



Verhandelt

zu Witten

am

27. März 2024

Vor dem unterzeichneten Notar

Christian Geier

mit dem Amtssitz in

Witten

erschieden heute

1. Herr Rahim Ghanizada, geb. am 08.03.1954
wohnhaft Am Erlenkamp 3, 44801 Bochum

handelnd

für sich selbst als Ehemann der Verkäuferin

wie auch als vollmachtloser Vertreter für

Frau Erika Ghanizada, geb. Obst, geb. am 17.02.1958,
wohnhaft Am Erlenkamp 3, 44801 Bochum
Steuer-ID: 54 970 233 688

- nachstehend Verkäufer genannt -

2. Herr Eduard Alexy, geb. am 04.12.1974,
wohnhaft Herdecker Str. 55, 58453 Witten

handelnd

nicht für sich selbst sondern als vollmachtloser Vertreter für

Herr Dr. Martin Woesler, geb. am 29.09.1969,
wohnhaft Im Westenfeld 18, 44801 Bochum
Steuer-ID: 87 571 294 367

- nachstehend Käufer genannt -
jeweils mit der Erklärung, Genehmigungserklärungen in öffentlich beglaubigter
Form nachzureichen, **welche mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten
gegenüber als zugegangen gelten sollen**, jedoch ohne die Übernahme einer
persönlichen Haftung hierfür.

Die Erschienenen wiesen sich durch Vorlage ihrer gültigen
Bundespersonalausweise zur Person aus. Alle Beteiligten sind deutsche
Staatsangehörige.

Vorab erklärte jeder der Erschienenen auf Befragen des Notars, dass

- weder der Notar noch einer der mit ihm beruflich verbundenen
Rechtsanwälte in der Angelegenheit dieser Urkunde außerhalb seiner
Amtstätigkeit vorbefasst waren,
- er in dieser Urkunde in eigener Rechnung handelt,
- er dieses Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließen wird, der weder
seiner etwaigen gewerblichen noch seiner etwaigen selbständigen
beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann

Der Notar wies darauf hin, dass dieser Vertrag bis zur Erteilung der
Genehmigungen der vollmachtlos Vertretenen schwebend unwirksam ist.
Der Notar wird beauftragt und allseits bevollmächtigt, diese Genehmigungen
anzufordern.

Sodann erklärten die Erschienenen zu notariellem Protokoll folgenden

K a u f v e r t r a g über ein Mehrfamilienhaus

I. Grundbuchstand und Kaufgegenstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Bochum sind folgende Rechtsverhältnisse
verzeichnet:

Laer Blatt 758

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1 Gemarkung Laer, Flur 5 Flurstück 874
Gebäude- und Freifläche, Am Erlenkamp 1
in einer Größe von 722 qm

Abteilung I

lfd. Nr. 6 Erika Ghanizada, geb. Obst, geb. am 17.02.1958

Abteilung II

Keine Eintragung

Abteilung III

lfd. Nr. 5 500.000,00 EUR Grundschuld -ohne Brief- für die
Sparkasse Bochum, Bochum

Der Grundbuchstand wurde mit den Parteien aufgrund eines dem Notar im Abdruck vorliegenden elektronischen Grundbuchauszuges vom 22.03.2024 eingehend erörtert. Der Grundbuchstand wurde am Tage der Beurkundung auf seine Aktualität geprüft.

II. Verkauf

Der Verkäufer verkauft hiermit den unter Ziffer I. dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten, Pflichten, wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör
- nachstehend Kaufgegenstand genannt -
an den Käufer zu Alleineigentum.

Der Verkauf erfolgt frei von Rechten in Abteilung II und III des Grundbuchs. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Grundbesitz frei von nicht übernommenen Rechten zu übertragen.

Der Verkäufer beantragt bereits jetzt die Löschung dieser Rechte, wie die Berechtigten und Gläubiger dies bewilligen werden.
Der amtierende Notar wird beauftragt, unter Übersendung einer Abschrift des Kaufvertrags bei den jeweiligen Gläubigern die Löschungsbewilligungen nebst Forderungsaufstellung zu treuen Händen einzuholen.

Der Erschienenene zu 1.) ist der Ehemann der Verkäuferin; dieser stimmt hiermit dem Verkauf des o.g. Objektes im Hinblick auf § 1365 BGB zu.

III. Kaufpreis

1.

Der Kaufpreis beträgt **EURO 799.900,00**
(in Worten: EURO siebenhundertneunundneunzigtausendneunhundert)

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche Beträge, die der Käufer in Anrechnung auf die Kaufpreisschuld leisten wird, nur dann die Kaufpreisschuld tilgen, wenn die Euro-Beträge durch Überweisungen erfolgen. Zahlung in bar oder Gegenleistungen in einer Kryptowährung, Gold, Platin oder Edelsteine tilgen nicht die Kaufpreisschuld.

2.

Eine Berichtigung des im Grundbuch angegebenen Flächenmaßes hat keine Auswirkung auf die Höhe des Kaufpreises.

3.

Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises sowie etwaiger Zinsen unterwirft sich der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein

gesamtes Vermögen und gestattet die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung derselben an den Verkäufer ohne weitere Nachweise, jedoch nicht vor Absendung der Fälligkeitsmitteilung.

4.

Der gesamte Kaufpreis ist fällig per Kontogutschrift am 30.06.2024 nicht jedoch vor Ablauf von 10 Tagen nach Absendung der schriftlichen Mitteilung des beurkundenden Notars durch Einwurf-Einschreiben an den Käufer, **dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:**

- a. Die Eigentumsvormerkung ist im Grundbuch eingetragen.
- b. Dem Notar liegt hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem BauGB eine Erklärung der zuständigen Gebietskörperschaft in grundbuchmäßiger Form vor, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt werden.
- c. Dem Notar liegt hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach § 31 DSchG und § 74 LNatschG NRW i. V. m. § 66 BNatschG jeweils eine Erklärung der zuständigen Gebietskörperschaft vor, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt werden.
- d. Der Notar verfügt in grundbuchtauglicher Form über alle Unterlagen zur Freistellung von solchen Belastungen, die im Grundbuch vor oder mit der Vormerkung eingetragen und vom Käufer nicht zu übernehmen sind. Ihre Verwendung darf allenfalls von Zahlungsaufgaben abhängig sein, für die der Kaufpreis ausreicht.
Der Notar wird allseits bevollmächtigt, diese Unterlagen anzufordern, für alle am Vertrag und dessen Finanzierung Beteiligten auch gem. § 875 Abs. 2 BGB entgegenzunehmen und zu verwenden.

5.

Stehen Genehmigungen oder Lastenfreistellungsdokumente unter Zahlungsaufgaben, teilt der Notar diese den Beteiligten ohne weitere Prüfung mit.

Der Kaufpreis kann insoweit bei Fälligkeit nur durch Erfüllung solcher Aufgaben erbracht werden, ist also zweckgebunden, ohne dass der Zahlungsempfänger hieraus eigene Rechte erwirbt. Der Restbetrag nach Berücksichtigung etwaiger solcher Treuhandaufgaben ist zu überweisen auf das folgende Konto des Verkäufers

IBAN: DE45 4305 0001 0148 3398 31
Bank: Sparkasse Bochum

Der Käufer verpflichtet sich, sein Kreditinstitut, das die Überweisungen durchführen wird, zu veranlassen, dem Notar die ausgeführten Zahlungsüberweisungen auf die Kaufpreisschuld als Nachweis schriftlich zu bestätigen.

Der Verkäufer kann die Zahlung des Kaufpreises oder der Kaufpreisanrechnungsbeträge durch schriftliche Bestätigungen des Kreditinstitutes und der abzulösenden Gläubiger beibringen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Beteiligten die Nachweise unverzüglich gegenüber dem Notar erbringen sollten, damit sich die Abwicklung nicht verzögert; der Notar ist verpflichtet, die Eigentumsumschreibung erst nach Schlüssigkeitsprüfung der ihm vorgelegten Nachweise zu veranlassen.

Käufer und Verkäufer verpflichten sich hiermit, soweit sie nachträgliche Änderungen zum Kaufvertrag, Kaufpreis und Fälligkeit noch vereinbaren sollten, ohne dass eine Beurkundung stattfindet, den Notar gleichlautend zu informieren. Diese Verpflichtung obliegt den Beteiligten nach dem Geldwäschegesetz.

Mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises überträgt der Verkäufer dem Käufer alle Eigentümerrechte und Rückübertragungsansprüche in Bezug auf Grundpfandrechte am Vertragsobjekt und bewilligt deren Umschreibung.

IV. Abtretung

Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag können vor Zahlung des gesamten Kaufpreises nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers an dritte Personen abgetreten oder verpfändet werden.
Dies gilt insbesondere für den Auflassungsanspruch.

V. Kaufpreisfinanzierung und Belastungsvollmacht

Allein der Käufer hat dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Um ihm dies zu erleichtern, ist der Verkäufer verpflichtet, die Beleihung des Vertragsobjekts bereits vor Umschreibung zu gestatten, allerdings nur unter Einhaltung der nachfolgenden Sicherungsabreden. Der Verkäufer erteilt daher jedem Käufer und mehrere Käufer sich gegenseitig, jeweils befreit von § 181 BGB, folgende Vollmacht:

Das Vertragsobjekt darf ab sofort mit Grundpfandrechten zugunsten von Gläubigern, die der deutschen Kredit- oder Versicherungsaufsicht unterliegen, samt Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe belastet werden. Der Verkäufer und der Käufer erklärt und bewilligt jeweils deren Eintragung samt dinglicher Vollstreckungsunterwerfung (§ 800 ZPO) und stimmt allen zur Rangbeschaffung geeigneten Erklärungen zu. Jeder Käufer übernimmt die persönlichen Zahlungsverpflichtungen und unterwirft sich insoweit der Zwangsvollstreckung, trägt die Kosten der Bestellung und Eintragung, und tritt mit seinen Rechten (Vormerkung) zurück. Die Sicherungsabrede mit dem Verkäufer ist so zu gestalten, dass der Gläubiger das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur als Sicherheit verwenden darf in der Höhe, in der Kreditausreichungen die Kaufpreisschuld des Käufers getilgt haben.

Verkäufer und Käufer erteilen ebenfalls den Angestellten an dieser Notarstelle Melanie Becker, Vanessa Huck und Katharina Gollan – jeweils einzeln und

befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB - Vollmacht zur Abgabe aller zur Bestellung des vorstehenden Grundpfandrechts notwendigen Erklärungen.

Die Finanzierungsgläubiger werden hiermit unwiderruflich angewiesen, die so besicherten Kreditmittel bis zur vollständigen Entrichtung des Kaufpreises nur hierfür zu verwenden.

Beurkundungen aufgrund der vorstehenden Vollmacht können nur an dieser Notarstelle erfolgen.

Mehrere Personen auf Käufer- bzw. Verkäuferseite schulden als Gesamtschuldner. Sie bestellen sich untereinander je einzeln als Zustellungs- und Erklärungsvertreter für alle Willens- und Wissenserklärungen, die für diesen Vertrag, seine Abwicklung, Änderung und ggf. Rückabwicklung von Bedeutung sind. Ein Widerruf dieser Vollmacht ist nur wirksam, sobald er auch dem amtierenden Notar zugeht.

VI.

Besitz, Nutzen und Lasten

1.

Der Besitz, die Nutzungen, die Gefahr und Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über mit Wirkung vom Tag der Kaufpreiszahlung.

2.

Soweit Gebäudesach- und -haftpflichtversicherungen bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf den Käufer über, der sie jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen kann.

Ab Lastenübergang hat er die Prämien zu tragen und den Gefahrübergang anzuzeigen.

3.

Aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises werden alle Ansprüche abgetreten, die dem Verkäufer gegen Dritte wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsobjekt zustehen oder zustehen werden.

4.

Die Wohnung im 1. OG des Kaufgegenstandes ist freigeräumt und besenrein.

Es bestehen weiterhin die Mietverhältnisse, die auf den Käufer übergehen.

Der Verkäufer garantiert: Der Vertragsbesitz ist ungekündigt vermietet; es bestehen weder Mietrückstände, Mietvorauszahlungen, Streitigkeiten (z.B. Minderungen, Einwendungen gegen Nebenkostenabrechnungen), Pfändungen, Verfügungen über künftige Mietzinsansprüche noch abzugeltende Investitionen der Mieter.

Mit dem Tag des Nutzungsübergangs (Stichtag) tritt der Verkäufer alle dann entstehenden Rechte aus den Verträgen an den dies annehmenden Käufer ab und wird hinsichtlich der Pflichten für künftige Zeiträume (einschließlich der Nebenkostenabrechnung für das laufende Abrechnungsjahr) von ihm freigestellt. Ab dem Stichtag ist der Käufer umfassend – auch zu Kündigungen,

Modernisierungsarbeiten und Mieterhöhungsverlangen – ermächtigt und bevollmächtigt, jedoch auf eigene Kosten und eigenes Risiko.

Der Verkäufer hat unverzüglich Kopien der Mietverträge zu übergeben, am Stichtag dessen Original, etwaige Mietsicherheiten (Kautions; Bürgschaft), sowie die Unterlagen und etwaige Überschüsse aus Nebenkostenvorauszahlungen für das laufende Abrechnungsjahr. Vertragsänderungen und Vorausverfügungen über den Mietzins bedürfen ab sofort der Zustimmung des Käufers.

Der Notar hat dem Verkäufer empfohlen, zur Haftungsvermeidung den Mietübergang den Mietern anzuzeigen und ggf. deren Zustimmung zur künftigen ausschließlichen Verwaltung der Mietsicherheiten durch den Käufer einzuholen (§§ 566 Abs. 2, 566a Satz 2 BGB).

VII. Erschließungskosten

Der Verkäufer garantiert, dass die derzeit vorhandene öffentlich-rechtliche Erschließung des Vertragsbesitzes gem. BauGB und Kommunalabgabengesetz mit Straßenausbau und Entwässerung endabgerechnet und bezahlt ist. Gleiches gilt für die Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung.

Sofern allerdings Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten und Nacherhebungen von Erschließungskosten anlässlich einer künftigen Bebauung des Vertragsbesitzes oder künftiger Veränderungen der Erschließungsanlagen angefordert werden, so treffen diese den Käufer.

Hinsichtlich der vorhandenen privatrechtlichen Versorgungsanlagen (Elektrizität und – sofern einschlägig – Gas, Heizwärme, Telefon etc.) hat der Käufer ab Lastenübergang ggf. vertragliche Vereinbarungen mit den Versorgern zu treffen. Bereits erteilte Aufträge treffen den Auftraggeber.

VIII. Rechts- und Sachmängel

1.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt und eine umfassende Erwerbsprüfung durchgeführt. Der Käufer erwirbt das Kaufobjekt im gewöhnlichen Zustand, wie es steht und liegt.

Der Verkäufer haftet für Sachmängel – außer im Falle des Vorsatzes oder der Arglist – nicht.

Der Verkäufer haftet jedoch für Sachmängel, die zwischen Vertragsschluss und Übergabe entstehen und über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen; hierfür wird jedoch – außer bei Vorsatz – die Verjährungsfrist auf drei Monate verkürzt.

2.

Der Verkäufer sichert zu, dass ihm Bergschäden bisher nicht bekannt sind, er keinen Bergschädenverzicht ausgesprochen und keine Entschädigung für Bergschäden in Anspruch genommen hat.

Er tritt etwaige Bergschädenersatzansprüche für Vergangenheit und Zukunft an den dies annehmenden Käufer ab; darüber hinaus treffen ihn im Zusammenhang mit etwaigen doch vorhandenen Bergschäden keine Pflichten.

3.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Abstandsflächenübernahmen, nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, Überbauungen oder baurechtswidrige Zustände sind dem Verkäufer nicht bekannt.

IX.

Auflassung

Sodann erklärten der Verkäufer und der Käufer

Wir sind uns darüber einig,

dass das Eigentum an dem Kaufobjekt auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht.

Diese Einigung ist unbedingt. Sie beinhaltet keine Eintragungsbewilligung.

Der Verkäufer erteilt dem Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger einseitig unwiderruflich und unbedingt Vollmacht, die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen. Der Verkäufer weist den Notar einseitig unwiderruflich an, diese Eintragung erst zu bewilligen, wenn er den Kaufpreisingang bestätigt hat oder wenn die Kaufpreiszahlung - ohne etwaige Zinsen - in anderer Weise nachgewiesen ist.

Der Eintragungsantrag ist für den Käufer zu stellen.

X.

Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs

1.

Die Beteiligten bewilligen und der Käufer beantragt die Eintragung einer den Eigentumsverschaffungsanspruch des Käufers sichernden Vormerkung; bei mehreren Käufern im angegebenen Berechtigungsverhältnis.

Der Käufer bewilligt und beantragt, diese Vormerkung Zug um Zug bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

Die Vormerkung steht unter der **auflösenden Bedingung** der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung des amtierenden Notars beim Grundbuchamt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

2.

Der Notar wird angewiesen, die Erklärung, wonach der durch die Eigentumsvormerkung des Käufers gesicherte Anspruch nicht besteht, dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen, wenn

- er die Kaufpreisfälligkeitsermittlung an den Käufer versandt hat,
- der Verkäufer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen Zahlungsverzugs vom Vertrag zurückgetreten zu sein,
- der Notar dem Käufer an dessen dem Notar zuletzt bekannt gemachte Adresse schriftlich und unter Übersendung einer Kopie der Erklärung des Verkäufers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von vier Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuch einreichen werde, und
- der Käufer innerhalb der 4-Wochen-Frist dem Notar weder den Nachweis der Kaufpreiszahlung und/oder der Erhebung einer Klage auf Feststellung erbracht hat, den Kaufpreis nicht oder nur in der bereits entrichteten Höhe zu schulden, und auch nicht substantiiert Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis nicht fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Soweit der Käufer durch Bankbestätigung Teilzahlungen auf den Kaufpreis nachgewiesen hat, tritt die auflösende Bedingung nur ein, wenn dem Notar die Rückzahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto mit der unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Käufer zurückzuzahlen.

Der Notar hat darüber belehrt, dass er nicht nachprüfen kann, ob der Verkäufer materiell-rechtlich zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt war. Sofern der Notar hieran begründete Zweifel hat, wird er die Erstellung der die auflösende Bedingung darstellende Eigenurkunde aussetzen und den Beteiligten im Wege eines Vorbescheids Gelegenheit geben, die Berechtigung des Rücktritts gerichtlich überprüfen zu lassen.

XI.

Vorkaufsrechte, Genehmigungen und Vollzug

1.

Nach Hinweisen auf gesetzliche Vorkaufsrechte wird der Notar beauftragt und ermächtigt, den Verkauf der zuständigen Gemeinde anzuzeigen und deren Erklärung wegen gesetzlicher Vorkaufsrechte entgegenzunehmen.

2.

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten an der Notarstelle Vanessa Huck und Melanie Becker je einzeln und befreit von § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrags abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind. Beurkundungen aufgrund der vorstehenden Vollmacht können nur an dieser Notarstelle erfolgen.

XII. Gesetzliches Vorkaufsrecht

Im Falle der Ausübung eines evtl. bestehenden gesetzlichen Vorkaufsrechtes hat jede der Vertragsparteien das Recht zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag, ohne dass dadurch das Vertragsverhältnis mit dem Vorkaufsberechtigten berührt wird. Ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung oder auf Verzinsung bereits geleisteter Kaufpreisteile besteht in diesem Fall nicht.

Sollte ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt werden, so tritt der Verkäufer seine Ansprüche aus dem Vertrag mit dem Vorkaufsberechtigten insoweit an den Käufer ab, als dieser bereits Zahlungen geleistet hat. Der Käufer nimmt die Abtretung an.

XIII. Hinweise des Notars

Die Vertragsparteien wurden vom Notar auf folgendes hingewiesen:

1.

Der Eigentumserwerb vollendet sich erst mit der Eintragung im Grundbuch. Diese kann erst nach dem Vorliegen der beantragten Genehmigungen, der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, der Verzichtserklärung der Gemeinde und der Zahlung der Gerichtskosten vorgenommen werden.

2.

Der Grundbesitz und damit auch der Käufer haften unbeschadet der Vereinbarungen in dieser Urkunde für etwaige Grundsteuer- und Zinsrückstände sowie für Rückstände anderer öffentlicher Abgaben, sowie für nicht übernommene Rechte bis zu deren Löschung.

3.

Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Unwirksamkeit des gesamten Kaufvertrags führen.

4.

Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen.

XIV.

Kosten und Steuern

Die Grunderwerbssteuer sowie die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Käufer, mit Ausnahme etwaiger Kosten für Treuhandauflagen und Grundbuchkosten wegen der Lastenfreistellung, die der Verkäufer trägt. Die durch das Nichterscheinen einer der Beteiligten zusätzlich entstehenden Kosten trägt dieser selbst.

XV.

Maklerklausel

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass dieser Vertrag durch die Tätigkeit der YC4C Immobilien GmbH -Krefeld-Uerdingen, zustande gekommen ist. In diesem Zusammenhang sind die Parteien damit einverstanden, dass die YC4C Immobilien GmbH, Krefeld, eine Fotokopie dieses Vertrages erhält.

XVI.

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so behalten die übrigen Bestimmungen ihre Wirksamkeit. In diesem Fall verpflichten sich die Beteiligten vielmehr, für die unwirksame Bestimmung eine neue wirksame Vereinbarung zu treffen, die wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

XVI.

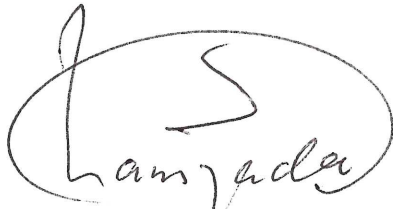
Ausfertigungen und Abschriften

Eine beglaubigte Abschrift erhält:
das Grundbuchamt.


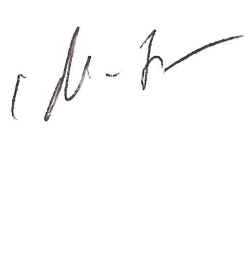
Einfache (elektronische) Abschriften erhalten:

- a) der Verkäufer,
- b) der Käufer.
- c) das Finanzamt wegen der Grunderwerbsteuer,
- d) die Stadt Bochum - Gutachterausschuss -
- e) die Stadt Bochum - Bauordnungsamt -
- f) die finanzierende Bank
- g) abzulösende Gläubiger
- h) YC4C Immobilien GmbH -Krefeld-Uerdingen
- i) LBS Kunencenter Witten, Alte Bahnhofstr. 40, 44892 Bochum

Das Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Langada



 für 

einfache Ablichtung

Finanzamt Bochum-Süd –Gründerwerbsteuerstelle–

Witten, den 28.03.2024