

Objektspezifischer Teil des Einlieferungsvertrages
– Text für Bezugsurkunde –
Stand: 17.02.2020

IPE: 1007036

Objektbezeichnung: Blönsdorf, ehem. Güterschuppen

Veräußerer: DB Netz AG

Einlieferer: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Ost

Objekt:

Inhalt

§1	Veräußerer (nachstehend auch „Verkäufer“ genannt)	2
§2	Grundbuchstand.....	2
§3	Objekt (nachstehend auch „Kaufgegenstand“ genannt).....	2
§4	Vermessung.....	3
§5	Bodenkontaminationen.....	3
§6	Freistellung von Bahnbetriebszwecken	4
§7	Versorgung durch Bahnmedien.....	4
§8	Immissionsduldung des Erstehers bei angrenzender Bahnnutzung.....	4
§9	Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte	5
§10	Grenzbebauung des Kaufgegenstandes	5
§11	Rangfolge.....	6
§12	Rechtsnachfolge, Abtretung	6
§13	Hinweise zum Datenschutzgesetz.....	6
§14	Hinweise zur Vertragsabwicklung.....	7

Hinweis: Eine Anlage 1 ist in dieser Bezugs-Urkunde nicht vorhanden. Die Anlagennummer 1 ist reserviert für den Auslobungstext/die Objektbeschreibung in der Kaufvertragsurkunde. Die Anlagen in dieser Bezugsurkunde beginnen mit der Ziffer 2.

§1 Veräußerer (nachstehend auch „Verkäufer“ genannt)

Die **DB Netz Aktiengesellschaft (DB Netz AG)** mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B 50879

- die DB Netz AG nachfolgend auch „**Veräußerer**“ oder „**Eigentümer**“ genannt -

§2 Grundbuchstand

1. Im Grundbuch von Blönsdorf (Amtsgericht Luckenwalde), Blatt 416 ist die **DB Netz AG** als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz:

aus lfd. Nr.31, Gemarkung Blönsdorf, Flur 2, Flurstück Nr. 275, Größe 11.964 qm

2. Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs: keine

Abt. III des Grundbuchs: keine

§3 Objekt (nachstehend auch „Kaufgegenstand“ genannt)

Kaufgegenstand ist eine noch zu vermessende Teilfläche aus dem unter §2 beschriebenen Grundbesitz mit

ca. 385 qm aus Flurstück 275,

Der Kaufgegenstand hat eine Größe von insgesamt ca. 385 qm und ist auf dem beigefügten Lageplan (**Anlage 2**) rot umrandet und gelb gekennzeichnet dargestellt.

1. Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen, Aufbauten und sämtlichem Zubehör, soweit sie im Eigentum des Veräußerers/Eigentümers stehen und nachfolgend nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, verkauft.

2. Die Veräußerung erfolgt ausweislich des jeweiligen Grundbuches frei von Lasten in Abteilung III. Soweit Lasten in Abteilung II des jeweiligen Grundbuches eingetragen sind oder auf Grundlage des noch abzuschließenden Grundstückskaufvertrages eingetragen werden - z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sonstige Dienstbarkeiten sowie etwaige Sanierungsvermerke - sind diese von dem Ersteher entschädigungslos und ohne Anrechnung auf das Höchstgebot zu übernehmen. Dies gilt auch für Baulasten.

3. Mitverkauft sind insbesondere die folgenden sich auf dem Kaufgegenstand befindenden Gebäude und sonstigen Anlagen:

- Lagergebäude (Anlagen-Nr. 31092369)

4. Der Veräußerer weist den Ersteher darauf hin, dass der Kaufgegenstand an der nördlichen und der östlichen Seite unmittelbar an die Zuwegung zum Bahnsteig des Haltepunkts Blönsdorf grenzt. Die Zuwegung wird von Reisenden und Passanten genutzt und bleibt im Eigentum des Veräußerers. Bei Baumaßnahmen auf dem Kaufgegenstand

ist eine Abstimmung rechtzeitig vorher mit dem Bahnhofsmanagement in Potsdam, DB Station&Service AG, Friedrich-Engels-Straße 99, 14473 Potsdam, Tel. 0331-235-7335 erforderlich. Der Zugang darf durch Aktivitäten, die vom Kaufgegenstand ausgehen oder durch Bepflanzung, nicht beeinträchtigt werden.

Am Haltepunkt Blönsdorf verkehren durchfahrende Züge mit Geschwindigkeiten von bis zu 200 km/h. Eine Geschwindigkeitserhöhung auf 230 km/h ist nicht ausgeschlossen.

§4 Vermessung

1. Für den Kaufgegenstand ist eine Teilungsvermessung erforderlich. Der Kaufgegenstand ist in dem dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Lageplan rot umrandet und gelb gekennzeichnet dargestellt. Der Plan ist maßgebend für die durch die Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage des Kaufgegenstands.

Im Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen des Kaufgegenstands gemäß § 315 BGB dem Veräußerer zu. Dies gilt insbesondere zur Sicherung etwaig vorhandener Bahnanlagen im Grenzbereich. Der genaue Verlauf der neuen Grundstücksgrenze wird erst bei der Vermessung und Abmarkung durch den Veräußerer, vertreten durch die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Ost festgelegt.

Im Hinblick auf die für eine eventuelle Freistellung des Kaufgegenstandes von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG zu berücksichtigenden Besonderheiten im Rahmen der Vermessung wird auf die Regelungen in § 10 Freistellung von Bahnbetriebszwecken verwiesen.

Eine Abweichung der nach Trennungsvermessung festgestellten tatsächlichen Größe des Kaufgegenstands von der von den Parteien bei Vertragsschluss zugrunde gelegten Größe hat keinen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises.

2. Der Veräußerer wird die Vermessung einschließlich Abmarkung bis spätestens 4 Wochen nach Kaufpreiseingang auf dem Konto des Veräußerers (bei vereinbarter Direktzahlung des Erstehers an den Veräußerer) oder auf dem Notaranderkonto/Treuhandkonto des Auktionators (sofern entsprechend vereinbart) bei einem Vermessungsbüro zu seinen Lasten in Auftrag geben.

§5 Bodenkontaminationen

1. Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit industriell und / oder zu Bahnzwecken genutzt wurde und er daher verunreinigt sein kann.
2. Nach den Versteigerungsbedingungen erfolgt der Zuschlag mit einem weitgehenden Ausschluss der Haftung für Sachmängel einschließlich etwaiger Verunreinigungen des Kaufgegenstands (insbesondere Boden- und Grundwasserunreinigungen). Ferner gilt folgende Freistellungsregelung: Wird der Veräußerer oder ein mit diesem nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland - das Bundeseisenbahnvermögen – nach der Beurkundung aufgrund von Verunreinigungen des Kaufgegenstands öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich der Ersteher, diese von sämtlichen Kosten einer solchen

Inanspruchnahme ohne Einschränkung freizustellen. Etwaige Ausgleichsansprüche des Erstehers gegenüber den Freigestellten nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Verunreinigungen, die zwischen Beurkundung und Besitzübergang durch den Veräußerer oder durch Dritte verursacht werden und der Ersteher dies nachgewiesen hat.

3. Soweit der Ersteher im Rahmen seiner Zuständigkeit als Ordnungsbehörde beabsichtigt, den Veräußerer zu öffentlich-rechtlichen Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen heranzuziehen, übernimmt der Ersteher diese Verpflichtung. Insoweit stellt der Ersteher den Veräußerer frei.
4. Den Parteien ist bekannt, dass Bahnliegenschaften im 2. Weltkrieg Ziel alliierter Bombardierungen waren und deshalb Risiken aus nicht detonierten Kampfmitteln (sog. Blindgänger) im Untergrund nicht auszuschließen sind.

§6 Freistellung von Bahnbetriebszwecken

Dem Ersteher ist bekannt, dass der Kaufgegenstand noch nicht gem. § 23 AEG von den Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Der Veräußerer wird auf Antrag des Erstehers das Freistellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt betreiben. Er steht jedoch für die Dauer und den Erfolg des Freistellungsverfahrens nicht ein. Die Kosten des Freistellungsverfahrens trägt der Ersteher. Der Veräußerer weist darauf hin, dass im Hinblick auf den Erfolg des Freistellungsverfahrens eine Verschmelzung des Kaufgegenstandes mit anderen Flurstücken erst nach Abschluss des Freistellungsverfahrens erfolgen darf.

§7 Versorgung durch Bahnmedien

Soweit die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes noch durch den Veräußerer/Eigentümer oder mit diesem nach § 15 AktG verbundene Unternehmen erfolgt und hierüber keine besonderen Verträge bestehen oder abgeschlossen werden, hat der Ersteher keinen Anspruch auf den Fortbestand dieser Ver- und Entsorgung. Auf Verlangen des Veräußerers/Eigentümers bzw. des jeweils ver- und entsorgenden verbundenen Unternehmens hat der Ersteher die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf seine Kosten stillzulegen und sich gegebenenfalls an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragsabschluss. Kommt der Ersteher diesem Verlangen nicht nach, ist der Veräußerer/Eigentümer bzw. das jeweils ver- und entsorgende verbundene Unternehmen berechtigt, die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes einzustellen und die erforderlichen Stilllegungsmaßnahmen auf Kosten des Erstehers vorzunehmen.

§8 Immissionsduldung des Erstehers bei angrenzender Bahnnutzung

1. Der Ersteher hat Einwirkungen aller Art, insbesondere durch Lärm, Erschütterungen, Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen – gleich ob in gegenwärtiger oder etwaiger zukünftig geänderter Gestalt - sowie dem Bahnbetrieb - gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - auf den Kaufgegenstand erfolgen, entschädigungslos zu dulden. Zu den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch der Neubau von Bahnanlagen, die Erweiterung von Bahnanlagen, sonstige Änderungen sowie Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Bahnanlagen. Der Ersteher verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehr- und Entschädigungsansprüchen nach §§ 1004

i.V.m. 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt.

2. Ersterer und Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** zugunsten der **DB Netz AG** die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit des folgenden Inhalts in das Grundbuch des Kaufgegenstands:

„Einwirkungen aller Art, insbesondere durch Lärm, Erschütterungen, Elektro-smog, elektrische Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen – gleich ob in gegenwärtiger oder etwaiger zukünftig geänderter Gestalt - sowie dem Bahnbetrieb - gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - auf den Kaufgegenstand erfolgen, sind entschädigungslos von dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes zu dulden. Zu den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch der Neubau von Bahnanlagen, die Erweiterung von Bahnanlagen, sonstige Änderungen sowie Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Bahnanlagen. Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden“.

§9 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte

1. Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter - insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Abwasser-, Gas-, Fernwärme- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) berührt wird, wird der Ersterer auf seine Kosten auf Verlangen des Veräußerers und der Träger dieser Einrichtungen zu Gunsten der Versorger entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. Die Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes umfasst die Befugnis des berechtigten Versorgungsunternehmens, den Kaufgegenstand jederzeit zur Erhaltung der Einrichtungen sowie zu Kontrollbegehungen und für alle erforderlichen Maßnahmen, die zur Erhaltung und zum Betrieb erforderlich sind, zu nutzen und - ggfs. innerhalb eines freizuhaltenden Schutzbereichs, dessen Breite von den Versorgern vorgegeben wird - die dafür notwendigen Arbeiten auszuführen. Das berechnigte Versorgungsunternehmen ist auch berechnigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragsschluss.

Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Veräußerers/Eigentümers oder eines mit diesem nach § 15 AktG verbundenen Unternehmens oder der Bundesrepublik Deutschland – Bundeseisenbahnvermögen.

Der Ersterer trägt sämtliche Kosten einer erforderlichen Verlegung oder Änderung der o.g. Einrichtungen, soweit er sie auch veranlasst hat.

§10 Grenzbebauung des Kaufgegenstandes

1. Der Ersterer räumt dem jeweiligen Eigentümer des nicht mit diesem Kaufvertrag veräußerten restlichen Grundstücks Flurstück 275 der Gemarkung Blönsdorf, eingetragen im Grundbuch von Blönsdorf, Blatt 416 (herrschendes Grundstück) auf Dauer das Recht ein, bis an die Grundstücksgrenze des Kaufgegenstandes zu bauen.

2. Ersteher und Eigentümer bewilligen und beantragen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt (Bebauungsrecht) im Grundbuch zu Lasten des Kaufgegenstandes. Das Recht soll bei dem herrschenden Grundstück vermerkt werden. Der Eigentümer beantragt die Eintragung des Herrschvermerks.
3. Der Ersteher ist verpflichtet, der etwa erforderlichen Eintragung einer Baulast mit vorstehendem Inhalt (Ziff. 1 und Ziff. 2) zuzustimmen.
4. Der Ersteher verzichtet zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 275 der Gemarkung Blönsdorf, eingetragen im Grundbuch von Blönsdorf, Blatt 416, (herrschendes Grundstück) auf sämtliche Einwendungen gegen etwaige Verletzungen nachbarschützender Normen nach der geltenden Landesbauordnung und/oder dem Bundesimmissionsschutzgesetz im Zusammenhang mit eventuellen Bauvorhaben auf den vorbezeichneten Grundstücken, die jetzt und in Zukunft bauplanungsrechtlich - auch unter Zulassung von Ausnahmen und der Erteilung von Befreiungen, denen ebenfalls im Voraus unwiderruflich zugestimmt wird - zulässig sind und von den Genehmigungsbehörden genehmigt werden.

Ersteher und Eigentümer bewilligen und beantragen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der vorgenannten Grundstücke mit dem vorstehenden Inhalt im Grundbuch. Das Recht soll bei dem herrschenden Grundstück eingetragen werden.

§11 Rangfolge

Alle Dienstbarkeiten zugunsten des Veräußerers/Eigentümers und alle zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten sollen im Grundbuch untereinander an ranggleicher Stelle und vor allen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten) an rangbereiter Stelle eingetragen werden, sofern die jeweilige Regelung zur Einräumung der Dienstbarkeit keine andere Rangbestimmung trifft.

§12 Rechtsnachfolge, Abtretung

Der Ersteher wird im Falle einer Übertragung des - ganzen oder teilweisen - Kaufgegenstands auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte - auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind - auferlegen mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Der Veräußerer ist jeweils von der Übertragung auf Rechtsnachfolger unverzüglich zu informieren.

Dies gilt auch für die Freistellungsverpflichtung wegen etwaiger Verunreinigungen des Kaufgegenstands und den Verzicht auf Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und § 9 Abs. 2 USchadG (s. o. unter Bodenkontaminationen in dieser Urkunde)

Der Veräußerer ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.

§13 Hinweise zum Datenschutzgesetz

Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden bei der Deutsche Bahn AG mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der

Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet.

§14 Hinweise zur Vertragsabwicklung

Sämtlicher Schriftverkehr mit dem Veräußerer ist ausschließlich über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südost, Bereich Vertrieb, Team Auktionen, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig, zu führen.

Bis zur vollständigen Abwicklung des Kaufvertrages ist der Ersteher verpflichtet, den Veräußerer unverzüglich schriftlich über für die Abwicklung relevante Änderungen auf Ersterherseite zu informieren; insbesondere betrifft dies Änderungen

- der Adresse
- des Firmensitzes
- der Firmierung
- des Gesellschafterkreises (bei BGB-Gesellschaften)
- der Ansprechpartner
- der vertretungsberechtigten Personen/Gesellschaften des Erstehers

Anlagen

