



Verhandelt

zu Dortmund am 13.11.2023

Vor dem unterzeichneten Notar

Hans-Peter Hug

mit dem Amtssitz in Dortmund

erschienen:

1.) Frau Argiri Petmesas, geb. Fesidou, geb. am 06.02.1952, wohnhaft Oskar-Hoffmann-Straße 99, 44789 Bochum

- von Person bekannt -

- nachstehend "**Verkäufer**" genannt -

2.) Herr George Givargis, geb. am 03.08.1987, geschäftsansässig Franz-Hitze-Weg 5a, 46325 Borken

- ausgewiesen durch BPA Nr.: L7F13JPY2 -

3.) Herr Aziz Amoyan, geb. am 04.10.1988, geschäftsansässig Franz-Hitze-Weg 5a, 46325 Borken

- ausgewiesen durch BPA Nr.: L7F1T1PRM -

Die Erschienenen zu 2.) und 3.) handeln hier nicht für sich selbst, sondern als gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Geschäftsführer der XL Immobilien GmbH, Franz-Hitze-Weg 5a, 46325 Borken, eingetragen beim Amtsgericht Coesfeld unter HRB 21609.

- nachstehend "**Käufer**" genannt -

Die Erschienenen erklärten, vorliegend ausschließlich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln.

Der Notar hat sich durch Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Coesfeld vom 10.11.2023 von der Vertretungsbefugnis der Erschienenen zu 2.) und 3.) überzeugt.

Die Erschienenen verneinten die Frage nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Der Notar wies die Erschienenen zu 2.) und 3.) darauf hin, dass er und seine Sozien derzeit für die Erschienene zu 1.) in anderer Angelegenheit anwaltlich tätig sind.

Sämtlichen Beteiligten wurde ein erster Entwurf des Kaufvertrages am 25.09.2023 durch den amtierenden Notar zur Verfügung gestellt.

Sodann baten die Erschienenen den Notar um Beurkundung nachfolgenden

Grundstückskaufvertrages mit Auflassung

und erklärten:

§ 1 Kaufgegenstand

1.) Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundstücks

- Ifd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Laer
Flur 6
Flurstück 538
Gebäude- und Freifläche
Dannenbaumstraße 34, 34a
1384 qm groß
eingetragen

beim Amtsgericht Bochum
Grundbuch von Laer
Blatt 416

2.) Der Notar hat das elektronische Grundbuch am 13.11.2023 eingesehen, dieses wies nachfolgende Eintragungen auf:

Abt. II:

Ifd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Bergschädenverzicht) für den jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch von Bochum Blatt 0024 eingetragenen Bergwerkseigentums.

Ifd. Nr. 5: Erwerbsvormerkung für Verkäufer

Ifd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk

Abt. III:

Ifd. Nr. 1a: 62.400,00 DM Briefgrundschuld zugunsten der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Ifd. Nr. 1b: 77.600,00 DM Briefgrundschuld zugunsten der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Ifd. Nr. 2: 638,12 DM Sicherungshypothek zugunsten des Herrn Manfred Terbeck

Ifd. Nr. 4: 9.915,59 Euro Zwangssicherungshypothek für die Stadt Bochum

Ifd. Nr. 5: 3.805,61 Euro Zwangssicherungshypothek für die Stadt Bochum

Ifd. Nr. 6: 7.942,43 Euro Zwangssicherungshypothek für die Stadt Bochum

Ifd. Nr. 7: 7.435,33 Euro Zwangssicherungshypothek für die Stadt Bochum

Ifd. Nr. 8: 95.422,97 Euro Zwangssicherungshypothek für die Stadt Bochum

3.) Die der im Kaufgegenstand in Abt. III unter Ifd. Nrn. 1a und 1b eingetragene Grundschulden zugrundeliegende Darlehensforderungen valutieren nach Angabe des Verkäufers nicht mehr. Er erklärt, dass die Löschungsunterlagen nicht mehr auffindbar sind und bereits ein Aufgebotsverfahren hinsichtlich des nicht mehr auffindbaren Grundschuldbriefes eingeleitet worden ist. Aus diesem Grunde soll ein Teilbetrag aus dem Kaufpreis in Höhe von 75.000,00 Euro auf ein noch einzurichtendes Notaranderkonto hinterlegt werden. Verkäufer und Käufer vereinbaren unwiderruflich die Hinterlegung des Kaufpreisteils beim Notar auf ein noch einzurichtendes Notaranderkonto. Der Verkäufer hat – zugleich für den Käufer als künftigen Eigentümer – unverzüglich die Briefe durch gerichtliches Ausschlussurteil für kraftlos erklären zu lassen; die hierfür anfallenden Gerichts- und Grundbuchkosten sowie die Hebegebühren sind von dem Verkäufer zu tragen.

4.) Einsicht in die Grundakten ist nicht erfolgt, womit sich die Beteiligten nach Risikohinweis einverstanden erklärt.

§ 2 Verkauf

Der Verkäufer verkauft das vorbezeichnete unbebaute Grundstück dem dies annehmenden Käufer.

§ 3 Kaufpreis

1.) Der Kaufpreis beträgt 690.000,00 €
(in Worten : sechshundertneunzigtausend Euro)

2.) Der Kaufpreis in Höhe von 690.000,00 € ist zur Zahlung fällig am 30.12.2023, jedoch nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass nachfolgende Voraussetzungen vorliegen:

a.) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist, und zwar mit Rang nur nach den in § 1 aufgeführten Belastungen bzw. mit Rang nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat.

b.) Die zuständige Gemeinde bestätigt hat, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht auch nach § 31 DSchG nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.

c.) Die Löschungsunterlagen für die nicht übernommenen Belastungen entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe vorliegen, hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist.

d) Das Recht Abt. II, Ifd. Nr. 6 gelöscht bzw. Lösung sichergestellt ist.

3.) Um die Lösung des Zwangsversteigerungsvermerks (Abt. II, Ifd. Nr. 6) sicherzustellen, beauftragen und bevollmächtigen die Beteiligten den amtierenden Notar im Rahmen des Vollzuges des Kaufvertrags

a.) das Vollstreckungsgericht nach Eintragung der Vormerkung nach § 6 Nr. 3 unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift des Kaufvertrages von der Tatsache der

Veräußerung zu unterrichten und den Erwerber als Vormerkungsberechtigten förmlich zum Zwangsversteigerungsverfahren anzumelden,

b.) eine Mitteilung des Vollstreckungsgerichts darüber einzuholen, welche Gläubiger bisher die Verfahren betreiben bzw. diesen beigetreten sind und welche vorrangigen öffentlichen Lasten (rückständige Erschließungsbeiträge, Grundsteuer etc.) nach dem Stand der Vollstreckungsakten bisher gemeldet wurden,

c.) die vom Vollstreckungsgericht gemeldeten betreibenden oder beigetretenen Gläubiger um Erteilung der Zustimmung zur heutigen Verfügung, Übersendung der grundbuchlichen Löschungs- oder Freigabeunterlagen sowie jeweils einer unwiderruflichen Rücknahmeerklärung gemäß §§ 29, 161 Abs. 4 ZVG zu ersuchen, die der amtierende Notar bis zur Entrichtung der aufzugebenden Ablösebeträge zu treuen Händen für die Beteiligten verwahrt.

4.) Die Fälligkeitsmitteilung ist per Einschreiben gegen Rückschein dem Käufer zu übersenden.

Bei Fälligkeit hat der Käufer aus dem Kaufpreis zunächst einen Betrag in Höhe von 75.000,00 Euro auf ein noch einzurichtendes Notaranderkonto des amtierenden Notars zu leisten, die nicht übernommenen Belastungen in der von den Gläubigern angeforderten Höhe abzulösen und den Restbetrag an den Verkäufer anzuweisen auf dessen Konto

IBAN: DE 58 3602 0030 0006 3467 74
bei der Nähorel - Boch

Der Kaufpreis muss bei Fälligkeit bei den Gläubigern bzw. auf diesen Konten eingegangen sein.

Der hinterlegte Betrag ist nach Löschung der in Abt. III, Id. Nr. 1a und 1b des Grundbuchs eingetragenen Belastungen ebenfalls auf das o. g. Konto des Verkäufers auszukehren.

Auf weitere Besicherung des Käufers (etwa durch Bankbürgschaft), wird trotz Hinweises des Notars verzichtet, auch auf die Gefahr hin, dass ein Dritter sich als berechtigter Inhaber der Briefe legitimiert und nicht mehr erfüllbare Löschungsauflagen stellt.

Der Notar weist daraufhin, dass mit Eingang des Betrages auf dem Notaranderkonto der Anspruch des Verkäufers auf Zahlung noch nicht erfüllt ist, Erfüllung vielmehr erst dann eintritt, wenn die Auszahlung des Betrages erfolgt ist oder der Betrag nach Auszahlungsreife auf Verlangen des Verkäufers auf dem Notaranderkonto verbleibt. Der Verkäufer ist berechtigt, den Notar einseitig zur Festgeldanlage des hinterlegten Betrages anzuweisen, wobei der Verkäufer jedoch dafür einsteht, dass die Abwicklung des Vertrages nicht verzögert wird.

Die Erschienenen erteilen hiermit dem Notar gemeinsam, die danach nicht mehr einseitig abänderbare Weisung, über den hinterlegten Geldbetrag erst zu verfügen, wenn die Löschung der Rechte Abt. III Nrn. 1a und 1b im Grundbuch vollzogen ist.

Die Kosten der Hinterlegung gehen zu Lasten des Verkäufers, durch die Verwahrung anfallende Zinsen stehen dem Verkäufer zu.

Sofern zum Zeitpunkt der Auszahlungsreife noch vom Verkäufer zu tragende Notarkostenrechnungen zur Zahlung offenstehen, kann der Notar die entsprechenden Beträge bei Auszahlung in Abzug bringen.

Der Notar wird mit der Einholung des Ausschlusssurteils auf Kraftloserklärung des Grundschuldbriefes bzw. Löschung im Grundbuch beauftragt.

Die Beteiligten werden vom Notar darauf hingewiesen, dass die von ihnen dem Notar erteilten Weisungen zur Verfügung über den hinterlegten Zahlbetrag von Auflagen und Weisungen der Kreditgeber des Käufers abhängig sein können.

4.) Der Käufer kommt in Verzug, wenn er den Kaufpreis nicht innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung zahlt. Der Notar hat die Beteiligten auf die Verzugsfolgen hingewiesen, insbesondere darauf, dass der Verzugszinssatz für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt und sich zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres verändern kann.

Die Abrechnung evtl. anfallender Verzugszinsen wird von den Beteiligten untereinander geregelt. Die Abwicklung des Kaufvertrages im Übrigen wird hiervon nicht berührt. Unberührt bleibt auch die gesetzliche Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens.

5.) Wegen der Zahlungsverpflichtung des Kaufpreises in Höhe von 690.000,00 € (in Worten: sechshundertneunzigtausend Euro) unterwirft sich der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein persönliches Vermögen. Der Notar ist berechtigt, dem Verkäufer jederzeit ohne Überprüfung der den Anspruch begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

6.) Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen, der Kaufpreis bei ihm hinterlegt oder dem Notar eine schriftliche Mitteilung eines inländischen Kreditinstitutes vorliegt, aus der hervorgeht, dass der Kaufpreis gezahlt worden ist. Vorher soll er dem Käufer und dem Grundbuchamt keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung enthält.

Nach Erläuterung des Barzahlungsverbotes durch den Notar, verpflichten sich Verkäufer und Käufer gegenseitig und dem Notar gegenüber, die unbare Kaufpreiszahlung durch Vorlage entsprechender Kontoauszüge/Bankbestätigungen nachzuweisen.

§ 4 Besitzübergang

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

§ 5 Weitere Vereinbarungen

1.) Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand hiermit voll umfänglich ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß, die Verwendbarkeit des Grundbesitzes für Zwecke des Käufers oder für steuerliche Ziele des Käufers. Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten nicht bekannt sind.

Der Käufer hat den Vertragsgegenstand genau besichtigt. Er kauft ihn, wie er liegt und steht.

2.) Baulisten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden von dem Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulistenverzeichnis selbst einzusehen.

3.) Im Grundbuch ist in Abt. II unter lfd. Nr. 1 ein Bergschädenverzicht eingetragen. Die zugrundeliegende Eintragungsbewilligung liegt bei Beurkundung nicht vor, trotz Hinweises auf die damit verbundenen Gefahren bestanden die Beteiligten auf sofortiger Beurkundung.

Der Verkäufer hat dem Käufer allerdings den mit der früheren VEBA AG im Jahre 1989 geführten Schriftverkehr übergeben, wonach die seinerzeit Berechtigte des Rechts in Abt. II, lfd.

Nr. 1 eine Löschung des Bergschädenverzichts unter bestimmten Bedingungen in Aussicht gestellt hat.

4.) Der Verkäufer haftet dafür, dass die verkaufte Grundbesitzung auf den Käufer übertragen wird frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, soweit sie nicht vom Käufer übernommen worden sind, sowie frei von Zinsen, Steuern und Abgaben, die bis zum Tage des Besitzübergangs anfallen.

5.) Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge für Erschließungsanlagen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen sind, trägt der Verkäufer, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld. Im Übrigen gehen solche Beiträge zu Lasten des Käufers.

6.) Der Kaufgegenstand war ursprünglich mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, welches an der westlichen Grenze zum Flurstück 545 direkt an das dort aufstehende Mehrfamilienhaus angebaut war. Nach Abriss des Gebäudes auf dem Kaufgegenstand ist die an der Grundstücksgrenze liegende Außenmauer des Gebäudes Dannenbaumstraße 36 nur provisorisch verputzt worden. Der Käufer beabsichtigt, auf dem Kaufgegenstand ein Gebäude zu errichten, dass unmittelbar an die Außenmauer des Gebäudes Dannenbaumstraße 36 angrenzt. Sollte entgegen bisheriger Planung nicht direkt angebaut werden, verpflichtet sich der Käufer auf seine Kosten, die Außenmauer des Gebäudes Dannenbaumstraße 36 binnen eines Jahres nach Besitzübergang mit einem Wärmedämmverbundsystem mit einer Dämmstärke von mindestens 14 cm zu versehen. Soweit hierdurch auf den Kaufgegenstand überbaut wird, duldet der Käufer diese Überbauung ~~unentbehrlich~~ ^{jetzt} und verpflichtet sich, dies dinglich zu sichern.

7.) Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten und Abgaben (z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten einschließlich etwaiger Verwahrungsgebühren), soweit nicht durch die Lastenfreistellung veranlasst, trägt der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner -.

Durch die Lastenfreistellung veranlasste Kosten trägt der Verkäufer.

Etwa anfallende Genehmigungskosten trägt jeder Vertretene für sich.

Der Notar weist die Erschienenen auf die gesamtschuldnerische Haftung für Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer hin.

§ 6 Auflassung und Grundbuchenanträge

1.) Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Käufer übergeht. Sie bewilligen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

2.) Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und vorher alle erforderlichen Genehmigungen, die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen müssen, die nach Zahlung der Grunderwerbssteuer erteilt wird.

3.) Die Beteiligten bewilligen und der Käufer beantragt die Eintragung einer auflösend bedingten Vormerkung zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Eigentumsübertragung im Grundbuch und zwar mit dem Vermerk, dass die Abtretung des gesicherten Anspruchs ohne Zustimmung des Verkäufers ausgeschlossen ist.

Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

4.) Die für den Käufer zur Eintragung gelangende Eigentumsvormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn der amtierende Notar, sein Vertreter oder Nachfolger im Amt die Löschung der Vormerkung beantragt, ohne gleichzeitig die Eigentumsumschreibung zu beantragen.

Der Notar wird in einseitig unwiderruflicher Weise ersucht, auf schriftliche Mitteilung des Verkäufers, dass der durch Vormerkung gesicherte Anspruch nicht oder nicht mehr bestehe, den Löschungsantrag zu stellen, nachdem

a) er eine Mitteilung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Käufers per Einwurf-Einschreiben versandt hat, in der er auf die vom Verkäufer erbetene Löschung der Vormerkung und die Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat, und

b) der Käufer nicht binnen 4 Wochen nach Absendung der unter a) genannten Mitteilung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis bzw. die Kosten / Grunderwerbsteuer gezahlt seien oder aber das ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Verkäufers bzw. der Wirksamkeit des Kaufvertrages anhängig ist.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung oder Hinterlegung des bereits bezahlten Betrages an den Käufer bzw. dessen Finanzierungsgläubiger erfolgen.

5.) Der Verkäufer verkauft den Grundbesitz lastenfrei von Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs. Lediglich die in Abt. II, lfd. Nr. 1 eingetragene Dienstbarkeit wird vom Käufer übernommen. Die Beteiligten stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Rechte in Abt. II und III des Grundbuchs zu und bewilligen und beantragen die Löschung auch, soweit sie selbst berechtigt sind.

§ 7 Vollzug, Genehmigungen und Vorkaufsrechte

1.) Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und die zu Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen einzuholen und entgegenzunehmen, die mit ihrem Eingang beim Notar wirksam werden.

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, für sie alle verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung des Vertrages noch erforderlich sind oder werden.

2.) Der Notar hat die Beteiligten auf die eventuell erforderlichen gerichtlichen und behördlichen Genehmigungen hingewiesen.

Der Notar soll den Verkauf der Gemeinde unter Angabe der Vertragsbeteiligten und des Kaufpreises anzeigen und deren Erklärung wegen gesetzlicher Vorkaufsrechte einholen und entgegennehmen.

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt oder eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen, eine Abschrift wird an den Notar erbeten.

3.) Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind. Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen.

§ 8 Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschatzschulden auch über den Kaufpreis hinaus nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe zugunsten deutscher Kreditinstitute als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschatzbestellungsurkunde folgende, von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen, wiedergegeben werden:

Die Grundschatzgläubigerin darf die Grundschatzschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen zu leisten auf das Konto des Verkäufers.

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschatzbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschatzbestellung freizustellen.

Die bestellte Grundschatzschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten.

Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn die Grundschatzbestellung bei dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt beurkundet oder entworfen wird und in der Bestellungsurkunde die vorstehend getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

Der Käufer ist bevollmächtigt, Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

§ 9 Vollmacht

Die Erschienenen erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger den Rechtsanwalts- und Notariatsfachangestellten Nicole Weiland, Natalie Heinzl, Bianca Kropp und Yvonne Petsch, sämtlich dienstansässig Kaiserstraße 21/ 23, 44135 Dortmund - und zwar jeder einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - und unter Verzicht auf die persönliche Haftung die unbedingte, d.h. insbesondere von der Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Urkunde unabhängige Vollmacht, sie beim Vollzug des Rechtsgeschäfts sowie bei Ergänzungen in jeder Hinsicht uneingeschränkt zu vertreten.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen zu treffen, Auflassungs- und sonstige Einigungserklärungen, Eintragungs- und Löschungsbewilligungen abzugeben oder zu ergänzen, Anträge an das Grundbuchamt zu stellen und zurückzunehmen, Genehmigungen zu beantragen, entgegenzunehmen und mitzuteilen und überhaupt alles zu tun, was zur vollständigen Erledigung der Angelegenheit noch erforderlich ist oder wird.

Von der Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbefristet, im Innenverhältnis werden die Bevollmächtigten angewiesen, von ihr nur so lange Gebrauch zu machen, bis der Vertrag vollständig vollzogen ist.

§ 10 Sonstiges

Die Vertragsparteien weisen den Notar an, einfache Abschriften dieses Vertrages - auf deren Anforderung - an folgende Stellen zu erteilen:

- Gemeinde wegen Vorkaufsrecht nach BauGB und DSchG
- Abzulösende Gläubiger
- Finanzierende Kreditinstitute

§ 11 Schlussbestimmung

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, oder sollte der Vertrag eine Lücke aufweisen, so wird hierdurch der Vertrag als Ganzes nicht unwirksam. Die Beteiligten verpflichten sich hiermit, eine Regelung zu treffen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entspricht. Änderungen und Ergänzungen sowie Nebenabreden dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern keine strengere Form erforderlich ist.

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

The image shows four handwritten signatures in black ink on a white background. From top to bottom: 1) 'A.R.' in a cursive script. 2) 'A. Petmezors' in a larger, more formal cursive script. 3) 'Cavigi' in a cursive script. 4) 'B. R.E.' in a cursive script. The signatures are spaced evenly down the page.

Diese Fotokopie ist eine einwandfreie und vollständige
Wiedergabe - ohne Auflösung - der mir vorliegenden
Urschrift, was ich hiermit beglaubige.

Dortmund, den 16.11.2023

Hug
Notar

