



## **V e r h a n d e l t**

zu Bochum am 15. Dezember 2014

Vor mir dem unterzeichneten Notar

**Mario Zimmer**

mit dem Amtssitz in Bochum

erschieden heute:

1. Frau Naziha Amzough \*07.01.1971, wohnhaft Im Westenfeld 18 in  
44801 Bochum

- nachstehend **Verkäufer** genannt -

2. Herr Dr. Martin Woesler \*29.09.1969, wohnhaft August-Schlüter-Str. 39 in  
48249 Dülmen

- nachstehend **Käufer** genannt -

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen Bundespersonalausweise aus.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 BeurkG wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachfolgenden

**Grundstückskaufvertrages  
mit  
Auflassung**

**§ 1  
Vertragsgegenstand**

Der Notar hat das Grundbuch elektronisch eingesehen am 08.12.2014 und stellt den Grundbuchinhalt wie folgt fest:

Verkäufer ist Alleineigentümer der nachfolgend aufgeführten, beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bochum verzeichneten Grundbesitzung:

**Grundbuch von Querenburg Blatt 1945  
Gemarkung Querenburg Flur 7 Flurstück 547  
Gebäude- und Freifläche, Im Westenfeld 18  
von 188 qm.**

Im Grundbuch sind folgende Rechte eingetragen:

**Abteilung II**

lfd. Nr. 1 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Breitbandkabelverteilungsrecht- für die VBW BAUEN UND WOHNEN GmbH in Bochum.

**Abteilung III**

lfd. Nr. 6 - 30.000,00 Euro brieflose Grundschuld für die Sparkasse Bochum in Bochum, hier Mithaft in Blatt 1899.

Verkäufer ist ferner zu 1/3 Anteil Eigentümer der nachfolgend beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bochum verzeichneten Grundbesitzung eingetragen:

**Grundbuch von Querenburg Blatt 1899  
Gemarkung Querenburg Flur 7 Flurstück 549  
Gebäude- und Freifläche, Bahrenbergstraße  
von 28 qm.**

Im Grundbuch sind zu Lasten des Anteils des Verkäufers folgende Rechte eingetragen:

**Abteilung II**

keine

**Abteilung III**

lfd. Nr. 12 - 30.000,00 Euro brieflose Grundschuld für die Sparkasse Bochum in Bochum, hier Mithaft in Blatt 1945.

## **§ 2 Verkauf**

Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer zum Eigentum mit allen Rechten, Pflichten und allen wesentlichen Bestandteilen und Zubehör den in § 1 aufgeführten Grundbesitz bzw. den 1/3 Anteil.

Das Objekt wird übernommen wie es liegt und steht.

Es handelt sich nach Angaben der Beteiligten um ein Reihenmittelhaus und eine Verkehrsfläche.

Es wird derzeit noch von Verkäufer bewohnt.

## **§ 3 Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt

EUR 162.000,00  
(in Worten: Euro einhundertzweiundsechzigtausend )

Der Kaufpreis ist fällig innerhalb einer Woche nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Der Kaufpreis ist fällig am 30.01.2015, jedoch nicht vor Ablauf einer Woche nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- 1.) Die Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten des Käufers ist erfolgt, und zwar unmittelbar im Rang nach den in § 1 genannten Rechten und nach ggfls. durch Mitwirkung des Käufers veranlasster Rechte;
- 2.) das Negativattest nach dem Baugesetzbuch liegt vor;
- 3.) dem amtierenden Notar liegen alle zur vertragsgemäßen Umschreibung erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vor;
- 4.) die Löschungsbewilligungen der Gläubiger der nicht übernommenen Grundbuchbelastungen liegen vor und deren Verwendung ist nur mit Auflagen verbunden, die im Zuge der Abwicklung dieses Vertrages erledigt werden können.

Weitere Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises, deren Eintritt jedoch nicht vom Notar zu überwachen ist, ist die vollständige Räumung des Hauses durch den Verkäufer. Der Verkäufer wird dem Käufer den Zeitpunkt schriftlich in einer Frist von 14 Tagen ankündigen.

Bei Fälligkeit hat der Käufer nach Anweisung des Notars aus dem Kaufpreis zunächst die nicht übernommenen Belastungen in der von den Gläubigern angeforder-

ten Höhe abzulösen und den Restbetrag an den Verkäufer zu überweisen auf dessen Konto wie folgt:

Bank: Sparkasse Bochum  
IBAN: DE61 4305 0001 0033 4277 17

Der Verkäufer wird dem Notar unverzüglich Mitteilung vom Eingang des Kaufpreises machen.

Der Käufer kommt in Verzug, wenn er den Kaufpreis nicht innerhalb einer Woche nach Fälligkeit zahlt. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, daß der gesetzliche Verzugszins für das Jahr 5%-Punkte über dem Basiszins beträgt, dessen Höhe sich zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres verändern kann und von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben wird.

Sollte Käufer trotz Fristsetzung von vier Wochen die Kaufpreiszahlung nicht erbracht haben ist Verkäufer berechtigt, auf Kosten des Käufers vom Vertrag zurück zu treten. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Rückabwicklung des Vertrages gehen zu Lasten des Käufers. Die Fristsetzung und Rücktritt haben mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen.

#### **§ 4**

#### **Vollstreckungsunterwerfung**

Wegen der Verpflichtung der Zahlung des Kaufpreises und der Zinsen beginnend mit dem 15. Febr. 2015 unterwirft sich Käufer dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen aus dieser Urkunde. Der Notar wird beauftragt, dem Verkäufer auf Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, allerdings erst nach Fälligestellung des Kaufpreises durch den Notar und nur solange dem Notar ein Rücktritt von diesem Vertrag nicht bekannt ist.

#### **§ 5**

#### **Besitzübergang, Nutzen, Lasten, Mietverhältnis**

Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeine Verkehrssicherungspflicht gehen auf den Käufer über mit Wirkung vom Tage der vollständigen Zahlung des Kaufpreises.

Die Verkäuferseite ist verpflichtet, das Vertragsobjekt zu diesem Zeitpunkt geräumt und in besenreinem Zustand an Käufer zu übergeben.

Grundsteuer und sonstige laufende Kosten des Vertragsbesitzes trägt Käufer ab dem vorgenannten Zeitpunkt. Verkäufer erklärt, dass Rückstände an Grundsteuern, sonstigen Abgaben und Versicherungsprämien nicht bestehen.

## **§ 6 Erschließungskosten**

Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 1 BauGB sowie Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Kommunalabgabengesetz und örtlichen Satzungen und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem Kommunalabgabengesetz und den entsprechenden örtlichen Satzungen, soweit sie für bis heute durchgeführte Maßnahmen erhoben worden sind bzw. noch erhoben werden, trägt Verkäufer es sei denn, solche Maßnahmen sind durch den Käufer veranlasst worden. Alle übrigen Kosten trägt Käufer.

## **§ 7 Gewährleistung wegen Rechtsmängel**

Käufer übernimmt die Belastung in Abteilung II des Grundbuches. Darüber hinaus erfolgt die Übernahme lastenfrei in Abteilung II und III des Grundbuches, mit Ausnahme von ihm selbst veranlasster Belastungen.

Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, dass der Vertragsgegenstand wie vorstehend beschrieben auf Käufer übergeht.

Verkäufer versichert, dass ihm außer in diesem Vertrag erwähnter Rechte Dritter an dem Vertragsgegenstand nicht bekannt sind.

Etwaige Bergschadenersatzansprüche tritt Verkäufer an den dies annehmenden Käufer ab.

## **§ 8 Gewährleistung wegen Sachmängeln**

Eine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit des veräußerten Objektes wird nicht geleistet. Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens, Gebäuden und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen; allerdings mit Ausnahme:

- a) der in dieser Urkunde eventuell enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien,
- b) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Verkäufer erklärt, dass er keine ihm bekannten Mängel, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verschwiegen hat, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte,
- c) solcher Schäden, die auf grob fahrlässiger Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen,
- d) der Schäden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters gleich.

Käufer erklärt hierzu, dass er das Objekt eingehend besichtigt habe und es in dem Zustand übernimmt, in dem es sich bei der heutigen Beurkundung befindet.

### **§ 9 Grundbuchanträge**

Die Löschung des Rechtes Abt. III Nr. 6 bzw. 12 wird hiermit beantragt.

### **§ 10 Auflassungsvormerkung**

Zur Sicherung des vorstehenden Verschaffungsanspruches beantragt Käufer und bewilligt Verkäufer die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung in das Grundbuch im angegebenen Beteiligungsverhältnis für Käufer.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen schon jetzt die Löschung der Vormerkung bei Eigentumsumschreibung, wenn keine Anträge oder Eintragungen beim Grundbuchamt vorliegen, die der ranggerechten Eigentumsumschreibung auf Käufer im Wege stehen.

Weiter beantragt der Verkäufer und bewilligt der Käufer schon jetzt die Löschung der für ihn einzutragenden Eigentumsverschaffungsvormerkung, falls der Verkäufer gemäß § 3 vom Kaufvertrag mangels Zahlung des Kaufpreises zurücktritt und dem Notar dies durch Vorlage des eingeschriebenen Briefes nachgewiesen wird.

Gegenüber dem Grundbuchamt bedarf es nicht des Nachweises des Bedingungseintritts. Diese Anträge gelten als unbedingt gestellt.

### **§ 11 Auflassung**

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Grundbesitz auf Käufer übergeht und bewilligen und beantragen die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Das Recht auf Ausübung des Umschreibungsantrages wird unter Ausschluss der Vertragsparteien an den amtierenden Notar abgetreten. Dieser ist unwiderruflich allein bevollmächtigt, den Umschreibungsantrag zu stellen.

Einzelne Eintragungsanträge können getrennt voneinander gestellt oder zurückgenommen werden.

## **§ 12 Hinweise des Notars**

Der amtierende Notar wies darauf hin, dass dieser Vertrag behördlicher Genehmigungen/Erklärungen bedarf. Er weist insbesondere auf das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch und auf die Grunderwerbsteuer hin. Er erläutert, dass zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch ein Negativattest bezüglich des gesetzlichen Vorkaufsrechtes und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen müssen. Insofern sind sich die Parteien darüber einig, dass es Aufgabe des Käufers ist, die für die Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Vertragsbeteiligten sind ferner darüber belehrt, dass Käufer erst mit Umschreibung im Grundbuch Eigentümer des Vertragsobjektes wird und dass alle Vertragsbestandteile beurkundungspflichtig sind. Nebenabreden außerhalb dieses Vertrages können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen.

Schließlich weist der Notar noch auf die Bedeutung öffentlichrechtlicher Baulasten hin, die an dem Vertragsgegenstand bestehen können. Er erläutert insbesondere dem Käufer, dass bei der Gemeinde, in deren Bezirk der Grundbesitz gelegen ist, ein Baulastenverzeichnis geführt wird, welches dort eingesehen werden kann. Der amtierende Notar hat das Verzeichnis nicht eingesehen.

Eine steuerliche Beratung oder Betreuung wurde durch den amtierenden Notar ausdrücklich nicht übernommen.

Der Notar wies auf die §§ 95 – 98 Versicherungsvertragsgesetz hin.

## **§ 13 Vollzugsauftrag Vollmacht für den amtierenden Notar**

Der amtierende Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, alle zum Vollzug und zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Unterlagen für die Parteien zu beantragen und entgegenzunehmen. Hierbei kann er Abschriften dieser Urkunde an Dritte erteilen, soweit dies zur Wirksamkeit oder zum Vollzug des Vertrages erforderlich ist. Ferner ist der Notar ermächtigt, Vertragsabschriften an Banken zu erteilen, soweit dies zur Ablösung von Rechten oder zur Bestellung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlich ist.

Er ist ferner beauftragt, die Fälligkeit des Kaufpreises schriftlich mitzuteilen und den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt erst dann zu stellen, wenn ihm die vorbehaltlose Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen oder schriftlich bestätigt worden ist.

Im Übrigen werden der amtierende Notar und sein amtlich bestellter Vertreter hiermit bevollmächtigt, die Vertragsparteien im Grundbuchverfahren voll umfänglich zu vertreten. Dies schließt das Stellen und die Zurücknahme jeglicher Eintragungs-

Löschungs- und Ranganträge auch im Zusammenhang mit von Käufer für die Finanzierung des Kaufpreises bestellter Grundpfandrechte ein.

### **§ 14 Vollmacht**

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Notarfachangestellten

Frau Erika Stobbe,  
Frau Cornelia Löhken,  
Frau Angelika Schmitz

alle dienstansässig bei dem amtierenden Notar, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung des Vertrages erforderlich sind.

Wirksamkeitsvoraussetzung ist die Beglaubigung oder Beurkundung der Rechtshandlung der Bevollmächtigten durch den amtierenden Notar oder seinen amtlich bestellten Vertreter.

Die Vollmacht ist unwiderruflich und endet mit der Durchführung des Vertrages.

Die Bevollmächtigten sind im gesetzlich zulässigen Umfang von jeder Haftung freigestellt. Eine etwaige Haftung des Notars wird ausdrücklich nicht berührt.

### **§ 15 Belastungsvollmacht**

Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer, den Kaufgegenstand bereits vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten - in beliebiger Höhe - zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen zu belasten, den jeweiligen Eigentümer wegen der dinglichen Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen und die banküblichen Sicherungszweckerklärungen abzugeben.

Die Zweckerklärung ist gegenüber der Gläubigerbank dahin einzuschränken, dass die Grundsuld bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises, längstens bis zur Eigentumsumschreibung, ausschließlich der Sicherung des tatsächlich vom Gläubiger ausgezahlten und zur Kaufpreistilgung verwendeten Betrages dienen darf. Diese Bestimmung ist durch das Grundbuchamt nicht zu prüfen und hat lediglich schuldrechtlichen Charakter zwischen den Vertragsbeteiligten.

In allen Fällen übernimmt der Verkäufer weder Kosten noch eine persönliche Haftung. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem diesen Vertrag beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden.

Zugleich tritt die Käuferseite hiermit ihre Ansprüche auf Auszahlung der Darlehensvaluta bis zur Höhe des Kaufpreises an den dies annehmenden Verkäufer ab. Der amtierende Notar ist angewiesen, dem finanzierenden Kreditinstitut Ausfertigungen oder Abschriften der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde nur mit gleichzeitiger Anzeige der vorstehenden Abtretung zu erteilen.

### § 16 Kosten

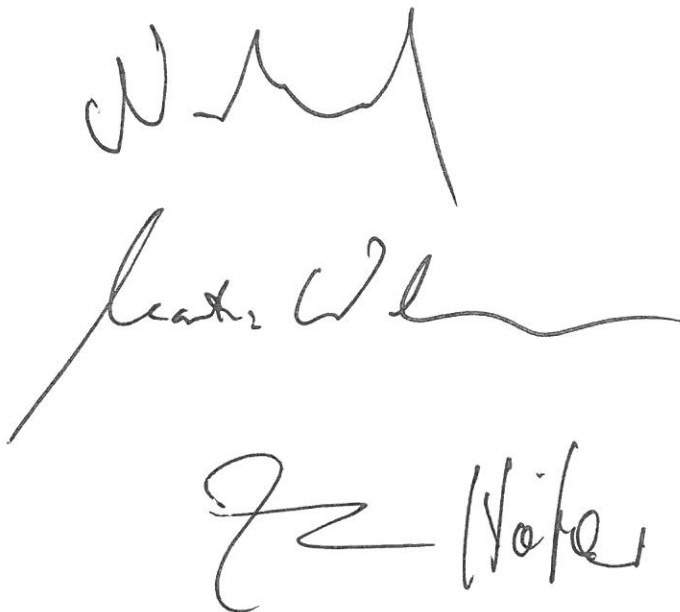
Mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundene Kosten nebst Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Der Verkäufer trägt jedoch die Kosten der geschuldeten Lastenfreistellung – insbesondere Gebühren für Übernahme und Überwachung von abzulösenden Gläubigern etwa erteilten Treuhandaufträgen – und die Vollzugsgebühr insoweit, als durch die Einholung von Löschungsunterlagen oder zu Verkäufererklärungen etwa erforderliche Genehmigungen und Bestätigungen Mehrkosten entstehen.  
Kosten für infolge seiner heutigen Vertretung etwa zu erteilende Vollmachtsbestätigungen/privatrechtliche Zustimmungen trägt jeder Beteiligte für sich.

### § 17 Salvatorische Klausel

Sollte eine der vorstehenden Regelungen unwirksam sein, so berührt dies die Gesamtwirksamkeit des Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich in einem solchen Fall eine Regelung zu treffen, in der die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Vereinbarung ersetzt wird, die dem Zweck möglichst nahe kommen soll. Dasselbe gilt für den Fall, dass eine Lücke im Vertrag offenbar wird.

Die vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:



The image shows three handwritten signatures in cursive script, arranged vertically. The top signature is the most compact and stylized. The middle signature is longer and more fluid, with a prominent horizontal stroke at the end. The bottom signature is the most legible, clearly showing the name 'Höfer'.