

A X Lohnausweis – Certificat de salaire – Salary certificate

B Rentenbescheinigung – Attestation de rentes – Pension statement

C 999.9999.9999.99

AHV-Nr. – No AVS – OASI no.

01.01.1994

Geburtsdatum – Date de naissance – Date of birth

F

Unentgeltliche Beförderung zwischen Wohn- und Arbeitsort  
Transport gratuit entre le domicile et le lieu de travail  
Free transport between living place and work place

D 2023

Jahr – Année – Year

E

01.01.2023

von – du – from

31.12.2023

bis – au – to

G

Kantinenverpflegung/Lunch-Checks  
Repas à la cantine/chèques-repas  
Canteen meals/lunch checks

H

Frau  
Hansine Muster  
Testweg 1  
1111 Test

Nur ganze Frankenbeträge  
Que des montants entiers  
Only whole amounts

1. Lohn	soweit nicht unter Ziffer 2–7 aufzuführen	/Rente		Que des montants entiers
Salaire	qui ne concerne pas les chiffres 2 à 7 ci-dessous	/Rente		Only whole amounts
Salary	if not to specify under figure 2–7	/Pension		122'820
2. Gehaltsnebenleistungen	2.1 Verpflegung, Unterkunft – Pension, logement – Room and board	+		
Prestations salariales accessoires	2.2 Privatanteil Geschäftsfahrzeug – Part privée voiture de service – Personal use of the company car	+		
Fringe benefits	2.3 Andere – Autres – Others	+		
	Art – Genre – Kind			
3. Unregelmässige Leistungen – Prestations non périodiques – Irregular benefits	Art – Genre – Kind			
		+		
4. Kapitalleistungen – Prestations en capital – Capital benefits		+		
Art – Genre – Kind				
5. Beteiligungsrechte gemäss Beiblatt – Droits de participation selon annexe – Ownership right in accordance with supplement		+		
6. Verwaltungsratsentschädigungen – Indemnités des membres de l'administration – Board of directors' compensation		+		
7. Andere Leistungen – Autres prestations – Other benefits	Daily allowances	+		3'180
Art – Genre – Kind				
8. Bruttolohn total / Rente – Salaire brut total / Rente – Gross salary total / Pension		=		126'000
9. Beiträge AHV/IV/EO/ALV/NBUV – Cotisations AVS/AI/APG/AC/AANP – Contributions OASI/DI/IC/UI/NBUV		=		9'012
10. Berufliche Vorsorge	2. Säule	10.1 Ordentliche Beiträge – Cotisations ordinaires – Regular contributions	=	6'378
Prévoyance professionnelle	2 <sup>e</sup> pilier			
Company pension plan	2 <sup>nd</sup> pillar	10.2 Beiträge für den Einkauf – Cotisations pour le rachat – Purchasing contribution	=	
11. Nettolohn/Rente – Salaire net/Rente – Net salary / Pension		➡	=	110'610
In die Steuererklärung übertragen – A reporter sur la déclaration d'impôt – Transfer to the tax declaration				
12. Quellensteuerabzug – Retenue de l'impôt à la source – Withholding tax deduction				
13. Spesenvergütungen – Allocations pour frais – Expenses reimbursement				
Nicht im Bruttolohn (gemäss Ziffer 8) enthalten – Non comprises dans le salaire brut (au chiffre 8) – Not included in gross salary (according to fig. 8)				
13.1 Effektive Spesen	13.1.1 Reise, Verpflegung, Übernachtung – Voyage, repas, nuitées – Trip, room and board	X		
Frais effectifs	13.1.2 Übrige – Autres – Others			
Actual expenses	Art – Genre – Kind			
13.2 Pauschalspesen	13.2.1 Repräsentation – Représentation – Representation			
Frais forfaitaires	13.2.2 Auto – Voiture – Car			
Overall expenses	13.2.3 Übrige – Autres – Others			
	Art – Genre – Kind			
13.3 Beiträge an die Weiterbildung – Contributions au perfectionnement – Contributions to further education				
14. Weitere Gehaltsnebenleistungen	Art			
Autres prestations salariales accessoires	Genre			
Further fringe benefits	Kind			
15. Bemerkungen	DSA contribution employee: -189			
Observations	Employee participation without taxable income. Reason: Reversionary options.			
Comments				

I Ort und Datum – Lieu et date – Place and date

Zürich, 29.02.2024

Die Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt  
inkl. genauer Anschrift und Telefonnummer des Arbeitgebers

Certifié exact et complet  
y.c. adresse et numéro de téléphone exacts de l'employeur

Correct and complete  
including exact address and telephone number of employer

Firma AG

Form. 11 dfr



Vita Collective Foundation

Firma AG  
8005 Zürich

Contract number: 11'111'111

## Certificate of insurance

Status on 01.01.2025

Last name First name	M uster Max		
Date of birth	16.06.1994	AHV number	111.1111.1111.11
Gender	male	Marital status	married
Policy number	111'111'111	Date of marriage	28.09.2023
<b>Salary data</b>			
Declared salary	128 000.00	Level of employment	100.00 %
Insured salary 1	101 540.00	Insured salary 2	128 000.00
BVG salary	64 260.00		

Retirement savings	Mand. Part	Total
Status of savings capital on 31.12.2024	24 466.55	47 437.85
Status of savings capital on 31.12.2025	29 270.60	60 690.00

Base rate: BVG 1.250 %, sur-obligatory 1.250 %  
Additional interest: BVG 1.000 %, sur-obligatory 1.000 %

### The retirement savings as of 31.12.2025 include:

Annual retirement credit	4 498.20	12 184.80
--------------------------	----------	-----------

Retirement benefits	Mand. Part	Total
Anticipated retirement capital at the age of 65 without interest	324 866.60	718 161.50
Anticipated retirement capital at the age of 65 with interest	397 212.00	886 903.75

Interest rate: BVG 1.250 %, sur-obligatory 1.250 %  
Conversion rate: 5.300 %, BVG 6.800 %  
The minimum BVG benefits are guaranteed at all times.

Anticipated retirement benefits	Pension	Capital
At age of 65 on 01.07.2059	47 005.00	886 903.75
At age of 64 on 01.07.2058	43 923.00	852 888.45
At age of 63 on 01.07.2057	40 965.00	819 293.05
At age of 62 on 01.07.2056	38 127.00	786 112.50
At age of 61 on 01.07.2055	35 407.00	753 341.50
At age of 60 on 01.07.2054	32 805.00	720 975.15
At age of 59 on 01.07.2053	30 316.00	689 008.30
At age of 58 on 01.07.2052	27 941.00	657 436.15

<b>Benefits in the event of death</b>	<b>Mand. Part</b>	<b>Total</b>
Annual partner pension in case of illness	13 255.00	24 370.00
Annual orphan's pension in case of illness	4 418.00	8 123.00
Additional lump-sum death benefit in case of illness		192 000.00
Additional lump-sum death benefit in case of accident		192 000.00
In the event of death, any purchases will be applied in accordance with the regulatory pension provisions.		
<b>Benefits in the event of total occupational disability</b>	<b>Mand. Part</b>	<b>Total</b>
Annual disability pension in case of illness, 24-month waiting period	22 091.00	40 616.00
Annual disability children's pension in case of illness, 24-month waiting period	4 418.00	8 123.00
Exemption from contribution payments, 3-month waiting period		
<b>General information</b>	<b>Mand. Part</b>	<b>Total</b>
Benefits upon termination of employment on 31.12.2025	29 270.60	60 690.00
Pledging for the advancement of home ownership		None
<b>Purchase</b>		<b>Total</b>
Maximum purchasable amount on 01.01.2025		25 671.15
Maximum additional purchasable amount for early retirement		
At age of 64 on 01.07.2058		44 988.00
At age of 63 on 01.07.2057		91 274.00
At age of 62 on 01.07.2056		138 979.00
At age of 61 on 01.07.2055		188 238.00
At age of 60 on 01.07.2054		239 205.00
At age of 59 on 01.07.2053		292 054.00
At age of 58 on 01.07.2052		346 986.00
subject to the regulatory provisions		
<b>Financing</b>	<b>Employee</b>	<b>Total</b>
Annual savings contribution	6 092.40	12 184.80
Annual contribution to risk costs including BVG additional costs	384.25	768.50
Total	6 476.65	12 953.30
Monthly employee's contribution (12 months)	539.75	
<b>Administration Committee</b>		
President		Max Muster
Employers' representative		Max Muster
Employees' representative		Max Muster

All amounts are to be understood in CHF.

To ensure the provision of benefits in the event of death or disability a group life insurance contract has been concluded with Zurich Life Insurance Company Ltd.

Information about data processing can be found in the data protection declaration on [www.vita.ch](http://www.vita.ch).

This certificate of insurance replaces all previous certificates of insurance. The foundation's benefit obligations are defined in the current pension regulations posted on [www.vita.ch](http://www.vita.ch).

Do you have questions? Give us a call. Help Point BVG, phone: 0800 80 80 80.

**Persönlich/Vertraulich**

Firma AG  
Testweg 33  
1111 Testweg

Max Muster  
Testweg 3  
1111 Test

1111

**VERSICHERTENAUSWEIS per 01.01.2025**

**Allgemeine Angaben**

Name, Vorname	Max, Muster	Firma Nr.	1111	Mitglied Nr.	11111
Geburtsdatum	31.01.1990	Beschäftigungsgrad			100.00%
AHV-Nr.	111.1111.1111.11	Zivilstand			verheiratet
Eintritt in die Pensionskasse	01.09.2023	Wiedereintritt			01.09.2023

**Lohnangaben / Beitragsplan**

AHV- / Brutto-Jahreslohn	CHF	117'000.00
Versicherter Lohn	CHF	90'540.00
Beitragsplan (Personenkreis 72)		BVG-Plan ohne Obergrenze

Jahresbeiträge	Versicherter	Arbeitgeber	Total
Beitragssatz total vom versicherten Lohn	5.500 %	5.500 %	11.000 %
Sparbeitrag (10.000)	CHF 4'527.00	CHF 4'527.00	CHF 9'054.00
Risikobeitrag (1.000)	CHF 453.00	CHF 453.00	CHF 906.00
Risikozusatzversicherung	CHF 45.00	CHF 45.00	CHF 90.00
Verwaltungskosten	CHF 0.00	CHF 180.00	CHF 180.00
Gesamtbeitrag	CHF 5'025.00	CHF 5'205.00	CHF 10'230.00
(Monatsbeitrag)	CHF 418.75	CHF 433.75	CHF 852.50

**Leistungen gültig ab 01.01.2025**

Voraussichtliches Endalterskapital (Rücktrittsalter 65 / Projektion mit BVG-Zinssatz 1.25%)	CHF	514'218.00
Voraussichtliche jährliche Altersrente (ohne Überschuss / Rücktrittsalter 65)	CHF	28'282.00
Jährliche Invalidenrente (Wartezeit Invalidenrente 720 Tage)	CHF	36'216.00
Jährliche Ehegatten- / Lebenspartnerrente	CHF	24'144.00
Jährliche Kinderrente pro Kind	CHF	7'244.00
Mindest-Todesfallkapital	CHF	36'216.00

**Freizügigkeitsleistungen**

Altersguthaben/Sparkapital (davon Altersguthaben BVG CHF 28'782.30)	per 31.12.2024	CHF	37'421.95
Eingebrachte Kapitaleinlagen laufendes Jahr (BVG CHF 0.00)		CHF	0.00

Altersguthaben Alter 50		
Verpfändung Wohneigentum		unbekannt
Vorbezug Wohneigentum		unbekannt
Freizügigkeitsleistung bei Eheschliessung	am 28.09.2023	CHF 28'243.55
Kapitalteilung bei Scheidung		unbekannt
Vorbehalt	Beginn 01.09.2023	Ende 31.08.2028

**Bemerkungen**

Die Grundlage Ihrer Vorsorge bildet das Vademecum. Bei Abweichungen zu den auf diesem Ausweis gemachten Angaben gilt das Reglement. Dieser Ausweis ersetzt alle früheren.

## VERSICHERTENAUSWEIS per 01.01.2025

### Allgemeine Angaben

Name, Vorname	Muster, Max	Firma Nr. 1111	Mitglied Nr. 11111
Geburtsdatum	31.01.1990	Beschäftigungsgrad	100.00%
AHV-Nr.	111.1111.1111.11	Zivilstand	verheiratet
Eintritt in die Pensionskasse	01.09.2023	Wiedereintritt	01.09.2023

### Zusätzliche Informationen

#### Vergleich Leistungen pro Jahr ab 01.01.2025, Projektion Zinssatz 2.00%

Voraussichtliches Endalterskapital (Rücktrittsalter 65)	CHF	577'148.00
Voraussichtliche Altersrente (Rücktrittsalter 65)	CHF	31'743.00
Jährliche Invalidenrente	CHF	36'216.00
Jährliche Ehegatten-/Lebenspartnerrente	CHF	24'144.00
Jährliche Kinderrente	CHF	7'244.00
Mindest-Todesfallkapital	CHF	36'216.00

#### Berechnungen vorzeitige Pensionierung mit BVG-Mindestzinssatz 1.25%

	Rücktrittsalter 60	Rücktrittsalter 61	Rücktrittsalter 62	Rücktrittsalter 63	Rücktrittsalter 64
Endalterskapital	CHF 404'733.00	CHF 426'090.00	CHF 447'713.00	CHF 469'607.00	CHF 491'774.00
Altersrente	CHF 18'213.00	CHF 20'026.00	CHF 21'938.00	CHF 23'950.00	CHF 26'064.00

#### Reglementarisch höchstmögliche Einkaufssumme

Einkaufssumme per Stichtag Ausweis CHF 31'660.00

Freizügigkeitsleistungen bei anderen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie ca. 80% der Beiträge, die als Selbständigerwerbender in die Säule 3a einbezahlt wurden, sind von der oben ausgewiesenen höchstmöglichen Einkaufssumme zusätzlich in Abzug zu bringen.

Die steuerliche Abzugsfähigkeit des Einkaufs ist durch die versicherte Person abzuklären. Bitte beachten Sie die Bestimmungen gemäss Artikel 16 des Versicherungsreglements.

#### Beschrieb Versicherungsplan

Versicherter Lohn: Grundlohn, vermindert um den Koordinationsabzug. Möglichkeit der Anpassung des Koordinationsabzuges an den Beschäftigungsgrad

Beiträge:

Alter Männer / Frauen	Sparbeitrag	Risikobeitrag
18 - 24	(7 %)	0.45 %
25 - 34	7 %	0.60 %
35 - 44	10 %	1.00 %
45 - 54	15 %	1.20 %
55 - 61	18 %	1.30 %
62 - 65	18 %	0.60 %

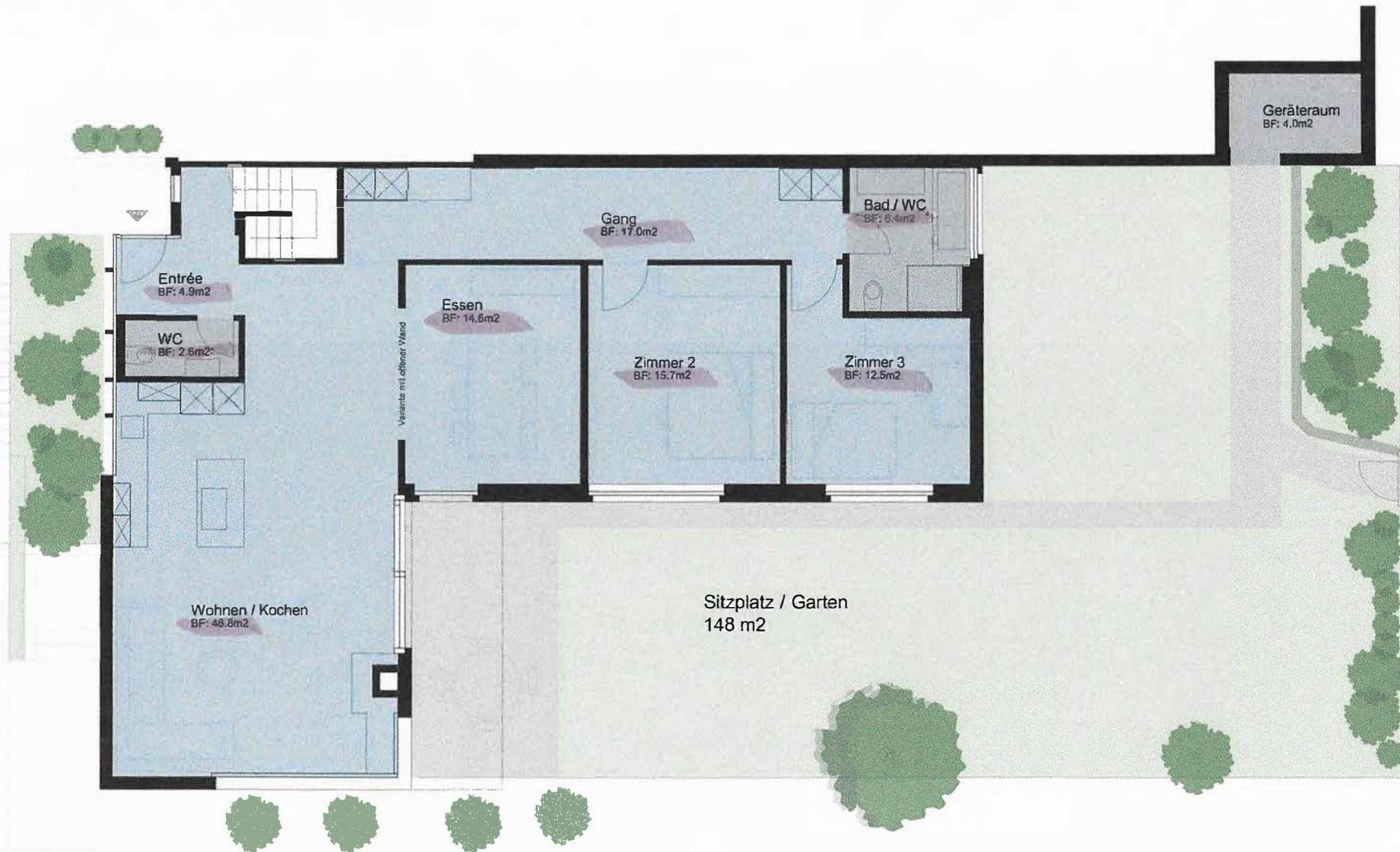
Zusatzplan: Risiko-Zusatzversicherung für eine Invalidenrente von mindestens 40% des versicherten Lohnes

#### Bemerkungen

Das Versicherungsreglement (Vademecum) finden Sie auf unserer Homepage [www.ptv.ch](http://www.ptv.ch).



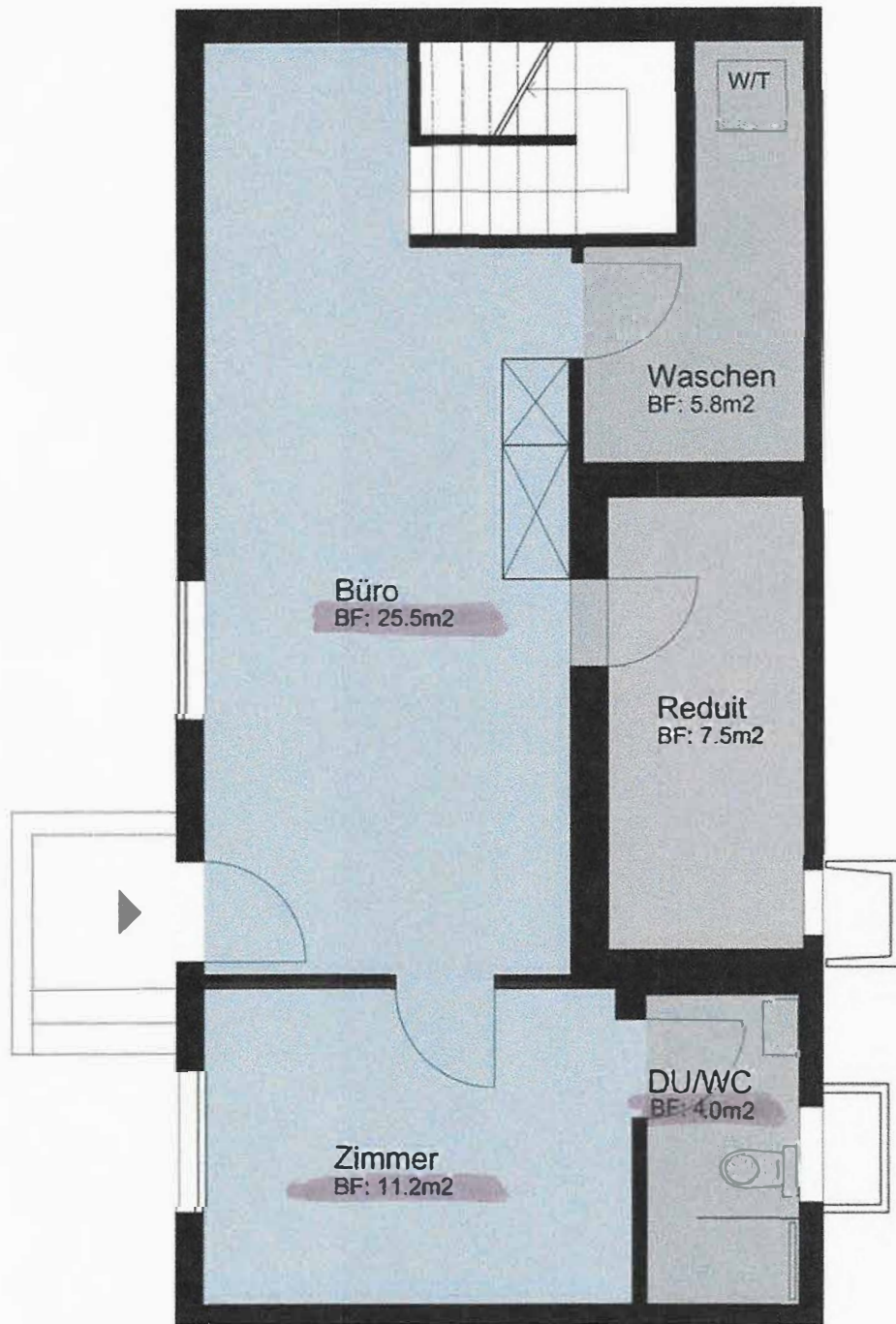
# Grundrissplan Erdgeschoss



Total 120.5 m²



# Grundrissplan *Einliegerwohnung*



40.70 m²

# AGV Aargauische Gebäudeversicherung

## Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
Fax: 062 836 36 63  
www.agv-ag.ch



451332

Firma AG  
Testweg 16  
1111 Test

**Police Nr. 101487**

Aarau, 20. Dezember 2022  
KJ2 / 006

Eigentümer/Eigentümerin

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2023 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
05.05.1994	2.6	843	530

Gebäudebeschrieb

Einfamilienhaus, Gerätehaus, Garage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 631'200	647'000	0.330	213.50
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) 15'800			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	647'000	0.010	6.45
Gebäudewasser (freiwillig) Ja	647'000	0.330	213.50
Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Ja			35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			23.45
Feuerschutzabgabe	647'000	0.045	29.10
Elementarschadenpräventionsabgabe	647'000	0.040	25.90
Total			546.90

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang  
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

**Entwurf**

vom

26.02.2025

errichtet von

**LIC. IUR. RECHTSANWALT & NOTAR AARGAUISCHE  
URKUNDSPERSON**

## KAUFVERTRAG

### **I. Vertragsparteien**

#### Verkäuferschaft

**Firma AG** (UID: CHE-111.111.111), Aktiengesellschaft mit Sitz in Mellingen (Teststrasse 16, 1111 Test)

als Alleineigentümer

#### Käuferschaft (Eheleute)

Herr **Max Muster**, geb. 16.06.1994, verheiratet, von Test, wohnhaft in 1111 Test, Testweg 3

Frau **Max Muster**, geb. 31.01.1990, verheiratet, von Test, wohnhaft in 1111 Test, Testweg 3

als Miteigentümer zu je ½ und als Solidarschuldner

## II. Kaufobjekt

### GB Test Nr. 000, Plan 25

3,00 Aren Gebäude, Strasse, Weg und Gartenanlage; Oberi Loore

Gebäude, 5m<sup>2</sup>, Gesamtfläche 6m<sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)

Gebäude, 1m<sup>2</sup>, Gesamtfläche 6m<sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)

Gebäude (Detail s. AGV Police) Nr. 553, 137m<sup>2</sup>

(Teststrasse 14c, 1111 Test)

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

### Vormerkungen

Verzicht ausgeschlossen zu Dienstbarkeit „Recht: Anschluss an Heizung und Warmwasseraufbereitungsanlage zL 839“, bis 02.04.2050

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Fusswegerecht, beschränkt, laut Plan, ohne Mitunterhaltungspflicht zL 845, 846, 847

Last: Fusswegerecht, beschränkt, laut Plan, ohne Mitunterhaltungspflicht zG 835, 836

Last: Fusswegerecht laut Plan zG 839, 841, 842

Recht: Fusswegerecht laut Plan zL 839, 841, 842

Recht: Benützungsrecht je einer Garage zL 842

Recht: Anschluss an Heizung und Warmwasseraufbereitungsanlage zL 839

Recht: Baurecht für Gartengeräteraum zL 839

Last: Überbaurecht für Wohnhaus und Stützmauer zG 839

Recht: Grenzbaurecht für Wohnhaus zL 839

Last: Fusswegerecht, beschränkt zG 839

Last: Baurecht für Gartengeräteraum zG 841

Recht: Überbaurecht für Wohnhaus und Stützmauer zL 841

Recht: Fusswegerecht, beschränkt zL 841

Last: Grenzbaurecht für Wohnhaus zG 841

### Grundpfandrechte

Im ersten Rang:

Register-Schuldbrief per Fr. 1'000'000.00

Maximalzinsfuss: 10 %

Gläubigerin: **Firma** AG, Test (UID: CHE-111.111.111)

### III. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das unter Ziffer II. hiervoor beschriebene Kauf-  
objekt beträgt pauschal **Fr. 1'525'000.00**

in Worten Franken **\*einemillionfünfhundertfünfundzwanzigtausend\***  
und wird seitens der Käuferschaft als Miteigentümer und Solidarschuldner  
wie folgt getilgt:

1. Durch Leistung einer Anzahlung in Höhe von **Fr. 35'000.00**  
Diese Anzahlung wurde vorgängig zur Vertragsunterzeichnung auf das Treuhandkonto des Maklers überwiesen. Diese Anzahlung ist bis zur Eigentumsübertragung weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
2. Durch Überweisung eines Betrages in Höhe von **Fr. 45'750.00**  
Die finanzierende Bank der Käuferschaft überweist diesen Betrag auf das Konto der PostFinance AG, Sitz in Bern, **Konto IBAN CH11 1111 1111 1111 1111 1**, Kontobezeichnung: Steueramt des Kantons Aargau, Bezug jur. Personen/Grundpfandrecht, 5001 Aarau, Vermerk zwingend anzugeben: „CHE-430.406.886, Konvivia Immobilien AG, Datum Beurkundung: **\*\*\*.\*\*\*.2025**“, **Valuta per 02.06.2025**. Diese Zahlung in Höhe von 3% des Kaufpreises dient der gesetzlichen Sicherstellung einer allfälligen Gewinnsteuer / Grundstückgewinnsteuer (§ 234a StG AG).
3. Durch Überweisung des Restbetrages in Höhe von **Fr. 1'444'250.00**  
Die finanzierende Bank der Käuferschaft überweist diesen Betrag auf das Konto der Verkäuferschaft bei der Raiffeisenbank Rohrdorferberg-Fislis-bach Genossenschaft, Sitz in Niederrohrdorf, **Konto IBAN CH11 1111 1111 1111 1111 1**, lautend auf die vorgenannte Verkäuferschaft, unter gleichzeitiger Saldierung der Hypothek, **Valuta per 02.06.2025**. Die Käuferschaft übernimmt von der Verkäuferschaft keinerlei Schuldpflicht weder für Kapital noch für Zins aus den Grundpfandschulden, welche auf dem Kaufobjekt sichergestellt sind und auch keine Ablösungskosten. Die bei der

bisherigen Grundpfandgläubigerin bestehenden Grundpfandschulden der Verkäuferschaft werden durch die laut dem nachstehenden Zahlungsverprechen bereitgestellten Mittel der Käuferschaft getilgt. Die Verkäuferschaft ermächtigt die vorgenannte Bank hiermit den vorgesehenen Betrag zur Tilgung der bestehenden Hypothekarschulden zu verwenden, darüber abzurechnen und einen allfälligen Überschuss dem Konto der Verkäuferschaft gutzuschreiben. Die Überweisung erfolgt unter dem Vorbehalt der Herausgabe / Übertragung des Schuldbriefes im ersten Rang an die Käuferschaft bzw. die finanzierende Bank der Käuferschaft. Die Marchzinsen bis zur Saldierung der Hypothek werden von der Verkäuferschaft beglichen. Die Käuferschaft behält sich die Ablösung durch eine andere Bank ausdrücklich vor.

ausmachend den Kaufpreis von total

---

**Fr. 1'525'000.00**

---

### Finanzierungszusicherung

Die Käuferschaft legt anlässlich der Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines erstklassigen Bankinstitutes oder eines gleichwertigen Institutes (Pensionskasse, Versicherungsgesellschaft oder dergleichen) in Höhe von Fr. 1'490'000.00 (Kaufpreis abzüglich Anzahlung) vor, wonach dieser Betrag valutagemäss bezahlt wird. Die beurkundende Urkundsperson meldet den vorliegenden Kaufvertrag erst nach Vorlage dieser Finanzierungszusicherung beim zuständigen Grundbuchamt an. Das Grundbuchamt hat diese Anmeldungsvoraussetzung nicht zu überprüfen.

### Verzugszins

Kaufpreiszahlungen, die mit Verspätung erfolgen, sind ab Fälligkeit bis effektive Überweisung an Bank zu 5 % p.a. zu verzinsen. Die Verkäuferschaft stellt der Käuferschaft für allfällig aufgelaufene Zinsen separat Rechnung.

## **IV. Verschiedene Vertragsbestimmungen**

1. Nutzen und Schaden (=Besitzesantritt) am Kaufobjekt gehen per 01.06.2025 auf die Käuferschaft über. Der Kaufvertrag kann von der beurkundenden Urkundsperson sofort beim zuständigen Grundbuchamt angemeldet werden, d.h. auch vor Übergang von Nutzen und Schaden.



2. Die dieses Vertrages wegen entstehenden Kosten (Grundbuchamt und Urkundsperson) tragen die Parteien je zur Hälfte, unter solidarischer Haftbarkeit beider Parteien. Allfällige Finanzierungskosten (z.B. Errichtung von Schuldbriefen oder dergleichen) gehen zu Lasten der Käuferschaft. Der bestehende Schuldbrief wird der Käuferschaft unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
3. Die Vertragsparteien rechnen separat, Wert Antrittstag, über die mit dem Kaufobjekt verbundenen laufenden Abgaben ab.
4. Der bauliche Zustand des Kaufobjektes ist der Käuferschaft allseits bekannt. Das Kaufobjekt wird gereinigt, im Übrigen wie gesehen, übergeben.
5. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 – 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden. Jegliche Nachwährschaft, soweit gesetzlich zulässig, wird von der Verkäuferschaft wegbedungen. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und Art. 199 OR).
6. Allfällige dieses Kaufvertrages wegen entstehende steuerliche Abgaben hat die Verkäuferschaft zu bezahlen. Die Parteien erklären, dass sie über die wirtschaftlichen Steuerfragen dieses Rechtsgeschäfts nicht durch die beurkundende Urkundsperson beraten worden sind.
7. Gemäss Art. 54 VVG gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über, wenn der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer wechselt. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigen-

tümers kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung. Die Versicherung gegen Feuer- und Elementarschäden bei der kantonalen Gebäudeversicherung (AGV) in Aarau geht von Amtes wegen auf die Käuferschaft über.

8. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR) sind den Parteien bekannt. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass das Kaufobjekt per Übergang von Nutzen und Schaden weder vermietet noch verpachtet ist.
9. Die Urkundsperson hat die Käuferschaft darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
10. Gemäss Erklärung der Parteien ist das Kaufgrundstück nicht im kantonalen Altlastenkataster enthalten. Es sind der Verkäuferschaft auch keinerlei Altlasten im Sinne des Umweltschutzgesetzes (USG) bekannt. Jegliche Nachwährschaft wird wegbedungen.
11. Es wird keinerlei Inventar/Mobiliar mitverkauft und es ist auch keines im Kaufpreis inbegriffen.
12. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Erwerbsobjekt durch die veräussernde Partei veranlasst wird (soweit erforderlich). Allfällig in diesem Zusammenhang anfallende Kosten (Kosten der Prüfung sowie der notwendigen Mängelbehebung) trägt die Verkäuferschaft alleine.

13. Die Käuferschaft bestätigt von der Verkäuferschaft folgende Unterlagen erhalten zu haben: Parzellierungsbegehren mit Dienstbarkeitsbegründungen vom 13.11.1972 sowie Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 02.04.2020. Rechte und Pflichten aus Dienstbarkeiten sind für die neuen Eigentümer und ihre Rechtsnachfolger von Gesetzes wegen verbindlich. Rechte und Pflichten obligatorischer, öffentlich-rechtlicher und tatsächlicher Natur, die sich aus den vorstehenden Urkunden und der Überbauung ergeben (insbesondere Baubewilligung, gemeinsame Erschliessungs- und sonstige Infrastrukturanlagen mit Unterhaltspflichten usw.), werden auf die Käuferschaft übertragen. Alle Rechtsnachfolger (d.h. spätere Käuferschaften bzw. spätere Eigentümer) sind verpflichtet, diese Rechte und Pflichten wiederum auf Rechtsnachfolger zu übertragen. Wer diese Vertragsbestimmung verletzt, haftet für allfälligen Schaden. Die Käuferschaft hat Kenntnis von den vorgenannten Unterlagen und übernimmt die damit verbundenen Rechte und Pflichten (mit Weiterüberbindungspflicht unter Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfalle).
14. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass bezüglich des Kaufobjekts keine obligatorischen Verpflichtungen bestehen, soweit sie sich nicht aus dem Grundbuchbescrieb (vgl. Ziff. II.) bzw. aus dem vorliegenden Vertrag ergeben.
15. Das Original dieser Urkunde dient dem zuständigen Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages.
16. Die beurkundende Urkundsperson wird bevollmächtigt, allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes anstelle der Parteien entgegenzunehmen. Gleichzeitig wird Frau Hansine Test, geb. 26. Oktober 1981, von Test AG, wohnhaft in 1111 Musterhausen, Teststrasse 3, bevollmächtigt und beauftragt, allfällige vom Grundbuchamt verlangte Nachträge oder Erklärungen zu dieser Urkunde zu unterzeichnen, wobei die Parteien darüber umgehend orientiert werden.
17. Die beurkundende Urkundsperson wird ermächtigt, alle im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehenden Rechtsgrundausweise dem zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

Test (Test), den

**Die Verkäuferschaft**

Firma AG  
Herr Max Muster

.....

**Die Käuferschaft**

Herr Max Muster

.....

Frau Max Muster

.....

## Beurkundungsverbal

Herr lic. iur. Stephan Eichenberger, Rechtsanwalt und Notar, bescheinigt als Aargauische Urkundsperson mit Büro in Berikon (Mutschellen):

1. Dass die **Firma AG (UID: CHE-111.111.111)**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Mellingen, gemäss den bestehenden Eintragungen im Handelsregister des Kantons Aargau rechtsgültig vertreten wird durch den einzelzeichnungsberechtigten Herrn **Hans Muster**, geb. 16.01.1990, von Musterhausen AG, wohnhaft in 1111 Test, Teststrasse 1 (Mitglied des Verwaltungsrats).
2. Dass Herr Hans Muster (ausgewiesen durch einen amtlichen Ausweis), Herr Muster Hans (ausgewiesen durch einen amtlichen Ausweis) und Frau Hansine Muster (ausgewiesen durch einen amtlichen Ausweis), alle vorgenannt, diese Urkunde **in meiner Gegenwart gelesen** haben.
3. Dass die vorgenannten Urkundsparteien mir erklärt haben, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten **Willen**.
4. Dass die vorgenannten Urkundsparteien diese Urkunde in meiner Gegenwart **unterzeichnet** haben.

Berikon (Mutschellen), den

Die Urkundsperson:

## Anmeldung

Dem zuständigen Grundbuchamt wird zur Eintragung und zum Vollzug im Grundbuch angemeldet:

- die Handänderung: Eigentumsübergang GB Test Nr. 000 von Firma AG auf Max Muster, geb. 16.06.1994, und Max Muster, geb. 31.01.1990, als Miteigentümer zu je  $\frac{1}{2}$

Die Bedingungen für die Anmeldung gemäss Rechtsgrundaussweis sind erfüllt resp. die Vorbehalte gemäss Rechtsgrundaussweis sind dahingefallen.

Test (Test), den

Die Urkundsperson: