

**Objektspezifischer Teil des Einlieferungsvertrages**  
**– Text für Bezugsurkunde –**  
**Stand: 29.10.2021**

**IPE: 1005837**

**Objektbezeichnung: UER\_Rossow\_ ehem. EG**

**Veräußerer: DB Netz AG**

**Einlieferer: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Ost**

**Objekt: Online-Grundstücksauktion am 09.12.2021**

**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.....	5
§9	Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte .....	5
§10	Einfriedung des Kaufgegenstandes.....	6
§11	Rangfolge.....	7
§12	Rechtsnachfolge, Abtretung .....	7
§13	Hinweise zum Datenschutzgesetz.....	7
§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 Rossow (Amtsgericht Pasewalk), Blatt 20041 ist die DB Netz AG als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz:

aus lfd. Nr.1, Gemarkung Rossow, Flur 4, Flurstück Nr. 10/1  
aus lfd. Nr. 3, Gemarkung Rossow, Flur 4, Flurstück Nr. 11/5

2. Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs: keine Belastungen

Abt. III des Grundbuchs: keine Belastungen

## **§3 Objekt (nachstehend auch „Kaufgegenstand“ genannt)**

Kaufgegenstand ist eine noch zu vermessende Teilfläche aus dem unter §2 beschriebenen Grundbesitz mit ca. 187 qm aus Flurstück 11/5 und das gesamte Flurstück 10/1.

Der Kaufgegenstand 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. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Teile des Kaufgegenstandes von Dritten ohne vertragliche Regelung genutzt werden oder überbaut sind.
4. Mitverkauft sind insbesondere die folgenden sich auf dem Kaufgegenstand befindenden Gebäude und sonstigen Anlagen:
  - ehem. Bahnhofsgebäude (Anlagen-Nr. 31091873)
  - Schuppen (Anlagen-Nr. 31091872)

## §4 Vermessung

1. Für den Kaufgegenstand ist eine Teilungsvermessung erforderlich. Der Veräußerer hat die Vermessung einschließlich Abmarkung bereits bei einem Vermessungsbüro zu seinen Lasten in Auftrag gegeben. Ein Termin zur Feststellung der Grenzen hat bereits stattgefunden. 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 § 6 Freistellung von Bahnbetriebszwecken verwiesen.

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

## §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. Den Parteien ist ferner bekannt, dass etwa bei der Durchführung von Baumaßnahmen belastete Böden abfallrechtliche Relevanz haben können und daher vom Ersteher möglicherweise Anforderungen des Abfallrechtes zu beachten sind.
2. Nach den Versteigerungsbedingungen erfolgt der Zuschlag mit einem weitgehenden Ausschluss der Haftung für Sachmängel einschließlich etwaiger Verunreinigungen des Kaufgegenstands (insbesondere Boden- und Grundwasserverunreinigungen). 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. Der in den vorstehenden Absätzen vereinbarte Ausschluss von Rechten des Käufers gilt nicht:
  - a) bei arglistigem Verschweigen eines Mangels oder bei Vorsatz;

- b) für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB);
  - c) für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB);
  - d) bei Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (§ 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB); das sind vor allem die Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht, auf deren Erfüllung der Käufer daher vertraut und auch vertrauen darf.
4. 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.
5. 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 Eisenbahn-Bundesamt 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. Ersteher 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 Ersteher 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 Ersteher trägt sämtliche Kosten einer erforderlichen Verlegung oder Änderung der o.g. Einrichtungen, soweit er sie auch veranlasst hat.

2. Vorstehende Ziff. 1 gilt insbesondere für ein auf dem Kaufgegenstand vorhandenes Stromkabel zugunsten der E.DIS AG, 15517 Fürstenwalde/Spree, die ungefähre Lage ist in **Anlage 3** farblich grün gekennzeichnet.

## **§10 Einfriedung des Kaufgegenstandes**

1. Der Ersteher ist darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass das Betreten des Bahngeländes durch Unbefugte nicht gestattet ist. Der Ersteher verpflichtet sich, den Kaufgegenstand innerhalb von **8** Wochen nach dem Grenztermin der Teilungsvermessung auf allen Seiten, die dem Betriebsgelände des Eigentümers/Veräußerers oder eines mit diesem nach § 15 AktG verbundenen Unternehmens (nachstehend „Betriebsgelände“ genannt) zugewandt sind, im Einvernehmen mit der DB Netz AG Liegenschaftsmanagement, Manfred Kretschmer, Granitzstraße 55-56, 13189 Berlin, Tel. 030-297-40064, e-mail: manfred.kretschmer@deutschebahn.com mit einer Einfriedung zu versehen, diese dauernd in ordnungsgemäßem Zustand zu unterhalten, auch wiederkehrend laufend auszubessern und - wenn erforderlich - zu erneuern. Die hieraus entstehenden Kosten trägt der Ersteher. Die Einfriedung muss in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zum Betriebsgelände und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Im Verzugsfalle ist der Veräußerer berechtigt, die Einfriedung auf Kosten des Erstehers zu errichten und auch instand zu setzen.

Der Berechtigte ist auch berechtigt, die Ausübung dieser Rechte Dritten zu überlassen.

Der Ersteher haftet dem Veräußerer für alle Folgen, die diesem aus der Nichterfüllung vorstehender Verpflichtungen entstehen.

2. Ersteher und Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** zugunsten der DB Netz AG eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt, den Bestand der Einfriedung gemäß Ziff. 1 zu dulden. Gemäß § 1021 Abs. 1 S. 1 BGB ist der Grundstückseigentümer zur Unterhaltung einschließlich der Instandsetzung und Erneuerungsarbeiten der Einfriedung - wie vorstehend unter Ziff. 1 beschrieben – verpflichtet. Der Verlauf der Einfriedung ergibt sich aus dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan.
3. Die Erfüllung der Einfriedungsverpflichtung nach vorstehender Ziff. 1 wird für den Bereich zwischen den Buchstaben D und E gem. Kennzeichnung in **Anlage 3** unter dem Vorbehalt zurückgestellt, dass der Ersteher auf dem Kaufgegenstand keine Tierhaltung oder genehmigungspflichtige Nutzungsänderung betreibt. Die Dienstbarkeit ist trotzdem sofort einzutragen. Die DB Netz AG wird die Erfüllung aber erst dann verlangen, wenn der Eigentümer auf dem Kaufgegenstand Tierhaltung oder eine genehmigungspflichtige Nutzung betreibt. Der Ersteher und ein etwaiger Rechtsnachfolger sind verpflichtet, die DB Netz AG vier Wochen vor Beginn einer Tierhaltung oder Nutzungsänderung schriftlich darüber zu informieren. In diesem Fall tritt die vorstehende Einfriedungsverpflichtung wieder in Kraft.

## **§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 - Kaufgegenstandes auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte – unbeschadet ihrer Fortgeltung für den Ersteher und 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 des ganzen oder teilweisen Kaufgegenstandes 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**

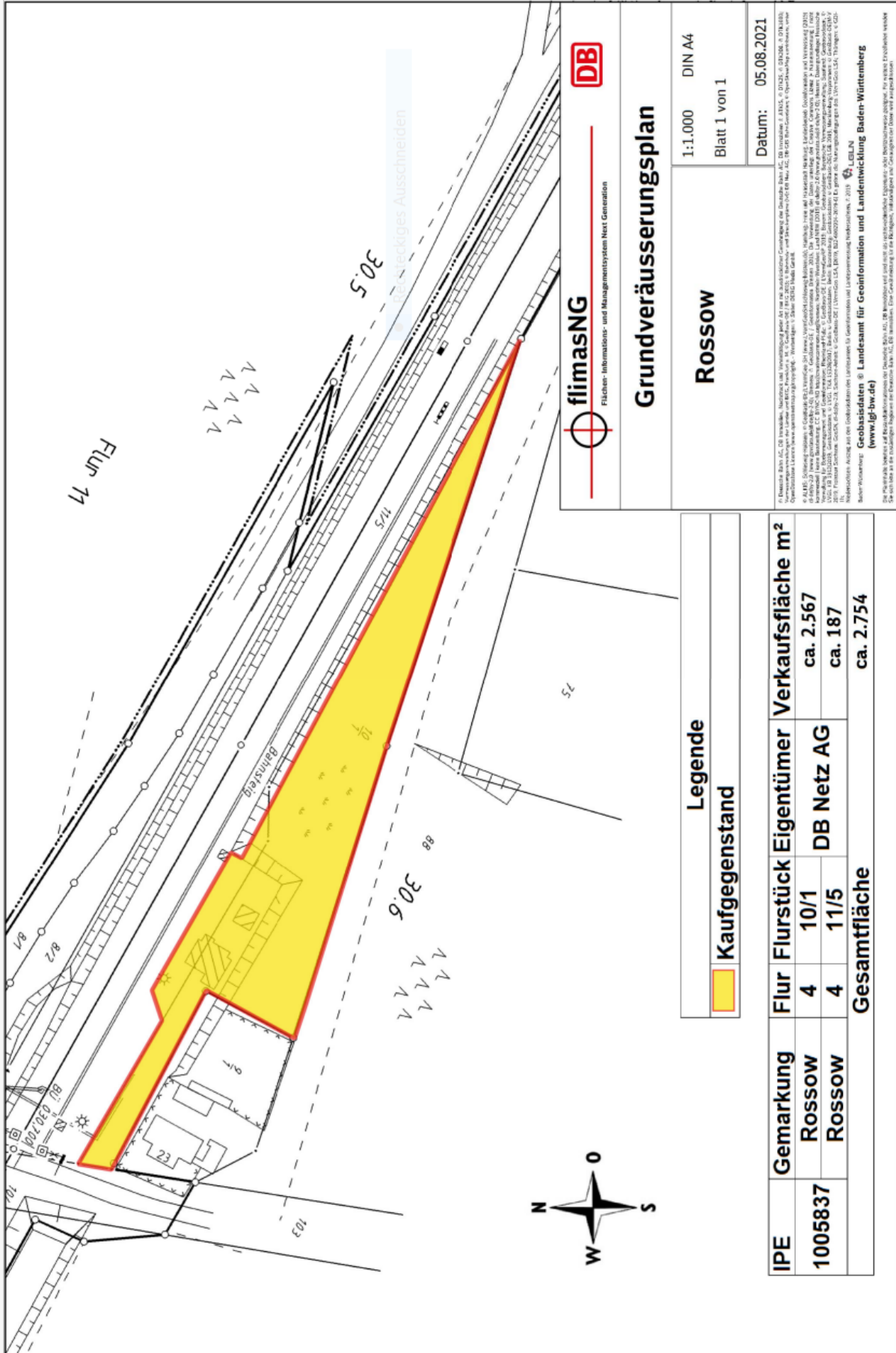
Sämtlicher Schriftverkehr mit dem Veräußerer ist ausschließlich über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südost, Bereich Vertrieb, Team Auktionen, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig, zu führen.

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

# Anlage 2



**flimasNG**  
 Flächen-Informations- und Managementsystem Next Generation



## Grundveräusserungsplan

**Rossw**  
 1:1.000 DIN A4  
 Blatt 1 von 1  
 Datum: 05.08.2021

**Legende**  
 Kaufgegenstand

IPE	Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>
1005837	Rossw	4	10/1	DB Netz AG	ca. 2.567
	Rossw	4	11/5		ca. 187
<b>Gesamtfläche</b>					<b>ca. 2.754</b>

**flimasNG**  
 Flächen-Informations- und Managementsystem Next Generation

**Geobasisdaten** © **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg**  
 (www.lgl.bw.de)

Die hier abgebildeten Flächen und Informationen sind ausschließlich Eigentum oder Nutzungsrechte der Landesregierung Baden-Württemberg. Sie sind ohne Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten zu verstehen. Die Landesregierung Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus der Nutzung dieser Informationen resultieren könnten.



