



Verhandelt

zu Berlin, am 13.04.2016

Vor dem unterzeichnenden Notar

Martin Heidemann

Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin

erschien heute:

Herr Thomas Engel, geb. am 11.05.1969,
Ritterhufen 8, 14165 Berlin,
von Person bekannt,

handelnd für die

Deutsche Internet Immobilien GmbH,
Kurfürstendamm 65, 10707 Berlin.

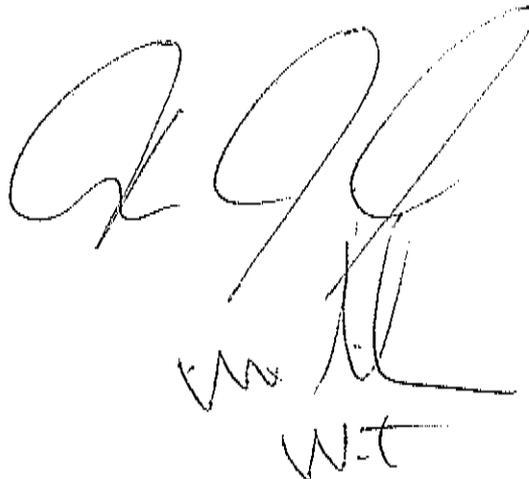
Der Notar befragte den Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist; dies wurde verneint.

Der Erschienene bat um Beurkundung der beigelegten Anlagen zwecks Errichtung einer Bezugsurkunde.

Der Notar verlas die Anlage bzw. legte den Plan vor; der Erschienene genehmigt sie.

Der Notar wies auf die §§ 305 ff BGB und die danach denkbare Unwirksamkeit verschiedener Regelungen hin. Er wies auf die Möglichkeit hin die Beurkundung zu verschieben um diese Fragen genauer zu klären; der Erschienene wünschte jedoch die sofortige Beurkundung und erklärte, dass ihm der Inhalt von der Deutschen Bahn vollständig vorgegeben worden sei

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen, von dem Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:



The image shows a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be 'T. Engel'. Below the main signature, there are some smaller, less distinct markings that could be initials or a date, possibly 'W-t'.

Objektspezifischer Teil des Einlieferungsvertrages – Text für Bezugsurkunde –

IPE: 1004317

Objektbezeichnung: HZ-Halberstadt, Teilfläche Flur 33, Flurstück 428

Veräußerer: DB Netz AG

Einlieferer: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südost

Objekt: DIIA 2016 April (1) #229-011, Halberstadt

Inhalt

§1	Veräußerer	2
§2	Grundbuchstand	2
§3	Objekt (nachstehend auch „Kaufgegenstand“ genannt)	2
§4	Vermessung	2
§5	Liegenschaftsbezogene Verträge	3
§6	Bodenkontaminationen	3
§7	Freistellung von Bahnbetriebszwecken	4
§8	Immissionsduldung des Erstehers bei angrenzender Bahnnutzung	4
§9	Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte	5
§10	Rangfolge	5
§11	Rechtsnachfolge, Abtretung	5
§12	Hinweise zum Datenschutzgesetz	6

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

§1 Veräußerer

Der Veräußerer ist 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 Halberstadt (Amtsgericht Halberstadt), Blatt 13601 ist die DB Netz AG als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz:

aus lfd. Nr.228, Gemarkung Halberstadt, Flur 33, Flurstück Nr. 428, Größe 4.357 m².

2. Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs: keine Eintragung

Abt. III des Grundbuchs: keine Eintragung

§3 Objekt (nachstehend auch „Kaufgegenstand“ genannt)

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

ca. 754 qm aus Flurstück 428.

Der Kaufgegenstand hat eine Größe von insgesamt ca. 754 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.

§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 Südost festgelegt.

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 Ersterers an den Veräußerer) oder auf dem Notaranderkonto/Treuhandkonto des Auktionators (sofern entsprechend vereinbart) bei einem Vermessungsbüro zu seinen Lasten in Auftrag geben.

§5 Liegenschaftsbezogene Verträge

1. Über den Kaufgegenstand bestehen folgende liegenschaftsbezogenen Verträge:

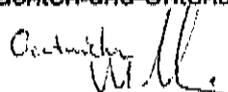
- Gestattungsvertrag über eine Baumaßnahme der Arcor AG & Co. AG Berlin über die Verlegung einer Telekommunikationslinie vom 06.11.2008
- Gestattungsvertrag mit der EVM AG Halberstadt über die Verlegung eines Wasserrohres zur Kläranlage vom 26.07.1926
- Gestattungsvertrag mit der EVM AG Halberstadt über die Verlegung von Stromkabeln vom 01.09.1982
- Gestattungsvertrag mit dem VEB Altstoffhandel Halberstadt über die Verlegung/Beibehaltung einer Abwasserleitung vom 07.04.1961
- Gestattungsvertrag mit der VEB Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Halberstadt über Verlängerung eines Hauptkanals vom 12.03.1986
- Gestattungsvertrag mit der VEB Wasserwirtschaft Halberstadt über die Kreuzung eines Zulaufkanals zur Kläranlage vom 01.10.1957

Mit Besitzübergang tritt der Ersterer im Wege der befreienden Schuldübernahme in alle Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen ein, soweit diese den Kaufgegenstand betreffen. Dem Ersterer obliegt die Verpflichtung, die Zustimmung des jeweiligen Vertragspartners zur Schuldübernahme einzuholen. Sollte eine befreiende Schuldübernahme nicht möglich sein, so hat der Ersterer 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 Ersterer ab.

§6 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.

~~Insbesondere folgende Gutachten und Unterlagen sind dem Ersterer bekannt:~~



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.
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.

§7 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.

§8 Immissionsduldung des Erstehers bei angrenzender Bahnnutzung

1. Der Ersteher hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrischer Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen auf den Kaufgegenstand einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Der Ersteher verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen 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 Aktiengesellschaft** die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des folgenden Inhalts in das Grundbuch des Kaufgegenstands:

„Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen - gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - auf den Kaufgegenstand erfolgen, sind entschädigungslos von dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstands zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung

(insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden“.

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

Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter - insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas-, und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) berührt wird, wird der Ersteher auf seine Kosten auf Verlangen der Träger dieser Einrichtungen zu deren Gunsten entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. 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.

~~Sofern dem Notar der Text nicht vorliegt wenn die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung vorliegen, soll zur Sicherung des Anspruchs des Veräußerers auf Eintragung der Dienstbarkeit eine Vormerkung eingetragen werden.~~

~~Diese Dienstbarkeit bzw. die Vormerkung soll im Grundbuch vor allen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten) und im Rang nach etwaigen weiteren aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Veräußerers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.~~

Gastvornen 

§10 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.

§11 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.

§12 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.

Anlagen

