



Öffentliche Urkunde

Kaufvertrag

1 Parteien

1.1 Verkaufspartei

Immopoint Immobilien AG

(UID: CHE-106.118.592)

Aktiengesellschaft, Härkingen SO
Altgraben 6, 4624 Härkingen

Alleineigentum

vertreten laut beiliegender Vollmacht durch die
rh IMMOBILIEN & ARCHITEKTUR GmbH,
UID: CHE-112.902.565, Ziegelfeldstrasse 109,
4600 Olten, handelnd durch Parata Sabrina,
italienische Staatsangehörige, in Lostorf,
Gesellschafterin und Geschäftsführerin mit
Einzelunterschrift

1.2 Kaufspartei

SRIECO AG

(UID: CHE-213.016.402)

Aktiengesellschaft, Olten
Höhenstrasse Ost 57, 4600 Olten

Alleineigentum

handelnd durch

2 Kaufsobjekte

2.1 Grundbuch Lostorf/4386

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Stockwerkeigentum
Form der Führung:	Eidgenössisch
Stammgrundstück:	Liegenschaft Lostorf/4360 Anteil 104/1'000
Sonderrecht:	Sonderrecht am Gewerberaum Nr. F1 im Erdgeschoss und an Nebenraum.
Begründungsdatum:	13.12.2012 007-D 2012/00196
Katasterwert:	CHF 102'200.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
13.12.2012 007-D 2012/00196	Reglement Stockwerkeigentum, ID.007-2012/000669
13.12.2012 007-D 2012/00196	Begründung Stockwerkeigentum vor Erstellung Gebäude, ID.007-2012/000671

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
28.10.2013 007-D 2013/00174	(R) Benützungsrecht Flächenbenutzungsrecht, ID.007-2013/000630 z.L. LIG Lostorf/4360

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
28.10.2013 007-P 2013/00920	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 900'000.00, Max. 10.000%, ID. 007-2013/000818, Gesamtpfandrecht Mitverpfändet: Lostorf/1584-47 Grundpfandgläubiger Immopoint Immobilien AG, Härkingen (UID: CHE-106.118.592)

Erwerbsgründe

28.10.2013 007-K 2013/00807 Kauf
26.06.2015 007-B 2015/781 Fusion
22.01.2024 007-B 2024/120 Namens- /Firmaänderung

Gemeinschaftliches Grundstück Grundbuch Lostorf/4360

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Hofmatt
Fläche:	1'490 m ²
Gebäude, Vers.-Wert (100%):	Wohn- und Geschäftshaus, CHF 2'141'300.00 Hauptstrasse 22f
Katasterwert:	CHF 982'400.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
13.12.2012 007-D 2012/00196	Stockwerkanteile verpfändet, ID.007-2012/000670
13.12.2012 007-D 2012/00196	Begründung Stockwerkeigentum vor Erstellung Gebäude, ID.007-2012/000671

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(L) Ueberbaurecht, ID.007-2012/000563 z.G. LIG Lostorf/1584

- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (L) Mitbenutzungsrecht Mitbenutzungsrecht an Gasheizung,
ID.007-2012/000565
z.G. LIG Lostorf/4355
z.G. LIG Lostorf/4356
z.G. LIG Lostorf/4357
z.G. LIG Lostorf/4358
z.G. LIG Lostorf/4359
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (R) Mitbenutzungsrecht Zivilschutzraum, ID.007-2012/000566
z.L. LIG Lostorf/4358
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (R) Fusswegrecht, ID.007-2012/000568
z.L. LIG Lostorf/4355
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (R) Fusswegrecht, ID.007-2012/000569
z.L. LIG Lostorf/4356
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (R) Fusswegrecht, ID.007-2012/000570
z.L. LIG Lostorf/4357
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (R) Fusswegrecht, ID.007-2012/000571
z.L. LIG Lostorf/4358
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (R) Fusswegrecht, ID.007-2012/000572
z.L. LIG Lostorf/4359
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (L) Fusswegrecht, ID.007-2012/000573
z.G. LIG Lostorf/4355
z.G. LIG Lostorf/4356
z.G. LIG Lostorf/4357
z.G. LIG Lostorf/4358
z.G. LIG Lostorf/4359
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (R) Mitbenutzungsrecht Mitbenutzungsrecht an Parkplätzen,
ID.007-2012/000574
z.L. LIG Lostorf/4355
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (L) Mitbenutzungsrecht Mitbenutzungsrecht an Parkplätzen,
ID.007-2012/000575
z.G. LIG Lostorf/4355
z.G. LIG Lostorf/4356
z.G. LIG Lostorf/4357
z.G. LIG Lostorf/4358
z.G. LIG Lostorf/4359
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (L) Mitbenutzungsrecht Mitbenutzungsrecht an Containeranlage,
ID.007-2012/000576
z.G. LIG Lostorf/4355
z.G. LIG Lostorf/4356
z.G. LIG Lostorf/4357
z.G. LIG Lostorf/4358
z.G. LIG Lostorf/4359
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (R) Mitbenutzungsrecht Mitbenutzungsrecht an Spielplatz,
ID.007-2012/000577
z.L. LIG Lostorf/4357
- 07.12.2012 007-D
2012/00188 (L) Mitbenutzungsrecht Mitbenutzungsrecht an Spielplatz,
ID.007-2012/000578
z.G. LIG Lostorf/4355

z.G. LIG Lostorf/4356
z.G. LIG Lostorf/4357
z.G. LIG Lostorf/4358
z.G. LIG Lostorf/4359

- | | | |
|--------------------------------|-----|--|
| 07.12.2012 007-D
2012/00188 | (R) | Mitbenutzungsrecht Mitbenutzungsrecht an
Begegnungsplatz, ID.007-2012/000579
z.L. LIG Lostorf/4355 |
| 07.12.2012 007-D
2012/00188 | (R) | Mitbenutzungsrecht Mitbenutzungsrecht an
Begegnungsplatz, ID.007-2012/000580
z.L. LIG Lostorf/4358 |
| 07.12.2012 007-D
2012/00188 | (L) | Fusswegrecht, ID.007-2012/000581
z.G. Einwohnergemeinde Lostorf, Lostorf |
| 28.10.2013 007-D
2013/00174 | (L) | Benützungsberechtigung Flächenbenutzungsrecht, ID.007-
2013/000630
z.G. STW Lostorf/4386 |

Grundlasten

Datum/Beleg
keine

Bezeichnung

Grundpfandrechte

Datum/Beleg
keine

Grundpfandrecht

Erwerbsgründe

13.12.2012 007-D 2012/00196

2.2 Grundbuch Lostorf/1584-47

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Miteigentumsanteil
Form der Führung:	Eidgenössisch
Stammgrundstück:	Liegenschaft Lostorf/1584 Anteil 1/83
Begründungsdatum:	07.12.2012 007-D 2012/00188
Katasterwert:	CHF 0.00

Anmerkungen

Datum/Beleg

07.12.2012 007-D
2012/00188

Bezeichnung

Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID.007-2012/000635

Vormerkungen

Datum/Beleg

07.12.2012 007-D
2012/00188

Bezeichnung

(L) Aufhebung Miteigentümergelegenheitsrecht, ID.007-2012/000566

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg

keine

Bezeichnung

Grundlasten

Datum/Beleg

keine

Bezeichnung

Grundpfandrechte

Datum/Beleg

28.10.2013 007-P 2013/00920

Grundpfandrecht

1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 900'000.00,
Max. 10.000%, ID. 007-2013/000818, Gesamtpfandrecht
Mitverpfändet: Lostorf/4386
Grundpfandgläubiger Immopoint Immobilien AG, Härkingen
(UID: CHE-106.118.592)

Erwerbsgründe

28.10.2013 007-K 2013/00807 Kauf

26.06.2015 007-B 2015/781 Fusion

22.01.2024 007-B 2024/120 Namens- /Firmaänderung

2.3 1/10 Miteigentumsanteil von Grundbuch Lostorf/1584-3

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Miteigentumsanteil
Form der Führung:	Eidgenössisch
Stammgrundstück:	Liegenschaft Lostorf/1584 Anteil 1/83
Begründungsdatum:	07.12.2012 007-D 2012/00188
Katasterwert:	CHF 0.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID.007-2012/000635

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(L) Aufhebung Miteigentümergebotsrecht, ID.007-2012/000566

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Erwerbsgründe

17.01.2013 007-K 2013/00018 Kauf
28.10.2013 007-K 2013/00806 Kauf
26.06.2015 007-B 2015/781 Fusion
24.12.2015 007-K 2015/861 Kauf
02.11.2018 007-B 2018/1318 Namens- /Firmaänderung
22.01.2024 007-B 2024/120 Namens- /Firmaänderung
18.12.2025 007-K 2025/925 Kauf
17.03.2026 007-K 2026/168 Kauf

2.4 1/10 Miteigentumsanteil von Grundbuch Lostorf/1584-4

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Miteigentumsanteil
Form der Führung:	Eidgenössisch
Stammgrundstück:	Liegenschaft Lostorf/1584 Anteil 1/83
Begründungsdatum:	07.12.2012 007-D 2012/00188
Katasterwert:	CHF 0.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID.007-2012/000635

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(L) Aufhebung Miteigentümergebotsrecht, ID.007-2012/000566

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Erwerbsgründe

17.01.2013 007-K 2013/00018 Kauf
28.10.2013 007-K 2013/00806 Kauf
26.06.2015 007-B 2015/781 Fusion
24.12.2015 007-K 2015/861 Kauf
02.11.2018 007-B 2018/1318 Namens- /Firmaänderung
22.01.2024 007-B 2024/120 Namens- /Firmaänderung
18.12.2025 007-K 2025/925 Kauf
17.03.2026 007-K 2026/168 Kauf

2.5 1/10 Miteigentumsanteil von Grundbuch Lostorf/1584-5

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Miteigentumsanteil
Form der Führung:	Eidgenössisch
Stammgrundstück:	Liegenschaft Lostorf/1584 Anteil 1/83
Begründungsdatum:	07.12.2012 007-D 2012/00188
Katasterwert:	CHF 0.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID.007-2012/000635

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(L) Aufhebung Miteigentümergebotens, ID.007-2012/000566

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Erwerbsgründe

17.01.2013 007-K 2013/00018 Kauf
28.10.2013 007-K 2013/00806 Kauf
26.06.2015 007-B 2015/781 Fusion
24.12.2015 007-K 2015/861 Kauf
02.11.2018 007-B 2018/1318 Namens- /Firmaänderung
22.01.2024 007-B 2024/120 Namens- /Firmaänderung
18.12.2025 007-K 2025/925 Kauf
17.03.2026 007-K 2026/168 Kauf

2.6 1/10 Miteigentumsanteil von Grundbuch Lostorf/1584-6

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Miteigentumsanteil
Form der Führung:	Eidgenössisch
Stammgrundstück:	Liegenschaft Lostorf/1584 Anteil 1/83
Begründungsdatum:	07.12.2012 007-D 2012/00188
Katasterwert:	CHF 0.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID.007-2012/000635

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(L) Aufhebung Miteigentümergebotsrecht, ID.007-2012/000566

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Erwerbsgründe

17.01.2013 007-K 2013/00018 Kauf
28.10.2013 007-K 2013/00806 Kauf
26.06.2015 007-B 2015/781 Fusion
24.12.2015 007-K 2015/861 Kauf
02.11.2018 007-B 2018/1318 Namens- /Firmaänderung
22.01.2024 007-B 2024/120 Namens- /Firmaänderung
18.12.2025 007-K 2025/925 Kauf
17.03.2026 007-K 2026/168 Kauf

2.7 1/10 Miteigentumsanteil von Grundbuch Lostorf/1584-7

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Miteigentumsanteil
Form der Führung:	Eidgenössisch
Stammgrundstück:	Liegenschaft Lostorf/1584 Anteil 1/83
Begründungsdatum:	07.12.2012 007-D 2012/00188
Katasterwert:	CHF 0.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID.007-2012/000635

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(L) Aufhebung Miteigentümergebot, ID.007-2012/000566

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Erwerbsgründe

17.01.2013 007-K 2013/00018 Kauf
28.10.2013 007-K 2013/00806 Kauf
26.06.2015 007-B 2015/781 Fusion
24.12.2015 007-K 2015/861 Kauf
02.11.2018 007-B 2018/1318 Namens- /Firmaänderung
22.01.2024 007-B 2024/120 Namens- /Firmaänderung
18.12.2025 007-K 2025/925 Kauf
17.03.2026 007-K 2026/168 Kauf

2.8 1/10 Miteigentumsanteil von Grundbuch Lostorf/1584-8

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Miteigentumsanteil
Form der Führung:	Eidgenössisch
Stammgrundstück:	Liegenschaft Lostorf/1584 Anteil 1/83
Begründungsdatum:	07.12.2012 007-D 2012/00188
Katasterwert:	CHF 0.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID.007-2012/000635

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(L) Aufhebung Miteigentümergebotsrecht, ID.007-2012/000566

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Erwerbsgründe

17.01.2013 007-K 2013/00018 Kauf
28.10.2013 007-K 2013/00806 Kauf
26.06.2015 007-B 2015/781 Fusion
24.12.2015 007-K 2015/861 Kauf
02.11.2018 007-B 2018/1318 Namens- /Firmaänderung
22.01.2024 007-B 2024/120 Namens- /Firmaänderung
18.12.2025 007-K 2025/925 Kauf
17.03.2026 007-K 2026/168 Kauf

2.9 1/10 Miteigentumsanteil von Grundbuch Lostorf/1584-9

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Miteigentumsanteil
Form der Führung:	Eidgenössisch
Stammgrundstück:	Liegenschaft Lostorf/1584 Anteil 1/83
Begründungsdatum:	07.12.2012 007-D 2012/00188
Katasterwert:	CHF 0.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID.007-2012/000635

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(L) Aufhebung Miteigentümergebot, ID.007-2012/000566

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Erwerbsgründe

17.01.2013 007-K 2013/00018 Kauf
28.10.2013 007-K 2013/00806 Kauf
26.06.2015 007-B 2015/781 Fusion
24.12.2015 007-K 2015/861 Kauf
02.11.2018 007-B 2018/1318 Namens- /Firmaänderung
22.01.2024 007-B 2024/120 Namens- /Firmaänderung
18.12.2025 007-K 2025/925 Kauf
17.03.2026 007-K 2026/168 Kauf

2.10 1/10 Miteigentumsanteil von Grundbuch Lostorf/1584-10

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Miteigentumsanteil
Form der Führung:	Eidgenössisch
Stammgrundstück:	Liegenschaft Lostorf/1584 Anteil 1/83
Begründungsdatum:	07.12.2012 007-D 2012/00188
Katasterwert:	CHF 0.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID.007-2012/000635

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(L) Aufhebung Miteigentümergebotsrecht, ID.007-2012/000566

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Erwerbsgründe

17.01.2013 007-K 2013/00018 Kauf
28.10.2013 007-K 2013/00806 Kauf
26.06.2015 007-B 2015/781 Fusion
24.12.2015 007-K 2015/861 Kauf
02.11.2018 007-B 2018/1318 Namens- /Firmaänderung
22.01.2024 007-B 2024/120 Namens- /Firmaänderung
18.12.2025 007-K 2025/925 Kauf
17.03.2026 007-K 2026/168 Kauf

2.11 1/10 Miteigentumsanteil von Grundbuch Lostorf/1584-79

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Miteigentumsanteil
Form der Führung:	Eidgenössisch
Stammgrundstück:	Liegenschaft Lostorf/1584 Anteil 1/83
Begründungsdatum:	07.12.2012 007-D 2012/00188
Katasterwert:	CHF 0.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID.007-2012/000635

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(L) Aufhebung Miteigentümergebotens, ID.007-2012/000566

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Erwerbsgründe

17.01.2013 007-K 2013/00018 Kauf
28.10.2013 007-K 2013/00806 Kauf
26.06.2015 007-B 2015/781 Fusion
24.12.2015 007-K 2015/861 Kauf
02.11.2018 007-B 2018/1318 Namens- /Firmaänderung
22.01.2024 007-B 2024/120 Namens- /Firmaänderung
18.12.2025 007-K 2025/925 Kauf
17.03.2026 007-K 2026/168 Kauf

Gemeinschaftliches Grundstück Grundbuch Lostorf/1584

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Hofmatt
Fläche:	70 m ²
Gebäude, Vers.-Wert (100%):	Einstellhalle, CHF 1'302'200.00 Hauptstrasse 22g
Katasterwert:	CHF 516'600.00

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID.007-2012/000635
17.01.2013 007-P 2013/00029	Miteigentumsanteile verpfändet, ID.007-2013/000020

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(L) Aufhebung Miteigentümergebotsrecht, ID.007-2012/000566

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
07.12.2012 007-D 2012/00188	(R) Ueberbaurecht, ID.007-2012/000563 z.L. LIG Lostorf/4358 z.L. LIG Lostorf/4356 z.L. LIG Lostorf/4359 z.L. LIG Lostorf/4355 z.L. LIG Lostorf/4360 z.L. LIG Lostorf/4357
07.12.2012 007-D 2012/00188	(R) Wegrecht, ID.007-2012/000564 z.L. LIG Lostorf/4355
13.12.2012 007-D 2012/00194	(R) Benützungsrecht Benützungsrecht an Abwartraum, ID.007-2012/000588 z.L. LIG Lostorf/4355
17.01.2013 007-D 2013/00007	(R) Grenzbaurecht, ID.007-2013/000043 z.L. LIG Lostorf/1585
17.01.2013 007-D 2013/00007	(L) Mitbenützungsrecht Mitbenützungsrecht an Zufahrtsfläche inkl. Rampe mit Nebenleistungspflicht, ID.007-2013/000044 z.G. LIG Lostorf/1585

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Erwerbsgründe

07.12.2012 007-D 2012/00188

3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt für

Grundbuch Lostorf/4386	CHF	502'000.00
Grundbuch Lostorf/1584-47	CHF	30'000.00
Grundbuch Lostorf/1584-3 (hievon 1/10 Miteigentumsanteil)	CHF	2'000.00
Grundbuch Lostorf/1584-4 (hievon 1/10 Miteigentumsanteil)	CHF	2'000.00
Grundbuch Lostorf/1584-5 (hievon 1/10 Miteigentumsanteil)	CHF	2'000.00
Grundbuch Lostorf/1584-6 (hievon 1/10 Miteigentumsanteil)	CHF	2'000.00
Grundbuch Lostorf/1584-7 (hievon 1/10 Miteigentumsanteil)	CHF	2'000.00
Grundbuch Lostorf/1584-8 (hievon 1/10 Miteigentumsanteil)	CHF	2'000.00
Grundbuch Lostorf/1584-9 (hievon 1/10 Miteigentumsanteil)	CHF	2'000.00
Grundbuch Lostorf/1584-10 (hievon 1/10 Miteigentumsanteil)	CHF	2'000.00
Grundbuch Lostorf/1584-79 (hievon 1/10 Miteigentumsanteil)	CHF	2'000.00
Total	CHF	550'000.00

(fünfhundertfünfzigtausend Franken)

3.1 Bezahlung des Kaufpreises

Der Kaufpreis ist von der Kaufspartei wie folgt zu begleichen:

Betrag:	CHF 550'000.00
Bezahlung:	per 30.06.2026
Zahlstelle:	Aargauische Kantonalbank
Konto-Nr.:	IBAN CH02 0076 1016 1239 0279 8
Konto-Inhaber:	Immopoint Immobilien AG

Diese Urkunde darf im Tage- und Grundbuch eingeschrieben werden, wenn der Kaufpreis vertragsgemäss bezahlt wurde oder wenn die Verkaufspartei im Besitze einer unwiderruflichen Zahlungsverpflichtung eines schweizerischen Bankinstitutes, einer Versicherungsgesellschaft oder einer Pensionskasse ist.

Die Verkaufspartei verpflichtet sich, den Zahlungseingang oder den Erhalt der Zahlungsverpflichtung der Amtschreiberei Olten-Gösgen unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Die Verkaufspartei kann innert dreier Monate nach Eigentumsübergang (Datum der Tagebucheinschreibung) für den Kaufpreis grundpfandrechtliche Sicherstellung verlangen (Verkäuferpfandrecht gem. Art. 837 ff. ZGB).

3.2 Unbelehter Register-Schuldbrief

Der auf Grundbuch Lostorf/4386 und 1584-47 in der 1. Pfandstelle als Gesamtpfandrecht lastende Register-Schuldbrief ist zurzeit nicht belehnt.

Die Verkaufspartei überträgt das Gläubigerrecht an diesem Schuldbrief mit der Unterzeichnung dieser Urkunde auf die XXX.

Die Kaufspartei übernimmt die Schuldpflicht aus dem Schuldbriefeintrag.

Der Gläubigerwechsel ist im Grundbuch einzutragen.

4 Weitere Vereinbarungen

4.1 Nutzen und Gefahr gehen am 30.06.2026 auf die Kaufspartei über.

4.2 Die für die Kaufobjekte anfallenden Nebenkosten gemäss Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft werden pro rata aufgeteilt und ausserhalb dieses Kaufvertrages direkt unter den Vertragsparteien abgerechnet.

4.3 Allfällig bestehende privatrechtliche Versicherungen gehen unter Vorbehalt des Ablehnungsrechts nach Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes auf die Kaufspartei über.

Die dreissigtägige Ablehnungsfrist beginnt mit der Einschreibung dieses Vertrages im Tagebuch.

Lehnt die Kaufspartei den Übergang der Versicherungen ab, entsteht rückwirkend auf den Eigentumsübergang eine Versicherungslücke. Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Risiken und Konsequenzen aufmerksam gemacht worden.

Der Kaufspartei ist bekannt, dass gewisse Schäden mit einer Gesamtversicherung durch die Verwaltung des Stockwerkeigentums bzw. derjenigen der Miteigentümer der Autoeinstellhalle gedeckt werden. Auf diese ist Art. 54 VVG nicht anwendbar.

- 4.4 Die Parteien schliessen jede kaufrechtliche Gewährleistungspflicht, soweit gesetzlich zulässig, aus.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Verkaufspartei der Kaufspartei arglistig verschweigt.

Die Parteien bestätigen, über die Bedeutung und Tragweite dieser Vereinbarung von der Urkundsperson aufgeklärt worden zu sein.

- 4.5 Der bestehende Mietvertrag geht von Gesetzes wegen (Art. 261 OR) auf die Kaufspartei über.

Über die Mietzinse wird zwischen den Parteien ausserhalb dieses Vertrages separat abgerechnet.

Die Kaufspartei übernimmt allfällige Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung des Mietvertrages an die Verkaufspartei gestellt werden.

- 4.6 Die Kosten dieses Vertrages und die Handänderungssteuer bezahlt die Kaufspartei.

5 Feststellungen und Hinweise

- 5.1 Die Kaufspartei kennt die bestehenden Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen; sie verzichtet auf deren nähere Umschreibung.

- 5.2 Die Urkundsperson macht die Parteien auf allfällige aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Zustandssachverhalte, sowie die zugehörigen öffentlich-rechtlichen Regelungen aufmerksam und weist sie auf die entsprechenden Abklärungsmöglichkeiten hin, namentlich auf die Einsicht in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster), den Kataster der belasteten Standorte, die Radonkarte und die Naturgefahrenkarte, sowie die Erkundigung direkt bei den zuständigen Amtsstellen (Amt für Umwelt AfU, Amt für Geoinformation AGI u.a.).

Die Parteien treffen alle in tatsächlicher Hinsicht diesbezüglich notwendigen Abklärungen selber und erteilen der Urkundsperson eine entsprechende Haftungsentlastung.

- 5.3 Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass sie für die Bezahlung der Amtschreibereikosten gemäss § 13 des Gebührentarifs solidarisch haften und dass dafür gemäss § 283 lit. a des Einführungsgesetzes zum ZGB ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch besteht.

- 5.4 Eine allfällige Steuer auf dem Grundstücksgewinn bezahlt die Verkaufspartei.

5.5 Die Parteien bestätigen, dass die Amtschreiberei sie auf die gesetzlichen Pfandrechte für eine allfällige Handänderungssteuer und Grundstückgewinnsteuer hingewiesen und deren Tragweite erläutert hat. Sie erklären, das Merkblatt des Steueramtes des Kantons Solothurn "Steuerliche Hinweise zu Grundstücksgeschäften" erhalten zu haben.

5.6 Den Parteien ist bekannt, dass auf den Kaufobjekten weitere gesetzliche Pfandrechte ohne Eintragung in das Grundbuch lasten oder solche innert der gesetzlich vorgesehenen Frist im Grundbuch eingetragen werden können.

Die Verkaufspartei erklärt, dass auf den Kaufobjekten weder derartige gesetzliche Grundpfandrechte noch Ansprüche auf die Eintragung solcher bestehen.

5.7 Die Urkundsperson macht die Parteien auf die Niederspannungsverordnung des Bundes (NIV) aufmerksam, wonach bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen vorzunehmen ist, falls nicht ein höchstens 5 Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Die daraus entstehenden Kosten bezahlt die Kaufspartei.

5.8 Der Kaufspartei ist bekannt, dass sie mit der Übertragung der Liegenschaft – zusammen mit den übrigen Stockwerkeigentümern – im Grundbuch für die Instandsetzung, Betriebsbereitschaft und den Unterhalt eines allfällig vorhandenen Schutzraumes zu sorgen hat. Sie hat sich dabei stets an die Gesetzgebung über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz zu halten.

5.9 Die Kaufspartei erklärt, von der Verkaufspartei eine Kopie des Stockwerkbe gründungsaktes erhalten zu haben. Sie ist auch im Besitze des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft und der bestehenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer der Einstellhalle. Sie hat Kenntnis davon, dass diese Dokumente inkl. allfälliger Änderungen und gefasster Verwaltungsbeschlüsse für sie verbindlich sind.

Sie unterzieht sich einer allfällig bestehenden Schiedsgerichtsabrede.

5.10 Die Verkaufspartei erklärt, dass dem Eigentümer des Kaufobjektes Grundbuch Lostorf Nr. 1584-47 gemäss den Urkunden im Sinne von Art. 649a ZGB das **ausschliessliche Nutzungsrecht** am Autoeinstellplatz Nr. 47 zusteht.

5.11 Die Verkaufspartei erklärt, dass den jeweiligen Eigentümern der Kaufobjekte Grundbuch Lostorf Nr. 1584-3 bis 1584-10 und 1584-79 gemäss den Urkunden im Sinne von Art. 649a ZGB jeweils das **Mitbenutzungsrecht** an folgenden Autoeinstellplätzen (Besucherparkplätze Gewerbe) zusteht:

GB Lostorf Nr. 1584-3	Autoeinstellplatz Nr. 3
GB Lostorf Nr. 1584-4	Autoeinstellplatz Nr. 4
GB Lostorf Nr. 1584-5	Autoeinstellplatz Nr. 5
GB Lostorf Nr. 1584-6	Autoeinstellplatz Nr. 6
GB Lostorf Nr. 1584-7	Autoeinstellplatz Nr. 7
GB Lostorf Nr. 1584-8	Autoeinstellplatz Nr. 8

GB Lostorf Nr. 1584-9
GB Lostorf Nr. 1584-10
GB Lostorf Nr. 1584-79

Autoeinstellplatz Nr. 9
Autoeinstellplatz Nr. 10
Autoeinstellplatz Nr. 79

- 5.12 Durch den vorliegenden Verkauf der je 1/10 Miteigentumsanteile an Grundbuch Lostorf Nr. 1584-3 bis 1584-10 und 1584-79 durch die Immopoint Immobilien AG an die SRIECO AG steht den übrigen Miteigentümern das gesetzliche Miteigentümergekauftsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB an diesen Grundstücken zu.

Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes beträgt drei Monate, gerechnet ab dem Tage, an welchem die Vorkaufsberechtigte vom Abschluss und Inhalt des Vertrages Kenntnis erhalten hat.

Die Vertragsparteien beauftragen hiermit die Amtschreiberei Olten-Gösigen den Miteigentümern der vorgenannten Grundstücke, vom vorliegenden Kaufvertrag Kenntnis zu geben.

Die Amtschreiberei Olten-Gösigen wird ermächtigt, eine allfällige Ausübungs- oder Verzichtserklärung der Vorkaufsberechtigten entgegenzunehmen.

Dieser Vertrag darf erst zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet werden, nachdem die Vorkaufsfrist unbenutzt abgelaufen ist, oder nach Eingang der Verzichtserklärung der Vorkaufsberechtigten.

- 5.13 Die Kaufspartei erklärt - in Kenntnis der Straffolgen bei unrichtigen Angaben und bei Umgehung der Bewilligungspflicht (Freiheitsstrafe oder Geldstrafe gemäss Art. 28, 29 BewG) - dass das ganze Aktienkapital sich im Eigentum von Personen befindet, die nicht als Person im Ausland im Sinne von Art. 5 BewG gelten. Sie bestätigt weiter, dass
- ihr kein Umstand bekannt ist, der darauf schliessen lässt, dass ein Aktionär seine Rechte ganz oder teilweise für Dritte ausübt;
 - keine bewilligungspflichtigen Personen auf die Gesellschaft weder durch Stimmrechtsaktien, noch auf andere Weise einen beherrschenden Einfluss ausüben;
 - der Grundstückerwerb und allfällige geplante Bauprojekte nicht durch bewilligungspflichtige Personen finanziert werden.

6 Grundbuchanmeldung

Die Vertragsparteien ersuchen um Vornahme folgender Eintragungen im

6.1 Grundbuch Lostorf/4386 und 1584-47

Eigentum: SRIECO AG, Olten (UID: CHE-213.016.402)

Pfandrechte: Gläubigerwechsel gemäss Ziffer 3.2

6.2 Grundbuch Lostorf/1584-3, 1584-4, 1584-5, 1584-6, 1584-7, 1584-8, 1584-9, 1584-10 und 1584-79

Eigentum: Miteigentum zu je 1/10 Anteilen:
SRIECO AG, Olten (UID: CHE-213.016.402)

Vor der Einschreibung im Tagebuch sind folgende Vorbehalte zu erledigen:

1. Eingang Eintragungsermächtigung gemäss Ziffer 3.1
2. Eingang Verzichtserklärung gemäss Ziffer 5.12

7 Beurkundung

Hiermit wird öffentlich beurkundet, dass die Parteien

- den Vertrag vor dem Notar selbst gelesen haben und er ihnen die Urkunde erläutert hat;
- den Inhalt des Vertrages als ihrem freien Willen entsprechend bezeichnet und die Urkunde in Gegenwart des Notars unterzeichnet haben;

Olten,

Die Verkaufspartei:

Die Kaufspartei:

.....
Für die Immopoint Immobilien AG:
rh IMMOBILIEN & ARCHITEKTUR GmbH, handelnd
durch Parata Sabrina, mit Einzelunterschrift

.....
Für die SRIECO AG:

Amtschreiberei Olten-Gösigen

Die Vorbehalte zur Einschreibung im Tagebuch wurden wie folgt erledigt:

Erledigt am:

1. Eingang Eintragungsermächtigung gemäss Ziffer 3.1
2. Eingang Verzichtserklärung gemäss Ziffer 5.12

Im Grundbuch eingetragen,
Olten,
Der/Die Grundbuchverwalter/In