

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

**IPE: 1000512**

**Objektbezeichnung: UM\_Ellingen\_Lagerschuppen**

**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	Bodenkontaminationen.....	2
§5	Freistellung von Bahnbetriebszwecken .....	3
§6	Versorgung durch Bahnmedien.....	4
§7	Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte .....	4
§8	Rangfolge.....	5
§9	Rechtsnachfolge, Abtretung .....	5
§10	Hinweise zum Datenschutzgesetz.....	5
§11	Hinweise zur Vertragsabwicklung.....	5

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 Dedelow (Amtsgericht Prenzlau), Blatt 28 ist die DB Netz AG als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz:

- aus lfd. Nr.22, Gemarkung Ellingen, Flur 1, Flurstück Nr. 30, Größe 4.752 qm

2. Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs: keine Eintragungen

Abt. III des Grundbuchs: keine Eintragungen

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

Kaufgegenstand ist der unter §2 beschriebene und auf dem beigefügten Lageplan (**Anlage 2**) rot umrandete und gelb gekennzeichnete Grundbesitz mit insgesamt **4.752 qm**.

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. 31117931)

## **§4 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.

Sämtliche Aussagen durch den Veräußerer oder das Auktionshaus zu Verunreinigungen des Kaufgegenstandes stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien dar.

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.

## **§5 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.

## **§6 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.

## **§7 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 eine auf dem Kaufgegenstand vorhandene Gasleitung zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH in 17291 Prenzlau, die ungefähre Lage ist in **Anlage 3** farblich **gelb** gekennzeichnet.

## **§8 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.

## **§9 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.

## **§10 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.

## **§11 Hinweise zur Vertragsabwicklung**

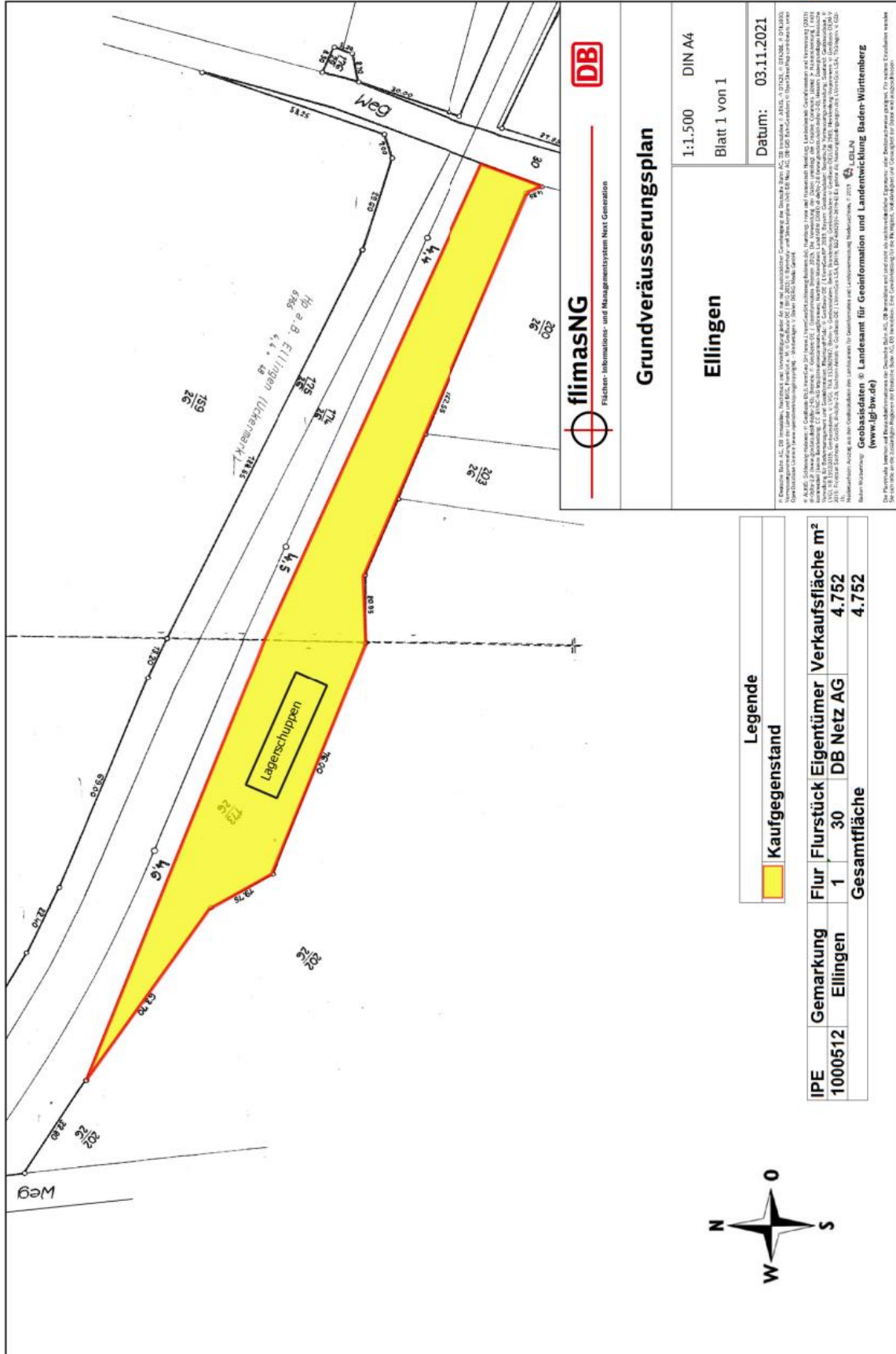
Sämtlicher Schriftverkehr mit dem Veräußerer ist ausschließlich über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region XXX, Bereich Vertrieb, Team Auktionen, < Straße >, < PLZ, Ort >, zu führen.

Bis zur vollständigen Abwicklung des Kaufvertrages ist der Ersteher verpflichtet, den Veräußerer unverzüglich schriftlich über für die Abwicklung relevante Änderungen auf Ersteherseite 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



Legende	
	Kaufgegenstand
<b>IPE</b>	<b>Gemarkung</b>
1000512	Ellingen
<b>Flur</b>	<b>Flurstück Eigentümer</b>
1	30 DB Netz AG
<b>Verkaufsfläche m²</b>	<b>Verkaufsfläche m²</b>
4.752	4.752
<b>Gesamtfläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>
4.752	4.752



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

## Grundveräußerungsplan

1:1.500    DIN A4  
 Blatt 1 von 1  
 Datum: 03.11.2021

### Ellingen

© flimasNG  
 Geobasisdaten © Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Baden-Württemberg  
 (www.lgfbw.de)  
 Die Planstelle liefert nur Basisinformationen über die Lage der Flächen. Die Flächen sind als rechtlich eindeutig zu bezeichnen. Die Flächen sind als rechtlich eindeutig zu bezeichnen. Die Flächen sind als rechtlich eindeutig zu bezeichnen. Die Flächen sind als rechtlich eindeutig zu bezeichnen.

