



## ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von lic. iur. Benedikt Humbel,  
Urkundsperson des Kantons Aargau,  
mit Büro in Baden und Brugg, beur-  
kundet in Baden, am 18. August 2025.

## K A U F V E R T R A G

### Vertragspartner

#### A) Als Verkäuferschaft

**Genossenschaft Migros Aare**, mit Sitz in Moosseedorf,  
Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl (CHE-105.792.739)

#### B) Als Käuferschaft

**SRIECO AG**, mit Sitz in 4600 Olten, Höhenstrasse Ost 57  
(CHE-213.016.402)

STW Safenwil / 1280-1,  
MIT Safenwil / 1280-38-34 bis 1280-38-36

S. Saravani

B

Dhp

G

Kaufvertrag vom 18.08.2025



## I. Kaufobjekte

Die Genossenschaft Migros Aare, vorgenannt, verkauft hiermit an die SRIECO AG, vorgenannt, die nachstehend beschriebenen Grundstücke als neue Alleineigentümerin:

### A.

### **Stockwerkeigentum Safenwil / 1280-1**

#### **Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	Safenwil (BFS-Nr. 4283)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1280-1
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH746154757314
Stammgrundstück	LIG Safenwil 4283/1280
Wertquote	13'112/100'000
Sonderrecht	Gewerbeeinheit Postlokal Nr. E 14 im Unter- und Erdgeschoss des Gebäudes 1 des Wohn- und Geschäftszentrums Nr. 1192
Bemerkungen Grundbuch	(1280.01)
Domierte Grundstücke	Keine

#### **Anmerkungen**

07.03.2011 010-1057 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.010-2012/001664

#### **Dienstbarkeiten**

Keine

#### **Grundlasten**

Keine

#### **Vormerkungen**

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)  
Keine

#### **Grundpfandrechte**

Keine

## B.

### Miteigentum Safenwil / 1280-38-34

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Safenwil (BFS-Nr. 4283)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1280-38-34
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH527573546161
Stammgrundstück	STW Safenwil 4283/1280-38
Wertquote	1/45
Bemerkungen Grundbuch	(1280.38.34)
Dominierte Grundstücke	Keine

#### Anmerkungen

03.03.1995 010-1843

Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.010-2012/001677

#### Dienstbarkeiten

Keine

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)  
03.03.1995 010-1841

Aufhebung des Miteigentümerverkaufsrechts  
ID.010-2012/001675

#### Grundpfandrechte

Keine

## C.

### Miteigentum Safenwil / 1280-38-35

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Safenwil (BFS-Nr. 4283)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1280-38-35
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH535475617311
Stammgrundstück	STW Safenwil 4283/1280-38
Wertquote	1/45
Bemerkungen Grundbuch	(1280.38.35)
Dominierte Grundstücke	Keine

#### Anmerkungen

03.03.1995 010-1843

Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.010-2012/001677



**Dienstbarkeiten**

Keine

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

03.03.1995 010-1841

Aufhebung des Miteigentümervorverkaufsrechts

ID.010-2012/001675

**Grundpfandrechte**

Keine

**D.****Miteigentum Safenwil / 1280-38-36****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	Safenwil (BFS-Nr. 4283)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1280-38-36
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH546154757382
Stammgrundstück	STW Safenwil 4283/1280-38
Wertquote	1/45
Bemerkungen Grundbuch	(1280.38.36)
Dominierte Grundstücke	Keine

**Anmerkungen**

03.03.1995 010-1843

Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.010-2012/001677

**Dienstbarkeiten**

Keine

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

03.03.1995 010-1841

Aufhebung des Miteigentümervorverkaufsrechts

ID.010-2012/001675

**Grundpfandrechte**

Keine

## **Beschrieb der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft**

### **Liegenschaft Safenwil / 1280**

#### **Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	Safenwil (BFS-Nr. 4283)	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	1280	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH468545068864	
Fläche	5'643 m <sup>2</sup> ,	
Mutation		
Plan-Nr.	51	
Lagebezeichnung	Safenwil	
Bodenbedeckung	Gebäude, 2'323 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 470 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 1'647 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 1'203 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 1192, 844 m <sup>2</sup> Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 1192, 671 m <sup>2</sup> Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 1192, 808 m <sup>2</sup>	Güterstrasse 1a, 5745 Safenwil 00 Güterstrasse 1b, 5745 Safenwil 00 Güterstrasse 1c, 5745 Safenwil 00
Bemerkungen Grundbuch	(1280)	
Dominierte Grundstücke	Keine	

#### **Anmerkungen**

03.03.1995 010-1841 Stockwerkanteile verpfändet ID.010-2012/001653

#### **Dienstbarkeiten**

18.02.1911 010-C507	(L) Abwasserleitung ID.010-1955/080919 z.G. LIG Safenwil 4283/931
24.06.1981 010-2129	(L) Kanalisationsleitung ID.010-1955/080921 z.G. LIG Safenwil 4283/1112
03.03.1995 010-1841	(L) Benützungsrecht an den Lagerräumen Nr. 1, 2 und 3, übertragbar ID.010-2012/001656 z.G. Negri Anton, 29.08.1949
03.03.1995 010-1841	(L) Benützungsrecht am Schutzraum Nr. 3, übertragbar ID.010-2012/001658 z.G. Negri Anton, 29.08.1949
20.03.1996 010-1405	(R) Fusswegrecht ID.010-1955/080923 z.L. LIG Safenwil 4283/728
20.03.1996 010-1405	(L) Fusswegrecht ID.010-1955/080924 z.G. LIG Safenwil 4283/728
01.07.1996 010-3144	(L) Benützungsrecht an ca. 65 m <sup>2</sup> ID.010-1955/080925 z.G. LIG Safenwil 4283/730
07.07.2016 024-2016/6587/0	(L) Immissionsrecht ID.024-2016/002326 z.G. LIG Safenwil 4283/1347

#### **Grundlasten**

Keine

#### **Vormerkungen**

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)  
Keine

#### **Grundpfandrechte**

Keine



## **Beschrieb des zu Miteigentum aufgeteilten Grundstückes (Tiefgarage)**

### **Stockwerkeigentum Safenwil / 1280-38**

#### **Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	Safenwil (BFS-Nr. 4283)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1280-38
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH287354617561
Stammgrundstück	LIG Safenwil 4283/1280
Wertquote	9'687/100'000
Sonderrecht	Autoeinstellhalle 45 Abstellplätzen/Garageboxen im Untergeschoss des Wohn- und Geschäftszentrums Nr. 1192
Bemerkungen Grundbuch	(1280.38)
Dominierte Grundstücke	Keine

#### **Anmerkungen**

03.03.1995 010-1841	Miteigentumsanteile verpfändet ID.010-2012/001665
07.03.2011 010-1057	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.010-2012/001664

#### **Dienstbarkeiten**

Keine

#### **Grundlasten**

Keine

#### **Vormerkungen**

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)  
Keine

#### **Grundpfandrechte**

Keine

## **II. Kaufpreis**

- Der Kaufpreis (inkl. MwSt) beträgt für die vorbeschriebenen Kaufobjekte

**Fr. 2'086'927.--**

und setzt sich wie folgt zusammen:

- Landanteil (20.05% vom Gesamtpreis) Fr. 393'000.--  
(Franken dreihundertdreieundneunzigtausend)
  - Anteil Gebäude optiert (79.95% vom  
Gesamtpreis) Fr. 1'567'000.--  
(Franken eine Million fünfhundertsieben-  
undsechzigtausend)
  - davon MwSt 8.1% Fr. 126'927.--  
(Franken einhundertsechsundzwanzig-  
tausendneunhundertsiebenundzwanzig)
- 

**Gesamter Kaufpreis (inkl. MWSt)**

**Fr. 2'086'927.--**

---

---

(Franken zwei Millionen sechsundachtzigtausendneunhundertsiebenund-  
zwanzig)

Die steuerpflichtige Verkäuferschaft macht von der Möglichkeit zur Option nach Art. 22 Abs. 1 MWSTG Gebrauch, indem sie die Option zu 100% ausübt.

Die Verkäuferschaft bestätigt, im Register der Steuerpflichtigen unter der MWST-Nr. CHE-105.792.739 MWST eingetragen zu sein. Die Käuferschaft unterliegt spätestens im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs der Mehrwertsteuerpflicht.

Die Verkäuferschaft wird der Käuferschaft keine separate MWST-konforme Rechnung zukommen lassen. Der vorliegende Kaufvertrag gilt als Vorsteuerbeleg und enthält sämtliche für eine allfällige Vornahme des Vorsteuerabzugs erforderlichen Angaben.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, die auf der Option für den Verkauf anfallende Mehrwertsteuer fristgerecht der Eidgenössischen Steuerverwaltung zu überweisen.

2. Die Käuferschaft ist verpflichtet, den gesamten Kaufpreis Valuta Antrittstermin auf das nachfolgend von der Verkäuferschaft bezeichnete Bankkonto bei der Migros Bank AG zu überweisen.

Bankverbindung:

Migros Bank AG, Zürich  
IBAN: CH65 0840 1016 8400 5400 8

3. Die Käuferschaft bestätigt hiermit, dass die Finanzierung in Ordnung und geregelt ist.

Die entsprechende Bankbestätigung mit der unwiderruflichen Zahlungsverpflichtung (Zahlungsversprechen) eines schweizerischen Bankinstitutes für die Bezahlung des gesamten Kaufpreises liegt bei Vertragsunterzeichnung vor und wird den Vertragspartnern in Kopie ausgehändigt.

4. Eine beglaubigte Kopie des unterzeichneten Kaufvertrages dient dem finanziierenden Bankinstitut als Zahlungsanweisung.
5. Bei verspäteter Zahlung schuldet die Käuferschaft ohne vorangehende Mahnung einen Verzugszins von 5 % p.a. Die weiteren Verzugsfolgen (z.B. Geltendmachung von Verspätungsschaden usw.) bleiben vorbehalten.

### **III. Verschiedene Bestimmungen**

#### **1. Nutzen und Gefahr**

Nutzen und Schaden an den vorstehend beschriebenen Kaufobjekten gehen per 01. September 2025 (= Antrittstermin) auf die Käuferschaft über.

## 2. Zustand und Gewährleistung

a)

### 2.1 Grundlagen

Die Käuferschaft hat das Vertragsobjekt besichtigt.

Die Parteien haben bei der Festsetzung des Kaufpreises auch dem baulichen Zustand und dem Unterhaltszustand des Gebäudes sowie dem wirtschaftlichen Alter der haustechnischen Anlagen und Apparate Rechnung getragen.

### 2.2 Zugesicherte Eigenschaften (Art. 197 Abs. 1 OR)

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, das Vertragsobjekt sowie die haustechnischen Anlagen und Apparate in funktionstüchtigem Zustand zu übergeben.

Bauliche Änderungen wird die Verkäuferschaft keine mehr ausführen. Sie verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis Nutzen- und Gefahrenbeginn weiterhin ordentlich zu unterhalten.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass:

- sämtliche Bauten und Anlagen und die derzeitige Nutzung des Vertragsobjekts von den zuständigen Behörden rechtskräftig bewilligt wurden und dass ihr diesbezüglich keine Auflagen bekannt sind, die noch nicht umgesetzt wurden;
- sie alle das Vertragsobjekt betreffenden, per Antrittstermin anfallenden Steuern, Gebühren oder andere Abgaben (inkl. Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge und ähnliche Abgaben, deren Veranlagung auf einen Sachverhalt vor Antrittstermin zurückgehen) bezahlt hat resp. fristgerecht bezahlen wird. Sollte nach Vollzug dieses Vertrags für entsprechende Steuern, Gebühren und Abgaben durch die zuständigen Behörden ein gesetzliches Pfandrecht grundbuchlich vorgemerkt oder eingetragen oder eine öffentlich-rechtliche Grundlast geltend gemacht werden, ist die Verkäuferschaft verpflichtet, ein solches Pfand bzw. eine solche Last auf erstes Verlangen der Käuferschaft durch Bezahlung oder anderweitige Sicherstellung der geltend gemachten Forderung abzulösen;



- betreffend das Vertragsobjekt keine vertraglichen Vorkaufsrechte Dritter bestehen;
- im Zeitpunkt der heutigen Vertragsunterzeichnung mit Bezug auf das Vertragsobjekt keine Rechtsstreitigkeiten und Verfahren (bestehende, schriftlich angedrohte oder hängige) bestehen;
- keine unerledigten behördlichen Anordnungen / Verfügungen schriftlich vorliegen, welche den jeweiligen Eigentümer des Vertragsobjekts zur Durchführung von Sanierungsmassnahmen (wie z.B. Sanierung von Bodenkontaminationen, Massnahmen zur Abwehr von Gefahren, Sanierung von Asbest, Heizungssanierungs- resp. Lärmschutzmassnahmen etc.) verpflichten;
- dass auf dem Vertragsobjekt für Arbeiten, die von der Verkäuferschaft in Auftrag gegeben wurden und vor Antrittstermin geleistet wurden, keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Sollte gleichwohl für derartige Arbeiten eine Eintragung erfolgen, so hat die Verkäuferschaft für die unverzügliche Löschung des jeweiligen Grundbucheintrags durch Leistung anderer Sicherheiten zu sorgen.

Soweit der Verkäuferschaft Haftungs-, Gewährleistungs- resp. Garantieansprüche gegenüber Planern, Unternehmern und Lieferanten zustehen, welche in der Vergangenheit mit Bezug auf das Vertragsobjekt im Auftrag der Verkäuferschaft Leistungen erbracht haben, so werden diese hiermit, soweit gesetzlich zulässig, an die Käuferschaft abgetreten. Die Verkäuferschaft erteilt der Käuferschaft mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages Vollmacht zur Durchsetzung der Ansprüche aus den von ihr abgeschlossenen Verträgen mit den Planern, Unternehmern und Lieferanten, soweit diese Ansprüche von vorstehender Abtretung nicht erfasst werden. Die Durchsetzung der Ansprüche erfolgt im Namen der Verkäuferschaft aber auf Rechnung und Risiko der Käuferschaft. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, separate Vollmachten zu Handen der Käuferschaft zu unterzeichnen, soweit dies von der Käuferschaft gewünscht wird.

In Abweichung von Art. 201 OR gilt für Mängelrügen durch die Käuferschaft während der Verjährungsfrist von fünf Jahren eine Rügefrist von 30 Tagen.

### 2.3 Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Parteien schliessen - nachdem die Urkundsperson sie auf die Rechtswirkungen dieser Freizeichnung hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft aus (Art. 192 ff., Art. 197

ff. und Art. 219 OR). Bezuglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Verkäuferschaft weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Käuferschaft für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Bei der Rechtsgewährleistung bleibt insbesondere das arglistige Verschweigen eines Rechtsmangels vorbehalten. Bei der Sachgewährleistung bleibt die Haftung der Verkäuferschaft wie folgt vorbehalten:

- für die der Käuferschaft in diesem Vertrag oder vor Vertragsschluss schriftlich zugesicherten Eigenschaften des Vertragsobjekts (Angaben in der Verkaufsdokumentation und in den darin enthaltenen Plänen stellen keine Zusicherungen dar);
- für Mängel, die die Verkäuferschaft der Käuferschaft arglistig verschweigt;
- für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Käuferschaft vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des Kaufgeschäfts völlig vereiteln oder ein völliges Missverhältnis zum Kaufpreis entstehen lassen;
- für erhebliche Verschlechterungen oder Zerstörung des Vertragsobjekts zwischen Vertragsabschluss und Gefahrenübergang durch Eintritt eines zufälligen Ereignisses oder durch Einwirkung eines Dritten (für die normale Abnutzung des Vertragsobjekts haftet dagegen die Verkäuferschaft nicht);
- für Mängel, die die Verkäuferschaft nach Vertragsabschluss absichtlich oder grob fahrlässig verursacht.

In diesen Fällen hat eine allfällige Mängelrüge der Käuferschaft innert drei Monaten nach Übergang von Nutzen und Gefahr mit eingeschriebenem Brief an die Verkäuferschaft zu erfolgen; verdeckte Mängel, die später entdeckt werden, sind sofort nach der Entdeckung zu rügen. Bei arglistigem Verschweigen eines Mangels gilt dagegen die gesetzliche Rügefrist (Art. 203 und Art. 210 Abs. 6 in Verbindung mit Art. 127 OR).

Die Verkäuferschaft tritt auf den Tag des Übergangs von Nutzen und Gefahr alle ihre bezüglich das Vertragsobjekt bestehenden Verantwortlichkeits- bzw. Haftungsansprüche sowie Garantieansprüche an die Käufer-

schaft ab, die diese bezüglich der von ihr erworbenen Vertragssache mit Rechten und Pflichten übernimmt.

**b) Altlasten**

Die Liegenschaft Safenwil / 1280 ist im Kataster der belasteten Standorte (Altlasten- oder Verdachtsflächenkataster) nicht verzeichnet (vgl. beiliegenden Auszug aus dem Altlastenkataster [Beilage 1]).

Jegliche Währschaftsleistung seitens der Verkäuferschaft wird wegbedungen.

Dies gilt auch für die bestehenden Altlasten, allfällige Bauherrenaltlasten oder anderweitig belasteter Boden, Asbest, Radon, etc. Die Verkäuferschaft bestätigt in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass ihr zwar bekannt ist, dass ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte besteht, sie aber keine Kenntnisse über weitere mögliche Belastungen hat. Sämtliche allenfalls anfallenden Kosten gehen zu Lasten der Käuferschaft.

**c) Miet- und Pachtverträge, sonstige Nutzungsverhältnisse**

Die Verkäuferschaft wird das Vertragsobjekt ab dem Übergang von Nutzen und Gefahr mieten; eine Kopie des entsprechenden Mietvertrages und der zugehörigen Schnittstellenpapiere vom heutigen Tag bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und werden als **Beilagen Nrn. 2** bei der Urkundsperson aufbewahrt (sind also dem Grundbuchamt Zofingen nicht zur Aufbewahrung zu übergeben).

Der Mietvertrag mit Drittmieter, mit der PostFinance AG (Postomat), wird der Käuferschaft bei Vertragsunterzeichnung übergeben.

**- Verwaltungs-, Service- und Hauswartsverträge**

Die Käuferschaft übernimmt bezüglich der Kaufsobjekte keine entsprechenden Verträge. Davon nicht betroffen sind die Verträge der Stockwerkeigentümergemeinschaft.

3. Auf die allfällig erforderliche Überprüfung der elektrischen Hausinstallationen wurden die Parteien aufmerksam gemacht (NIV, Anhang Ziff. 3). Die Kosten für die Kontrolle und Behebung von Mängeln gehen zu Lasten der Käuferschaft.

#### 4. Versicherungen

Bestehende Versicherungsvertragsverhältnisse der Stockwerk- sowie Miteigentümergemeinschaft gehen auf die Käuferschaft über, ebenso die obligatorische Feuer- und Elementarschadenversicherung des Gebäudes; diese Versicherungen können nicht gekündigt werden.

Die Vertragspartner nehmen von diesen gesetzlichen Vorschriften Kenntnis.

Im Übrigen werden der Käuferschaft keine weiteren Versicherungen übertragen. Diese sind durch die Käuferschaft abzuschliessen.

#### 5. Abrechnungen

Über die mit den Kaufsobjekten verbundenen Einnahmen, Steuern, Abgaben und sonstigen Nebenkosten (Mietzins, Kehrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebührenversicherung, Energievorrat usw.) rechnen die Vertragspartner ausseramtlich ab, Wert Antrittstermin.

Ausstehende Forderungen gegenüber Dritten, die vor dem Antrittstermin, d.h. bis 31.08.2025 noch fällig sind, werden nicht der Käuferschaft übertragen bzw. in der ausseramtlichen Abrechnung verrechnet. Dies betrifft jedoch nicht Vorauszahlungen, die die Perioden ab dem 01.09.2025 betreffen.

Die Verkäuferschaft legt der Käuferschaft eine marchzählige Abrechnung innert 120 Tagen nach Antrittstermin zur Anerkennung vor. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 20 Tagen seit Vorlage schriftlich bestritten wird. Der anerkannte Saldo wird innert 15 Tagen nach Anerkennung der Abrechnung zur Zahlung fällig

6. a) Eine allf. Steuer betreffend Veräusserung der vorbeschriebenen Kaufsobjekte geht gemäss Gesetz allein zulasten der Verkäuferschaft.  
Die Vertragspartner bestätigen, dass sie von der Urkundsperson in diesem Zusammenhang auf das gesetzliche Grundpfandrecht nach § 234a des Steuergesetzes des Kantons Aargau (StG) aufmerksam gemacht wurden (max. 3% des Kaufpreises).  
Auf eine Sicherstellung wird verzichtet. Die Vertragspartner sind entsprechend orientiert.
  - b) Die Käuferschaft wurde zudem auf die gesetzlichen Grundpfandrechte (vgl. insbesondere Art. 836ff ZGB) aufmerksam gemacht.
  - c) Im Übrigen ist die Abklärung der steuerlichen Folgen des Rechtsgeschäfts Sache der Vertragspartner.
- 
7. Die durch diesen Kaufvertrag entstehenden Kosten (Urkundsperson und Grundbuch) gehen zu Lasten Käuferschaft.
  8. Die Kosten für eine allfällige Neuerrichtung von Schuldbriefen (Urkundsperson und Grundbuch) müssten allein von der Käuferschaft bezahlt werden.
  9. Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt Zofingen (Bezirk Zofingen) als Rechtsgrundausweis.  
Die Vertragspartner erhalten beglaubigte Kopien als Orientierungsmittel.
  10. Die beurkundende Urkundsperson ist zu allen Anmeldungen an das Grundbuchamt Zofingen (Bezirk Zofingen) beauftragt und ermächtigt.  
Fügungen des Grundbuchamtes sind ausschliesslich an die Urkundsperson zu richten. Die Vertragspartner bevollmächtigen die Urkundsperson, nach eigenem Ermessen bei Fügungen des Grundbuchamtes einen entsprechenden Rechtsmittelverzicht abzugeben.

11. Die Käuferschaft bestätigt, dass sie eine Katasterplankopie (bzw. AGIS-Plan) erhalten hat; aus dieser sind die Grenzen und die Vermarchung genau ersichtlich.

Ebenso wurde sie über die bestehenden Grundbucheinträge informiert.

Soweit nicht ausdrücklich wegbedungen oder nicht erforderlich, übernimmt die Käuferschaft von der Verkäuferschaft sämtliche obligatorischen Verpflichtungen, die sich aus dem vorliegenden Vertrag, den der Käuferschaft im Rahmen der Verkaufsverhandlung offen gelegten Unterlagen sowie aus den bestehenden, die Kaufobjekte betreffende Grundbuchbelegen ergeben, unter Entlassung der Verkäuferschaft aus Rechten und Pflichten. Die Käuferschaft verpflichtet sich zudem, diese Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

Die Käuferschaft ist darüber informiert, dass Abklärungen der Bau- und Zonenvorschriften Parteisache sind und dass nebst allenfalls angemerkt auch nicht angemerkt spezielle öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen oder Verträge bestehen können. Es wird insbesondere auch auf den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) hingewiesen.

Soweit die Käuferschaft bereits über ein konkretes Bauvorhaben verfügt bzw. ein solches plant, obliegt es der Käuferschaft, die Realisierbarkeit dieses Bauvorhabens mit den zuständigen Baubewilligungsbehörden abzuklären. Jegliche Haftung seitens der Verkäuferschaft wird ausdrücklich wegbedungen.

## 12. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung dieses Verkaufs durch die Verwaltung der Verkäuferschaft (Art. 60 Abs. 3 Statuten) bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Kann diese Genehmigung nicht bis spätestens 30.09.2025 beigebracht werden, fällt dieser Kaufvertrag automatisch und entschädigungslos dahin.

### **13. Feststellungsurkunde**

Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass vor der Grundbuchanmeldung dieses Kaufvertrages für die Käuferschaft eine Feststellungsurkunde zuhanden des Grundbuchamtes auszufertigen ist, worin durch die Urkundsperson die nötigen Feststellungen über den Ausschluss der Bewilligungspflicht nach Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16.12.1983 (BewG; „Lex Friedrich“) gemacht werden. Die Käuferschaft verpflichtet sich, die erforderlichen Angaben zu erteilen und die nötigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Kann eine Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden, so wird die Urkundsperson zur Gesuchstellung an die zuständige Behörde ermächtigt und beauftragt. Die diesbezüglich anfallenden Kosten (Urkundsperson, Gebühren, etc.) gehen alleine zu Lasten der Käuferschaft.

Die Bewilligung für den Grundstückserwerb bleibt diesfalls ausdrücklich vorbehalten und die Vertragspartner sind bis zum Vorliegen des rechtskräftigen Entscheides an diesen Kaufvertrag gebunden.

### **14. Vertraulichkeit**

Über die Einzelheiten dieses Vertrags vereinbaren die Parteien stillschweigend. Sämtliche Medienanfragen werden von der Verkäuferschaft beantwortet.

## **IV. Obligatorische und besondere Vereinbarungen**

Mit obligatorischer Wirkung, d.h. ohne Grundbucheintrag, vereinbaren die Vertragspartner, für sich und ihre Rechtsnachfolger, noch folgendes:

1. Die Käuferschaft bestätigt, je eine Kopie der folgenden Unterlagen erhalten zu haben:
  - Begründungsakt für das Stockwerkeigentum mit Plänen
  - Reglement für die Stockwerkeigentümergemeinschaft
  - Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Tiefgarage
  - Information für Stockwerkeigentümer der Aarg. Gebäudeversicherung (AGV)

- Protokolle der bisher durchgeführten Stockwerkeigentümerversammlungen (soweit vorhanden)

Die Käuferschaft anerkennt diese Unterlagen und tritt insbesondere in die von der Stockwerk- sowie Miteigentümergemeinschaft bisher gefassten Beschlüsse vorbehaltlos ein. Sämtliche dieser Unterlagen sind jedem späteren Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der jeweiligen Weiterüberbindungs pflicht.

Die vorgenannten Aufteilungspläne sind keine Grundbuchpläne im Sinne von Art. 942 Abs. 2 und Art. 950 ZGB. Sie partizipieren somit nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs gemäss Art. 973 ZGB und bieten insbesondere keine Gewähr, dass die darin festgehaltenen Grenzen mit den tatsächlichen Verhältnissen im Gebäude übereinstimmen.

3. Bezuglich Erneuerungs- und Reparaturfonds wird vereinbart:  
Die von der Verkäuferschaft bis zum Antrittstermin in den Erneuerungs- und Reparaturfonds einbezahlten Beiträge sind im Kaufpreis inbegriffen.
4. Die Verkäuferschaft hat die Verwaltung über diese Handänderung zu orientieren.

## V. Grundbucheintrag / Bedingung

Die Eintragung der Handänderung im Grundbuch kann erfolgen, sobald das unwiderrufliche Zahlungsversprechen gemäss Ziff. II./3. hievor vorliegt sowie die Eintragungsvoraussetzung gem. Ziff. III./12. erfüllt sind, d.h. im Übrigen allenfalls auch vor dem vereinbarten Antrittstermin.

Das Grundbuchamt ist davon entbunden, die Voraussetzungen für den Grundbucheintrag zu überprüfen.

\* \* \* \* \*

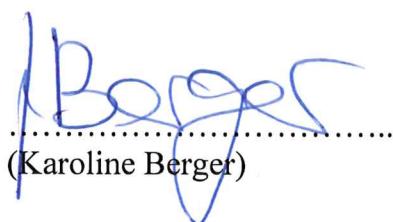


Die Urkundsparteien bestätigen, dass sie diese Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und der Inhalt der Urkunde ihrem Willen entspricht. Unmittelbar darauf anschliessend haben sie die Urkunde in Gegenwart der Urkundsper-  
son unterzeichnet.

Baden, 18. August 2025

A) Als Verkäuferschaft:

**Genossenschaft Migros Aare**  
Mit Vollmacht:



(Karoline Berger)

B) Als Käuferschaft:

**SRIECO AG**



(Sravana Lakshmi Satrasala)



(Lakshmi Prasanna Dandigunta)



(Revathi Kumari Gunturu)

### **Öffentliche Beurkundung**

Ich bescheinige:

1. Ich habe diese Urkunde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften verfasst.

2. Die Genossenschaft Migros Aare ist eine im Handelsregister des Kantons Bern eingetragene Genossenschaft, mit Sitz in Mosseedorf, und wird gemäss Zefix-Ausdruck rechtsgültig vertreten durch die je mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Mario Runco, von Luzern, in Oensingen, Mitglied der Geschäftsleitung (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. D0088595), und André Walter Töngi, von Engelberg, in Bremgarten b. Bern, Mitglied der Geschäftsleitung (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. C7761877).

Diese Gesellschaft ist gemäss vorliegender Spezialvollmacht vom 04. August 2025 rechtsgültig vertreten durch Frau Karoline Berger, geb. 28.12.1967, in Deitingen.

3. Die SRIECO GmbH ist eine im Handelsregister des Kantons Solothurn eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit Sitz in Olten, und wird gemäss Zefix-Ausdruck rechtsgültig vertreten durch

- Frau Sravana Lakshmi Satrasala, Indische Staatsangehörige, in Olten, als Präsidentin des Verwaltungsrates,
- Frau Lakshmi Prasanna Dandigunta, Indische Staatsangehörige, in Wangen bei Olten, als Mitglied des Verwaltungsrates
- Frau Revathi Kumari Gunturu, Indische Staatsangehörige, in Olten, als Mitglied des Verwaltungsrates alle mit Einzelunterschrift.

4. Die Urkundsparteien

- Frau Karoline Berger, (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. K0F65P37),
- Frau Sravana Lakshmi Satrasala, (ausgewiesen durch Indischen Pass Nr. X3345904),
- Frau Lakshmi Prasanna Dandigunta, (ausgewiesen durch Indischen Pass Nr. T8269668)
- Frau Revathi Kumari Gunturu, (ausgewiesen durch Indischen Pass Nr. Y1395496)

haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen.

5. Die Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen.

6. Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.
7. Die Urkundsperson bestätigt, dass die von diesem Rechtsgeschäft erfassten Grundstücke nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind.

Baden, 18. August 2025

Prot.-Nr. 435 /2025



Die Urkundsperson:

*BCH*