



Verhandelt zu Essen am 03.09.2022

vor mir, dem Notar

Hendrik Fromlowitz

in Essen

im Bezirk des Oberlandesgerichtes zu Hamm

erschieden heute

- 1 Herr Dipl. Ing. Sadiq Yaqoobi, geb. am 09.06.1979,
wohnhaft Hossemgarten 20, 45329 Essen
dem Notar von Person bekannt
handelnd gemäß der im Original vorgelegten notariell beglaubigten Vollmacht vom
16.03.2022 (UVZ 306/2022 HF des amtierenden Notars), von der eine beglaubigte Kopie als
Anlage genommen wird, für
Herrn Abdul Wali Yaqoobi, geboren am 20.02.1984
wohnhaft Gropiusweg 47, 44801 Bochum,

im Folgenden „der Verkäufer“

2. Herrn Dr. Martin Woesler, geb. am 29.09.1969,
wohnhaft nach eigenen Angaben Im Westenfeld 18, 44801 Bochum,
ausgewiesen durch gültigen Deutschen Reisepass Nummer C7FVLWT05

im Folgenden „der Käufer“

Die Frage des Notars, ob eine Tätigkeit außerhalb der Amtstätigkeit erfolgt ist (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG), beispielsweise als Rechtsanwalt in der gleichen Angelegenheit, verneinten die Erschienenen.

Die Erschienenen erklärten vor dem Notar folgenden

KAUF- UND AUFLASSUNGSVERTRAG

§ 1

Kaufgegenstand

Der Notar hat durch Einsicht am heutigen Tage den Grundbuchstand wie folgt festgestellt:

Amtsgericht	Bochum
Grundbuch von	Laer
Blatt	1193
Gemarkung	Laer
Flur	5
Flurstück	1394
Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Gropiusweg 47 groß 209m ²	

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

- Abt. II
- lfd. Nrn. 3-39.
Je eine Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für Strom, Wasser, Entwässerung und Fernwärme) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Laer Flur 5
Flurstücke 1378-1413, 1446-1448, Blätter 1178-1192, 1194-1212
- lfd. Nrn. 40-76.
Je eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Laer Flur 5
Flurstücke 1378-1413, 1446-1448, Blätter 1178-1192, 1194-1212
- Lfd. Nr. 77
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Antennenleitungsrecht) zugunsten der Siemens Aktiengesellschaft in Essen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten übertragen werden.
- Lfd. Nr. 78
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht für Strom und Wasser) zugunsten der Stadtwerke Bochum Holding GmbH, Bochum (Amtsgericht Bochum, HRB 722). Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten übertragen werden.
- Lfd. Nr. 79
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und Unterhaltung von Fernheizleitungen verbunden mit einer Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung) zugunsten der Fernwärmeuniversitäts-Wohnstadt Bochum mbH in Bochum. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten übertragen werden.
- Abt. III
- lfd. Nr. 7
330.000,00 € Grundschuld –ohne Brief– mit 15 % Jahreszinsen ab Bewilligungsdatum und 5 % Nebenleistung einmalig für die Deutsche Apotheker- und Ärztebank

Den Grundbesitz verkauft der Verkäufer an den dies annehmenden Käufer mit Übernahme der Belastungen in Abt. II, in Abt. III lastenfrei, zu Alleineigentum.

§ 2 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **705.000,00 €**
(i.W. siebenhundertfünftausend Euro)

Im Kaufpreis sind folgende Inventargegenstände mit einem Anteil in Höhe von 10.000,00 € enthalten:

- Einbauküche nebst Elektrogeräten
- Einbauschränke
- Jacuzzi

Ein Teilkaufpreis in Höhe von 590.000,00 € (in Worten fünfhundertneunzigtausend Euro) ist zur Zahlung fällig nachdem

- der Antrag einer Vormerkung für den Käufer beim Grundbuchamt vorliegt und der Notar festgestellt hat, dass dieser Vormerkung keine Rechte vorgehen werden, ausgenommen solche, die der Käufer übernommen oder die er selbst bestellt hat,
- die notwendigen Erklärungen vorliegen, einschließlich etwaiger Vorkaufsrechtsverzichtes; hiervon ausgenommen ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes,
- die Lastenfreistellung hinsichtlich nicht übernommener Rechte in Abt. II und III des Grundbesitzes gesichert ist.

Der restliche Kaufpreis ist zinslos fällig, nachdem entweder

- das Finanzierungsdarlehen des Käufers getilgt ist,
- die finanzierende Bank des Käufers die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld in den veräußerten Grundbesitz betreibt oder
- der Grundbesitz vom Käufer weiterveräußert wird.

Der Notar teilt dem Käufer das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen per Einwurf-Einschreiben mit. Zahlt der Käufer nicht innerhalb von zwei Wochen nach Fälligkeit und Zugang der Fälligkeitsmitteilung, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Unbeschadet möglicher Schadenersatzansprüche muss er dann jedenfalls den gesetzlichen Verzugszins zahlen. Eine Ablichtung der Fälligkeitsmitteilung erhält der Verkäufer zur Kenntnisnahme.

Zahlungen an die Gläubiger abzulösender Grundpfandrechte erfolgen unmittelbar an diese, ohne dass damit ein eigener Anspruch begründet wird. Zu einer Überprüfung der mitgeteilten Beträge ist der Notar nicht verpflichtet.

Die Zahlung an den Verkäufer hat auf folgendes Konto zu erfolgen:

Bank: apoBank
IBAN: DE59 3006 0601 0008 6051 30

Eine Anzahlung in Höhe von 11.000,00 € auf den Teilkaufpreis ist bereits erfolgt.

§ 3

Weitere Vereinbarungen

Der Besitzübergang erfolgt am Tage nach der Teilkaufpreiszahlung an den Käufer, jedoch nicht vor der vereinbarten Fälligkeit.

Der Käufer hat den Grundbesitz besichtigt, er kauft ihn im gegenwärtigen, gebrauchten Zustand.

Der Verkauf des Grundbesitzes findet unter Ausschluss jeder Gewährleistung statt.

Der Verkäufer versichert, dass ihm keine versteckten Mängel bekannt sind.

Der Verkäufer garantiert, dass keine Wohnungsbindung oder Denkmalschutz bestehen. Ebenso garantiert der Verkäufer, dass die Flächen und die derzeitige Nutzung baurechtlich genehmigt sind.

Der Notar wies darauf hin, dass Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten auf den Käufer übergehen. Solche sind dem Verkäufer nicht bekannt. Der Verkäufer versichert, dass er keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis veranlasst hat. Die Erschienenen wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

Der Verkäufer hat in keiner Weise für die Richtigkeit der im Grundbuch angegebenen Grundstücksgröße einzustehen.

Mitübertragen werden etwaige Bergschädenersatzansprüche. Der Verkäufer versichert, dass er auf solche Ansprüche gegenüber dem Bergbautreibenden nicht verzichtet hat und dass ihm auch nichts von einem Verzicht seiner Rechtsvorgänger bekannt ist.

Vom Tage des Besitzübergangs an übernimmt der Käufer die auf den Grundbesitz entfallenden Grundbesitzabgaben, Betriebskosten und die Verkehrssicherungspflicht. Vom gleichen Zeitpunkt an gebührt dem Käufer die Nutzung und geht die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung des Grundbesitzes auf ihn über. Die Parteien verpflichten sich erbrachte oder noch zu erbringende Zahlungen entsprechend dieser Vereinbarung auszugleichen. Die Abrechnung erfolgt nach Tagen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld, ab Vertragsschluss übernimmt dies der Käufer. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine unbezahlten Bescheide der o.g. Art vorliegen.

§ 4

Vollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt fünf Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz jährlich seit heute dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen, jedoch darf dem Verkäufer frühestens **2 Wochen** nach jeweiliger Fälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden (diese Daten werden ausschließlich aus Gründen der erforderlichen Bestimmtheit der Unterwerfungsklausel angegeben).

Der Notar belehrte über die rechtliche Bedeutung einer Zwangsvollstreckungsunterwerfung.

§ 5 Finanzierung des Kaufpreises

Der Verkäufer verpflichtet sich bei der Bestellung von Grundschulden zugunsten deutscher Geldinstitute als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungsverpflichtung besteht nur, wenn bei der Bestellung folgende Bestimmungen wiedergegeben werden:

- a) Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Sollte das Grundpfandrecht zurück zu gewähren sein, so kann nur seine Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungs-, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.
- b) Alle Auszahlungen haben bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nach Maßgabe dieses Kaufvertrages zu erfolgen.
- c) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung bestehen bleiben. Alle mit ihr in Zusammenhang stehende Rechte und Ansprüche werden mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen und bei der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn die Grundschuldbestellung von dem amtierenden Notar oder dessen Vertreter im Amt beurkundet wird und die vorstehend unter a) - c) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Der Notar soll der finanzierenden Bank eine Ablichtung des Kaufvertrages übersenden.

§ 6 Erklärungen für das Grundbuchamt

Die Erschienenen sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 genannten Grundbesitz von dem Verkäufer auf den Käufer übergehen soll. Die Erschienenen sind sich weiter darüber einig, dass in der Auflassungserklärung eine Bewilligung zur Eigentumsumschreibung nicht enthalten ist, diese vielmehr gesondert durch den Notar zu erklären ist.

Die Erschienenen beantragen und bewilligen die Löschung der nicht übernommenen Belastungen.

Verkäufer bewilligt und Käufer beantragt,

- a) die Eintragung einer Vormerkung für den Käufer zur Sicherung des Übereignungsanspruches mit dem Vermerk, dass die Abtretung des Anspruchs ausgeschlossen ist,

- b) die Löschung dieser Vormerkung mit Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischenrechte eingetragen sind, denen der Käufer nicht zugestimmt hat.

§ 7

Vollzug und Vollmacht

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar unter Befreiung von § 181 BGB, den Vollzug der Urkunde zu betreiben, insbesondere

- erforderliche Erklärungen einzuholen,
- Erklärungen jeglicher Art zu dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt und Behörden abzugeben, wobei Zustimmung gemäß § 30 Abs. 4 Nr. 3 AO erteilt wird,
- sowie die Namen und Adressen der Beteiligten anzugeben.

Zustellungen und Mitteilungen werden an den Notar erbeten. Ablehnende Bescheide sind den Vertragsparteien zuzustellen, die selbst Rechtsmittel einlegen werden.

Der Notar wird von den Erschienenen angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst zu stellen, wenn ihm die Zahlung des Teilkaufpreises nachgewiesen worden ist.

Der Notar wies auf die ungesicherte Vorleistung hin und zeigte Lösungsmöglichkeiten auf. Wegen der Finanzierung des Käufers war eine anderweitige Lösung auf dem hiesigen Grundbesitz nicht möglich, so dass die Parteien in Kenntnis des Risikos auf der Beurkundung bestanden.

Der Notar hat den Erschienenen erläutert, dass die Eintragung der **Vormerkung** zugunsten des Käufers unter Umständen eine ungesicherte Vorleistung darstellt. Daher wird Notar angewiesen, die Vormerkung zu löschen, sofern der Käufer oder der Verkäufer die Rückabwicklung dieses Vertrages wegen Leistungsstörungen betreiben und die jeweils andere Vertragspartei auf entsprechende schriftliche Anfrage des Notars dem nicht binnen eines Monats ab Absendung der Anfrage schriftlich widersprochen hat und die Rückzahlung bereits gezahlter Kaufpreisteile gesichert ist.

§ 8

Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung bei Notar, Gericht und Behörden sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Der Verkäufer trägt die Mehrkosten der Lastenfreistellung bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt.

Über die gesamtschuldnerische Haftung hat der Notar belehrt.

Wird dieser Vertrag nicht durchgeführt hat diejenige Vertragspartei alle bis dahin entstandenen Gebühren zu zahlen, die dies zu verantworten hat.

Hinweise des Notars

Der Eigentumswechsel erfolgt erst mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch. Die Eintragung kann erst erfolgen nach

- a) Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes und
- b) Genehmigung der zuständigen Gemeinde nach dem BauGB.

Der Notar wies die Vertragsparteien auf das GebäudeEnergieGesetz hin. Danach ist der Energieausweis dem Erwerber spätestens nach Beurkundung des Kaufvertrages im Original oder in Kopie auszuhändigen.

Der Notar hat die Erschienenen darauf hingewiesen, dass die Veräußerung dem Gebäudeversicherer unverzüglich anzuzeigen ist. Bestehende Versicherungen gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über. Dieser kann jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch die Versicherung kündigen.

Der Käufer ist vom Notar darauf hingewiesen worden, dass er nach Eintragung als neuer Eigentümer dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger den Eigentumsübergang schriftlich oder elektronisch unter Angabe seines Namens und der Adresse mitzuteilen habe (§ 1 Abs. 2 Satz 2 SchfHWG).

Eine steuerliche Beratung ist nicht Gegenstand der Tätigkeit des Notars. Er hat folglich über steuerliche Auswirkungen dieser Verhandlung nicht belehrt und übernimmt keinerlei Haftung.

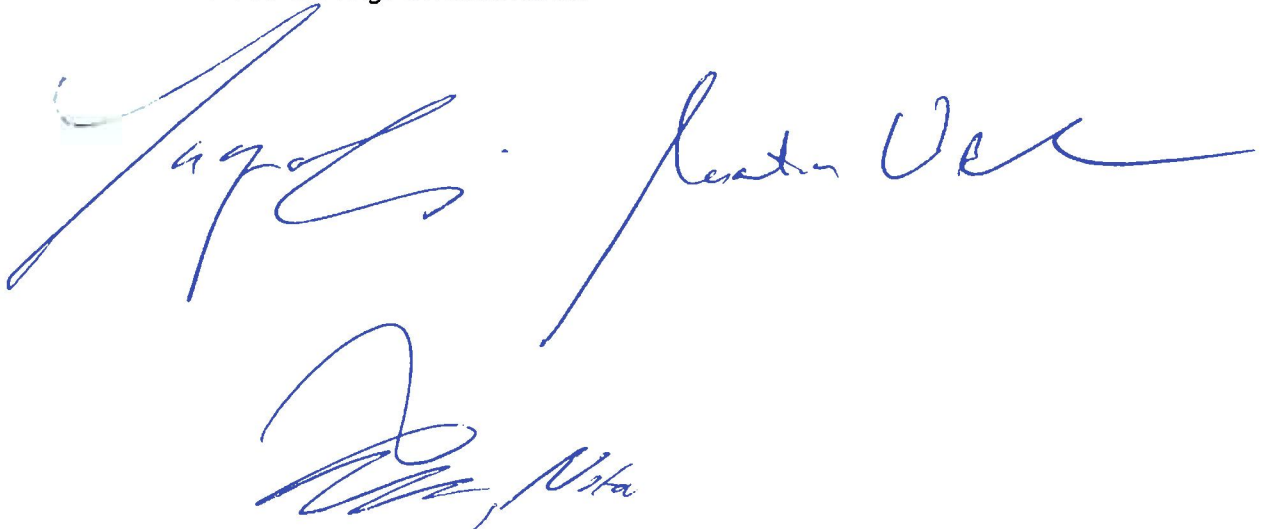
§ 10

Schlussbestimmungen

Die Erschienenen sind sich darüber einig, dass im Falle der Rechtsunwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Urkunde die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt wird. Sie verpflichten sich, die unwirksamen Teile der Urkunde durch vollgültige Neuvornahme des Rechtsgeschäftes bzw. Änderungen, Ergänzungen oder vollgültige Bestätigung zu beseitigen.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Alle nachträglichen Änderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform, sofern nicht eine notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:



VOLLMACHT

Herr Abdul Wali Yaqoobi, geboren am 20.02.1984
wohnhaft Gropiusweg 47, 44801 Bochum

- nachstehend „Vollmachtgeber“ genannt -

bevollmächtigt hiermit seinen Bruder

Herrn Dipl. Ing. Sadiq Yaqoobi, geb. am 09.06.1979,
wohnhaft Hossemgarten 20, 45329 Essen

- nachstehend „Bevollmächtigte“ genannt -

den Vollmachtgeber in allen Angelegenheiten des Grundbesitzes

Amtsgericht	Bochum
Grundbuch von	Laer
Blatt	1193
Gemarkung	Laer
Flur	5
Flurstück	1394
Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Gropiusweg 47 groß 209m ²	

gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.

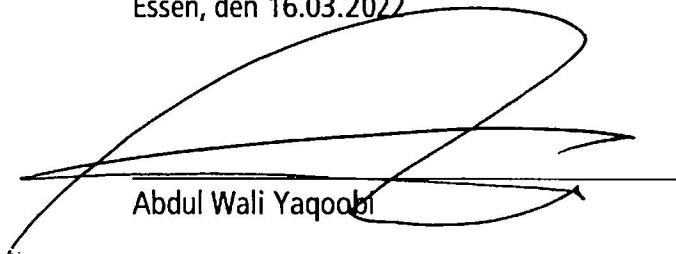
Klargestellt wird, dass die Vollmacht insbesondere die Berechtigung umfasst:

- Alle Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte im Namen des Vollmachtgebers vorzunehmen,
- Erklärungen aller Art abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge zu stellen, abzuändern und entgegenzunehmen,
- Verbindlichkeiten einzugehen,
- geschäftsähnliche Handlungen, wie z.B. Mahnungen, Fristsetzungen, Anträge und Mitteilungen vorzunehmen,
- mich gegenüber Banken, Behörden, Notaren und sonstigen öffentlichen Stellen sowie juristischen oder natürlichen Personen umfassend zu vertreten,
- den Grundbesitz zu veräußern und zu erwerben, Grundpfandrechte und sonstige dingliche Rechte für beliebige Gläubiger zu bestellen, die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO zu erklären sowie die Löschung von dinglichen Rechten im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, die Vertragsbedingungen zu vereinbaren, die Kaufverträge zu schließen, gegebenenfalls auch durch Nachtragsurkunden zu ändern, die Auflassung zu erklären sowie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und Anträge zu stellen als auch von Vertretern ohne Vertretungsmacht geschlossene Kaufverträge zu genehmigen,

Die vorstehende Aufzählung ist nur beispielhaft und nicht abschließend.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Bevollmächtigte befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Essen, den 16.03.2022



Abdul Wali Yaqoobi

Urkundenverzeichnis Nummer 306 / 2022 HF

Vorstehende, heute vor mir gefertigte Unterschrift des

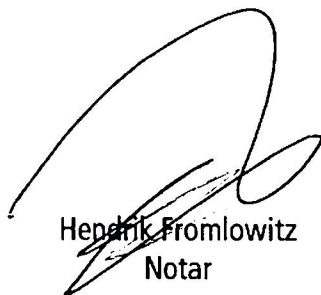
Herrn Abdul Wali Yaqoobi, geboren am 20.02.1984
wohnhaft Gropiusweg 47, 44801 Bochum
dem Notar von Person bekannt,

beglaubige ich hiermit.

Der Notar hat ausdrücklich auf die weitreichenden Befugnisse dieser Generalvollmacht und die Gefahren des Missbrauchs hingewiesen. Der Vollmachtgeber erklärte, dass ihn ein besonderes Vertrauensverhältnis mit dem Bevollmächtigten verbindet.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Erschienenen verneint.

Essen, den 16.03.2022



Hendrik Fromlowitz
Notar



Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender ~~Urkunde~~ ~~Abschrift~~ - Fotokopie -
mit der mir vorgelegten ~~Urschrift~~
- ~~Ausfertigung~~ ~~beglaubigten~~
Abschrift - beglaubige ich.
..... Essen, den 16.03.2022



Notar