

- 1 -

- Entwurf -

KAUFVERTRAG

Immobilienpaket in Jünkerath

KAUFVERTRAG

UR-Nr. _____

Verhandelt zu

am

vor dem Notar _____

mit dem Amtssitz in _____

erschieden heute:

1. Herr/Frau....., geb. am.....,
geschäftsansässig
2. Herr/Frau....., geb. am.....,
geschäftsansässig

als Bevollmächtigte für die **DB Services Immobilien GmbH** mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 86570, aufgrund Vollmacht vom 02. Oktober 2009, UR-Nr. 1124/2009-S des Notars Dr. Karl-Heinz Schmiegelt mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main, diese wiederum handelnd als Bevollmächtigte für die **Deutsche Bahn Aktiengesellschaft (DB AG)** mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 50000, aufgrund Vollmacht vom 09. Mai 2000, UR-Nr. 19/2000 des Notars Jan Willisch mit dem Amtssitz in Berlin und für 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 aufgrund Vollmacht vom 30. Juni 2009, UR-Nr. 243/2009 des Notars Dr. Ekkehard Moeser mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main, sowie für die **DB Station&Service Aktiengesellschaft (DB Station&Service AG)** mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 87691, aufgrund Vollmacht vom 11. November 2008, UR-Nr. P 883/2008 des Notars Rüdiger Probst, mit Amtssitz in Berlin.

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

- die DB Station&Service AG nachfolgend auch „**Verkäufer**“ genannt -

3. Herr Rainer Helfen, geb. am,
handelnd für die Ortsgemeinde Jünkerath

[Hinweis bei Vertretung auf Käuferseite: Die Vertretungsmacht ist von dem/den Erschienenen nachzuweisen; die Dokumentation der Vertretungsmacht muss durch den Notar zur Vertragsurkunde erfolgen; die Vorgehensweise ist im Zweifel mit dem Notar abzustimmen.]

- nachfolgend „**Käufer**“ genannt -

Die Vollmachten der Erschienenen zu 1. und 2. lagen bei Beurkundung in Ausfertigung vor und werden in beglaubigter Fotokopie als **Anlage** dieser Urkunde beigelegt.

Die Erschienenen wiesen sich durch Vorlage ihrer gültigen Personalausweise/Reisepässe der Bundesrepublik Deutschland aus (**Alternativ:** ... sind dem Notar von Person bekannt).

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachfolgenden

Grundstückskaufvertrages mit Auflassung

Inhalt

- § 1 Grundbuchstand
- § 2 Kauf
- § 3 Kaufpreis
- § 4 Fälligkeit des Kaufpreises
- § 5 Besitzübergang
- § 6 Rechte des Käufers wegen Mängeln
- § 7 Anlieger- und Erschließungsbeiträge
- § 8 Auflassung, Auflassungsvormerkung
- § 9 Immissionsduldung des Kaufgegenstandes
- § 10 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte
- § 11 Einfriedung des Kaufgegenstandes
- § 12 Brandschutz und Sicherheit
- § 13 Genehmigung, Kosten, Grunderwerbsteuer
- § 14 Ermächtigung des Notars
- § 15 Rechtsnachfolge, Abtretung
- § 16 Vollmachten
- § 17 Hinweise zum Datenschutzgesetz
- § 18 Hinweise zur Vertragsabwicklung
- § 19 Salvatorische Klausel
- § 20 Hinweise und Belehrungen des Notars

§ 1 Grundbuchstand

1. Im Grundbuch von Jünkerath, Blatt 1480, ist die Deutsche Bahn AG als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz:					
	aus lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Größe
1.1	50	Jünkerath	3	18/14	21.374 qm
1.2	51	Jünkerath	6	302/33	46.307 qm
1.3	1	Jünkerath	14	53	6.126 qm
1.4	2	Jünkerath	14	68/1	23.168 qm
1.5	34	Jünkerath	3	22/23	1.077 qm
1.6	37	Jünkerath	6	316/1	362 qm
1.7	32	Jünkerath	14	68/2	176 qm
1.8	3	Jünkerath	14	68/3	498 qm
1.9	21	Jünkerath	16	17	7.228 qm
1.10	20	Jünkerath	16	4	48.106 qm
1.11	29	Jünkerath	7	19	26 qm

2. Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs:

Abt. III des Grundbuchs:

3. Der Notar hat das Grundbuch am eingesehen.

4. Die DB AG mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter HR B 50000, hat mit notariell beurkundetem Ausgliederungsplan vom 24.11.1998, UR-Nr. 1012/1998 des Notars Dr. Hess in Frankfurt am Main, die DB Netz AG mit Sitz in Berlin errichtet und auf diese im Wege der Ausgliederung zur Neugründung gemäß § 123 Abs. 3 Nr. 2 UmwG ihre Geschäftsbereiche Netz, Umschlagbahnhöfe und Bahnbau übertragen. Die Ausgliederung der zwischenzeitlich im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 50879 eingetragenen DB Netz AG ist durch Eintragung im Handelsregister der ausgliedernden DB AG am 01.06.1999 wirksam geworden.

Mit notariell beurkundeten Ausgliederungs- und Übernahmevertrag vom 28.08.2007, UR Nr. FI 232/2007 des Notars John Flüh mit dem Amtssitz in Berlin hat die DB AG weitere Vermögensgegenstände, insbesondere Grundstücke und Teilflächen von Grundstücken, im Wege der Ausgliederung

zur Aufnahme nach § 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG unter Fortbestand der DB AG auf die DB Netz AG übertragen. Die Ausgliederung ist durch Eintragung im Handelsregister der ausgliedernden DB AG am 08.11.2007 wirksam geworden.

Zu dem ausgegliederten Aktivvermögen gehört unter anderem der oben genannte Grundbesitz.

Diese Liegenschaft steht somit gemäß § 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG mittlerweile im Eigentum der DB Netz AG.

Die DB AG bewilligt die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung der DB Netz AG als neuer Eigentümerin.

Die DB Netz AG stimmt der Grundbuchberichtigung unter Verzicht auf ihre Zwischeneintragung zu. Ein Antrag auf Grundbuchberichtigung und Zwischeneintragung der DB Netz AG wird ausdrücklich **nicht** gestellt.

Auch hinsichtlich der nicht veräußerten Restflächen wird ausdrücklich **kein** Antrag auf Eintragung der DB Netz AG gestellt. Aufgrund der Vielzahl der ausgegliederten und auf die DB Netz AG umzuschreibenden Grundstücke soll die Eintragung der DB Netz AG im Rahmen eines bundesweiten Projektes einheitlich für sämtliche von der Ausgliederung betroffenen Grundstücke des jeweiligen Grundbuchamtes erfolgen. Die DB AG und die DB Netz AG werden hierzu gesonderte Berichtigungsbewilligungen und Eintragungsanträge abgeben.

5. Die DB AG mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter HR B 50000, hat mit notariell beurkundetem Ausgliederungsplan vom 24.11.1998, UR-Nr. 1012/1998 des Notars Dr. Hess in Frankfurt am Main die DB Station&Service AG mit Sitz in Berlin errichtet und auf diese im Wege der Ausgliederung zur Neugründung gemäß § 123 Abs. 3 Nr. 2 UmwG ihren Geschäftsbereich Personenbahnhöfe übertragen. Die Ausgliederung der zwischenzeitlich im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 87691 eingetragenen DB Station&Service AG ist durch Eintragung im Handelsregister der ausgliedernden DB AG am 01.06.1999 wirksam geworden.

Zu dem ausgegliederten Aktivvermögen gehört unter anderem die Fläche gemäß **Anlage 1** aus dem oben genannten Grundbesitzes. Da es sich bei dieser Fläche noch nicht um ein Grundstück im Rechtssinne handelt, ist Eigentum hieran noch nicht durch die Ausgliederung auf die DB Station&Service AG übergegangen, sondern mit Zustimmung der DB Station&Service AG im Rahmen des oben genannten Ausgliederungs- und Übernahmevertrag vom 28.08.2007 auf die DB Netz AG übergegangen.

Die DB Netz AG gibt daher als Eigentümer die dinglichen Erklärungen ab. Die DB Netz AG und die DB Station&Service AG (nachfolgend zusammen auch als „der Verkäufer“ bezeichnet) geben sämtliche nachfolgenden schuldrechtlichen Erklärungen - soweit nicht ausdrücklich etwas Abweichendes vereinbart ist - als Vertragsparteien gesamtschuldnerisch ab.

6. Da die DB AG noch im Grundbuch als Eigentümer des oben genannten Grundbesitzes eingetragen ist, erklärt die DB AG vorsorglich nach § 185 BGB ihre Zustimmung zu den in dieser Urkunde seitens der DB Netz AG getroffenen Verfügungen. Ferner tritt die DB AG vorsorglich der schuldrechtlichen Verpflichtung der DB Netz AG, gemäß § 2 dieser Urkunde dem Käufer das Eigentum an dem Kaufgegenstand zu verschaffen, neben der DB Netz AG als Gesamtschuldner bei. Der Käufer nimmt diesen Schuldbeitritt an.

§ 2 Kauf

1. Der Verkäufer verkauft an den Käufer den in § 1 dieser Urkunde unter Ziff. 1.5 - 1.8 u. 1.11 aufgeführten Grundbesitz ganz und zu vermessende Teilflächen von insgesamt ca. 62.870 qm aus dem in § 1 unter Ziff. 1.1 - 1.4 u. 1.9 - 1.10 aufgeführten Grundbesitz mit den dort aufgeführten Belastungen. Die kaufgegenständlichen Teilflächen - zusammen mit den ganzen Flurstücken nachstehend auch „**Kaufgegenstand**“ genannt - sind in dem dieser Urkunde als **Anlage 2a, 2b u. 2c** beigefügten Lageplänen rot umrandet und gelb u. grün dargestellt. Die Pläne sind maßgebend für die durch die Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage der kaufgegenständlichen Teilflächen.

Der Käufer wird die in dem als **Anlage 2a u. 2b** beigefügten Lageplänen grün markierten Flächen als eigene Parzellen vermessen lassen, da diese derzeit nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden können. Die Kosten für die Vermessung dieser grün markierten Flächen trägt der Verkäufer ausgenommen die Kosten für die Vermessung der in Anlage 2a grün markierten Teilfläche des Bahnhofsgebäudes Jünkerath mit Nebengebäuden.

Im Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen des Kaufgegenstandes gemäß § 315 BGB dem Verkäufer 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 zu beteiligenden Verkäufer, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt/Main, festgelegt.

Bei der Vermessung des Kaufgegenstandes sind folgende Grenzabstände einzuhalten:

- 5,50 m zu Betriebsgleisen
- 1,0 m zu Kabeln u. Leitungen
- 1,0 m zu Signalanlagen u. Betonschalhäusern
- 0,50 m zur Stützmauer zwischen Bahn-km 82,9 bis 83,0
- 0,50 m zum Böschungsfuß von Böschungen
- Wegen des geplanten Neubaus der Personenunterführung ist die Grundstücksgrenze im Bereich der Personenunterführung (Bahn-km 82,987 - 83,012) nach Vorgaben der DB Netz AG/DB Station & Service AG festzulegen.

2. Der Käufer wird die Vermessung einschließlich Abmarkung bis spätestens bei einem Vermessungsbüro in Auftrag geben und den Verkäufer innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Beauftragung hierüber schriftlich informieren. Er hat den Vermesser zu veranlassen, dass dieser dem Verkäufer, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt/Main, auf Kosten des Käufers folgende Vermessungsunterlagen zusendet:

- Fortführungsunterlagen,
- Fortführungsriß,
- Koordinatenverzeichnis.

Der Käufer bevollmächtigt unwiderruflich den Verkäufer zur Erteilung des Vermessungsauftrages im Namen und auf Rechnung des Käufers nach Ablauf der oben genannten Fristen.

3. Der Grenzfeststellungs- und Abmarkungstermin ist dem Verkäufer, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt/Main, mindestens 14 Tage vorab mitzuteilen.

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

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

- Bahnhofsgebäude mit Nebengebäude u. Bahnhofsvorplatz
- Ehem. Stellwerk „Jf“
- Ehem. Luftschutzbunker am Abgang zur Personenunterführung Nähe Gewerkschaftsstraße
- Ehem. Aufsichtsgebäude bei Bahn-km 82,3
- Reste des ehemaligen Gleiskörpers mit den zugehörigen nicht mehr betriebsnotwendigen Anlagen
- Baucontainer u. Fertiggarage bei Bahn-km 82,91

Nicht mitverkauft sind die folgenden sich auf dem Kaufgegenstand befindenden weiterhin betriebsnotwendigen Anlagen:

- Zähleranschlusssäule für Betonschaltheus ESTW (ca. Bahn-km 82,9)
- Bezugszählstelle für Technikraum im Bahnhofsgebäude
- Abwässerkanäle für Bahnsteige u. Fußgängerunterführung
- Eisenbahnüberführung bei Bahn-km 82,237
- DB-Telematikkabel
- Vitrinen, Fahrradständer u. Hinweisschilder

§ 3 Kaufpreis

1. Der Gesamtkaufpreis beträgt

EUR

In Worten: EURO

(BK 09: EUR ,- u. BK 11: EUR ,- u. BK 16: EUR ,-)

Von diesem Gesamtkaufpreis entfällt auf das Bahnhofsgebäude mit Nebengebäude ein Anteil von

EUR

In Worten: EURO

Der Wert der übrigen baulichen Anlagen liegt jeweils unter zehntausend Euro.

2. Der Anspruch auf Kaufpreiszahlung verjährt nach 30 Jahren.
3. Gegen Forderungen des Verkäufers aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit Forderungen des Käufers ausgeschlossen, soweit diese nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.
4. Ergibt die Vermessung ein Mehr- oder Mindermaß gegenüber der in § 2 Ziff. 1 angenommenen Größe des Kaufgegenstandes, ist das Mehr- oder Mindermaß unter Zugrundelegung eines qm-Preises im Verhältnis der Parteien durch direkte Nach- bzw. Rückzahlung binnen eines Monats nach Messungsanerkennntnis durch beide Parteien und nicht vor Fälligkeit des Kaufpreises gemäß § 4 Ziff. 1 dieses Vertrages wie in Ziff. 4.1 - 4.4 aufgeführt auszugleichen. Eine Abweichung der nach Trennungsvermessung festgestellten tatsächlichen Größe des Kaufgegenstandes um +/- qm hat keinen Einfluss auf die Höhe des jeweiligen Teilkaufpreises. Bei einer darüber hinausgehenden Abweichung ist die jeweilige gesamte Flächenabweichungsdifferenz auszugleichen.

- 4.1 Für die in dem als **Anlage** grün markierte Fläche: EUR
/qm unter Zugrundelegung einer Teilfläche von qm.
- 4.2 Für die in dem als **Anlage** orange markierte Fläche: EUR
/qm unter Zugrundelegung einer Teilfläche von qm.
- 4.3 Für die in dem als **Anlage** blau markierte Fläche: EUR
/qm unter Zugrundelegung einer Teilfläche von qm.
- 4.4 Für die in dem als **Anlage** grau markierte Fläche im Bereich des
Bahnhofsgebäudes wird ein Festpreis von EUR vereinbart. Bei
dieser Fläche hat eine Abweichung der nach Trennungsmessung
festgestellten tatsächlichen Größe keinen Einfluss auf die Höhe des
Kaufpreises.

§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises

1. Der Gesamtkaufpreis ist am (4 Wochen nach Beurkundung) fällig und zahlbar auf das nachstehend unter Ziff. 2 bezeichnete Konto der **DB Netz AG**.
2. Der Kaufpreis ist an den Verkäufer auf das Konto Nr. 147805106, BLZ 10010010 bei der Postbank Berlin unter Angabe der
 - Rechnungsnummer:
 - Debitorenkonto-Nr.:
 - Verwendungszweck: Immobilienpaket Jünkerathso rechtzeitig zu überweisen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt.
3. Der Verkäufer hat die Steuernummer **045 231 28552**.
4. Zahlt der Käufer nicht zum Fälligkeitstermin, so gerät er auch ohne Mahnung sofort in Verzug. Er schuldet in diesem Fall die gesetzlichen Verzugszinsen auf den noch offenen Betrag in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Verkäufer auf das vorbenannte Konto fällig. Unberührt bleibt die gesetzliche Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens.

§ 5 Besitzübergang

1. Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht mit dem auf die vollständige Zahlung des Gesamtkaufpreises einschließlich der Zinsen gemäß § 4 Ziff. 4 folgenden Monatsletzten über, spätestens jedoch am 31.12.2009.
2. Mit Besitzübergang gehen Nutzen und Lasten einschließlich aller Rechte und Pflichten, insbesondere aus den den Kaufgegenstand betreffenden Versicherungen, sowie die Verkehrssicherungspflicht (z. B. Winterdienst) auf den Käufer über. Die Gefahr des zufälligen Untergangs und die Gefahr der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes gehen mit der Kaufpreisfälligkeit gemäß § 4 Ziff. 1 auf den Käufer über, spätestens jedoch mit Besitzübergang gemäß vorstehender Ziff. 1.
3. Über den Kaufgegenstand bestehen die in der **Anlage 3** dieser Urkunde aufgeführten liegenschaftsbezogenen Verträge. Mit Besitzübergang tritt der Käufer im Wege der befreienden Schuldübernahme in alle Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen ein, soweit diese den Kaufgegenstand betreffen. Dem Käufer obliegt die Verpflichtung, die Zustimmung des jeweiligen Vertragspartners zur Schuldübernahme einzuholen. Sollte eine befreiende Schuldübernahme nicht möglich sein, so hat der Käufer den Verkäufer/Eigentümer von den entsprechenden Verpflichtungen freizustellen. Etwaige Ansprüche auf Zahlung von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsentgelten tritt der Verkäufer für die Zeit ab dem Besitzübergang an den Käufer ab.
4. Über die auf dem Kaufgegenstand gelegenen und in dem dieser Urkunde als **Anlage 4** beigefügten Lageplan näher bezeichneten Räumlichkeiten (rot u. grün markiert) bestehen sog. Konzernmietverhältnisse zwischen dem Verkäufer und der DB Netz AG und der Stiftung Bahnsozialwerk (nachfolgend als „Konzernmieter“ bezeichnet). Diese Konzernmietverhältnisse werden zum Besitzübergang beendet und sollen nicht auf den Käufer übergehen. Der Käufer verpflichtet sich, mit den Konzernmietern unverzüglich einen Mietvertrag über die vorbezeichneten Räumlichkeiten zu den Bedingungen der dieser Urkunde als **Anlage 6a** u. **6b** beigefügten Mietvertragsentwürfe mit Wirkung ab Besitzübergang abzuschließen.
5. Dem Käufer ist bekannt, dass das Flurstück Nr. 17, Flur 16 der Gemarkung Jünkerath im Rahmen des „Generalpachtvertrages 2008“ vom 09.04./30.04./06.05.2008 (nachfolgend „**GPV 08**“ genannt) durch die DB Netz AG an die Bahn-Landwirtschaft Hauptverband e.V. (nachfolgend „**Bahn-Landwirtschaft**“ genannt) verpachtet ist.
Dem Käufer wurde eine Kopie des GPV 08 übergeben.
Die Bahn-Landwirtschaft hat dieses Flurstück mit Unterpachtvertrag Landwirtschaftsfläche unterverpachtet.

Mit Besitzübergang tritt der Käufer im Wege der befreienden Schuldübernahme in alle Rechte und Pflichten aus dem GPV 08 mit der Bahn-Landwirtschaft anstelle des Verkäufers ein, soweit der Kaufgegenstand betroffen ist. Dem Käufer obliegt die Verpflichtung, die Zustimmung der Bahn-Landwirtschaft zur Schuldübernahme einzuholen. Sollte eine befreiende Schuldübernahme nicht zustande kommen, so hat der Käufer den Verkäufer von den entsprechenden Verpflichtungen aus dem GPV freizustellen. Etwaige Pachtzinsansprüche tritt der Verkäufer für die Zeit ab dem Besitzübergang an den Käufer ab.

Dem Käufer ist bekannt, dass im Falle der durch ihn veranlassten Kündigung der Unterpachtverhältnisse nach § 10 GPV 08 Entschädigungsansprüche nach Maßgabe von § 11 GPV 08 entstehen. Der Käufer verpflichtet sich, die fällige Kündigungsentschädigung zu übernehmen und den Verkäufer in vollem Umfang von Entschädigungsansprüchen der Bahn-Landwirtschaft und/oder deren Unterpächter freizustellen. Der Käufer trägt auch die im Zusammenhang mit der Ermittlung der Kündigungsentschädigung entstehenden Kosten.

4. Der Verkäufer/Eigentümer ermächtigt den Käufer - mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht -, hinsichtlich des Kaufgegenstandes
- bei den zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter etc.) Auskünfte einzuholen, Akten einzusehen sowie sich Unterlagen aus den Akten in Ablichtung aushändigen zu lassen;
 - Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen;
 - Abriss- und Bauanträge sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und auch zurückzunehmen;
 - Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Soweit der Käufer von dieser Bevollmächtigung Gebrauch macht, treffen die wirtschaftlichen Folgen der veranlassten Maßnahmen ausschließlich den Käufer, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt im Innenverhältnis unter Freistellung des Verkäufers/Eigentümers ausschließlich der Käufer. Gegen den Freistellungsanspruch des Verkäufers/Eigentümers sind Einwendungen und Einreden ausgeschlossen. Die vorgenannte Vollmacht kann von dem Verkäufer/Eigentümer jederzeit widerrufen werden.

Auf Wunsch und auf Kosten des Käufers wird der Verkäufer/Eigentümer diesem die vorstehende Vollmacht in gesonderter Urkunde erteilen.

§ 6 Rechte des Käufers wegen Mängeln

1. Der Kaufgegenstand nebst sämtlichen Baulichkeiten wird verkauft wie er steht und liegt. Die Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln werden ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Eine bestimmte Größe, Güte oder sonstige Beschaffenheit ist nicht vereinbart, insbesondere auch nicht bezüglich Art und Umfang der Nutzung - in tatsächlicher, oder in rechtlicher Hinsicht -, Ertrag, Bebaubarkeit und Verwertbarkeit des Kaufgegenstandes.

2. Der Verkäufer hat dem Käufer ungehinderten Besitz zu verschaffen und das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu übertragen, sofern diese vom Käufer nicht übernommen werden. Der Käufer hat keine Rechte wegen nicht im Grundbuch eingetragener Belastungen, wegen Nutzungsrechten Dritter, die kraft Gesetzes bestehen oder wegen eingetragener Baulasten. Der Käufer bestätigt, dass er sich über etwaige Baulasten in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang unterrichtet hat.

3. Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand noch nicht gem. § 23 AEG von den Bahnbetriebszwecken freigestellt ist und die in den als **Anlage 2a u. 2b** beigefügten Lageplänen grün markierten Flächen auch derzeit nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden können (s. auch § 2, Ziff. 1). Dem Käufer ist weiterhin bekannt, dass bis zur förmlichen Freistellung des Kaufgegenstandes gem. § 23 AEG Nutzungsänderungen oder bauliche Änderungen, die Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit der Anlage (Stand- und Brandsicherheit) haben, beim zuständigen Eisenbahnbundesamt zu beantragen sind. Die Antragstellung erfolgt im Einzelfall durch den Verkäufer oder eine vom Verkäufer bevollmächtigte natürliche Person. Jegliche hieraus entstehenden Kosten trägt der Käufer. Der Verkäufer übernimmt gegenüber dem Käufer keinerlei Haftung für die Erteilung der beantragten Genehmigung durch das Eisenbahnbundesamt, noch für etwaig mit einer Genehmigung verbundene Auflagen u. ä. Darüber hinaus muss vom Käufer sichergestellt werden, dass bei bahnfremden Nutzungen seitens der zuständigen Kommune zugestimmt wird. Der Verkäufer 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. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt für das Gebäude und/oder den Kaufgegenstand die Bahnbetriebsnotwendigkeit entfallen, wird der Verkäufer auf Verlangen des Käufers das Verfahren zur Freistellung von den Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) beim Eisenbahnbundesamt betreiben. Er steht jedoch für die Dauer und den Erfolg des Freistellungsverfahrens nicht ein. Die Kosten des Freistellungsverfahrens trägt der Käufer. Ebenfalls ist der Verkäufer/Eigentümer nicht zum Rückbau der bisher vorgehaltenen betriebsnotwendigen Anlagen verpflichtet.

Für die übrigen Flächen des Kaufgegenstandes wird der Verkäufer das Freistellungsverfahren auf Verlangen des Verkäufers beim Eisenbahnbundesamt betreiben. Er steht jedoch für die Dauer und den Erfolg des Freistellungsverfahrens nicht ein. Die Kosten des Freistellungsverfahrens trägt der Käufer. Der Verkäufer 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.

4. Soweit die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes noch durch den Verkäufer/Eigentümer oder mit diesem nach § 15 AktG verbundene Unternehmen erfolgt und hierüber keine besonderen Verträge bestehen oder abgeschlossen werden, hat der Käufer keinen Anspruch auf den Fortbestand dieser Ver- und Entsorgung. Auf Verlangen des Verkäufers/Eigentümers hat der Käufer die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf seine Kosten stillzulegen und sich gegebenenfalls an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen. Kommt der Käufer diesem Verlangen nicht nach, ist der Verkäufer /Eigentümer berechtigt, die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes einzustellen und die erforderlichen Stilllegungsmaßnahmen auf Kosten des Käufers vorzunehmen.
5. Der Käufer hat keine Rechte aus Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, insbesondere Boden- und Grundwasserverunreinigungen oder Verunreinigungen der sich auf dem Kaufgegenstand befindenden Reste des Gleiskörpers. Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit industriell/zu Bahnzwecken genutzt wurde und er daher verunreinigt sein kann. Über den Sachverhalt im Zusammenhang mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen ist der Käufer von dem Verkäufer umfänglich informiert worden. Insbesondere folgende Gutachten sind dem Käufer bekannt:
 - Historische Erkundung d. Fa. Infutec Dr. Neumayr GmbH, Saarlandstr. 62 + 66, 55411 Bingen vom 08.12.1997
 - Orientierende Untersuchung der Fa. Plasa Planungsgesellschaft Bodensanierung Homburg mbH, Bexbacherstr. 55, 66424 Homburg vom Februar 1999
 - Orientierende Bodenuntersuchung der Fa. Infutec Dr. Neumayr GmbH, Saarlandstr. 62 + 66, 55411 Bingen vom 06. März 1998
 - Orientierende Untersuchung im Bereich des ehem. Bahnbetriebswerkes Jünkerath der Fa. Santec-Fuchs vom 15.08.1996 (betrifft Kaufgegenstand nur im nordwestlichen Randbereich)
 - Ergänzungsbericht zu der Orientierenden Untersuchung im Bereich des ehem. Bahnbetriebswerkes Jünkerath der Fa. Santec-Fuchs vom 15.11.1996 (betrifft Kaufgegenstand nur im nordwestlichen Randbereich)

- Unterlagen zur Sanierung eines Ölschadens (Überfüllung eines Heizöltanks) im Bereich des Bahnhofsgebäudes Jünkerath von 1986
- Im Übrigen hatte der Käufer Gelegenheit, in alle dem Verkäufer vorliegenden Gutachten und Unterlagen Einsicht zu nehmen. Wird der Verkäufer/Eigentümer oder ein mit diesem nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland - das Bundeseisenbahnvermögen - nach der Beurkundung aufgrund von Verunreinigungen des Kaufgegenstandes öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich der Käufer, diese von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme ohne Einschränkung freizustellen. Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber den Freigestellten nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG sind ausgeschlossen.
4. Vom Ausschluss der Rechte des Käufers wegen eines Mangels der Sache ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB) oder bei grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB).

§ 7

Anlieger- und Erschließungsbeiträge

Anliegerkosten, Erschließungsbeiträge, Abgaben im Sinne des § 127 BauGB, nach dem Kommunalabgabengesetz oder sonstige Kostenbeiträge und Abgaben, etwa nach örtlichen Gemeindegesetzungen, die bis zum Tag der Beurkundung festgesetzt und zugestellt sind, trägt der Verkäufer. Alle später erhobenen Beiträge trägt der Käufer.

Etwaige Vorauszahlungen des Verkäufers/Eigentümers auf künftige Erschließungsbeiträge oder Abgaben im vorstehenden Sinne sind dem Verkäufer/Eigentümer vom Käufer zu erstatten.

§ 8

Auflassung, Auflassungsvormerkung

1. Eigentümer und Käufer sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand gemäß § 2 dieses Vertrages auf den Käufer übergeht. Eigentümer und Käufer **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch.
2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des katasterlichen Veränderungsnachweises die Messungsanerkennung für den Kaufgegenstand vorzunehmen und die Identitätserklärung abzugeben.

3. Für den Fall, dass das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung auf den Käufer auf der Grundlage der Auflassung gemäß Ziffer 1 nebst Veränderungsnachweis und Identitätserklärung verweigert, werden die Vertragsparteien die Auflassung zu diesem Vertrag erneut erklären und entgegen nehmen.
4. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums an dem Kaufgegenstand gemäß § 2 **bewilligt** der Eigentümer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Lasten des Grundbesitzes gemäß § 1 und zu Gunsten des Käufers. Der Käufer stellt Eintragungsantrag.
5. Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** bereits jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung, sobald das Eigentum auf ihn umgeschrieben worden ist und keine Zwischeneintragungen ohne seine Mitwirkung erfolgt oder beantragt sind sowie bereits heute die Löschung an allen nicht veräußerten Teilflächen. Der beurkundende Notar wird hiermit beauftragt und ermächtigt, den Antrag auf Löschung der Vormerkung zusammen mit dem Antrag auf Vollzug des Eigentumswechsels zu stellen. Der Käufer bevollmächtigt hiermit unwiderruflich den Verkäufer/Eigentümer - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB -, die Löschung der Auflassungsvormerkung für ihn zu bewilligen und zu beantragen, falls eine der Parteien ein etwaiges Rücktrittsrecht ausübt oder der Kaufvertrag aus anderen, nicht von dem Verkäufer/Eigentümer zu vertretenden Gründen nicht vollzogen wird. Diese Beschränkung der Löschungsvollmacht gilt nur im Innenverhältnis zwischen Verkäufer/Eigentümer und Käufer. Im Verhältnis zum Grundbuchamt ist der Verkäufer/Eigentümer ohne Einschränkung zur Löschung der Auflassungsvormerkung berechtigt; er darf von dieser Löschungsvollmacht jedoch nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch machen, der den Käufer mit einem Schreiben an die zuletzt bekanntgegebene Adresse vom Löschungsbegehren des Verkäufers/Eigentümers per Einschreiben mit Rückschein benachrichtigen wird.

Der Notar darf bei der Abgabe der Löschungsbewilligung nicht mitwirken, wenn ihm der Käufer eine gerichtliche Entscheidung innerhalb von zwei Wochen ab Zugang der oben genannten Benachrichtigung vorgelegt hat, durch die dem Verkäufer/Eigentümer die Abgabe der Löschungsbewilligung untersagt wird.

(Alternativ bei Verzicht auf Auflassungsvormerkung:

Der Notar wies die Parteien auf die Möglichkeit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch hin. Trotz Belehrung über die mit der Nichteintragung verbundenen Gefahren und Risiken verzichteten die Parteien auf die Eintragung einer solchen Vormerkung.)

6. Die Vertragsbeteiligten verzichten vor Eigentumsumschreibung auf ihr Recht, vollständige Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften mit der Auflassungserklärung erteilt zu erhalten. Sie weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt zu stellen, wenn der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis vollständig gemäß § 3 einschließlich eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 4 gezahlt worden ist oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Kaufpreiszahlung einschließlich eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 4 nachgewiesen hat.

§ 9

Immissionsduldung des Kaufgegenstandes

1. Der Käufer 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 Käufer 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. Käufer und Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** zugunsten der DB Netz AG die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des folgenden Inhalts in das Grundbuch des Kaufgegenstandes:

„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 Kaufgegenstandes 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“.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch vor allen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten) an ranggleicher Stelle mit allen übrigen aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

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

- 1.1 Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter - insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas-, und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) berührt wird, für die der Verkäufer/Eigentümer oder ein mit diesem nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen - zur Sicherung von Rechten bei Veräußerung verpflichtet ist, wird der Käufer 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.
- 1.2 Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers/Eigentümers oder dessen Tochterunternehmen oder der Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen.
- 1.3 Der Käufer trägt sämtliche Kosten einer erforderlichen Verlegung oder Änderung der o.g. Einrichtungen, soweit er sie veranlasst hat.
- 2.1 Der Käufer räumt der DB Netz AG, der DB Energie AG und DB Vertrieb GmbH (nachfolgend „**Berechtigter**“ genannt) das Recht ein, auf dem Kaufgegenstand die folgenden Anlagen mit den dazugehörigen Nebenanlagen dauernd zu unterhalten und unentgeltlich zu benutzen, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist:
 - Fernmeldekabel einschl. eines jeweils 1 m breiten beidseitigen Schutzstreifens
 - Technikraum im Bahnhofsgebäude (s. **Anlage 4**, rot markiert). Über diesen Raum wird ein entgeltpflichtiger Mietvertrag abgeschlossen (s. auch § 5, Ziff. 4)
 - Zähleranschlusssäule für das Betonschaltheus ESTW
 - Bezugszählstelle mit Abgabezählstelle im Bahnhofsgebäude
 - Vitrinen, Fahrradständer und Hinweisschilder
 - Durchlass in Bahn-km 81,860 und Abwasserkanäle zur Entwässerung der Bahnsteige u. Personenunterführung:
Abweichend zu oben genannter Regelung übernimmt der Käufer hier die Unterhaltung, Wartung u. Erneuerung für die jeweils auf die Kaufgegenstand entfallenden Teilstücke. Am Durchlass in Bahn-km 81,860 ist im Grenzbereich zum Betriebsgelände des Verkäufers auf Kosten des Käufers ein Revisionsschacht zur Abgrenzung der Zuständigkeiten zu errichten.

- Eisenbahnüberführung in Bahn-km 82,237. Abweichend zu oben genannter Regelung übernimmt der Käufer hier die Unterhaltung, Wartung u. Erneuerung für das auf den Kaufgegenstand entfallende Teilstück.

Dieses Recht umfasst die Befugnis des Berechtigten, den Kaufgegenstand jederzeit zur Erhaltung der vorgenannten Anlagen sowie zu Kontrollbegehungen und für alle erforderlichen Maßnahmen, die zur Erhaltung und zum Betrieb erforderlich sind, zu nutzen und die dafür notwendigen Arbeiten auszuführen.

Der Berechtigte ist auch berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.

Die durch die Unterhaltung und Wartung der vorgenannten Anlagen verursachten Kosten trägt der Berechtigte, soweit bei vorgenannten Anlagen nichts anderes geregelt ist. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.

- 2.2 Käufer und Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** zugunsten des Berechtigten die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für ein Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht gemäß Ziff. 2.1 zu Lasten des Kaufgegenstandes.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch vor allen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten) an ranggleicher Stelle mit allen übrigen aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zugunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehender Ziff. 2.1 an ranggleicher Stelle wie die zugunsten des Berechtigten bewilligte beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen. Der Käufer gewährleistet, dass das Recht Rang vor etwaigen Verwertungsrechten erhält und wird bei Bestellung dieser Rechte entsprechende Vereinbarungen mit seinen Gläubigern treffen.

- 3.1 Der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück302/33, Flur 6 der Gemarkung Jünkerath, eingetragen im Grundbuch von Jünkerath (Amtsgericht Prüm), Blatt 1480 (herrschendes Grundstück) auf Dauer unentgeltlich das Recht ein, die auf dem Kaufgegenstand belegene und in dem als **Anlage 5** beigefügten Lageplan blau dargestellte Wegfläche jederzeit zu begehen und mit Kraftfahrzeugen und Lastkraftwagen zu befahren.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Wegefläche obliegt dem Eigentümer des belasteten Grundstücks (§ 1021 Abs. 1 S. 1 BGB).

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.

- 3.2 Käufer und Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt (Geh- und Fahrrecht) im Grundbuch zu Lasten des Kaufgegenstandes. Das Recht soll bei dem herrschenden Grundstück vermerkt werden. Der Eigentümer beantragt die Eintragung des Herrschervermerks.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch vor allen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten) an ranggleicher Stelle mit allen übrigen aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

4. Bei dem geplanten Bau einer neuen Personenunterführung hat der Käufer alle aus dieser Baumaßnahme resultierenden, Immissionen, Einschränkungen und Nutzungsänderungen zu dulden. Sollte aus dieser beabsichtigten Baumaßnahme heraus die Notwendigkeit bestehen, Teilflächen von dem Käufer zurück zu erwerben, wird der Käufer dem zustimmen.
5. Der Käufer verpflichtet sich, nach Fertigstellung der neuen Personenunterführung den Zugang hierzu und zu den Bahnsteigen als öffentliche Verkehrsfläche widmen zu lassen, nachdem er diese Verkehrsflächen zuvor als eigene Flurstücke vermessen gelassen hat.
6. Die Bezugszählstelle im ehem. Stellwerk „Jf“ ist nicht mehr betriebsnotwendig. Der Käufer wird auf eigene Kosten diese Bezugszählstelle stilllegen lassen.
7. Das am Bahnhofsgebäude angebrachte DB-Logo wird ausdrücklich nicht mit veräußert. Die DB Station & Service AG wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Beurkundung das DB-Logo auf eigene Kosten entfernen lassen.
8. Im Bereich von Bahn-km 82,237 verläuft im Kaufgegenstand ein Gewässer, das in einen Durchlass gefasst ist. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass laut Landeswassergesetz die Funktions- und Unterhaltspflicht dem jeweiligen Eigentümer obliegt. Änderungen an diesem Gewässer bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

§ 11 **Einfriedung des Kaufgegenstandes**

1. Der Käufer ist darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass das Betreten des Bahngeländes durch Unbefugte nicht gestattet ist. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bzw. Teilflächen hiervon mit Beginn einer Nutzung oder mit Beginn von baulichen Veränderungen, spätestens aber bis zum 31.12.2012 auf allen Seiten, die dem Betriebsgelände des Eigentümers/Verkäufers oder eines mit diesem nach § 15 AktG verbundenen Unternehmens (nachstehend „Betriebsgelände“ genannt) zugewandt sind, im Einvernehmen mit der DB Netz AG (Regionalnetz Eifel-/Rhein-Mosel, Kasselburgerweg 10b, 54568 Gerolstein) 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 Käufer. Die Einfriedung muss in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zum Betriebsgelände und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Im Verzugsfalle ist der Verkäufer berechtigt, die Einfriedung auf Kosten des Käufers zu errichten und auch instand zu setzen.

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

2. Käufer und Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** zugunsten der DB Netz AG eine beschränkt 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 den als **Anlage 2a u. 2b** beigefügten Lageplänen: jeweils entlang der Grundstücksgrenzen, die an das beim Verkäufer verbleibende Bahngelände grenzen. Der in der **Anlage 2c** dargestellte Teil des Kaufgegenstandes muss nicht eingefriedet werden.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch vor allen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten) an ranggleicher Stelle mit allen übrigen aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

§ 12 Brandschutz und Sicherheit

1. Der Käufer ist verpflichtet, die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen über den Brandschutz zu beachten und Verfügungen der hierfür zuständigen Behörden Folge zu leisten.
2. Soweit der Kaufgegenstand auch zukünftig ganz oder in Teilen dem Betrieb der Eisenbahninfrastruktur dient, etwa als Durchgang für Reisende, oder der Kaufgegenstand räumlich im Einwirkungsbereich von Eisenbahnbetriebsanlagen liegt, ist der Käufer verpflichtet, Mitarbeitern der Deutschen Bahn AG oder der DB Station & Service AG oder der DB Netz AG oder in deren Auftrag handelnden Dritten nach entsprechender Vorankündigung den Zutritt zu dem Kaufgegenstand zu gewähren, soweit dies zur Überprüfung, Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung der Sicherheit des Betriebs der Eisenbahninfrastruktur erforderlich ist.
3. Die Deutsche Bahn AG, die DB Station & Service AG und die DB Netz AG sind berechtigt, alle zur Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung der Sicherheit des Betriebs der Eisenbahninfrastruktur erforderlichen Maßnahmen vom Käufer zu verlangen, soweit diese sich auf den Kaufgegenstand beziehen. Die Kosten dieser Maßnahmen hat der Käufer zu tragen, soweit die Maßnahme nicht durch ein Verhalten der Bahn verursacht wurde.
4. Der Käufer hat nach Aufforderung durch die Deutsche Bahn AG, die DB Station & Service AG oder die DB Netz AG auch Verfügungen des Eisenbahn-Bundesamts Folge zu leisten und zwar auch dann, wenn diese an den Verkäufer oder einen Dritten adressiert sind, sofern der Kaufgegenstand betroffen ist und soweit dies dem Käufer zumutbar ist. Schadensersatzansprüche gegen den Verkäufer aus diesem Grunde sind ausgeschlossen.

§ 13 Genehmigung, Kosten, Grunderwerbsteuer

1. Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten etwaiger Genehmigungen (einschließlich etwaiger Verkäufergenehmigung) und Bescheinigungen, die Kosten der Vermessung (einschließlich Beschaffung und Stellung der Planunterlagen, Streckenposten etc.) sowie der Abmarkung trägt - vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem Vertrag - der Käufer einschließlich der Kosten für etwaige Treuhandaufträge der den Kaufpreis finanzierenden Stellen und damit verbundener Kosten eines Notaranderkontos. Die Kosten der Löschung der nicht vom Käufer übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer. Sonstige

Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten, trägt jede Vertragspartei für sich.

2. Der Käufer verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung durch das Finanzamt fälligkeitsgerecht zu zahlen.

§ 14 Ermächtigung des Notars

Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar zur Einholung aller zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen und Negativbescheinigungen, die mit ihrem Eingang als allen Beteiligten gegenüber wirksam werden. Der Notar wird weiter beauftragt und bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die der Durchführung dieses Vertrages dienen (Durchführungsvollmacht). Er kann Anträge auch geteilt und beschränkt stellen, sie ändern und - auch einzeln - zurücknehmen.

Die Vertragsparteien verzichten hiermit unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

§ 15 Rechtsnachfolge, Abtretung

Der Käufer wird im Falle einer Übertragung des - ganzen oder teilweisen - Kaufgegenstandes 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 Verkäufer ist jeweils von der Übertragung auf Rechtsnachfolger unverzüglich zu informieren.

Dies gilt auch für die Freistellungsverpflichtung nach § 7 des Vertrages und den Verzicht auf Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG.

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

§ 16 Vollmachten

1. Der Verkäufer/Eigentümer und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Notarangestellten:

.....

- sämtlich geschäftsansässig

je einzeln unter verantwortlicher Überwachung durch den Notar alle zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen einschließlich Vertragsänderungen, Identitäts- und Auflassungserklärungen sowie Bewilligungen und Beantragungen von Dienstbarkeiten jeder Art und jeden Umfangs sowie Rangänderungs-/Rangrücktrittserklärungen für sie abzugeben und entgegenzunehmen, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, hierzu auch Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

2. Die Bevollmächtigungen sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundsinhaltes erteilt. Untervollmacht darf erteilt werden. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird **nicht** erteilt.
3. Von der Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden.

§ 17 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.

§ 18 Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt.

Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine

ergänzungsbedürftige Lücke ergibt.

Anstelle unwirksamer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll ohne weiteres eine Regelung gelten, die - soweit rechtlich möglich - dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Vertragschließenden mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder - bei ausfüllungsbedürftigen Lücken - nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Vertrag, soweit nicht weitergehende Beurkundung notwendig ist. Das Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.

§ 19 Hinweise und Belehrungen des Notars

1. Der Notar wies die Erschienenen darauf hin, dass
 - beide Vertragsparteien für die Zahlung der Grunderwerbsteuer haften und das Eigentum auf den Käufer erst umgeschrieben werden kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt;
 - alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können;
 - beide Vertragsparteien gesamtschuldnerisch für sämtliche Kosten - Notar- und Gerichtskosten - im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages haften;

das Eigentum an der kaufgegenständlichen Teilfläche gemäß § 2 auf den Käufer erst umgeschrieben und im Grundbuch gewahrt werden kann, wenn die Vermessung durchgeführt worden ist und dem Notar der amtlich bestätigte Veränderungsnachweis vorliegt.
2. Der Notar stellt fest, dass er den Vertragsparteien in steuerlichen Fragen keine Auskunft erteilt hat und folglich diesbezüglich keinerlei Haftung übernimmt. Die Vertragsparteien bestätigen dies ausdrücklich.

Vorstehende Niederschrift nebst Anlagen wurde den Erschienenen von dem

Notar vorgelesen, der Lageplan wurde zur Durchsicht vorgelegt und erörtert, die Niederschrift wurde von den Erschienenen genehmigt und sodann von diesen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben: