

Objektspezifischer Teil des Einlieferungsvertrages
– Text für Bezugsurkunde –
Stand: 31.07.2024

IPE: 1012748

Objektbezeichnung: SN_Schwerin_Mittelweg 9_Garagen

Veräußerer: DB InfraGO AG

Einlieferer: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Ost

Objekt: < wird vom Auktionshaus eingetragen >

Inhalt

§1	Veräußerer (nachstehend auch „Verkäufer“ genannt)	2
§2	Grundbuchstand.....	2
§3	Objekt (nachstehend auch „Kaufgegenstand“ genannt).....	2
§4	Liegenschaftsbezogene Verträge	3
§5	Bodenkontaminationen.....	3
§6	Freistellung von Bahnbetriebszwecken	4
§7	Versorgung durch Bahnmedien	5
§8	Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte	5
§9	Rangfolge.....	7
§10	Rechtsnachfolge, Abtretung	7
§11	Hinweise zum Datenschutzgesetz.....	7
§12	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 InfraGO Aktiengesellschaft (DB InfraGO AG)** mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B 50879, nachfolgend auch „**Veräußerer**“ oder „**Eigentümer**“ genannt -

§2 Grundbuchstand

1. Im Grundbuch von Schwerin (Amtsgericht Schwerin), Blatt 13475 ist die DB Netz AG als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz:

aus lfd. Nr.7, Gemarkung Schwerin, Flur 6, Flurstück Nr. 1/3, Größe 491 qm

2. Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 3: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht)

Lfd. Nr. 4: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht)

Lfd. Nr. 13: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für Landeshauptstadt Schwerin, Schweriner Abwasserentsorgung

Abt. III des Grundbuchs: keine Belastung

3. Die DB Netz AG wurde mit Wirkung zum 27.12.2023 in DB InfraGO AG umbenannt, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B 50879 am 27.12.2023. Der Verkäufer verzichtet auf die Berichtigung des Grundbuchs.

§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 ca. 491 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 Ersterer entschädigungslos und ohne Anrechnung auf das Höchstgebot zu übernehmen. Dies gilt auch für Baulasten.
3. Nicht mitverkauft sind die sich auf dem Kaufgegenstand befindenden Aufbauten / Garagen, die sich im Fremdeigentum befinden. Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Aufbauten / Garagen als Scheinbestandteile des Grundstücks (§ 95 BGB) im Eigentum des jeweiligen Eigentümers der Aufbauten / Garagen stehen.

§4 Liegenschaftsbezogene Verträge

1. Über den Kaufgegenstand bestehen 13 Mietverträge für Kfz-Einstellplätze/Garagen. Davon ist ein Mietverhältnis ungeklärt mit Mietrückständen.

Hinweis: Vermietet ist jeweils nur der Grund und Boden. Die sich auf den Mietgegenständen befindenden Aufbauten/Garagen sind nicht im Eigentum des Veräußerers/Vermieters.

Mit Besitzübergang tritt der Ersteher im Wege der befreienden Schuldübernahme in alle Rechte (einschließlich dem Recht, Kündigungen zu erklären) und Pflichten aus diesen Verträgen ein, soweit diese den Kaufgegenstand betreffen. Dem Ersteher obliegt die Verpflichtung, die Zustimmung des jeweiligen Vertragspartners zur Schuldübernahme einzuholen. Sollte eine befreiende Schuldübernahme nicht möglich sein, so hat der Ersteher den Veräußerer/Eigentümer von den entsprechenden Verpflichtungen freizustellen. Etwaige Ansprüche auf Zahlung von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsentgelten tritt der Veräußerer für die Zeit ab dem Besitzübergang an den Ersteher ab.

§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. Sämtliche Aussagen in den durch den Veräußerer oder das Auktionshaus zur Verfügung gestellten Unterlagen 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 oder im Zusammenhang mit Kampfmitteln 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. Der Veräußerer haftet weder für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Kampfmitteln noch für Risiken im Zusammenhang mit etwaig vorhandenen Kampfmitteln auf dem Kaufgegenstand.

§6 Freistellung von Bahnbetriebszwecken

1. Der Veräußerer weist auf folgendes hin:

Der Kaufgegenstand kann eisenbahnrechtlich gewidmet sein und damit der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. Zur Überführung des Kaufgegenstandes aus der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit in die kommunale Planungshoheit ist die Durchführung eines Freistellungsverfahrens gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich.

Gemäß § 23 AEG liegt der Bahnbetriebszweck eines Grundstücks, das Betriebsanlage einer Eisenbahn ist oder auf dem sich eine Betriebsanlage einer Eisenbahn befindet, im überragenden öffentlichen Interesse und dient der Aufrechterhaltung sowie der Weiterentwicklung der Eisenbahninfrastruktur im Rahmen der kurz-, mittel- oder langfristig prognostizierbaren zweckentsprechenden Nutzung. Daher kann das Grundstück nur freigestellt werden, wenn das Interesse des Antragstellers an der Freistellung das vorgenannte überragende öffentliche Interesse überwiegt, kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.

Dass das Interesse des Antragstellers das überragende öffentliche Interesse überwiegt, ist in der Regel nicht gegeben, sodass der Kaufgegenstand möglicherweise vom Eisenbahn-Bundesamt nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt wird.

Der Kaufgegenstand verbleibt in diesem Fall in der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes. Das hat zur Folge, dass der Kaufgegenstand nicht der kommunalen Planungshoheit der zuständigen Kommune/Behörde unterliegt. Ein ggf. erforderliches Planungs- und Baurecht für eine nicht bahnaffine Nutzung kann durch die Kommune in diesen Fällen in der Regel nicht gewährt werden.

2. Sofern eine positive Entscheidung des Eisenbahn-Bundesamtes über die Freistellung des Kaufgegenstandes gemäß § 23 AEG getroffen wird, endet die eisenbahnrechtliche

Fachplanungshoheit. Das Grundstück unterliegt damit der kommunalen Planungshoheit, soweit keine vorrangige künftige Nutzung für den Betrieb von Verkehrssystemen nach dem Personenbeförderungsgesetz erfolgen soll (§ 23 Abs. 5 AEG).

3. Der Ersteher ist verpflichtet, für Änderungen an oder den Rückbau von sich auf dem Kaufgegenstand befindender Eisenbahninfrastruktur (z.B. Gebäude) einen Planfeststellungsbeschluss bzw. eine Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes nach §§ 18 ff. AEG zu erwirken.
4. Sofern der Ersteher trotz der vorgenannten Hinweise dennoch das Freistellungsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt betreiben möchte, so kann er einen entsprechenden Antrag beim Eisenbahn-Bundesamt stellen, sobald er als Eigentümer des Kaufgegenstandes im Grundbuch eingetragen ist. Die Kosten des Verfahrens (mindestens 2.000 Euro), trägt der Ersteher. Gleiches gilt, sofern die Freistellungsvoraussetzungen zu einem späteren Zeitpunkt vorliegen sollten. In jedem Fall steht der Veräußerer für die Dauer und den Erfolg des Verfahrens nicht ein.
5. Der Veräußerer behält sich dauerhaft das Recht vor, die Freistellung auf eigene Rechnung zu betreiben.
6. Der Veräußerer weist darauf hin, dass im Hinblick auf den Erfolg eines Freistellungsverfahrens eine Verschmelzung des Kaufgegenstandes mit anderen Flurstücken erst nach Abschluss eines 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 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 unverzüglich zu Gunsten der Versorger entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. Das hat der Ersteher spätestens 3 Monate nach dem Verlangen in Satz 1 durch Übersendung einer Kopie der Eintragungsbewilligung dem Veräußerer nachzuweisen. 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. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Unterlassungsdienstbarkeit) für die Begünstigte Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin**

a) Neben dem Kaufgegenstand befindet sich, wie auf dem beigefügten Lageplan **Anlage 3** ersichtlich, in einem Schutzstreifen - gelb markiert - eine Abwasserleitung DN 200 B der Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, mit Sitz in Schwerin. Der Schutzstreifen befindet sich zum Teil auch auf dem Kaufgegenstand.

b) In einem Schutzstreifen gemäß beigefügtem Lageplan von 6m Breite sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen zu unterlassen, die eine Gefährdung der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Abwasserleitung DN 200 B darstellen.

Ausnahmen hiervon bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Begünstigten. Die Zustimmung darf die Begünstigte nur verweigern, wenn die Sicherheit der Leitungsanlage dies erfordert. Die Begünstigte ist berechnigt nach Rücksprache mit dem Eigentümer Anpflanzungen oder Gegenstände im Bereich des Schutzstreifens zu beseitigen, soweit dies für die Unterhaltung und die Betriebssicherheit der Abwasserleitung DN 200 B notwendig ist.

c) Die durch die Unterhaltung bzw. Wartung der vorgenannten Abwasserleitung DN 200 B verursachten Kosten trägt die Begünstigte.

d) Der Lageplan bildet einen wesentlichen Bestandteil der Dienstbarkeit.

e) Die Begünstigte ist berechnigt, die Ausübung dieser Rechte ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.

f) Der Gegenstandswert des beschriebenen Rechts samt Nebenrechten beträgt 200,00 Euro.

g) Ersteher und Eigentümer bewilligen und beantragen zugunsten der Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin mit Sitz in Schwerin die Eintragung einer Unterlassungsdienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches zu Lasten des Kaufgegenstandes mit dem vorstehenden Inhalt.

3. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin mit Sitz in Schwerin - wie in Ziffer 2 geregelt - ist nicht erforderlich, wenn der Ersteher die Landeshauptstadt Schwerin ist.

§9 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.

§10 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.

§11 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.

§12 Hinweise zur Vertragsabwicklung

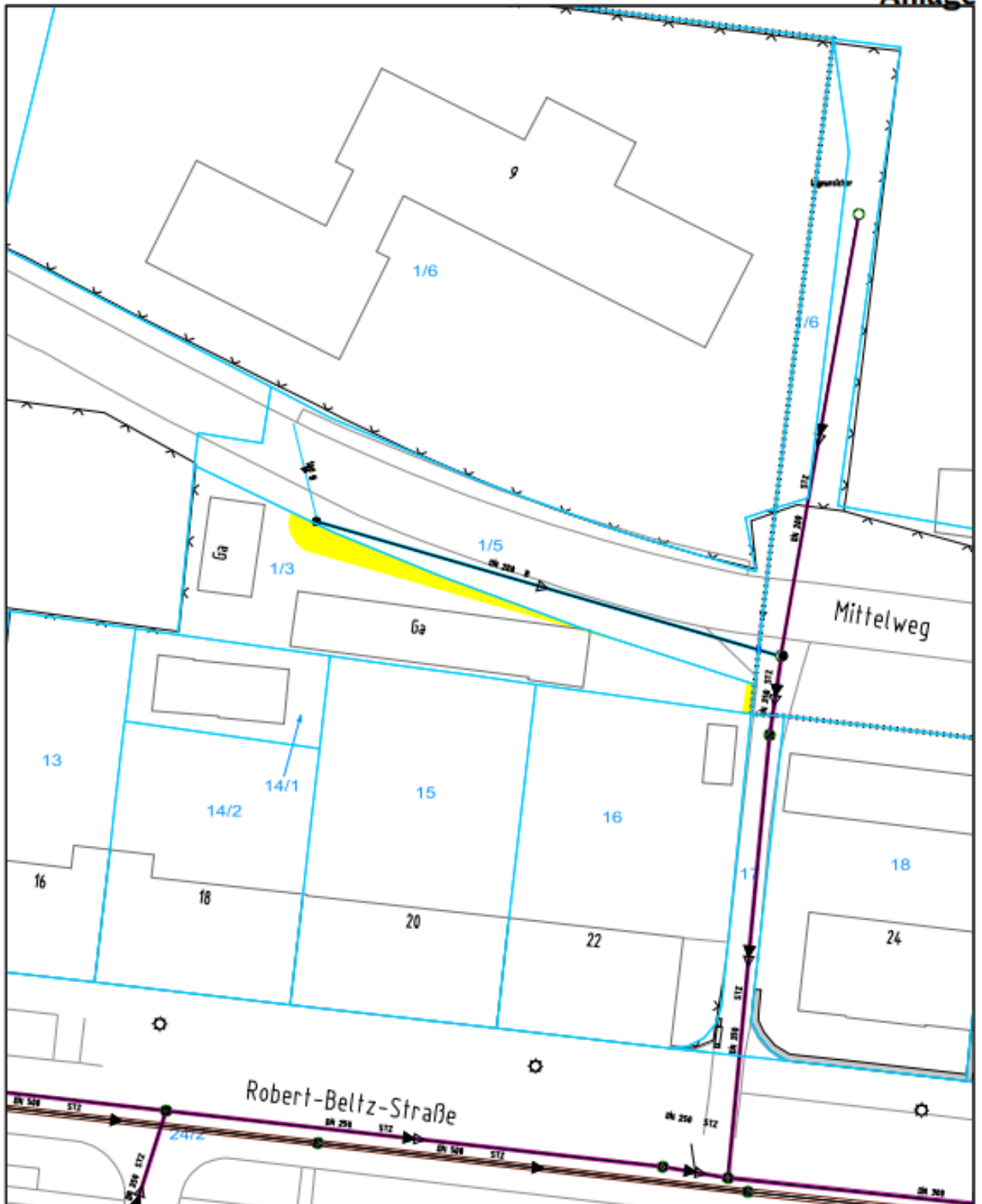
Sämtlicher Schriftverkehr mit dem Veräußerer ist ausschließlich über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Bereich Vertrieb, Team Auktionen, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, zu führen.

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



 Leitungssicherung		Flurstück(e): 1/3		Maßstab: 1:500	
		Gemarkung: Schwerin		Flur: 6	
		Koordinatensystem: ETRS 89 (UTM-Abbildung, Zone 33)			
		Höhensystem: Normalhöhen HN 76			
		Mittelweg			
		LR Abwasser			
		STADTWERKE SCHWERIN		Blatt	
				Bl.	
Dat.	Änderung	Datum	Name	Br. f.	Br. d.
		Bearbeitet: 24.05.2024 Geprüft: Freigegeben:	Ausarbeitet: wlf/bcr		