



Forum Bahnflächen NRW

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

§

§

?

Bahnflächen zur Stadt machen

## **Herausgeber**

Forum Bahnflächen NRW  
[www.bahnflaechen.info](http://www.bahnflaechen.info)

## **Gefördert durch das Land Nordrhein-Westfalen**

Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport

## **Autoren**

Forum Bahnflächen NRW  
Ulrike Holtel; Stefan Raetz, Stadt Rheinbach; Ingo Schabrich, Stadt Krefeld

BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW, Essen  
Volker Nicolaus, Rechtsanwalt, Dortmund

## **Unter Mitwirkung von**

Rechtsanwälte Lenz & Johlen, Köln  
Dr. Michael Oerder, Rechtsanwalt

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Hamerla, Groß-Rinck und Partner, Dortmund  
Jutta Groß-Rinck

## **Satz**

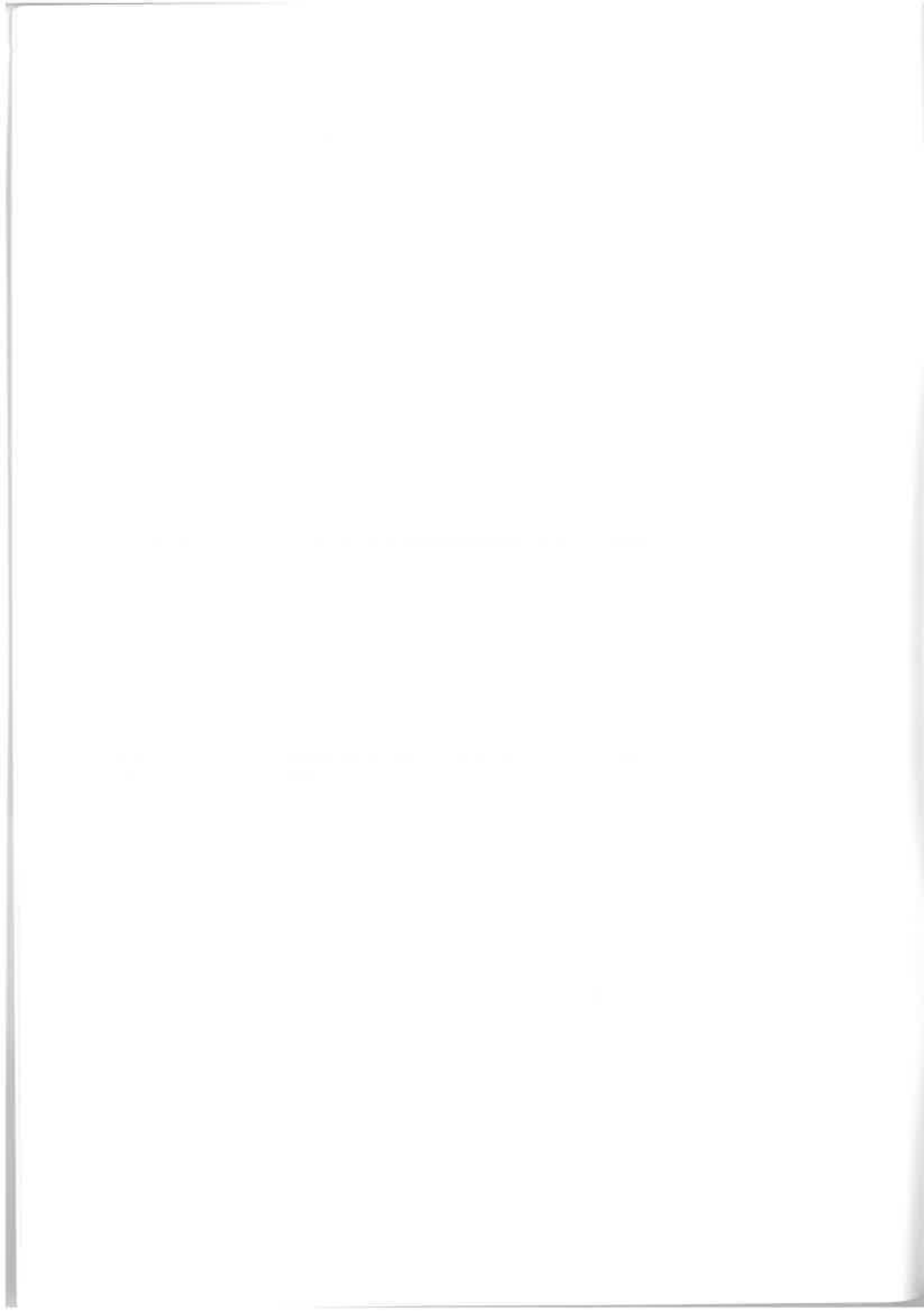
ILS NRW, FB | SB VV, Bu

## **Druck**

WAZ-Druck, 47115 Duisburg

Rheinbach, Januar 2004

# **Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht**



Durch die Initiative der Landesregierung Nordrhein-Westfalen **Bahnflächen und Bahnhöfe zur Stadt machen** hat die Entwicklung nicht mehr betrieblich benötigter Bahnliegenschaften in den Städten und Gemeinden einen entscheidenden Impuls erfahren. Die zentralen Aufgaben und Funktionen der Initiative werden durch das Forum Bahnflächen NRW als Interessengemeinschaft der Kommunen erfüllt; sie umfasst insgesamt aber eine Reihe weiterer Bausteine wie beispielsweise das Aktionsprogramm 100 Bahnhöfe oder die BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW, in denen sich das Land Nordrhein-Westfalen ebenfalls aktiv engagiert.

Es ist vor diesem Hintergrund davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren zahlreiche Kaufverträge über Bahnliegenschaften abgeschlossen werden.

Die DB AG und ihre handelnden Unternehmenstöchter - z.B. die DB Services Immobilien - veräußern ihre Liegenschaften grundsätzlich auf der Basis eines Standardvertragstextes (Musterkaufvertrag). Dieser Musterkaufvertrag enthält zum Teil Regelungen, die im gewohnten kommunalen Liegenschaftsverkehr ungewöhnlich sind und deshalb zu Unsicherheiten bei den kommunalen Vertragspartnern führen können. Dies beruht nicht zuletzt auf den in diesem Zusammenhang erfolgten Rollenwechsel der Kommune vom Verkäufer, der die Vertragsbedingungen vorgibt, zum Käufer, der mit diesen Bedingungen umgehen muss.

Die vorliegende Arbeitshilfe soll den Kommunen, die solche Bahnflächen erwerben wollen, den Umgang mit den Kaufverträgen der Bahn erleichtern und Klarheit über einzelne - für Kommunen besonders schwierige - Vertragsbestandteile schaffen. Dabei hat das Forum Bahnflächen NRW nicht nur auf kommunale Erfahrungen, sondern auch auf Informationen der Deutschen Bahn AG zurückgegriffen. Ziel dieser erläuternden Darstellung der Hintergründe ist es, die Vertragsverhandlungen rascher zu einem Abschluss bringen zu können.

Das Forum Bahnflächen NRW verbindet mit dieser Hilfestellung - ebenso wie die Landesregierung NRW - die Hoffnung, dass in beiderseitigem Einvernehmen zwischen DB AG einerseits und Städten und Gemeinden andererseits in naher Zukunft zahlreiche Kaufverträge abgeschlossen werden können und somit die städtebauliche Integration, Aufwertung und Entwicklung dieser Bahnliegenschaften erfolgreich umgesetzt werden kann.



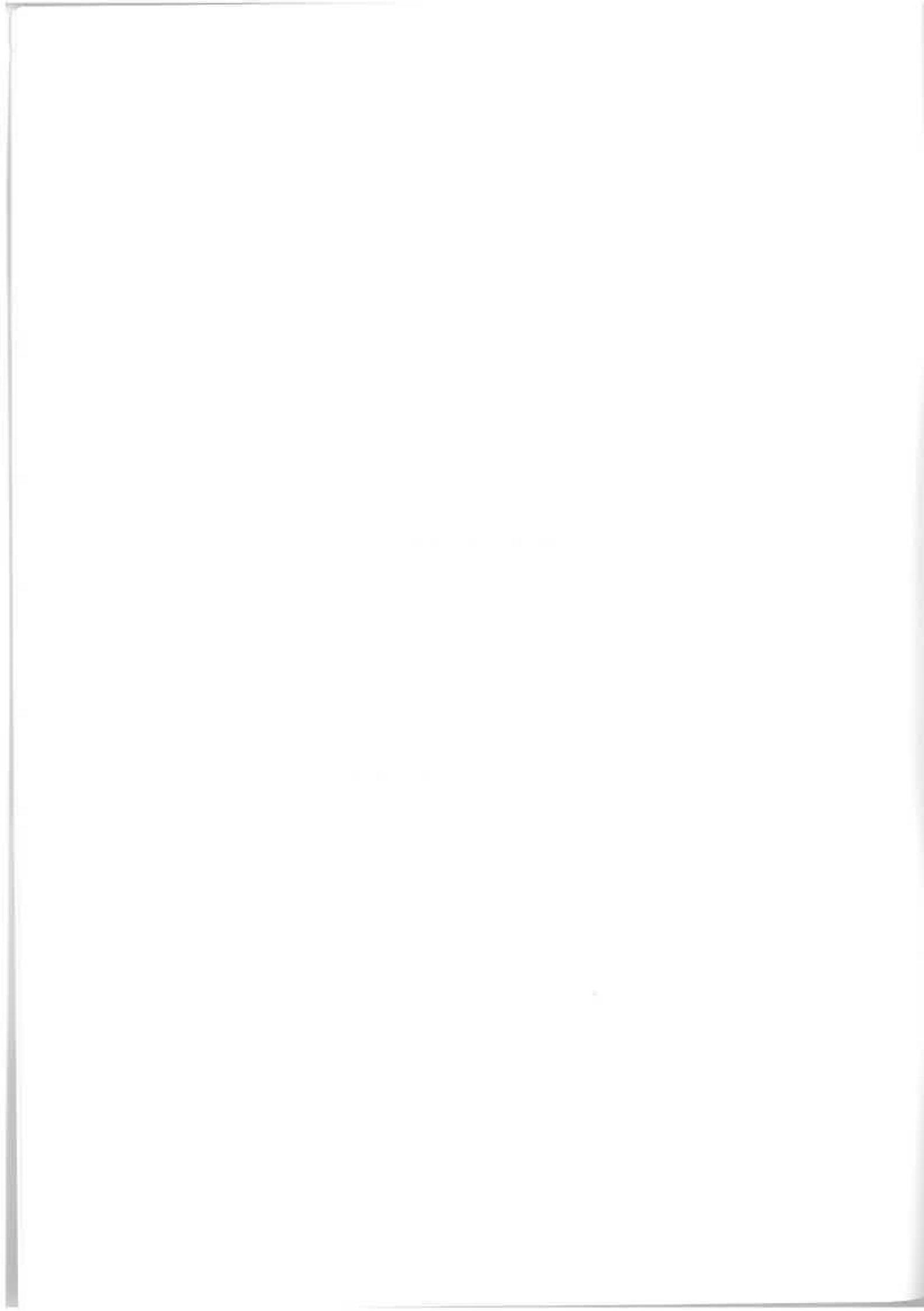
Jenz Rother



Stefan Raetz



Ingo Schabrich



## Vorwort

## Einführung ..... 9

## Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht ..... 11

Präambel ..... 11

§ 1 Grundbuchstand ..... 12

§ 2 Kaufgegenstand ..... 13

§ 3 Kaufpreis ..... 15

§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises ..... 21

§ 5 Nachzahlungsklausel/Mehrerlösklausel ..... 22

§ 6 Besitzübergang ..... 27

§ 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln ..... 29

§ 8 Anlieger- und Erschließungsbeiträge ..... 39

§ 9 Belastungsvollmacht ..... 39

§ 10 Persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung ..... 41

§ 11 Auflassung, Auflassungsvormerkung ..... 41

§ 12 Immissionsduldung des Kaufgegenstandes ..... 44

§ 13 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht ..... 45

§ 14 Grenzbebauung des Kaufgegenstandes ..... 48

§ 15 Einfriedung des Kaufgegenstandes ..... 49

§ 16 Brandschutz und Sicherheit ..... 50

§ 17 Rücktritt ..... 51

§ X Baureifmachung/betriebliche Anpassungsmaßnahmen (Vorschlag) ..... 53

§ 18 Genehmigung, Kosten, Grunderwerbsteuer ..... 54

§ 19 Ermächtigung des Notars ..... 54

§ 20 Rechtsnachfolge ..... 55

§ 21 Vollmachten ..... 55

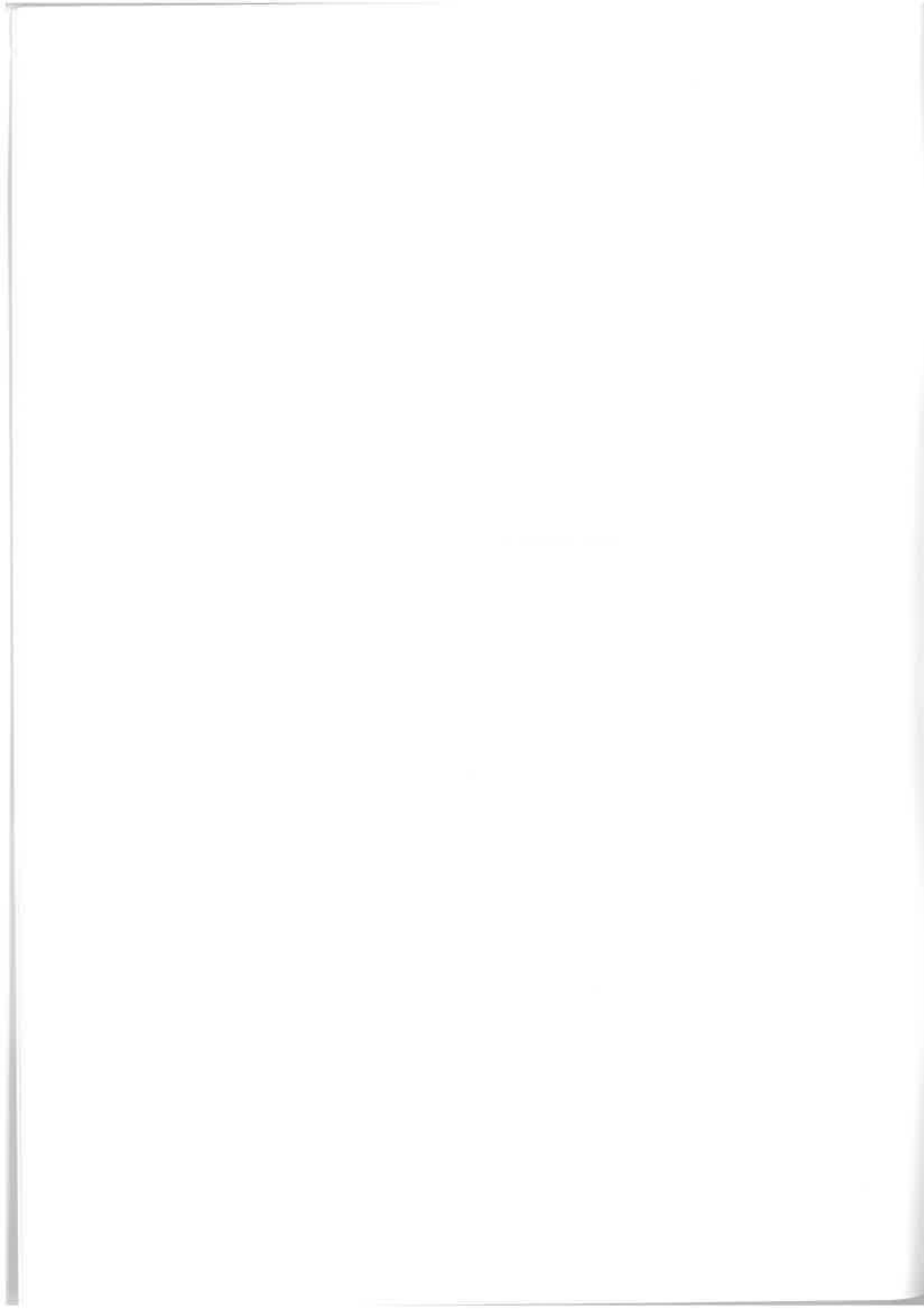
§ 22 Hinweise zum Datenschutzgesetz ..... 56

§ 23 Salvatorische Klausel ..... 56

§ 24 Hinweise und Belehrungen des Notars ..... 57

## Vertragstext des Musterkaufvertrages ..... 58

## Endnoten - Erläuterungen ..... 79





Diese Arbeitshilfe richtet sich in erster Linie an Kommunen, die den Erwerb von Bahnflächen anstreben, die dem ersten Anschein nach nicht mehr für den originären Bahnbetrieb genutzt werden.

Die vertragliche Absicherung des Erwerbs solcher Flächen erfordert je nach Größe und Stellenwert des Objektes unterschiedlich hohe Regelungsdichten und Schwerpunkte in den Kaufverträgen. So berücksichtigen die vielfältigen Klauseln des Musterkaufvertrages<sup>1</sup> eine Reihe von maximal möglichen Regelungstatbeständen, die aber nicht in jedem Fall vollständig Anwendung finden können oder müssen. Werden beispielsweise - vielfach kleinere - Bahnflächen von den Kommunen erworben, um einen Kreuzungsausbau zu ermöglichen oder eine Erschließung zu sichern, so wird dies im Regelfall auf Basis eines schlichten Kaufvertrages geschehen, da hier selten Konfliktpotenzial vorhanden ist. Weitere, eher einfach gelagerte Regelungserfordernisse sind mit dem Erwerb von Ausgleichsflächen oder Einzelgrundstücken verbunden, die ebenfalls auf Basis eines schlichten Kaufvertrages geregelt werden können.

Gleichwohl entfernt die Bahn meist keine Klauseln aus dem Musterkaufvertrag, so dass Kaufverträge zu eigentlich einfach zu regelnden Sachverhalten unter Umständen den Eindruck erwecken, sehr komplex zu sein und die Kommunen dadurch erheblich einzuschränken. In vielen Fällen aber haben hier die Regelungen, die sich auf sehr spezifische Sachverhalte beziehen, keine Auswirkung auf die künftige Nutzung der Fläche und sind somit ohne weiteren Belang für die Kommunen; eine Unterzeichnung der Klausel durch die Kommune ist dann unschädlich.

Unabhängig von der Komplexität eines Vorhabens - sei es ein einfacher Kaufatbestand oder Teil einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung - ist der Kaufvertrag das wichtigste Regelungsinstrument zwischen Bahn und Kommunen zum Erwerb von Liegenschaften. Bei sehr komplexen Vorhaben kann es darüber hinaus sinnvoll sein, weitere Inhalte in einer weiter gehenden vertraglichen Vereinbarung zu regeln, beispielsweise einem ergänzenden Städtebaulichen Vertrag oder einer Absichtserklärung. Auf Grund seiner zentralen Bedeutung in der Praxis steht der Musterkaufvertrag im Mittelpunkt dieser Arbeitshilfe.

Zu den Vertragsbausteinen des Musterkaufvertrages gehören zum einen Klauseln, die grundlegend erforderlich sind und sich in jedem kommunalüblichen Kaufvertrag wiederfinden. Deren Bedeutung und Auswirkungen werden als bekannt vorausgesetzt; daher wird im Folgenden nicht näher darauf eingegangen. Die Vertragsbausteine hingegen, die sich aus der Besonderheit der Bahn(vor-)nutzung ergeben und die darin über einen einfachen Kaufvertrag hinausgehen, bedürfen einer vertiefenden Betrachtung und Erklärung. Die vertraglichen Formulierungen, wie die Bahn sie im Regelfall verwendet und wie sie im Musterkaufvertrag festgelegt sind, sind dort erläutert, wo sie von den alltäglichen Vereinbarungen im kommunalen Grundstücksgeschäft abweichen, weil sie auf bahnspezifische Besonderheiten abstellen.

Dazu sind die Paragraphen des voran gestellten Vertragstextes mit fortlaufenden Nummern versehen, die im Anschluss erläutert werden. Die Hintergründe einzelner Bestandteile des Vertrages werden in den Anmerkungen dargestellt, auf aus kommunaler Sicht vorteilhafte oder kritische Einzelaspekte wird hingewiesen und deren Auswirkungen bei Unterzeichnung durch die Kommunen aufgezeigt.

Der Text des Musterkaufvertrages ist nicht vollkommen statisch, es sind verschiedene Alternativen vorgesehen, die eine Anwendung auf den Einzelfall ermöglichen. Diese Alternativen sind kursiv gedruckt. Die ergänzend vorgeschlagenen Formulierungen des Forum Bahnflächen NRW in den Anmerkungen sind daran orientiert und ebenfalls kursiv gedruckt. Diese alternativen Formulierungsvorschläge sind im Einzelfall vor Ort zu verhandeln.

Die zu Grunde gelegte Fassung des Musterkaufvertrages für eine Fläche datiert von September 2003. Die Formulierungen des Mustervertragstextes unterliegen einer stetigen Anpassung durch die Bahnbeteiligten, da aktuelle gerichtliche Entscheidungen und/oder Anpassungen an die Gesetzeslage darin Eingang finden, so dass auch künftig mit Aktualisierungen bzw. Abweichungen in einzelnen Formulierungen gerechnet werden muss. Sofern es sich um erhebliche Abweichungen handelt, muss deren Rechtswirkung im Einzelfall geprüft werden.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorliegende Arbeitshilfe insbesondere der Abwägung und der Entscheidungsfindung in den Kommunen dient. Städte und Gemeinden müssen - auf Basis dieser Informationen und vor dem Hintergrund des jeweiligen Projektes - im Einzelfall entscheiden, ob sie bereit sind bzw. es dem Projekt angemessen ist, die mit Vertragsunterzeichnung veranlassten Wirkungen zu tragen oder ob dies der Einzelfall nicht rechtfertigt. Im Rahmen der erforderlichen individuellen Abwägung leistet diese Arbeitshilfe insoweit Unterstützung, als Aspekte aufgezeigt werden, die den Kommunen bei der Entscheidung helfen können. **Die Arbeitshilfe kann eine Rechts- und/oder Steuerrechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen.**

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

## Präambel - Beispiel

00.01

Die hohen Kosten für die Anpassung und Verlagerung der Technik sowie der weiteren Eisenbahntechnik im und um das Empfangsgebäude am Bahnhof sowie die Aussage des Altlastengutachtens, der Nichtrealisierbarkeit einer \_\_\_\_\_nutzung auf der Fläche der Ladestraße, machten es notwendig, das bereits bestehende Planungs- und Nutzungskonzept zu ändern. In den letzten Monaten haben hat die Stadt - gemeinsam mit externen Planern und Investoren - ein neues städtebauliches Gesamtkonzept für die Ladestraße erarbeitet.

Hierbei stellt das zu realisierende \_\_\_\_\_projekt am Standort des alten Empfangsgebäudes auch weiterhin einen Kernbestandteil der Planungen und Entwicklungen des Bahnareals dar.

An Stelle des alten Empfangsgebäudes soll ein Neubau errichtet werden. Dieser sieht im Erdgeschoss die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, ein Bistro sowie einen Fahrkartenverkauf der DB AG vor. Im Obergeschoss soll folgende Nutzung \_\_\_\_\_ errichtet werden.

In Richtung Westen sollen Stellplätze für den Lebensmitteldiscounter errichtet werden. Dann folgt eine Fläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, die zu einem späteren Zeitpunkt als neue Straßenunterführung unter den Gleisanlagen zur Nordseite vorgesehen ist. Da der Realisierungszeitpunkt der Straßenunterführung noch nicht feststeht, wird diese Fläche an die Stadt als Vorhaltefläche veräußert und durch die Stadt dann zunächst an den Investor des \_\_\_\_\_projektes und den Lebensmittelmarktes vermietet. Der Investor wird auf dieser Vorhaltefläche zunächst Stellplätze auf seine Kosten anlegen, die dann bei der Realisierung der Straßenunterführung wieder entfernt werden.

Auf der sich daran anschließenden Fläche soll ein SB Markt mit entsprechenden weiteren Stellplätzen errichtet werden, der als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> als weiterer Magnet dienen soll.

Auf der Westfläche neben dem zukünftigen SB-Markt möchte die Stadt \_\_\_\_\_errichten. Darüber hinaus sollen auf der Fläche eine multifunktionale Sport- und Spielfläche mit einer Skater-Fläche sowie weitere Stellplätze bereitgestellt werden.

Durch die hohen technischen Verlagerungs- bzw. Anpassungskosten im Empfangsgebäude sowie Aufbereitungskosten der Westfläche ist die Realisierung des \_\_\_\_\_projektes durch einen Privaten wirtschaftlich nicht darstellbar. Aus diesem Grunde wurden die einzelnen Flächen - wie oben dargestellt - aufgeteilt.

Die Stadt wird in einem Kaufvertrag die Fläche des Empfangsgebäudes zur Größe von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> sowie die \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> große Westfläche direkt von der Deutschen Bahn AG erwerben. Die Stadt stellt für die unrentierlichen Kosten einen entsprechenden Städtebauförderantrag beim Städtebauministerium.

Nach Aufbereitung des Geländes wird nur das Empfangsgebäude an einen privaten Investor zur Realisierung des \_\_\_\_\_projektes weiterveräußert. Die Westfläche verbleibt im städtischen Eigentum.

Die notwendige Stellplatzfläche für das \_\_\_\_\_projekt und den Discounter wird in einem weiteren Kaufvertrag an den Investor veräußert. Darüber hinaus erwirbt der

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

Investor auch die Fläche, die für die Ansiedlung des SB-Marktes als Vollsortimenter nebst entsprechenden Stellplätzen und Zufahrten vorgesehen ist.

Die Stadt wird in diesem Kaufvertrag die Vorhaltefläche für die geplante Straßenerweiterung in Größe von ca. \_\_\_\_ m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Fläche in Größe von \_\_\_\_ m<sup>2</sup> als Fahrradabstellanlage östlich des alten Empfangsgebäudes von der Deutschen Bahn erwerben.

00.01

**Anmerkung zur Präambel:** Eine Präambel sollte im Regelfall dem Kaufvertrag als Auslegungshilfe vorangestellt werden. Sie ist besonders zu empfehlen, wenn der Vertrag über einen reinen Kaufvertrag hinausgeht. Dies trifft insbesondere zu auf komplexe Projekte mit einer umfassenden Aufgabenstellung oder auch im Falle des Erfordernisses mehrerer Verträge, die inhaltlich - jedoch nicht rechtlich - von einander abhängen.

In der Präambel sollten das Ziel und der Zweck der Aktivierung der betroffenen Bahnflächen dargestellt werden. Hierbei sind sowohl die Perspektiven der Stadtentwicklung als auch die Interessen des Flächeneigentümers aufzunehmen, aus denen das gemeinsame Anliegen zum Abschluss des Kaufvertrages erkennbar wird. Darüber hinaus sollte auf

Besonderheiten des Einzelfalls beziehungsweise der Inhalte dieses Kaufvertrages hingewiesen werden.

Mögliche weitere Inhalte können sein:

- Der räumliche Geltungsbereich der städtebaulichen Maßnahme.
- Hinweise auf Themenstellungen, die im Rahmen des vorliegenden Vertrages einer abschließenden Klärung nicht zugeführt wurden.
- Vorstellungen zur Kostenübernahme für Gutachten, Untersuchungen, Planungskonzepte usw. oder Verantwortlichkeit für deren Durchführung.
- Verteilung der wirtschaftlichen Risiken.
- Absichtserklärungen zur Abfolge von Entwicklungsverfahren und Bauleitplanung.

## § 1 Grundbuchstand

1. Im Grundbuch von \_\_\_\_\_ (Amtsgericht \_\_\_\_\_), Blatt \_\_\_\_\_ ist \_\_\_\_\_ als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz: aus lfd. Nr. \_\_\_\_\_ Gemarkung \_\_\_\_\_, Flur \_\_\_\_\_, Flurstück Nr. \_\_\_\_\_, Größe \_\_\_\_\_.
2. Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:  
Abt. II des Grundbuchs: \_\_\_\_\_  
Abt. III des Grundbuchs: \_\_\_\_\_
3. Das vorgenannte Grundstück ist wie folgt bebaut: \_\_\_\_\_
4. Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen. Trotz Belehrung des amtierenden Notars über die damit verbundenen Risiken wünschen die Erschienenen die Beurkundung dieses Vertrages.

**(Alternativ:**

*Bei Beurkundung liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom \_\_\_\_\_. vor.)*

5. Die Deutsche Bahn Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter HR B 50000, hat mit notariell beurkundetem Ausgliederungsplan vom 24. November 1998, UR-Nr. 1012/1998 des Notars Dr. Gerhard Hess in Frankfurt am Main, die **(Alternativ: DB Netz Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin errichtet und auf diese im Wege der Ausgliederung zur Neubegründung gemäß § 123 Abs. 3 Nr. 2 UmwG ihre Geschäftsbereiche Netz, Umschlagbahnhöfe und Bahnbau übertragen, / DB Station & Service Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin errichtet und auf diese im Wege der Ausgliederung zur Neubegründung gemäß § 123 Abs. 3 Nr. 2 UmwG ihren Geschäftsbereich Personenbahnhöfe übertragen).**

01.01

Die Ausgliederung der zwischenzeitlich im Handelsregister des **(Alternativ: Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B 50879 eingetragenen DB Netz Aktiengesellschaft / Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 87691 eingetragenen DB Station & Service Aktiengesellschaft)** ist durch Eintragung im Handelsregister der ausgliedernden Deutsche Bahn Aktiengesellschaft am 1. Juni 1999 wirksam geworden. Damit sind gemäß § 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG die ausgliederten Teile des Vermögens der Deutsche Bahn Aktiengesellschaft auf den übernehmenden Rechtsträger übergegangen.

6. Zu dem ausgliederten Vermögen gehört unter anderem die Fläche gemäß Anlage \_\_\_\_\_ aus dem oben genannten Grundbesitz. Da es sich bei diesen Flächen noch nicht um Grundstücke im Rechtssinne handelt, ist Eigentum hieran noch nicht durch die Ausgliederung auf den Verkäufer übergegangen.

Die DB AG gibt daher als Eigentümer die dinglichen Erklärungen ab. Die Verkäufer geben sämtliche nachfolgenden schuldrechtlichen Erklärungen - soweit nicht ausdrücklich etwas Abweichendes vereinbart ist - als Vertragsparteien gesamtschuldnerisch ab.

01.01

## Anmerkung zu § 1 (5) und (6)

**Grundbuchstand:** Da die zweite Stufe der Bahnreform grundbuchlich noch nicht vollständig vollzogen ist, d.h. die grundbuchliche Ausgliederung der Grundstücke aus dem Eigentum der DB AG (Holding) auf die jeweiligen Einzelgesellschaften noch aussteht, wird

- sobald mehr als ein Flächenbesitzer auf Seiten der Bahn betroffen ist - diese Klausel zur Anwendung gelangen.

Gleichwohl hat dies für die Kommunen keinerlei Auswirkungen bezogen auf das Grundstücksgeschäft.

## § 2 Kaufgegenstand

1. Der Verkäufer verkauft an den Käufer den in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz mit den dort aufgeführten Belastungen, nachfolgend auch „Kaufgegenstand“ genannt.
2. Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen, Aufbauten und sämtlichem Zubehör, soweit sie im Eigentum des Verkäufers/des Eigentümers stehen und nachfolgend nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, verkauft.

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

## **(Alternativ Verbrauchervertrag:**

Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen und Aufbauten verkauft, soweit sie im Eigentum des Verkäufers/des Eigentümers stehen. Zubehör ist nicht mitverkauft.)

02.01

## **(Alternativ Verbrauchervertrag bei bekanntem Zubehör:**

Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen und Aufbauten verkauft, soweit sie im Eigentum des Verkäufers/des Eigentümers stehen. Das folgende Zubehör wird mitverkauft:

**[Hinweis:** hier ist das Zubehör möglichst genau nach Anzahl, Art, Beschaffenheit und Zustand zu beschreiben]

Weiteres Zubehör, soweit vorhanden, wird nicht mitverkauft.)

## **(Alternativ: bei Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche:**

1. Der Verkäufer verkauft an den Käufer eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. \_\_\_\_ m<sup>2</sup> aus dem in § 1 dieser Urkunde näher bestimmten Grundbesitz mit den dort aufgeführten Belastungen. Die kaufgegenständliche Teilfläche - nachstehend auch „Kaufgegenstand“ genannt - ist in dem dieser Urkunde als Anlage \_\_\_\_ beigefügten Lageplan rot umrandet und gelb dargestellt. Der Plan soll maßgebend sein für die Lage der kaufgegenständlichen Teilfläche.)

02.02

## **(Alternativ bei verbleibenden Bahnanlagen im Grenzbereich:**

Im Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen des Kaufgegenstandes gemäß § 315 BGB dem Verkäufer zu, soweit zur Sicherung der im Grenzbereich verbleibenden Bahnanlagen erforderlich. Der genaue Verlauf der neuen Grundstücksgrenze wird nach Maßgabe der vorhandenen Bahnanlagen erst bei der Vermessung und Abmarkung durch den zu beteiligenden Verkäufer, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH, NL \_\_\_\_, festgelegt.)

2. Der Käufer wird die Vermessung bis spätestens \_\_\_\_\_ bei einem Vermessungsbüro in Auftrag geben und die soweit erforderliche Teilungsgenehmigung, andernfalls ein Negativattest gem. § 20 Abs. 2 BauGB beantragen. Er hat den Vermesser zu veranlassen, dass dieser dem Verkäufer und dem Eigentümer auf Kosten des Käufers folgende Vermessungsunterlagen zusendet.

- Abschriften des Veränderungsnachweises (zweifach),

**(Alternativ:** weitere Vermessungsunterlagen wie z.B.:

- 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 Frist.

3. Der Grenzfeststellungs- und Abmarkungstermin ist dem Verkäufer, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH, NL \_\_\_\_\_, mindestens 14 Tage vorab mitzuteilen.

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

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

## **(Alternativ Verbrauchervertrag:**

Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen und Aufbauten verkauft, soweit sie im Eigentum des Verkäufers/des Eigentümers stehen. Zubehör ist nicht mitverkauft.)

02.03

## **(Alternativ Verbrauchervertrag bei bekanntem Zubehör:**

Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen und Aufbauten verkauft, soweit sie im Eigentum des Verkäufers/des Eigentümers stehen. Das folgende Zubehör wird mitverkauft:

*[Hinweis: hier ist das Zubehör möglichst genau nach Anzahl, Art, Beschaffenheit und Zustand zu beschreiben]*

Weiteres Zubehör, soweit vorhanden, wird nicht mitverkauft.)

02.01

**Anmerkung zu § 2 (2) Kaufgegenstand *Alternativ Verbrauchervertrag*:** Alle Regelungen, die sich auf einen Verbrauchervertrag beziehen, finden bei Kommunen keine Anwendung. Sie zielen auf Veräußerungen an private Investoren ab.

liegen darf. Andernfalls verweigern die Grundbuchämter die spätere Auflassung, dies ist dann durch eine erneute Nachbeurkundung des Kaufvertrages zu heilen.

02.02

**Anmerkung zu § 2 (2) Kaufgegenstand *Alternativ bei Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche*:** Bei der Vermessung können auch Termine abgestimmt werden, die erst nach tatsächlich erfolgtem Rückbau oder Ausbau liegen. Bei der Bemessung der Teilflächen ist zu bedenken, dass im Regelfall die Abweichung des Kaufgrundstückes vom hinterher vermessenen Grundstück nicht über 10 %

02.03

**Anmerkung zu § 2 (4) Kaufgegenstand *Alternativ Verbrauchervertrag*:** Alle Regelungen, die sich auf einen Verbrauchervertrag beziehen, finden bei Kommunen keine Anwendung. Sie zielen auf Veräußerungen an private Investoren ab.

## § 3 Kaufpreis

03.01

03.01

**§ 3 Kaufpreis - Grundlegende Anmerkungen zur Kaufpreisfindung:** Im Normalfall ist für die Kaufpreisfindung eine Verkehrswertbetrachtung vorzunehmen. Die Verpflichtung der Kommune, Vermögensgegenstände zu ihrem objektiven Wert zu erwerben und im Zweifelsfall eine Verkehrswertermittlung

durchzuführen, ergibt sich zwar nicht unmittelbar aus § 90 GO NW, da diese Vorschrift nur für die Veräußerung des gemeindlichen Vermögens Anwendung findet. Sie ergibt sich jedoch aus § 89 Abs. 2 und § 75 Abs. 2 GO NW. Das in diesen Bestimmungen enthaltene Gebot der wirtschaftlichen und sparsamen Führung der Haushaltswirtschaft

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

schließt es regelmäßig aus, beim Erwerb eines Vermögensgegenstandes durch die Kommune einen über dem Verkehrswert liegenden Kaufpreis zu vereinbaren.

Ausnahmen von den o.g. Grundsätzen sind denkbar, beispielsweise wenn die Durchführung der Anpassungsmaßnahme wegen eines besonderen städtebaulichen Interesses an der Neuordnung des Kaufgrundstückes mit Zuschüssen - etwa aus Städtebauförderungsmitteln - finanziert werden kann, oder wenn die Umnutzung auch zu Werterhöhungen angrenzender Grundstücke führt und dies der Kommune wirtschaftlich zugute kommt.

Bei dem damit grundsätzlich gebotenen Vergleich zwischen dem Kaufpreis einerseits und dem Wert des erworbenen Gegenstandes andererseits sind naturgemäß wertmindernde Faktoren des Gegenstandes zu berücksichtigen. Kann ein Grundstück erst nach Durchführung kostenauslösender Maßnahmen zu dem Zweck genutzt werden, der bei der Wertermittlung/Kaufpreisfindung zu Grunde gelegt wurde, dann sind die hierbei entstehenden Kosten in der Regel kaufpreismindernd in Abzug zu bringen.

Grundsätzlich gilt, dass die Bahn bei der Berücksichtigung wertmindernder Faktoren keine faktischen Beträge zahlen wird (aktive Abschläge), sich wohl aber ggf. auf Abschläge vom Kaufpreis einlässt (passive Abschläge). Diese Abzüge vom Kaufpreis sind - bis auf eine Ausnahme - denkbar und im Einzelfall zu verhandeln. Eine aktive Kostenbeteiligung der Bahn kann ausschließlich bei Sanierungsmaßnahmen erfolgen, die durch Kontaminationen LAGA (Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) > Z 2 bzw. öffentlich-rechtlichen Handlungsbedarf gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ausgelöst werden.

Bei der Verhandlung wertmindernder Faktoren bzw. deren Höhe ist zu beachten, dass der Verkäufer naturgemäß einen eigenen wirtschaftlichen Anspruch an die Veräußerung hat, dem er bei der Veräußerung Rechnung tragen muss und wird. Werden also die Kosten der für eine Umnutzung der Fläche erforderlichen Anpassungsmaßnahmen bei der Kaufpreisfindung wertmindernd berücksichtigt, so entsteht dem Verkäufer

ein wirtschaftlicher Nachteil, dem er nur bis zu einem gewissen - für ihn noch wirtschaftlichen - Grad Rechnung tragen wird. Auf Grund des wirtschaftlichen Eigeninteresses der Bahn müssen sich die Kommune darüber im Klaren sein, dass ihre städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen diesen ökonomischen Grenzen unterworfen sind und es im Regelfall nicht zur Verhandlung symbolischer Preise kommen wird.

In **Kaufpreisfindung** fließen verschiedene Parameter ein, die Gegenstand der Verhandlungsmasse sein sollten:

- Der Wert des Grundstückes orientiert sich grundsätzlich auch an der **künftigen Nutzung**. Die künftige Nutzungskonzeption sollte daher unbedingt bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden. Es empfiehlt sich, eine Verkehrswertermittlung unter Beachtung des zum Wertermittlungstichtages vorhandenen Entwicklungspotenzials auf Grundlage der situationsbedingten Gegebenheiten und der zukünftig nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit vorzunehmen. Der Berücksichtigung des im Einzelfall vorhandenen Markt- und Entwicklungspotenzials kommt besondere Bedeutung zu; nur so lässt sich abschätzen, welche Nutzung realistisch und welcher Kaufpreis vor Ort dafür erzielt werden kann.

Falls noch kein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt, sollte der Kaufpreis auf der Basis des Struktur- und Nutzungskonzeptes verhandelt werden. Für den Normalfall ist daher das Nutzungskonzept, das der Kaufpreisfindung dient, so belastbar abzustimmen, dass ein mögliche Entwicklungen einschließender Kaufpreis ermittelt werden kann. Insbesondere bei umfassende städtebaulichen Umnutzungsmaßnahmen mit entsprechendem Entwicklungspotenzial ist dies von Wichtigkeit.

- Die Bahn hat ihre Grundstücke im Zuge der Privatisierung der Deutschen Bundesbahn und der Reichsbahn bewerten und testieren lassen. Diese Werte sind in die Eröffnungsbilanz eingestellt worden. Die Testierung der Werte sowie die Erfahrungen des Forum Bahnflächen NRW belegen, dass diese Werte im Regelfall nicht



# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

überhöht sind, sondern den tatsächlichen Verkehrswerten entsprechen.

Die Verkaufsstrategie der Bahn ist bilanzorientiert, d.h., bei Verkäufen, die ein geringes oder gar ein negatives Bilanzergebnis erwarten lassen, wird die Bahn Zurückhaltung üben. Durch die Zusammenfassung von mehreren Einzelflächen zu einem Paket und/oder durch die Schaffung eines höherwertigen Baurechtes - beispielsweise Wohnen statt Grünfläche - lassen sich entsprechend höherwertige Ergebnisse erzielen.

## Wertbeeinflussende Faktoren

- Das Vorhandensein von Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechten mindert den Verkehrswert, der in der Regel als Grundlage der Kaufpreisfindung ohne die Einrichtungen ermittelt wurde. Die wirtschaftlichen Folgen sind hierbei beim Verkäufer anzusetzen. Im Gegenzug können Miet- oder/und Pachterträge den Verkehrswert - und damit den Kaufpreis - erhöhen.
  - Eine bestehende bleibende Widmung von Gebäuden oder Grundstücken hat nicht per se einen wertmindernden Einfluss auf den Kaufpreis. Eine Wertminderung ergibt sich erst dann, wenn durch die Widmung oder durch bestimmte Grunddienstbarkeiten Nutzungseinschränkungen entstehen; beispielsweise, wenn Gebäudeteile oder einzelne Räume nicht zur Verfügung stehen, weil sich darin zum Beispiel ein Stellwerk befindet.  
  
Dabei sollte andererseits aber auch beachtet werden, dass, wenn dem neuen Eigentümer - der Kommune - durch die Bahnnutzung dauerhafte Mieteinnahmen - im Fall des Stellwerks durch die DB Netz AG - entstehen, sich dies als werterhöhend auswirken kann.
  - Ein vom Käufer zu tragender Anteil an den Sanierungskosten sollte bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden. Die Kostentragung in diesem Fall ist in § 7, *Alternativen 1-3*, geregelt, die im Einzelfall anzuwenden sind.
  - Die Verpflichtung zur dauerhaften Einfriedung kann als wertmindernder Faktor bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden. Gleichzeitig sollte aber auch beachtet werden, dass durchaus ein Eigeninteresse beim Erwerber bestehen kann, eine entsprechende Einfriedung vorzunehmen, um sich gegenüber Haftungsansprüchen abzusichern bzw. sein eigenes Haftungsrisiko zu minimieren. Dies gilt im Besonderen bei Kinderspielplätzen, Verkehrsflächen, o.ä. (vgl. § 15).
  - Der zur Baureifmachung erforderliche Abbruch von baulichen Anlagen kann im Rahmen der Kaufpreisfindung Gegenstand der Verhandlungsmasse sein. Falls dies nicht wertmindernd im Rahmen des Kaufvertrages berücksichtigt wird, sollte zumindest der Umfang und die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen festgehalten werden.
  - Beim Erwerb von Flächen, die zukünftig auf Grund von öffentlich-rechtlichen Verfahren einer wertmindernden Nutzung zugeführt werden sollen - beispielsweise, wenn auf einer bisher gewerblich genutzten Ladestraße eine einfache Erschließungsstraße entstehen soll -, ist dies unter Umständen nach der eigentumsrechtlichen Entschädigungsregelung zu bemessen.
  - Die zur Baureifmachung erforderlichen bahnbetrieblichen Anpassungs-/Rückbaumaßnahmen können im Zuge der Kaufpreisbildung Berücksichtigung finden.
- Es gibt weitere Faktoren, die Auswirkungen auf die Flächenentwicklung haben können, die aber im Regelfall ohne Einfluss auf die Kaufpreisfindung bleiben:
- Im Hinblick auf die Duldung von Immissionen wird bei der Kaufpreisfindung in der Regel die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bestehende tatsächliche und bei Vorliegen eines entsprechenden Planungsstandes auch die plangebende Vorbelastung berücksichtigt. Der Verzicht auf zukünftige Ansprüche oder Ansprüche bei nicht bestimmungsgemäßem Betrieb dürfte jedoch in der Regel bei der Kaufpreisfindung nicht zu zusätzlichen Abschlägen führen (vgl. § 11).

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

Auch Kommunen, die mit Haushaltssicherungskonzepten arbeiten müssen, können grundsätzlich einen Ankauf von Bahnflächen und/oder Empfangsgebäuden anstreben. Dies muss dann gegebenenfalls im Einzelfall mit der Kommunalauf-

sicht abgestimmt werden. Insbesondere bei städtebaulichen Schlüsselflächen und Maßnahmen, die bereits mit Landesmitteln gefördert werden, ist dies in aller Regel durchsetzbar.

1. Der Nettokaufpreis beträgt EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_).  
Hiervon entfallen gemäß beiliegendem Lageplan Anlage \_\_\_\_
- a) auf die Fläche der DB AG EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_).
  - b) auf die Fläche der DB Netz AG EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_).
  - c) auf die Fläche der DB Station& Service AG EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_).

Bei mitverkauften Aufbauten im Wert von mehr als 10.000,00 Euro ist der Kaufpreis für bauliche Anlagen getrennt aufzuweisen.

03.02

03.02

### Anmerkung zu § 3 (1) Kaufpreis:

Diese Aufteilung findet im Regelfall nur statt, wenn mehrere Eigentümer auf Seiten der DB AG einbezogen sind und dient der Zuordnung des Kaufpreises zu dem jeweiligen Eigentümer.

Werden Betriebseinrichtungen mitverkauft, so sind diese von der Steuerpflicht nicht befreit und müssen mit einem Kaufpreis separat zuzüglich Umsatzsteuer ausgewiesen werden.

Da Kommunen beim Erwerb von Aufbauten eine Umsatzsteueroption wahrnehmen können, sollten

Grundstücke und bauliche Anlagen getrennt ausgewiesen werden. Dies wird zudem insbesondere im Hinblick auf eine mögliche öffentliche Förderung und nicht zuletzt vor dem Hintergrund des neuen kommunalen Finanzmanagements erforderlich werden. Es empfiehlt sich daher, jeden Kaufgegenstand - also jede Sachanlage, jede bauliche Anlage - mit den entsprechenden Kosten zu beziffern und dies im Einzelnen vertraglich festzuhalten; beispielsweise Güterschuppen \_\_\_\_\_ EUR, Vorplatz \_\_\_\_\_ EUR, etc.

2. Zuzüglich zum Netto-Kaufpreis hat der Käufer die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu zahlen. Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer ist der Kaufpreis zuzüglich der hälftigen Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer beträgt derzeit:

03.03

Nettoentgelt für das Grundstück EUR \_\_\_\_\_  
50 % Grunderwerbsteuer EUR \_\_\_\_\_  
Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer EUR \_\_\_\_\_  
Die Höhe der Umsatzsteuer beträgt derzeit EUR \_\_\_\_\_  
Der zu zahlende Bruttokaufpreis beträgt also EUR \_\_\_\_\_

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

Bei mitverkauften Aufbauten im Wert von mehr als 10.000,00 Euro ist der Kaufpreis für bauliche Anlagen getrennt aufzuweisen.

3. Der Anspruch auf Kaufpreiszahlung verjährt nach 30 Jahren.

03.03

## **Anmerkung zu § 3 (2) Kaufpreis - Steuerrechtliche Bewertung:**

Die Grundstücke gehören zum Unternehmensvermögen der DB AG; die Veräußerung an die Kommune stellt daher eine steuerbare Lieferung dar. Diese Lieferung ist nach § 4 Nr. 9 a UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Eine Option zur Umsatzsteuer nach § 9 UStG durch die DB dürfte nicht möglich sein, da die Kommune beim Erwerb nicht als Unternehmerin auftritt.

Die Bahn kann an Kommunen Liegenschaften veräußern, ohne dass eine zusätzliche Ausweisung von Umsatzsteuer erforderlich wäre.

Bei der Veräußerung besteht die Möglichkeit der DB AG, zur Umsatzsteuerpflicht der Veräußerung zu optieren. Daher sollte bei Veräußerungen an Unternehmer die Option ausgeübt werden; dies gilt auch für stadteigene Gesellschaften. Für die Bahn entstehen wirtschaftliche Nachteile bei Verkauf ohne Umsatzsteuer, wenn sie für das Grundstück innerhalb der letzten 10 Jahre umsatzsteuerpflichtige Aufwendungen getätigt hat (z.B. Erschließungs- oder Rückbauaufwand), da dann die Vorsteuer nicht abzugsfähig ist. Bei Veräußerung an städtische Eigengesellschaften - z.B. an Wirt-

schaftsförderungsgesellschaften etc. - sollte daher zur Umsatzsteuer optiert werden.

Die Höhe der Umsatzsteuer bemisst sich nicht nur am Nettokaufpreis, sondern auch an der hälftigen Grunderwerbsteuer. Der Käufer muss aber an den Verkäufer lediglich den Nettokaufpreis zzgl. Mehrwertsteuer zahlen, die Grunderwerbsteuer wird direkt an das Finanzamt gezahlt.

Die Kommune tritt weder bei Erwerb noch bei den Veräußerungen als Unternehmerin auf, denn die Grundstücksverkäufe sind als Ausübung öffentlicher Gewalt anzusehen; somit ist eine Eigenschaft als Betrieb gewerblicher Art (BgA) nach § 4 Körperschaftssteuergesetz für diese Tätigkeit nicht gegeben. Es besteht für die Kommune auf Grund der Veräußerungen keine Körperschaftsteuerpflicht, da durch die Veräußerungstätigkeiten kein Betrieb gewerblicher Art (BgA) entsteht. Die Umsätze sind nicht steuerbar.

Sollten die Erwerbe durch eine städtische Eigengesellschaft erfolgen, dann ergibt sich eine andere steuerliche Beurteilung. Insgesamt wird empfohlen, zumindest immer dann, wenn mehrere Grundstücke erworben werden, diesen Vorgang einer speziellen steuerrechtlichen Überprüfung zu unterziehen.

**(Alternativ bei Besitzübergang vor Kaufpreiszahlung bei gleichzeitiger Vereinbarung einer Bürgschaft zur Sicherung des Kaufpreises und der Besitzüberlassungszinsen:**

03.04

4. Der Netto-Kaufpreis ist ab Besitzübergang gemäß § 6 bis zur vollständigen Zahlung des Brutto-Kaufpreises mit \_\_\_ % p.a. zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils am Monatsende fällig und zahlbar auf das nachstehend unter § 4 Ziff. 2 bezeichnete Konto des Verkäufers unter Angabe der dort genannten Vertragsnummer und des Verwendungszweckes.

5. Zur Sicherung der Brutto-Kaufpreiszahlung sowie aller sonstigen Ansprüche des Verkäufers aus dieser Urkunde - auch der im Falle einer Vertragsrück-

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

abwicklung durch den Verkäufer geltend zu machenden Ansprüche - übergibt der Käufer dem Verkäufer spätestens am \_\_\_\_\_ eine von einer Bank oder einem Versicherungsunternehmen, welche als Zoll- und Steuerbürgen zugelassen sein müssen, ausgestellte unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von EUR \_\_\_\_\_ zzgl. \_\_\_ % Zinsen p. a. seit dem \_\_\_\_\_ in der Bürgschaft ist auf das Recht zur Hinterlegung zu verzichten. Weiterhin hat sich der Bürge zu verpflichten, auf erstes Anfordern zu zahlen.

6. Der Verkäufer hat ein Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag, wenn die vorstehende Bürgschaft nicht fristgerecht vorliegt und der Käufer auch nach Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen diese nicht beibringt. Im Falle des Rücktritts trägt der Käufer die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages entstehenden Gerichts- und Notariatskosten und die sonstigen Vollzugskosten.)

03.04

**Anmerkung zu § 3 Kaufpreis Alternativ bei Besitzübergang vor Kaufpreiszahlung bei gleichzeitiger Vereinbarung einer Bürgschaft zur Sicherung des Kaufpreises und der Besitzüberlas-**

**sungszinsen:** Diese Klausel trifft im Regelfall nicht für Kommunen zu. Treten allerdings eigenständige Gesellschaften als Käufer auf, so ist eine Bürgschaft Verhandlungssache.

**(Alternativ: bei Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche:**

03.05

- ?. 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 m<sup>2</sup>-Preises von netto \_\_\_\_\_ EUR zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer für den Kaufgegenstand im Verhältnis der Parteien durch direkte Nach- bzw. Rückzahlung binnen eines Monats nach Messungsanerkenntnis durch beide Parteien und nicht vor Fälligkeit des Kaufpreises gem. § 4 Ziff. 1 dieses Vertrages auszugleichen.
- ?. Eine Abweichung der nach Teilungsvermessung festgestellten tatsächlichen Größe des Kaufgegenstandes von der von den Parteien zu Grunde gelegten Größe von ca. \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> um +/- \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> hat keinen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Bei einer darüber hinausgehenden Abweichung ist die gesamte Flächenabweichungsdifferenz auszugleichen.)

03.05

**Anmerkung zu § 3 Kaufpreis Alternativ bei Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche:** Bei der nach der Teilungsvermessung festgestellten tatsächlichen Größe des Kaufgegenstands sollte bei der Höhe des Kaufpreises eine Bagatellgrenze vereinbart werden.

Bei der Vermessung können auch Termine abgestimmt werden, die erst nach tatsächlich erfolgtem

Rückbau oder Ausbau liegen. Bei der Bemessung der Teilflächen ist zu bedenken, dass im Regelfall die Abweichung des Kaufgrundstückes vom hinterher vermessenen Grundstück nicht über 10 % liegen darf. Andernfalls verweigern die Grundbuchämter die spätere Auflassung, dies ist dann durch eine erneute Nachbeurkundung des Kaufvertrages zu heilen.

## § 4 Fälligkeit des Kaufpreises

04.01

1. Der Gesamtkaufpreis ist am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ fällig und zahlbar auf das nachstehend unter Ziff. 2 bezeichnete Konto des Verkäufers.

### **(Alternativ Fälligkeitsvoraussetzungen:**

1. Die Fälligkeit des Kaufpreises tritt innerhalb von 14 Tagen ein, nachdem der Notar dem Käufer per Einschreiben mit Rückschein bestätigt hat, dass
- a) im Grundbuch zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist,
  - b) dieser Vormerkung nur Belastungen vorgehen oder gleichstehen, zu deren Übernahme der Käufer nach diesem Vertrag verpflichtet ist, oder denen er in der Form des § 29 GBO zugestimmt hat oder für die dem Notar Löschungunterlagen vorliegen, die ihm allenfalls unter Treuhandauflagen überlassen wurden, die aus dem Kaufpreis erfüllbar sind,
  - c) beim Notar alle für die Umschreibung des Eigentums erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen, ausgenommen die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts.

Der Notar wird beauftragt, das Vorliegen der vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen unverzüglich dem Käufer schriftlich per Einschreiben/Rückschein zu bestätigen und dem Verkäufer eine Abschrift davon zu überreichen.

Für die Wahrung vorstehender Frist ist das Datum des Zugangs des Notarschreibens beim Käufer maßgeblich.)

2. Der Kaufpreis ist an den Verkäufer auf das Konto Nr. \_\_\_\_\_, BLZ \_\_\_\_\_ bei der \_\_\_\_\_ unter Angabe der

- Debitorenkonto-Nr.: \_\_\_\_\_
- Vertragsnummer/Verwendungszweck (10-stellige Nr.) \_\_\_\_\_ (SAP/Aktenzeichen)

so rechtzeitig zu überweisen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt.

3. 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 (**Alternativ Verbraucherverträge: 5 Prozentpunkten**) über dem jeweils geltenden Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Verkäufer auf das vorgenannte Konto fällig. Unberührt bleibt die gesetzliche Pflicht zum Ersatz eines weiter gehenden Verzugschadens.

04.01

**Anmerkung:** Die Frage der Kaufpreisfälligkeit ist frühzeitig zu erörtern und zu vereinbaren.

den. Im Einzelfall kann der Eintrag einer Auflassungsvormerkung aus einem individuellen Sicherungsbedürfnis heraus erfolgen. Dabei sollte abgewogen werden zwischen den durch die Eintragung verursachten zusätzlichen Kosten und dem persönlichen Sicherungsanspruch.

Die Fälligkeit des Kaufpreises muss nicht von der Eintragung der Auflassungsvormerkung, die in § 11 geregelt ist (siehe dort), abhängig gemacht wer-

Die Grunderwerbsteuer und die Notarkosten fallen sofort mit dem Vertragsabschluss (Verpflichtungsgeschäft) an. Auch im Falle einer späteren Fälligkeit werden die Grunderwerbsteuerpflicht und die Notarkosten mit Vertragsabschluss ausgelöst. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Wirksamkeit des Vertrages vom Eintritt einer Bedingung abhängt.

## **Alternativer Formulierungsvorschlag:**

*Der Gesamtpreis ist \_\_\_\_\_ Wochen nach Aufassungsvormerkung fällig und zahlbar auf das nachstehend unter Abs. 2 bezeichnete Konto des Verkäufers.*

Der Besitzübergang von Bahn zu Kommune erfolgt nach Eingang des Kaufpreises bei der Bahn.

## **§ 5 Nachzahlungsklausel/Mehrerlösklausel**

05.01

05.01

### **§ 5 Nachzahlungs-/Mehrerlösklausel - Grundlegende Anmerkungen:**

Jede Mehrerlösklausel birgt wirtschaftliche Chancen wie Risiken für den kommunalen Erwerber. Da sich die Wertfindung an der geplanten künftigen Nutzung - beispielsweise Grünflächen - orientiert, gewährleistet eine Mehrerlösklausel eine Gewinnbeteiligung des Verkäufers bei einer anderen als der vereinbarten Nutzung; beispielsweise wenn nach dem Erwerb Wohnflächen statt Grünflächen durch die Kommune ausgewiesen und damit höhere Wiederverkaufspreise erzielt werden. Daher sollten die Kommunen die Entwicklungsperspektiven der Liegenschaften im Hinblick auf die Auswirkungen der Mehrerlösklausel genau abwägen. Mehrerlösklauseln dienen jedoch grundsätzlich der Absicherung sowohl des Erwerbers wie auch des Verkäufers und sind damit in beiderseitigem Interesse.

Eine Mehrerlösklausel wird in einem Grundstücksgeschäft zwischen Kommune und Bahn, das einen einfachen Flächenkauf erfasst, zwar enthalten sein, sie entfaltet aber hier im Regelfall keine Wirkung. Von Bedeutung werden Nachbesserungsklauseln insbesondere im Zuge umfassender städtebaulicher Neuordnungen und damit verbundener tief greifender Umnutzungen.

Die Bahn wird gegenüber der Kommune jedoch in keinem Fall auf eine Mehrerlösklausel verzichten, da die Kommune als Trägerin der Planungshoheit nach Erwerb ihre Flächenentwicklung einseitig

steuern kann; so kann beispielsweise eine erhebliche Wertsteigerung durch die Umwandlung von Grünfläche in Bauland erzielt werden.

Daher sollte das Nutzungskonzept, das der Kaufpreisfindung - und somit dem Vertrag - zu Grunde liegt, so weit und so genau wie möglich abgestimmt und konkretisiert werden. Besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, so ist er die Basis der Kaufpreisfindung. Das Gleiche gilt, wenn die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB auf Basis des vorliegenden Bauvorbescheides erfolgen soll. Damit erreicht man, dass auf eine Nachbesserung bzw. eine Mehrerlösklausel im Vertrag zwar nicht verzichtet wird, sie aber nicht zum tragen bzw. zur Anwendung kommt. Eine Mehrerlösklausel dient in diesem Fall nurmehr der gegenseitigen Sicherheit.

Zudem sollte sich die Kommune bei der Verhandlung einer Mehrerlösklausel auf Basis eines Nutzungskonzeptes darüber im Klaren sein, dass, sofern der Grunderwerb und/oder die Zwischenfinanzierung mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und es im Zuge der Entwicklung zu Mehrerlösen kommt, dies auch Auswirkungen auf die Förderung bzw. -höhe hat. Hierzu wird auf die entsprechenden Förderrichtlinien und die Nebenbestimmungen der Fördermittelbescheide verwiesen.

Ist ein Nutzungskonzept nicht in der erforderlichen Detailschärfe abgestimmt, so dass ein mögliche Entwicklungen einschließender Kaufpreis nicht

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

abschließend ermittelt werden kann, sollten kürzere Zeiträume für Mehrerlösklauseln Gegenstand der Verhandlungen sein. In diesem Fall sollte zudem nur die erste auf den Verkaufsfall folgende Weiterveräußerung, die erste Schaffung des im Rahmen der Verhandlungen abgestimmten Planungsrechts bzw. die erste abgestimmte Nutzungsaufnahme berücksichtigt werden. Grundsätzlich sollte in diesem Fall ein Ziel der Vertragsverhandlungen sein, dass die Bewertung eines Mehrerlöses nur einmal mit der ersten tatsächlichen Wertsteigerung ausgelöst wird und nicht sukzessive mit der Entwicklung der Fläche laufend Mehrerlöse abgeführt werden müssen. Da die Bahn diesem Verhandlungsansatz aber möglicherweise kritisch

gegenüber steht, wird empfohlen, für Vereinbarungen über Mehrerlöse im Vorfeld ein belastbares Nutzungskonzept abzustimmen.

Seitens der Bahn werden im Musterkaufvertrag drei alternative Mehrerlösklauseln angeboten, die sich folgendermaßen voneinander unterscheiden:

- *Alternative 1: Nachzahlung abhängig von der Art der zukünftigen Nutzung*
- *Alternative 2: Nachzahlung abhängig vom Maß der zukünftigen Bebauung*
- *Alternative 3: Mehrerlösklausel bei Weiterveräußerung*

## **Alternative 1: Nachzahlung abhängig von der Art der zukünftigen Nutzung**

05.02

1. Sollte der Käufer den Kaufgegenstand einer höherwertigen baulichen Nutzung als \_\_\_\_\_ zuführen können, hat er mit Erteilung des Bauvorbescheides, spätestens aber mit Erteilung der Baugenehmigung dem Verkäufer eine Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert, wie er sich bei Eintritt der genannten Bedingung für den Kaufgegenstand ergibt, zu leisten. Vom Verkehrswert abzuziehen sind die wertsteigernden Verwendungen des Käufers auf den Kaufgegenstand.
2. Der Nachzahlungsanspruch des Verkäufers kann nach \_\_\_\_ Jahren [**Hinweis:** im Regelfall sollte die Laufzeit mindestens 10 Jahre betragen] ab Vertragsschluss nicht mehr entstehen.

05.02

## **Anmerkung zu § 5 Nachzahlungsklausel/Mehrerlösklausel Alternative 1**

ist die Klausel, die im Regelfall Bestandteil des Kaufvertrages zwischen Bahn und Kommune sein wird. Hier werden die Erlöse zu 100 % bezogen auf einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren zu Grunde gelegt. Gleichwohl sollte im Zuge der Vertragsverhandlungen thematisiert werden, ob nicht eine Staffelung der Erlösverteilung in Abhängigkeit von zu definierenden Zeiträumen, wie sie in *Alternative 3 (1)* vorgesehen ist, vereinbart werden kann.

Ziel dieser Regelung ist es, die Möglichkeit der Erzielung von Spekulationsgewinnen zu vermeiden.

Eine mögliche Folge dieser Variante kann allerdings sein, dass die allgemeine Bodenwertsteigerung ausschließlich dem Verkäufer zugute kommt, da der damals gezahlte Kaufpreis mit dem heutigen Verkehrswert verglichen wird. Große Zeitabstände zwischen Verkauf und Entstehen des Nachzahlungsanspruches können u.U. erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen haben. In diesem Fall kann durch den Käufer eine Anrechnung der allgemeinen Bodenpreisentwicklung oder zumindest eines Inflationsausgleiches im Wege der Verhandlungen angestrebt werden. Diese mögliche Folge wird bei der *Alternative 2* vollständig und bei der *Alternative 3* jedenfalls teilweise vermieden.

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

## **Alternative 2: Nachzahlung abhängig vom Maß der zukünftigen Bebauung**

05.03

*[Hinweis: Nachzahlung abhängig vom Maß der zukünftigen Bebauung*

*Kommt alternativ eine Nachzahlung abhängig vom Maß der zukünftigen Bebauung in Betracht, z.B. Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes mit einer höheren Brutto-Grundfläche oder BGF, ist die Nachzahlungsklausel in Abstimmung mit der Wertermittlung und GRD im Einzelfall zu formulieren. Die Laufzeit soll im Regelfall mindestens 10 Jahre betragen.]*

05.03

### **Anmerkung zu § 5 Nachzahlungs- klausel/Mehrerlösklausel *Alter- native 2* spielt beim Verkauf von**

Liegenschaften an Kommunen eine untergeordnete Rolle. Sie zielt insbesondere auf den Verkauf an private Investoren, die neue Gebäude errichten, da

sich die ursprüngliche Wertfindung nach dem Maß der zu schaffenden Baulichkeiten richtet.

Für einen kommunalen Erwerber kann es sich anbieten, die Geschossfläche (GF) gem. § 19 Abs. 3 Satz 3 Satz 1 BauNVO<sup>2</sup> als Bezugsgröße zu wählen.

## **Alternative 3: Mehrerlösklausel bei Weiterveräußerung**

05.04

1. Sollte der Käufer den Kaufgegenstand binnen 15 Jahre nach Vertragsschluss weiterveräußern, so hat er innerhalb der ersten 5 Jahre dem Verkäufer 75 % des Mehrerlöses, innerhalb der nächsten 5 Jahre 50 % des Mehrerlöses, danach 25 % des Mehrerlöses an den Verkäufer auszuführen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung des Mehrerlöses ist der Abschluss des auf die Veräußerung des Kaufgegenstandes gerichteten Rechtsgeschäfts.
2. Liegt der beim Weiterverkauf vereinbarte Kaufpreis unter dem Verkehrswert des Kaufgegenstandes zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs, so hat der Käufer 75 % bzw. 50 % bzw. 25 % (entsprechend den Zeitabschnitten in Ziff. 1) des Differenzbetrages zwischen Verkehrswert und dem Kaufpreis aus § 3 an den Verkäufer zu zahlen.
3. Als Veräußerung gelten alle Erwerbsvorgänge entsprechend § 1 GrErwStG.
4. Der Mehrerlös umfasst nicht Wertsteigerungen, die auf Aufwendungen des Käufers, insbesondere auf vertraglich vereinbarten Investitionen, beruhen.

05.05

05.04

### **Anmerkung zu § 5 Nachzahlungs- klausel/Mehrerlösklausel *Alter- native 3* dient dazu, einen Zwischen-**

erwerb durch die Kommune zur Umgehung der Mehrerlösklausel zu verhindern. Dies gilt gleichermaßen für Einlagen in städtische Eigengesellschaften. Neben der *Alternative 1* wird diese *Alternative 3* in den Kaufverträgen mit Kommunen angewandt.

05.05

### **Anmerkung zu § 5 Nachzahlungs- klausel/Mehrerlösklausel *Alter- native 3 (4)*: Diese Investitionen**

sollten möglichst vorher bestimmt und im Kaufvertrag benannt werden. Hierunter fallen auch Kosten der Grundstücksaufbereitung wie Anpassungs- oder Rückbaumaßnahmen, Altlastensanierung, o.ä.



# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

## Für alle oben aufgeführten Alternativen:

- ?. Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer unverzüglich das Eintreten von Umständen mitzuteilen, die den vereinbarten Nachzahlungsanspruch auslösen können. **05.06**
- ?. Die Nachzahlung wird vier Wochen nach Eintritt der die Verpflichtung auslösenden Bedingung fällig.
- ?. Sollte über den Verkehrswert zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, wird dieser von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präsidenten der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden vereidigten Sachverständigen für alle Beteiligten verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 92 ZPO.

**05.06**

### **Anmerkung zu § 5 Nachzahlungsklausel/Mehrerlösklausel Für alle aufgeführten Alternativen:**

Die Eintragung der Mehrerlösklausel ins Grundbuch empfiehlt sich auf Grund des Informations- und Nachhaltecharakters. Dies dient nicht nur der Ab-

sicherung des Verkäufers, über Veränderungen durch das Grundbuchamt informiert zu werden; ebenso wichtig ist es für den zuständigen Mitarbeiter der Kommune, sich im Falle einer Weiterveräußerung entsprechend abzusichern.

## **Alternativen zur Absicherung des/r Nachzahlungsanspruchs/-ansprüche**

### **Alternativ nachrangige Grundschuld:**

**05.07**

- ?. Zur Sicherung des Nachzahlungsanspruchs bestellt der Käufer dem Verkäufer eine Grundschuld folgenden Inhalts:

Dem Verkäufer wird eine nicht abtretbare Grundschuld (ohne Brief) in Höhe eines sofort fälligen Grundschuldbetrages von EUR \_\_\_\_\_ eingeräumt, verzinslich mit \_\_\_\_\_ % Jahreszins beginnend ab dem \_\_\_\_\_. Diese Grundschuld ist im Rang nach den zu bestellenden Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrechten gemäß § 9 dieses Vertrages sowie im Rang nach den zu bestellenden Rechten gemäß §§ \_\_\_\_ einzutragen.

Der Käufer unterwirft den Kaufgegenstand wegen des Grundschuldbetrages und den Zinsen der sofortigen dinglichen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Der Käufer bewilligt und beantragt mit dem Eigentümer die Eintragung dieser Grundschuld zu Gunsten des Verkäufers Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung zu Lasten des Kaufgegenstandes.

**05.07**

### **Anmerkung zu § 5 Nachzahlungsklausel/Mehrerlösklausel Alternativ nachrangige Grundschuld:**

Diese Klausel hat insbesondere einen Informations- und Nachhaltecharakter. Sie dient der Absicherung des Verkäufers, über Veränderungen durch das Grundbuchamt informiert zu werden.

Ebenso wichtig ist es für den zuständigen Mitarbeiter der Kommune, sich für den Fall der Weiterveräußerung auf diese Weise abzusichern.

Für die Grundbucheintragung ist die Nachrangigkeit einer dinglichen Sicherung der Mehrerlösklausel vor der Kaufpreisfinanzierung zu beachten.

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

## Alternativ Wiederkaufsrecht

05.08

- ? Der Verkäufer behält sich - längstens auf die Dauer von 15 Jahren - das Recht zum Wiederkauf des ganzen oder teilweisen Kaufgegenstandes vor. Er ist zur Ausübung des Wiederkaufs berechtigt,
- ?1. wenn der Käufer gegen seine Verpflichtung gem. § 5 Ziff. \_\_\_ dieses Vertrages, dem Verkäufer die Umstände, die einen Nachzahlungsanspruch auslösen können, anzuzeigen, verstößt;
- ?2. wenn der Käufer die Nachzahlungsansprüche des Verkäufers bzw. den Anspruch des Verkäufers auf den Mehrerlös nicht binnen einer vom Verkäufer nach Eintritt der Fälligkeit gesetzten angemessenen Frist und dessen Androhung, nach erfolglosem Fristablauf von seinem Wiederkaufsrecht Gebrauch zu machen, nicht erfüllt.
- ? Die Erklärung des Wiederkaufs bedarf der Schriftform. In dem Fall gem. Ziff. ?1 muss die Erklärung des Wiederkaufs innerhalb von sechs Monaten abgegeben werden, nachdem der Verstoß gegen die Anzeigepflicht dem Verkäufer bekannt geworden ist. Im Übrigen kann der Verkäufer das Wiederkaufsrecht nur binnen einer Frist von \_\_\_ Jahr(en), gerechnet ab Kenntnis des Bedingungseintritts, ausüben.
- ? Als Wiederkaufspreis zahlt der Verkäufer an den Käufer den Kaufpreis gem. § 3 ohne Zinsen abzüglich des Nennbetrages bestehender Grundpfandrechte. Der Käufer ist auf Verlangen des Verkäufers verpflichtet, den ursprünglichen rechtlichen und tatsächlichen Zustand des Kaufgrundstückes, in dem dieses sich bei Besitzübergang befand, auf seine Kosten wiederherzustellen.
- ? Der Wiederkaufspreis ist \_\_\_ Wochen nach Rückauffassung fällig. Die Kosten der Rückauffassung und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer dieses Vertrages.
- ? Zur Sicherung des bei Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes entstehenden Anspruchs des Verkäufers auf Eigentumsübertragung bewilligt der Käufer und beantragt der Eigentümer gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang auf den Käufer an dem gesamten Kaufgegenstand die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gem. § 883 BGB an nächstöffener Rangstelle in das Grundbuch. Dieser Auflassungsvormerkung dürfen Grundpfandrechte bis zu dem Betrag des Kaufpreises gem. § 3 dieses Vertrages nebst bis zu \_\_\_ % Zinsen p.a. sowie eine einmalige Nebenleistung von \_\_\_ % des Grundschuldkapitals im Range vorgehen. Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehaltes.)

05.08

**Anmerkung zu § 5 Nachzahlungsklausel/Mehrerlösklausel *Alternativ Wiederkaufsrecht*:** Das vereinbarte Wiederkaufsrecht begründet schuldrechtlich die Eintragung der Rückauffassungsvormerkung.

Die Eintragung der Rückauffassungsvormerkung ins Grundbuch dient der Sicherheit sowohl des

Käufers wie auch des Verkäufers. Durch die grundbuchliche Eintragung der Rückauffassungsvormerkung wird sicher gestellt, dass die Kommune bei einer möglichen Weiterveräußerung nicht versehentlich die Mehrerlösklausel unberücksichtigt lässt.

## § 6 Besitzübergang

1. Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht mit dem auf die vollständige Zahlung des Gesamtkaufpreises einschließlich der Zinsen gem. § 4 Ziff. 3 folgenden Monatsersten über. **(alternativ, spätestens jedoch am \_\_\_\_\_)** 06.01

**(Alternativ wenn Bürgschaft in § 3 Ziff. 4 vereinbart wird:**

*Der Besitzübergang erfolgt an dem auf die Übergabe der Bürgschaft gemäß § 3 Ziff. 5 bzw. dem der vollständigen Kaufpreiszahlung einschließlich der gemäß § 3 Ziff. 2 zu zahlenden Umsatzsteuer sowie der Zahlung etwaiger Verzugszinsen folgenden Monatsersten.)*

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 gem. § 4 Ziff. 1 auf den Käufer über, spätestens jedoch mit Besitzübergang gem. vorstehend Ziffer 1. 06.02
3. Über den Kaufgegenstand bestehen die in der Anlage \_\_\_ dieser Urkunde aufgeführten liegenschaftsbezogenen Verträge. Mit Besitzübergang tritt der Käufer im Wege der befreienden Schuldübernahme in alle Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen ein.

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 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. Der Verkäufer ermächtigt den Käufer - mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht -, hinsichtlich des Kaufgegenstandes 06.03
- 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 ausschließlich der Käufer. Gegen den Freistellungsanspruch des Verkäufers sind Einwendungen und Einreden ausgeschlossen. Die vorgenannte Vollmacht kann vom Verkäufer jederzeit widerrufen werden.

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

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

06.01

**Anmerkung zu § 6 (1) Besitzübergang:** Die Festlegung des Besitzübergangs zum Monatsersten nach Zahlung des Gesamtkaufpreises erleichtert die finanztechnische Abwicklung.

Grundsätzlich ist der Besitzübergang jedoch verhandelbar und vom Einzelfall abhängig. Im Regelfall wird die Bahn den Besitzübergang nach Eingang des Kaufpreises vereinbaren.

Von großer Bedeutung ist es, den Besitzübergang rechtzeitig innerhalb der Kommune zu kommunizieren, damit unbedingt sicher gestellt ist, dass das kommunale Gebäudemanagement die Übernahme und die Unterhaltung übernehmen kann. Dies gilt insbesondere bei Flächen und Anlagen, die erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherheit stellen.

06.02

**Anmerkung zu § 6 (2) Besitzübergang:** Der Erwerber muss sicherstellen, dass er insbesondere die Verkehrssicherungspflichten mit dem Besitzübergang übernimmt, da er ab diesem Zeitpunkt dafür verantwortlich und somit haftbar ist. Die Bahn hat im Regelfall keine Versicherungen über die Grundstücke abgeschlossen.

06.03

**Anmerkung zu § 6 (4) Besitzübergang:** Bleiben beispielsweise Empfangsgebäude - sprich: Bahnhofsgebäude - auf Grund bahnspezifischer Restnutzungen gewidmet, empfiehlt es sich für die Kommunen unbedingt, sich vom Eisenbahninfrastrukturunternehmen eine Vollmacht für das Eisenbahn-Bundesamt geben zu lassen. Bei Empfangsgebäuden ist dies die DB Station&Service AG, bei Stellwerken die DB Netz AG.

Hauptanwendungsfall ist der Verkauf von Empfangsgebäuden, die zwar - im Sinne ihrer originären Nutzung - als Bahnhofsgebäude für die DB Station&Service entbehrlich sind, in denen aber technische Restnutzungen der DB Netz AG verbleiben, z.B. Stellische oder Telekommunikationsanlagen. Deshalb können diese Empfangsgebäude nicht oder nur teilweise entwidmet - also aus

dem Fachplanungsvorbehalt entlassen - werden. Aber auch gewidmete Empfangsgebäude können durch die Kommunen umgenutzt werden. Grundsätzlich ist die Überlagerung von kommunaler Bauleitplanung und Fachplanung - Widmung - möglich, sofern die geplante Nutzung dem Betriebszweck nicht zuwider läuft. Der **Leitfaden zur Aktivierung gewidmeter Bahnflächen und Empfangsgebäude** des Forum Bahnflächen NRW in Verbindung mit der **Präsidialverfügung zu entwidmungsrechtlichen Fragestellungen und der Verzahnung mit dem kommunalen Planungsrecht unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Belange** des Eisenbahn-Bundesamtes führt die Thematik näher aus und definiert im Einzelnen den (kommunal-) planerischen Umgang mit gewidmeten Liegenschaften. Dadurch hat sich das Problem der Widmung von Bahnliegenschaften für die Kommunen entschärft. Beide Schriften sind beim Forum Bahnflächen NRW zu beziehen.

Für genehmigungspflichtige Änderungen am Gebäude gemäß § 18 AEG<sup>3</sup> ist in diesem Fall ausschließlich das Eisenbahninfrastrukturunternehmen beim Eisenbahn-Bundesamt antragsberechtigt; für ein Empfangsgebäude ist dies die DB Station&Service AG.

Da die DB Station&Service AG im Verkaufsfall aber nicht mehr Eigentümerin des Gebäudes ist, können Verzögerungen bei der Bearbeitung von Anträgen an das Eisenbahn-Bundesamt dadurch umgangen werden, dass die Kommune das Antragsverfahren vorbereitet und in Vollmacht des Infrastrukturbetreibers beim Eisenbahn-Bundesamt handelt. Vorab sind dann die geplanten Maßnahmen mit dem Anlagenverantwortlichen des verbliebenen Infrastrukturbetreibers - im Regelfall der DB Netz AG - abzustimmen.

## § 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln

07.01

1. 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.

07.02

*(Alternativ: Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand als Bahnanlage planfestgestellt und gewidmet ist. Der Verkäufer wird das Entwidmungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt betreiben. Er steht jedoch für den Erfolg nicht ein. Die Kosten des Entwidmungsverfahrens trägt der Käufer.)*

07.03

2. 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.

*(Alternativ Verbrauchervertrag bei verkauftem Zubehör: Soweit bewegliche Gegenstände mitverkauft sind, finden bezüglich dieser Gegenstände die gesetzlichen Regelungen zu den Rechten des Käufers wegen Mängeln Anwendung. Sich hieraus ergebende Rechte des Käufers können von diesem lediglich bezüglich der beweglichen Gegenstände geltend gemacht werden.)*

07.04

*(Alternativ bei Versorgung durch Bahnmedien: Soweit die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes noch durch den Verkäufer oder mit ihm 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 hat der Käufer die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf seine Kosten stillzulegen oder sich an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen. Kommt der Käufer diesem Verlangen nicht nach, ist der Verkäufer berechtigt, die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes einzustellen.)*

3. Der Käufer hat keine Rechte aus Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, insbesondere Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit industriell/zu Bahnzwecken oder zu \_\_\_\_\_ genutzt wurde und er daher verunreinigt sein kann. *(Alternativ: Das Gutachten des Ingenieurbüros \_\_\_\_\_ vom \_\_. \_\_. \_\_ ist den Parteien bekannt.)* Wird der Verkäufer/der Eigentümer oder ein mit ihm nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland - das Bundeseisenbahnvermögen - 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 sind ausgeschlossen.

07.05

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).

## 07.01

### § 7 (1 - 4) Rechte des Käufers wegen Mängeln - Grundlegende Anmerkungen:

Die Absätze 1 bis 4 des § 7 erfassen die seitens der Bahn mindestens zu regelnden Aspekte im Hinblick auf mögliche Mängel des Kaufgegenstandes. Diese vier Absätze werden unabhängig vom Kaufgegenstand immer Bestandteil des Kaufvertrages sein; eine isolierte Verwendung einzelner Absätze erfolgt nicht. Eine Abweichung von diesen Klauseln, insbesondere § 7 (3), Altlasten, sowie den nachfolgenden *Alternativen 1 bis 3*, liegt nicht im Handlungsspielraum des Verkäufers vor Ort; eine solche Entscheidung wird derzeit ausschließlich durch das Sanierungsmanagement - FRS - der Bahn entschieden. Die Absätze 1 bis 4, besonders jedoch der Absatz 3, sind in jedem Fall unbedenklich, wenn das Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen auf dem Grundstück zuverlässig ausgeschlossen werden kann.

Liegt allerdings der Verdacht einer Kontamination vor, wird § 7 (3) hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen mit den nachfolgenden *Alternativen 1 bis 3* ergänzt und konkretisiert. Hiermit erfolgt die Anwendung auf den Einzelfall. Diese Alternativen sind insbesondere bei größeren Vorhaben und umfassenden städtebaulichen Umnutzungen von Wichtigkeit. Die *Alternativen 1 bis 3* setzen das Vorliegen eines aussagekräftigen Gutachtens mit einer hohen Kostensicherheit voraus.

Die Entscheidung für oder gegen eine dieser Alternativen hängt zum einen maßgeblich von der beabsichtigten künftigen Nutzung ab, zum anderen jedoch von den gefundenen Kontaminationen und den sich daraus ergebenden notwendigen Maßnahmen bzw. Kosten. Durch die darin berücksichtigte Beteiligung des Käufers und der gleichzeitigen Deckelung der Kostenübernahme durch den Verkäufer an den Sanierungskosten wird für beide Seiten Gewähr geleistet, dass die Sanierung nicht über den tatsächlich erforderlichen Umfang hinaus

durchgeführt wird. Die entsorgungsbedingten Mehrkosten stehen dabei in unmittelbarem Bezug zur künftigen Nutzung.

Es ist zudem sinnvoll, das Sanierungsziel zu definieren und im Vertrag festzuhalten (Präambel) sowie den Verkäufer in die Auftragserteilung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen aufzunehmen.

Die Verteilung der Kostenanteile ist dabei eine wirtschaftliche Frage. Dabei liegt das grundsätzliche Prinzip zu Grunde: Wert des Grundstückes abzüglich der Kostenbeteiligung der Kommune. Die Grenze hierfür ist jedoch die Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens für den Verkäufer. Die konkrete Höhe der Kostenbeteiligung erfolgt auf Basis einer belastbaren Kostenschätzung, die Grundlage für die Gewährleistungsübernahme ist. Folgende Alternativen werden seitens der DB AG vorgesehen:

- *Alternative 1: Beteiligung an Gefahrenabwehrmaßnahmen und baubedingten Entsorgungskosten*
- *Alternative 2: Beteiligung nur an Gefahrenabwehrmaßnahmen*
- *Alternative 3: Beteiligung nur an baubedingten Entsorgungskosten*

Zu § 7 sowie zu *Alternativen 1 - 3* des § 7 kann es aus Sicht der Kommune in besonderen Einzelfällen sinnvoll sein, ein zusätzliches Rücktrittsrecht des Erwerbers zu vereinbaren, wenn eine Kostenbeteiligung des Verkäufers ausgeschlossen wurde:

#### **Ergänzender Formulierungsvorschlag:**

*Der Erwerber ist berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten, wenn die Sanierungskosten den Wert des Grundstückes um \_\_\_\_\_ EUR / \_\_\_\_\_% übersteigt. Das Rücktrittsrecht ist befristet bis zum \_\_\_\_\_.*

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

Dies dient der Absicherung des Erwerbers, da dem Verkäufer im Fall erheblicher Sanierungskosten möglicherweise enorme wirtschaftliche Vorteile entstehen würden, das Risiko jedoch vom Erwerber allein getragen wird. Da Rücktrittsrechte, die dem Käufer vertraglich eingeräumt werden, bilanzielle Auswirkungen beim Verkäufer verursachen, dürfte die Bahn nur in besonderen Einzelfällen dazu geneigt sein, Rücktrittsrechte zu vereinbaren (vgl. § 17). Insbesondere Rücktrittsrechte, die über das Geschäftsjahr hinaus gelten, werden sehr restriktiv gehandhabt. Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass, je höher der wirtschaftliche Vorteil durch das konkrete Projekt ist, desto eher wird die Übernahme eines bilanziellen Risikos darstellbar sein.

Abweichungen von den Standardklauseln zur Altlastenfrage obliegen nicht dem jeweiligen Verkäufer (DBSImm, BEG), sondern unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des Sanierungsmanagements der DB AG (FRS).

07.02

**Anmerkungen zu § 7 (1) Rechte des Käufers wegen Mängeln:** Mit „nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten“ sind insbesondere Wohnheitsrechte (Wegerechte, etc.), Jagdrechte und ggf. Brennrechte sowie historische Überbaurechte o.ä. gemeint. Folgende Vertragsformulierung wird daher ergänzend empfohlen:

*Der Erschienene erklärt, dass ihm solche Belastungen und Nutzungsrechte Dritter nicht bekannt sind.*

07.03

**Anmerkungen zu § 7 (1) Rechte des Käufers wegen Mängeln**  
**Alternativ:** Bahngelände, Gebäude und Anlagen sind per Hoheitsakt zum Eisenbahnbetriebszweck gewidmet. Zur Entwidmung ist ein förmlicher Verwaltungsakt des Eisenbahn-Bundesamtes erforderlich. Mit der Entwidmung entfällt sodann der zunächst bestehende Rechtsmangel.

Nicht für alle Flächen wird es jedoch notwendig oder sinnvoll sein, eine Entwidmung anzustreben.

Dies gilt insbesondere dann, wenn kein Bebauungsplanverfahren anhängig ist; beispielsweise bei Nutzungen wie Grünflächen oder Wald etc.

Gleichwohl ist die Überlagerung von kommunaler Bauleitplanung und Fachplanung - Widmung - durchaus möglich, sofern die geplante Nutzung dem Betriebszweck nicht zuwider läuft. Der **Leitfaden zur Aktivierung gewidmeter Bahnflächen und Empfangsgebäude** des Forum Bahnflächen NRW in Verbindung mit der **Präsidialverfügung zu entwidmungsrechtlichen Fragestellungen und der Verzahnung mit dem kommunalen Planungsrecht unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Belange** des Eisenbahn-Bundesamtes führt die Thematik näher aus und definiert im Einzelnen den (kommunal-)planerischen Umgang mit gewidmeten Liegenschaften. Dadurch hat sich das Problem der Widmung von Bahnliegenschaften für die Kommunen entschärft. Beide Schriften sind beim Forum Bahnflächen NRW zu beziehen.

07.04

**Anmerkungen zu § 7 (2) Rechte des Käufers wegen Mängeln**  
**Alternativ Verbrauchervertrag bei verkauftem Zubehör:** Alle Regelungen, die sich auf einen Verbrauchervertrag beziehen, finden bei Kommunen keine Anwendung. Sie zielen auf Veräußerungen an private Investoren.

07.05

**§ 7 (3) Rechte des Käufers wegen Mängeln - Altlasten - Grundlegende Anmerkungen:** Die mögliche Altlastengefährdung von Bahnflächen und daraus unter Umständen entstehende Folgekosten sind für viele Kommunen ein zentrales Thema in den Kaufverhandlungen mit der Bahn. Vielfach wird angenommen, dass Bahnflächen grundsätzlich Altlastenverdachtsflächen sind und fast überall mit Kontaminationen gerechnet werden muss; dies ist jedoch nicht der Fall. Die ehemalige Nutzung einer Fläche durch die Bahn allein ist kein Kriterium, in jedem Fall eine Kontamination zu unterstellen. In der Praxis zeigt sich, dass Bahnflächen im Regelfall nicht oder wenn, nur gering belastet sind.

## Gestuftes Untersuchungsverfahren

Die Flächen, die in Nordrhein-Westfalen zur Veräußerung anstehen, hat die Bahn im Rahmen eines bundesweiten Altlastenerfassungsprogrammes einer systematischen Erkundung und Bewertung von Altlasten unterzogen. Hierbei wurden in einem ersten Untersuchungsschritt (**historische Erkundung**) auf Grund von Archivrecherchen und Befragungen die vormalige Nutzung der Flächen ermittelt und bewertet, ob sich daraus ein Altlastenverdacht ableiten ließ. War dies der Fall, wurden in einer weiteren Untersuchung (**orientierende Untersuchung**) zur Ausräumung oder Bestätigung des Altlastenverdachts nutzungsspezifische Beprobungen durchgeführt.

Erfahrungsgemäß ergeben sich für bestimmte Nutzungen, in deren Rahmen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, eher altlastenverdächtige Sachverhalte als durch andere Nutzungen. Daher wurde ein Katalog von definierten Nutzungen mit den unteren Umweltschutzbehörden abgestimmt, nach dem sich zunächst bestimmte Flächen nach Nutzungstyp und -art von der historischen Untersuchung ausklammern ließen, die grundsätzlich keine Altlastenverdachtsflächen darstellen. Grundsätzlich keine Altlastenverdachtsflächen sind beispielsweise Trassenbänder oder Böschungflächen. Bei bestimmten Nutzungen jedoch ist in jedem Fall eine orientierende Untersuchung angezeigt; dies betrifft insbesondere Tankanlagen, Gaswerke, Werkstätten, Triebfahrzeugabstellanlagen (Lokschuppen, Standplätze im Freien) sowie mieterbezogene mögliche Gefährdungen (z.B. Schrottplätze, bäuerliche Genossenschaften o.ä.). Hier wird auch künftig ein besonderes Augenmerk der Kommunen angebracht sein.

Bestätigte sich im Zuge der orientierenden Untersuchung der Altlastenverdacht, erfolgten weitere detailliertere Untersuchungen (**Detailuntersuchung**) zur abschließenden Gefährdungsabschätzung und zur Vorbereitung der ggf. notwendigen Sanierung. Sofern durch die Detailuntersuchung eine Gefährdung der Rechtsgüter im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 2 (4) BBodSchG<sup>4</sup>) festgestellt wurde, so ergibt sich ein öffentlich-rechtlicher Handlungsbedarf. Das weitere Verfahren wird von der Bahn dann unmittelbar mit den

zuständigen Behörden - im Regelfall dem Kreis als unterer Bodenschutzbehörde - abgestimmt.

Im Falle einer Rechtsgütergefährdung ist gemäß BBodSchG bei der Inanspruchnahme eines Störers zu unterscheiden zwischen Zustandsstörer und Handlungsstörer. Das Ermessen der Störerauswahl für diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung ist durch die zuständige Behörde pflichtgemäß auszuüben. Wenngleich insbesondere bei Kontaminationen, die durch Dritte - Handlungsstörer - verursacht wurden, diese auch für die Sanierungskosten heranzuziehen sind, musste bislang häufig die Bahn die Kosten zu 100 % tragen, da die Ansprüche gegenüber der Bahn leichter durchzusetzen waren.<sup>5</sup> Bei der Abstimmung des weiteren Vorgehens sollte bei der Auswahl des heranzuziehenden Störers bedacht werden, dass, wenn der Handlungsstörer anstelle des Zustandsstörers - der Bahn - in Anspruch genommen wird, sich im bilateralen Verhältnis zwischen der Bahn und der Kommune u.U. ein größerer wirtschaftlicher Handlungsspielraum eröffnen kann.

Dieses abgestufte Vorgehen entspricht den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes und den bei der Erfassung von Altlasten anerkannten Regeln der Technik. Die einzelnen Untersuchungsstufen und auch erforderliche Sanierungsmaßnahmen werden zwischen der Bahn und den jeweiligen Kreisen als untere Bodenschutzbehörden im Hinblick auf einen möglichen öffentlich-rechtlichen Handlungsbedarf zu Maßnahmen der Gefahrenabwehr abgestimmt. Hierbei strebt die Bahn einvernehmliche Lösungen mit den zuständigen Behörden über Umfang und Art und Weise der Sanierung an. Welche Maßnahmen im einzelnen erforderlich und durchzuführen sind, wird im Regelfall in öffentlich-rechtlichen Verträgen mit den Behörden verbindlich geregelt. Durch den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge, in denen die Kommune als Vertragspartner einbezogen werden kann, erlangt auch der Investor Rechtssicherheit in Bezug auf durchzuführende Sanierungsmaßnahmen und -kosten.



## Entsorgungsbedingte Mehrkosten

Im Zuge der Altlastenuntersuchungen kann der Fall eintreten, dass durch die orientierende Untersuchung zwar nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen bzw. -belastungen nachgewiesen wurden, diese aber im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes nicht als Gefährdung einzustufen sind und die auch nach den Prüf- und Maßnahmewerten der BBodSchV und den Regelungen des Bodenschutzrechtes keinen weiteren Handlungs- oder Sanierungsbedarf auslösen. Ist auf einer solchen Fläche jedoch eine Baumaßnahme geplant, so besteht durch die Umnutzung das Risiko erhöhter baubedingter Kosten. Wird ein verunreinigter Boden etwa im Zuge einer Baumaßnahme ausgehoben, können Mehrkosten für die erforderliche fachgerechte Entsorgung bzw. Verwertung auf Grund der erhöhten Stoffgehalte des Aushubes anfallen. Die nach den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäße Entsorgung kontaminierter Böden kann zu erheblichen Kosten (entsorgungsbedingte Mehrkosten = Deponiegebühren) führen, die u.U. die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme in Frage stellen können. Diesem Sachverhalt wird bei der Formulierung der Vertragsklauseln mit der Beteiligung des Verkäufers auch an Entsorgungsmehrkosten Rechnung getragen.

Da die Höhe der Entsorgungsmehrkosten maßgeblich von der geplanten Nutzung und den dazu erforderlichen Baumaßnahmen abhängt, empfiehlt es sich, auf Basis der durch die Gutachten aufgezeigten Bodensituation ein Nutzungskonzept zu erstellen, das die gefundenen Kontaminationen entsprechend berücksichtigt - dies kann im Einzelfall beispielsweise bedeuten, keine Unterkellerung anzustreben und auf tiefliegenden Aushub in Bereichen mit erhöhten Schadstoffgehalten zu verzichten. Die Ergebnisse der durch die Bahn veranlassten Altlastengutachten werden der Kommune im Rahmen der Kaufverhandlungen zur Kenntnis gegeben; damit genügt der Verkäufer auch seiner dem Käufer gegenüber obliegenden Aufklärungspflicht.

Reichen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht für die Festlegung belastbarer Zahlen und Inhalte für die Vertragsgestaltung aus, kann es sinnvoll sein, weitere Untersuchungen insbeson-

dere zur Altlastenthematik bzw. den Entsorgungsmehrkosten durchzuführen. Auch im Hinblick auf die Konkretisierung des Nutzungskonzeptes kann es sich anbieten, weitere vertiefende Beprobungen zu veranlassen. Ob im Zuge des Verfahrens aber weitere Gutachten erstellt werden sollen, muss die Kommune im Einzelfall entscheiden.

Die Kostentragung solcher zusätzlichen Untersuchungen liegt in erster Linie bei der Kommune als Investor. Da jedoch auch der Verkäufer ein starkes Interesse an einer einvernehmlichen Vertragsgestaltung hat, ist auch eine Kostenbeteiligung der Bahn durchaus möglich. Daher sollte angestrebt werden, für solche Untersuchungen eine Abstimmung zwischen Bahn und Kommune über den Untersuchungsumfang und auch über einen zu beauftragenden Gutachter herbeizuführen. Vielfach besteht auch die Möglichkeit, öffentliche Fördermittel für die Untersuchungskosten in Anspruch nehmen zu können. In den Kommunen des BahnflächenPools NRW werden derartige Untersuchungen - soweit notwendig - durch die Bahnflächen-Entwicklungsgesellschaft NRW veranlasst.

Das Problem von Altlasten auf Bahnflächen wird eher überbewertet. Die Vornutzung als Eisenbahninfrastrukturanlage stellt an sich keine erhöhte Altlastengefahr dar. Die Altlastengefahr begründet sich vielmehr aus einzelnen spezifischen Sondernutzungen, z.B. in ehemaligen Betriebswerken, Tankanlagen und Drehscheiben etc. Zusätzlich kommen Gefahren, die sich aus den Mieternutzungen als Schrottplatz oder Düngemittellager oder Ähnlichem ergeben, hinzu.

Nach derzeitigem Informationsstand ergibt sich beispielsweise für die 1.000 ha des BahnflächenPools NRW nur an fünf Standorten öffentlich-rechtlicher Handlungsbedarf für Maßnahmen nach § 4 BBodSchG. Im überwiegenden Teil von gemeinhin als Verdachtsflächen eingestuften Flächen ergeben sich Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Abfallbeseitigung, weil beispielsweise durch Baumaßnahmen entnommene Böden nur eingeschränkt oder nicht wieder einbaufähig sind.

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

## **Alternative 1: Beteiligung an Gefahrenabwehrmaßnahmen und baubedingten Entsorgungskosten**

5. Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen wird sich der Verkäufer an den Kosten für die Sanierung von Verunreinigungen des Bodens und/oder des Grundwassers (Altlasten im Sinne des BBodSchG) nach Maßgabe der folgenden Regelungen beteiligen. Die Beteiligung des Verkäufers beträgt \_\_\_\_\_ % der Kosten für Altlastensanierungsmaßnahmen, höchstens jedoch \_\_\_\_\_ EUR. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Käufer allein. 07.06

Eine Pflicht zur Kostenbeteiligung des Verkäufers besteht nur, wenn der Käufer auf Grund einer bestandskräftigen Anordnung, eines öffentlich-rechtlichen Vertrages, dem der Verkäufer zugestimmt hat oder eines rechtskräftigen Urteils zur Altlastensanierung verpflichtet ist und der Käufer ihm zugestellte Anordnungen und Urteile dem Verkäufer unverzüglich zur Kenntnis bringt. Der Käufer wird gegen entsprechende Anordnungen und Urteile alle zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfe und Rechtsmittel einlegen, die nach Auffassung des Verkäufers hinreichende Aussicht auf Erfolg haben. Die Abgabe verfahrensbeendender Erklärungen wird der Käufer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers vornehmen. 07.07

6. Der Verkäufer wird sich auch an den Kosten für die baubedingte Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial (Abfall) beteiligen. Die Beteiligung des Verkäufers beträgt \_\_\_\_\_ % der Entsorgungsmehrkosten, höchstens jedoch \_\_\_\_\_ EUR. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Käufer allein.

Eine Pflicht zur Kostenbeteiligung des Verkäufers besteht nur, wenn das verunreinigte Bodenmaterial entsprechend den Klassifizierungen der LAGA Belastungen > Z 2 aufweist und der Käufer den Verkäufer in die Erarbeitung des Entsorgungskonzeptes und die Auswahl des Entsorgungsunternehmens einbezogen hat. 07.08

7. Weitere Voraussetzung für eine Kostenbeteiligung nach den Absätzen 5 und 6 ist, dass die Verunreinigungen nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der in diesem Vertrag genannten Nutzung des Kaufgegenstandes erforderlich und verhältnismäßig sind.
8. Von den Kosten der Maßnahmen nach Absatz 5 und Absatz 6 sind diejenigen abzuziehen, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens durch den Käufer auch ohne Auftreten der Verunreinigung angefallen wären (sog. Sowieso-Kosten).
9. Zahlungen durch den Verkäufer erfolgen binnen 12 Wochen nach Vorlage prüfbarer Rechnungen einschließlich Entsorgungsnachweisen durch den Käufer. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis findet nicht statt.
10. Die Verpflichtung des Verkäufers zur Kostenbeteiligung endet \_\_\_\_\_ Monate (maximal 3 Jahre) nach der Beurkundung dieses Vertrages. 07.09
11. Dem Verkäufer wird das Recht gewährt, jederzeit alle in die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.

07.06

**Anmerkungen zu § 7 (5) Rechte des Käufers wegen Mängeln Alternative 1 Beteiligung an Gefahrenabwehrmaßnahmen und baubedingten Entsorgungskosten:** Hier wird sowohl die Beteiligung des Verkäufers an Gefahrenabwehrmaßnahmen als auch an entsorgungsbedingten Mehrkosten vorgesehen. Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, wenn der Käufer die Übernahme beider Kostenblöcke anstrebt.

Die Übernahme der Entsorgungskosten durch den Käufer rechtfertigt sich in der Regel dadurch, dass der Wert des Grundstückes aus der Möglichkeit einer höherwertigen Nutzung hergeleitet wird. Setzt diese eine aufwendigere Entsorgung voraus, muss sich dies auf den Wert des Grundstückes auswirken. Eine Beteiligung kommt vor allem dann in Betracht, wenn die Wertsteigerung der Fläche durch die Umnutzung größer ist als die entsorgungsbedingten Mehrkosten, die - bezogen auf diese Nutzung - anfallen werden.

07.07

**Anmerkungen zu § 7 (5) Rechte des Käufers wegen Mängeln Alternative 1 Beteiligung an Gefahrenabwehrmaßnahmen und baubedingten Entsorgungskosten:** Im Hinblick auf eine Kostenbeteiligung bei einer bestandskräftigen Anordnung sollte man, um jahrelange Streitigkeiten mit der zuständigen Behörde über die Berechtigung der Anordnung zu vermeiden, es nur zu einer bestandskräftigen Anordnung kommen lassen, wenn vor Vertragsabschluss eine Klärung der möglichen Sanierungsmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abgestimmt wurde. Alternativ kann ein dreiseitiger öffentlich-rechtlicher Sanierungsvertrag zwischen Behörde, Bahn und Erwerber angestrebt werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Fragen des Bodenschutzes (vgl. §§ 1 Abs. 5 Nr. 7, 1a Abs. 1, 5 Abs. 2 Nr. 10, 9 Abs. 1 Nr. 20, 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) zu prüfen. Nach dem Grundsatz der Subsidiarität finden selbstständige Verfahren nach dem BBodSchG bei gleichzeitiger Bauleitplanung kaum Anwendung.

Neben einer selbstständigen Maßnahme nach § 4 BBodSchG dürften die im Rahmen des Baugenehmi-

gungsverfahrens ausgesprochenen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung die überwiegende öffentlich-rechtliche Handlungsform zur Vermeidung von bodenschutzrelevanten Gefahren darstellen. Diese Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sind nach vorherrschender Auffassung der Gerichte dann separat unanfechtbar, wenn die Nebenbestimmung einen abtrennbaren Inhalt hat und die Nebenbestimmung den Hauptverwaltungsakt (Baugenehmigung) nicht grundlegend betrifft (z.B. Nebenbestimmung betrifft Umgang mit einer Altlast neben dem Bauwerk, nicht aber unter dem Bauwerk).

Idealerweise werden diese Fragen des Umgangs mit der Gefahr bereits im Bauleitplanverfahren abschließend geklärt, so dass die Nebenbestimmung in der Baugenehmigung keine unvorhergesehene Regelung enthält.

07.08

**Anmerkungen zu § 7 (6) Rechte des Käufers wegen Mängeln Alternative 1 Beteiligung an Gefahrenabwehrmaßnahmen und baubedingten Entsorgungskosten:** Die Regelung der Alternativklausel ist im Regelfall mit dem Überschreiten des Z 2-Wertes gemäß LAGA bzw. dem Vorliegen des öffentlich-rechtlichen Handlungsbedarfes gem. BBodSchG verknüpft. Verantwortlich für die Bemessung und Verhandlung der Werte ist derzeit das regionale Sanierungsmanagement (FRS).

07.09

**Anmerkungen zu § 7 (10) Rechte des Käufers wegen Mängeln Alternative 1 Beteiligung an Gefahrenabwehrmaßnahmen und baubedingten Entsorgungskosten:** Die zeitliche Befristung ist für die DB AG von Interesse, da nur so die von ihr eingegangenen Kostenbeteiligungsverpflichtungen im Rahmen der Bilanz bewertbar sind. Die bisherigen Erfahrungen mit der Bahn zeigen, dass Fristen von 24 (max. jedoch 36) Monate der Regelfall sind. Die Frist für die Beteiligung an den tatsächlich entstehenden Kosten sollte großzügig den gesamten voraussichtlichen Sanierungszeitraum erfassen, liegt mit den üblicherweise seitens der Bahn gewährten bis zu 36 Monaten bereits über der gesetzlichen Gewährleistungspflicht.

## Alternative 2: Beteiligung nur an Gefahrenabwehrmaßnahmen

07.10

5. Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen wird sich der Verkäufer an den Kosten für die Sanierung von Verunreinigungen des Bodens und/oder des Grundwassers (Altlasten im Sinne des BBodSchG) nach Maßgabe der folgenden Regelungen beteiligen. Die Beteiligung des Verkäufers beträgt \_\_\_ % der Kosten für Altlastensanierungsmaßnahmen, höchstens jedoch \_\_\_ EUR. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Käufer allein.

Eine Pflicht zur Kostenbeteiligung des Verkäufers besteht nur, wenn der Käufer auf Grund einer bestandskräftigen Anordnung, eines öffentlich-rechtlichen Vertrages, dem der Verkäufer zugestimmt hat oder eines rechtskräftigen Urteils zur Altlastensanierung verpflichtet ist und der Käufer ihm zugestellte Anordnungen und Urteile dem Verkäufer unverzüglich zur Kenntnis bringt. Der Käufer wird gegen entsprechende Anordnungen und Urteile alle zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfe und Rechtsmittel einlegen, die nach Auffassung des Verkäufers hinreichende Aussicht auf Erfolg haben. Die Abgabe verfahrensbeendender Erklärungen wird der Käufer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers vornehmen.

07.11

Eine Kostenbeteiligung findet ferner nur statt, wenn die Verunreinigungen nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der in diesem Vertrag genannten Nutzung des Kaufgegenstandes erforderlich und verhältnismäßig sind.

6. Eine Kostenbeteiligung des Verkäufers für die ausschließlich baubedingte Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial (Abfall) erfolgt jedoch nicht.
7. Von den Kosten der Maßnahmen nach Ziffer 5 sind diejenigen abzuziehen, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens durch den Käufer auch ohne Auftreten der Verunreinigung angefallen wären (sog. Sowieso-Kosten).
8. Zahlungen durch den Verkäufer erfolgen binnen 12 Wochen nach Vorlage prüfbarer Rechnungen einschließlich Entsorgungsnachweisen durch den Käufer. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis findet nicht statt.
9. Die Verpflichtung des Verkäufers zur Kostenbeteiligung endet \_\_\_ Monate (max. 3 Jahre) nach der Beurkundung dieses Vertrages.

07.12

10. Dem Verkäufer wird das Recht gewährt, jederzeit in alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.

07.10

**Anmerkungen zu § 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln Alternative 2 Beteiligung nur an Gefahrenabwehrmaßnahmen:** Diese unterscheidet sich von der *Alternative 1* durch die Ausklammerung der entsorgungsbedingten Mehrkosten; sie bezieht sich ausschließlich auf eine Beteiligung bei Gefahrenabwehrmaßnahmen. Diese können in Ab-

hängigkeit von Kontamination und Menge erheblich sein. Daher könnte seitens der Bahn eine größere Bereitschaft bestehen, diese Alternative zu vereinbaren. Bei einem Ausschluss einer Bahnbeteiligung muss der Erwerber die Entscheidung treffen, ob der Stellenwert des Objektes für die Kommune in angemessener Relation zur Höhe der entsorgungsbedingten Mehrkosten steht.

07.11

**Anmerkungen zu § 7 (5) Rechte  
des Käufers wegen Mängeln  
Alternative 2 Beteiligung nur an**

**Gefahrenabwehrmaßnahmen:** Im Hinblick auf eine Kostenbeteiligung bei einer bestandskräftigen Anordnung sollte man, um jahrelange Streitigkeiten mit der zuständigen Behörde über die Berechtigung der Anordnung zu vermeiden, es nur zu einer bestandskräftigen Anordnung kommen lassen, wenn vor Vertragsabschluss eine Klärung der möglichen Sanierungsmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abgestimmt wurde. Alternativ kann ein dreiseitiger öffentlich-rechtlicher Sanierungsvertrag zwischen Behörde, Bahn und Erwerber angestrebt werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Fragen des Bodenschutzes (vgl. §§ 1 Abs. 5 Nr. 7, 1a Abs. 1, 5 Abs. 2 Nr. 10, 9 Abs. 1 Nr. 20, 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) zu prüfen. Nach dem Grundsatz der Subsidiarität finden selbstständige Verfahren nach dem BBodSchG bei gleichzeitiger Bauleitplanung kaum Anwendung.

Neben einer selbstständigen Maßnahme nach § 4 BBodSchG dürften die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgesprochenen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung die überwiegende öffentlich-rechtliche Handlungsform zur Vermeidung von bodenschutzrelevanten Gefahren dar-

stellen. Diese Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sind nach vorherrschender Auffassung der Gerichte dann separat unanfechtbar, wenn die Nebenbestimmung einen abtrennbaren Inhalt hat und die Nebenbestimmung den Hauptverwaltungsakt (Baugenehmigung) nicht grundlegend betrifft (z.B. Nebenbestimmung betrifft Umgang mit einer Altlast neben dem Bauwerk, nicht aber unter dem Bauwerk). Idealerweise werden diese Fragen des Umgangs mit der Gefahr bereits im Bauleitplanverfahren abschließend geklärt, so dass die Nebenbestimmung in der Baugenehmigung keine unvorhergesehene Regelung enthält.

07.12

**Anmerkungen zu § 7 (9) Rechte  
des Käufers wegen Mängeln  
Alternative 2 Beteiligung nur an**

**Gefahrenabwehrmaßnahmen:** Die zeitliche Befristung ist für die DB AG von Interesse, da nur so die von ihr eingegangenen Kostenbeteiligungsverpflichtungen im Rahmen der Bilanz bewertbar sind. Die bisherigen Erfahrungen mit der Bahn zeigen, dass Fristen von 24 (max. jedoch 36) Monate der Regelfall sind. Die Frist für die Beteiligung an den tatsächlich entstehenden Kosten sollte großzügig den gesamten voraussichtlichen Sanierungszeitraum erfassen, liegt mit den üblicherweise seitens der Bahn gewährten bis zu 36 Monaten bereits über der gesetzlichen Gewährleistungspflicht.

**Alternative 3: Beteiligung nur an baubedingten Entsorgungskosten**

07.13

5. Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen wird sich der Verkäufer an den Kosten für die baubedingte Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial (Abfall) nach Maßgabe der folgenden Regelungen beteiligen. Die Beteiligung des Verkäufers beträgt \_\_\_ % der Entsorgungsmehrkosten, höchstens jedoch \_\_\_ EUR. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Käufer allein.
6. Eine Pflicht zur Kostenbeteiligung des Verkäufers besteht nur, wenn das verunreinigte Bodenmaterial entsprechend den Klassifizierungen der LAGA Belastungen > Z 2 aufweist, der Käufer den Verkäufer in die Erarbeitung des Entsorgungskonzeptes und die Auswahl des Entsorgungsunternehmens einbezogen hat, die Verunreinigungen nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der in diesem Vertrag genannten Nutzung des Kaufgegenstandes erforderlich und verhältnismäßig sind.

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

7. Von den Entsorgungsmehrkosten sind diejenigen abzuziehen, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens durch den Käufer auch ohne Auftreten der Verunreinigung angefallen wären (sog. Sowieso-Kosten).
8. Zahlungen durch den Verkäufer erfolgen binnen 12 Wochen nach Vorlage prüfbarer Rechnungen einschließlich Entsorgungsnachweisen durch den Käufer. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis findet nicht statt.
9. Die Verpflichtung des Verkäufers zur Kostenbeteiligung endet \_\_\_\_ **07.14** Monate (maximal 3 Jahre) nach der Beurkundung dieses Vertrages.
10. Dem Verkäufer wird das Recht gewährt, jederzeit in alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.

**07.13**

## **Anmerkungen zu § 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln Alternative 3 Beteiligung nur an baubedingten Entsorgungskosten:**

Diese Alternative erfasst ausschließlich die Beteiligung an Entsorgungsmehrkosten. Sofern eine Gefährdung nach BBodSchG auf Grund der Voruntersuchung verlässlich ausgeschlossen werden kann, ist dies die sinnvollste Alternative.

**07.14**

## **Anmerkungen zu § 7 (9) Rechte des Käufers wegen Mängeln Alternative 2 Beteiligung nur an baubedingten Entsorgungskosten:**

Die zeitliche Befristung ist für die DB AG von Interesse, da nur so die von ihr eingegangenen Kostenbeteiligungsverpflichtungen im Rahmen der Bilanz bewertbar sind. Die bisherigen Erfahrungen mit der Bahn zeigen, dass Fristen von 24 (max. jedoch 36) Monate der Regelfall sind. Die Frist für die Beteiligung an den tatsächlich entstehenden Kosten sollte großzügig den gesamten voraussichtlichen Sanierungszeitraum erfassen, liegt mit den üblicherweise seitens der Bahn gewährten bis zu 36 Monaten bereits über der gesetzlichen Gewährleistungspflicht.

**07.15**

## **Vorgeschlagene Variante - Rücktrittsrecht des Käufers bei Überschreiten einer definierten Kosten-**

**grenze:** Eine derartige Regelung kommt in Betracht, wenn bei Vertragsabschluss ausnahms-

weise noch kein ausreichendes Gutachten vorliegt oder die Sanierungskosten gegen eine übermäßige Kostensteigerung abgesichert werden sollen. Der vom Käufer/Verkäufer zu tragende Sockelbetrag und die möglicherweise von ihm zu tragenden Kosten des Altlastengutachtens sind bei der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung des Vorhabens (Kaufpreisfindung) zu berücksichtigen. Das Risiko wird von den Beteiligten auf das Gutachten verlagert. Entsprechend kommt der Qualität des Gutachters, aber auch dem Umfang der durchzuführenden Untersuchungen eine entscheidende Bedeutung zu.

Eine solche Vorgehensweise - Kaufvertragsabschluss, Kommune gibt Gutachten in Auftrag, abhängig vom Ergebnis des Gutachtens ist die Kommune zur Rücktritt berechtigt - kann nur im besonderen Ausnahmefall sinnvoll sein. In diesem Fall empfiehlt es sich, eine besondere rechtliche Beratung einzuholen. Im Regelfall wird diese Vorgehensweise kaum Anwendung finden, da hierdurch zusätzlich wirtschaftliche und inhaltliche Probleme entstehen; beispielsweise verhindert eine vorgezogene Sanierung bzw. separate Sanierung die Realisierung von möglichen Einsparpotenzialen.

Rücktrittsrechte, die über das Geschäftsjahr hinaus gehen, stehen der Ergebniswirksamkeit der Bahn entgegen und werden daher sehr restriktiv gehandhabt bzw. nur in besonderen Ausnahmefällen eingeräumt (vgl. § 17).

## § 8 Anlieger- und Erschließungsbeiträge

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

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

*Alternativ: Bei Belastung vor Eigentumsumschreibung:*

## § 9 Belastungsvollmacht

09.01

1. a) *Der Eigentümer bevollmächtigt den Käufer mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten, den Kaufgegenstand (**Alternativ bei Teilflächenverkauf:** nebst den nicht mitveräußerten Teilflächen der Grundstücke, wie sie unter § 1 dieses Vertrages beschrieben sind,) bereits vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten (**Alternativ bei Rücktrittsrecht des Verkäufers:** bis zur Höhe des Kaufpreises gem. § 3 dieses Vertrages nebst bis zu 20 % p.a. Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 20 %) zu Gunsten einer als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenen europäischen Großbank zu belasten, den jeweiligen Eigentümer wegen der dinglichen Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zu unterwerfen (§ 800 ZPO), sowie die banküblichen Sicherungszweck- und Abtretungserklärungen abzugeben.*

*Das Grundpfandrecht soll den Rang vor der in § 11 geregelten Auflassungsvormerkung erhalten.*

b) *Die Ausübung dieser Vollmacht ist nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter zulässig. Die Vollmacht ist im Innenverhältnis eingeschränkt. In Ausübung der Vollmacht bestellte Grundpfandrechte dienen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung der vom Kreditgeber finanzierten und tatsächlich an den Verkäufer nach den vertraglichen Vereinbarungen geleisteten Zahlungen. Eine darüber hinausgehende Zweckbestimmung zwischen dem Käufer und dem Kreditgeber kann erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Käufer wirksam werden. Bis zum Eigentumsübergang beschränken sich Rückgewähransprüche auf den Anspruch auf Aufhebung des Rechts.*

*Der Bevollmächtigte ist nicht befugt, eine persönliche Schuldverpflichtung für den Verkäufer oder für den Eigentümer einzugehen.*

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

c) Der Notar darf Originale, Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften von Erklärungen, die in Ausübung der Belastungsvollmacht abgegeben werden, erst dann in den Rechtsverkehr bringen, wenn dem Notar die durch den Käufer einzuholende schriftliche und unwiderrufliche Erklärung des Grundpfandrechtsberechtigten vorliegt, dass dieser

- die oben stehende Einschränkung der Sicherungsabrede und die Zahlungsanweisung in unten stehender Ziff. 2 beachten wird,

**(Alternativ bei Teilflächenverkauf:**

- sich verpflichtet, alle erforderlichen Erklärungen in grundbuchmäßiger Form abzugeben, damit die Grundpfandrechte nach Teilung und Fortschreibung des Kaufgegenstandes im Grundbuch auf den Kaufgegenstand beschränkt und die übrigen Teilflächen aus der Pfandhaft entlassen werden und
- seine Rechte aus der Grundschuld nicht vor grundbuchlich vollzogener Pfandfreigabe nicht verkaufter Teilflächen und nicht vor vollständiger Zahlung des Brutto-Kaufpreises einschließlich Zinsen geltend machen wird.

Der Käufer ist verpflichtet, unverzüglich nach Wahrung des Vermessungsergebnisses im Grundbuch die Pfandfreigabeerklärung des Grundpfandrechtsgläubigers beizubringen und dem Notar zu überreichen.)

Die vorgenannten Erklärungen des Darlehensgebers und Grundpfandrechtsberechtigten sind dergestalt abzufassen, dass sie diesen auch gegenüber dem Verkäufer und dem Eigentümer verpflichten.

2. Der Käufer tritt bereits jetzt sämtliche Ansprüche auf Auszahlung der durch solche Grundpfandrechte gesicherten Darlehen nach Maßgabe der Kaufpreisfälligkeit an den dies annehmenden Verkäufer ab. Beide Vertragsparteien weisen die Darlehensgeber unwiderruflich an, die abgetretenen Beträge ausschließlich auf das in § 4 dieses Vertrages genannte Konto auszuführen.

Ist die Abtretung von Zahlungsansprüchen auf Grund der Bedingungen eines Kreditgebers der Käufer ausgeschlossen, so verbleibt es bei der obigen Zahlungsanweisung an die Darlehensgeber.

3. Die vorstehenden Beschränkungen der Belastungsvollmacht und die Anweisungen an den Notar gelten nur im Innenverhältnis der Vertragsbeteiligten, nicht jedoch gegenüber Dritten, insbesondere nicht gegenüber dem Grundbuchamt.

09.01

**Anmerkung zu § 9 Belastungsvollmacht:** Diese Regelung spielt für die Kommunen im Regelfall keine Rolle, da diese üblicherweise für die Refinanzierung des Kaufpreises keine Belastung des konkreten Verkaufsgegenstandes/-grundstückes vornehmen.



## § 10 Persönliche Zwangsvollstreckungs- unterwerfung

10.01

Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises gemäß § 3 Ziff. 1 einschließlich der Umsatzsteuer gemäß § 3 Ziff. 2 (**Alternativ:** sowie der Zinsen gemäß § 3 Ziff. 4) und der Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 ab Fälligkeit unterwirft sich der Käufer hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Um dem in der Zwangsvollstreckung geltenden Bestimmtheitsfordernis gerecht zu werden, gelten (**Alternativ:** die Zinsen für die Besitzüberlassung gemäß § 3 Ziff. 4 als ab dem \_\_\_\_\_ sowie) die Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 als ab dem \_\_\_\_\_ geschuldet.

Die Vertragsparteien weisen den Notar unwiderruflich an, dem Verkäufer auf dessen Antrag bei Vorliegen der Fälligkeit gemäß § 4, im Übrigen ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen, eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung auf Kosten des Käufers zu erteilen. Durch die vorstehende Anweisung wird die Beweislast für die dem Verkäufer zustehenden Ansprüche in einem gerichtlichen Verfahren nicht geändert.

10.01

### Anmerkung zu § 10 Persönliche Zwangsvollstreckungsunterwer- fung: Erfahrungsgemäß verzichtet

die Bahn im rechtsgeschäftlichen Verkehr mit den Kommunen auf die Unterwerfungsklausel.<sup>6</sup>

## § 11 Auflassung, Auflassungsvormerkung

11.01

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. 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 Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Käufers. Der Käufer stellt Eintragungsantrag.

3. 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. Der Käufer bevollmächtigt hiermit unwiderruflich den 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 vom Verkäufer oder vom Eigentümer zu vertretenden Gründen nicht vollzogen wird.

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

Diese Beschränkung der Löschungsvollmacht gilt nur im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Käufer. Im Verhältnis zum Grundbuchamt ist der 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 bekannt gegebene Adresse vom Lösungsbegehren des Eigentümers per Einschreiben mit Rückschein benachrichtigen wird. Der Notar darf bei der Abgabe der Lösungsbewilligung nur mitwirken, wenn ihm innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Empfangnahme der Benachrichtigung der Käufer nicht eine gerichtliche Entscheidung (auch im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes) vorgelegt hat, durch die dem Eigentümer die Abgabe der Lösungsbewilligung untersagt wird, oder wenn der Käufer sein Einverständnis mit der Löschung schriftlich erklärt hat.

## **(Alternativ bei Verzicht auf Auflassungsvormerkung:**

*Der Notar wies die Parteien auf die Möglichkeit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten 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.)*

4. 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 Umsatzsteuer und eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 (**Alternativ bei vereinbarten Besitzüberlassungsentgelt:** sowie die Zinsen für die vorzeitige Besitzüberlassung gemäß § 3 Ziff. 4) gezahlt worden ist oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Kaufpreiszahlung einschließlich Umsatzsteuer und eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 (**Alternativ bei vereinbarten Besitzüberlassungsentgelt:** sowie die Zinsen für die vorzeitige Besitzüberlassung gemäß § 3 Ziff. 4) nachgewiesen hat.

11.01

## **Anmerkung zu § 11 Auflassung, Auflassungsvormerkung:**

Im Einzelfall kann der Eintrag einer Auflassungsvormerkung aus einem individuellen Sicherungsbedürfnis heraus erfolgen. Dabei sollte abgewogen werden zwischen den durch die Eintragung verursachten zusätzlichen Kosten und dem persönlichen Sicherungsanspruch. Der Eintrag einer Auflassungsvormerkung muss nicht mit der Kaufpreisfälligkeit verknüpft werden (vgl. § 4).

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

## **(Alternativ bei Teilflächenverkauf:**

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 entgegennehmen.
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 erfolgen 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 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 vom Verkäufer zu vertretenden Gründen nicht vollzogen wird. Diese Beschränkung der Löschungsvollmacht gilt nur im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Käufer. Im Verhältnis zum Grundbuchamt ist der 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 bekannt gegebene Adresse vom Löschungsbegehren des 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 o. g. Benachrichtigung vorgelegt hat, durch die dem Verkäufer die Abgabe der Löschungsbewilligung untersagt wird.
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 Umsatzsteuer und eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 (**Alternativ bei vereinbarten Besitzüberlassungsentgelt:** sowie die Zinsen für die vorzeitige Besitzüberlassung gemäß § 3 Ziff. 4) gezahlt worden ist oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Kaufpreiszahlung einschließlich Umsatzsteuer und eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 (**Alternativ bei vereinbarten Besitzüberlassungsentgelt:** sowie die Zinsen für die vorzeitige Besitzüberlassung gemäß § 3 Ziff. 4) nachgewiesen hat.)

## § 12 Immissionsduldung des Kaufgegenstandes

1. Der Käufer hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrische 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 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionschutzgesetz. Die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt.

12.01

2. Eigentümer und Käufer bewilligen und beantragen zu Gunsten des Eigentümers die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des folgenden Inhalts in das Grundbuch des Kaufgegenstandes:

12.02

„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 auf Grund dieses Vertrages zu Gunsten des Verkäufers/des Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten eingetragen werden.

12.01

### Anmerkung zu § 12 (1) Immissionsduldung des Kaufgegenstandes:

Der Käufer akzeptiert mit dieser Klausel den auch weiterhin erfolgenden und bestimmungsgemäßen Eisenbahnbetrieb, wie er zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses durchgeführt wird (Status quo). Abwehr- und Entschädigungsansprüche, die sich auf den aktuellen genehmigten Betriebszustand beziehen, werden daher ausgeschlossen.

Ebenfalls erstreckt sich die hier getroffene Regelung auf unwesentliche Erweiterungen und Erhaltungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen im Sinne des § 18 (3) AEG<sup>7</sup>, die der Aufrechterhaltung des aktuellen bestimmungsgemäßen Betriebes dienen.

Sollen allerdings Änderungen an den Bahnanlagen und Infrastruktureinrichtungen vorgenommen werden, die im Sinne des § 18 AEG als wesentlich zu bewerten sind, so ist die Durchführung eines Plan-

feststellungsverfahrens erforderlich. Im Zuge der TÖB-Beteiligung hat die Kommune dann ein entsprechendes Einflussrecht, in dessen Rahmen sie Vorbehalte vorbringen kann.

Insgesamt wird dem Auftrag und nachvollziehbaren Interesse der Bahn, trotz der Veräußerung von Grundstücken auch weiterhin den Schutz des Kernbereichs der Infrastruktur nach Art. 87e Grundgesetz<sup>8</sup> zu Gewähr leisten, Rechnung getragen, wenn sich die Duldungspflicht auf die bei Vertragsabschluss bestehenden oder im Hinblick auf ein bereits eingeleitetes Planfeststellungsverfahren konkret vorhersehbaren - insoweit allerdings nur auf die gesetzlich zulässigen - Belastungen bezieht.

Diese Bestimmungen beziehen sich ausdrücklich auf den bestimmungsgemäßen Betrieb, Unfälle bleiben hiervon unberührt. Hier besteht grundsätzlich eine Haftungspflicht des Betreibers.

Der Erwerber verzichtet darauf, nachträglich Einfluss auf den Eisenbahnbetrieb zu nehmen. Mögliche Immissionen sollten daher bei der geplanten Nutzung auf dem erworbenen Areal unbedingt berücksichtigt werden; beispielsweise sollte bei einer geplanten Wohnbebauung möglichen Lärmbelastungen Rechnung getragen und entsprechende Schutzmaßnahmen von der Kommune vorgesehen werden.<sup>9</sup>

Einen Eingriff in den Bestand der Bahnanlage kann die Kommune im Wege der Bauleitplanung oder auch durch spätere Baugenehmigungen nicht herbeiführen. Die bestehenden Bahnanlagen genießen jedenfalls gegenüber nachträglichen Änderungen Bestandsschutz, der die Geltendmachung zivilrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Abwehransprüche jedenfalls dann und insoweit ausschließt, als sich die Nutzung der Bahnanlage im Rahmen der formellen Legalität hält (vgl. § 75 Abs. 2 VwVfG).

Nachteile für die Bahn können sich daher aus einer „heranrückenden Bebauung“ regelmäßig nur im Hinblick auf zukünftige Planungen ergeben. Führt eine nach § 18 AEG planfeststellungs- oder plangenehmigungsbedürftige Änderung der vorhandenen Bahnanlage zu erhöhten Immissionen, ist selbstverständlich die neu hinzugetretene Bebauung auf den von der Bahn veräußerten Flächen im Rahmen der Entscheidung entsprechend ihrem rechtlichen Schutzstatus (allerdings auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung) zu berücksichtigen. Eine auch diesen Fall erfassende erhöhte vertraglich vereinbarte Duldungs-

verpflichtung und eine entsprechende Abwehrverzichtserklärung dürften hierbei unzulässig sein, soweit sie die Kommune in ihrer Planungshoheit betreffen soll. Denkbar sind allerdings Regelungen, wonach sich die Kommune - nicht in ihrer Eigenschaft als Trägerin der kommunalen Planungshoheit, wohl aber als zukünftige Grundstückseigentümerin, ggf. mit Rechtsnachfolgeklausel oder dinglich gesichert - verpflichtet, mit einer bestimmten schutzwürdigen Bebauung (etwa Wohnbebauung) einen festgelegten Mindestabstand zur Bahnfläche einzuhalten. Eine solche Beschränkung der Grundstücksausnutzbarkeit müsste dann allerdings richtigerweise bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden.

## 12.02

### **Anmerkung zu § 12 (2) Immissionsduldung des Kaufgegenstandes:**

Es empfiehlt sich grundsätzlich, eine entsprechende grundbuchliche Eintragung der Dienstbarkeiten vorzunehmen, da die Kommune hiermit das Risiko minimiert, dass sie im Fall einer Weiterveräußerung den neuen Erwerber nicht umfassend informiert und sich so schadensersatzpflichtig macht.

Beabsichtigt die Kommune, die Fläche an einen Dritten weiterzuveräußern, so kann die Eintragung einer Dienstbarkeit möglicherweise die Verkehrsfähigkeit und die Beleihbarkeit der Grundstücke erschweren. Verbleibt die Fläche in kommunalem Eigentum, entstehen den Kommunen hieraus im Regelfall keine Einschränkungen.

## **§ 13 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte**

### 13.01

- 1.1. Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter - insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas-, und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) - berührt wird, für die der Verkäufer/der Eigentümer oder ein mit ihm 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

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragsabschluss.

- 1.2. Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers/der Verkäufer, des Eigentümers oder deren 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 auch veranlasst hat.

## **(Alternativ konzern eigene Nutzung:**

- 2.1. *Der Käufer räumt dem Verkäufer das Recht ein, auf dem Kaufgegenstand Kabel, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kanäle und dergleichen sowie Oberleitungsmaße mit den dazugehörigen Nebenanlagen dauernd zu unterhalten und unentgeltlich zu benutzen.*

*Dieses Recht umfasst die Befugnis des Verkäufers, den Kaufgegenstand jederzeit zur Erhaltung der Kabel-, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kanäle, Oberleitungsmaße und dergleichen 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 Verkäufer ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.*

*Die durch die Unterhaltung bzw. Wartung der vorgenannten Anlagen verursachten Kosten trägt der Verkäufer. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.*

- 2.2. *Käufer und Eigentümer bewilligen und beantragen zu Gunsten des Verkäufers 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 auf Grund dieses Vertrages zu Gunsten des Verkäufers/des Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.*

*Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zu Gunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehend Ziff. 2.1 an ranggleicher Stelle wie die zu Gunsten des Verkäufers bewilligte beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen.)*

## **(Alternativ Bahnbetrieb:**

- 2.1. *Der Käufer räumt dem Verkäufer das Recht ein, denjenigen Teil des Kaufgegenstandes, der auf dem dieser Urkunde als Anlage \_\_\_\_\_ beigefügten Lageplan farbig schraffiert ist, zum Betrieb von Eisenbahngleisen unentgeltlich zu nutzen, diese zu unterhalten und alle weiteren Maßnahmen einzuleiten und durchzuführen, die nötig sind, um der gesetzlich vorgeschriebenen Betriebssicherungspflicht im vollem Umfange nachzukommen. Hierzu gehören alle notwendigen Kontroll- und Wartungsmaßnahmen, einschließlich der etwa anfallenden Arbeiten. Der Käufer verpflichtet sich, Bahnanlagen und -betrieb entschädigungslos zu dulden.*

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

?.2. Der Verkäufer ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.

?.3. Käufer und Eigentümer bewilligen und beantragen zu Gunsten des Verkäufers die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für ein Nutzungs- und Unterhaltungsrecht gemäß Ziff. ?.1. und ?.2. zu Lasten des Kaufgegenstandes.

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

*Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zu Gunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehend Ziff. ?.1. und ?.2. zu bewilligen. Der Käufer gewährleistet, dass das Recht Rang vor den Verwertungsrechten erhält und wird bei Bestellung dieser Rechte entsprechende Vereinbarungen mit seinen Gläubigern treffen.)*

## **(Alternativ Geh- und Fahrrecht:**

?.1. Der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück \_\_\_\_, der Gemarkung \_\_\_\_, eingetragen im Grundbuch von \_\_\_\_ (Amtsgericht \_\_\_\_), Band \_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_ (herrschendes Grundstück) auf Dauer unentgeltlich das Recht ein, die in auf dem Kaufgegenstand belegene und in dem als Anlage \_\_\_\_ beigefügten Lageplan \_\_\_\_ (Markierung ist näher zu bezeichnen) dargestellte Wegefläche jederzeit zu begehen und mit Kraftfahrzeugen und Lastkraftwagen zu befahren.

*Dieses Recht dient der Sicherstellung des Zugangs des Verkäufers zum \_\_\_\_*  
**[Hinweis: hier ist der Zweck des Wegerechts näher zu erläutern.]**

*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.*

?.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 auf Grund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/des Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.)*

## **13.01**

### **Anmerkung zu § 13 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte:**

Die bestehenden Nutzungsrechte sind vor Vertragsabschluss vollständig darzustellen und ausdrücklich in den Vertrag aufzunehmen. Daneben empfiehlt sich eine

Zusicherung der Bahn, dass weitere Nutzungsrechte nicht bestehen.

Im üblichen Grundstücksverkehr trägt derjenige die Kosten für die Eintragung der dinglichen Sicherung, der den Vorteil daraus hat.

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

Wenngleich die Bahn meistens - wie viele Versorgungsträger - nicht auf einer Eintragung der Dienstbarkeiten besteht, so ist es seitens der Kommune dennoch ratsam, eine entsprechende grundbuchlicher Sicherung vorzunehmen, um sich im Falle einer Weiterveräußerung an Dritte gegenüber möglichen Schadensersatzansprüchen abzusichern.

## **Ergänzender Formulierungsvorschlag:**

*Die Verkäufer erklären, dass ihnen solche Rechte Dritter, soweit sie nicht in dieser Vereinbarung ausdrücklich aufgeführt sind, nicht bekannt sind.*

Sofern nach Beurkundung des Vertrages noch bislang nicht bekannte Rechte Dritter gefunden werden, greift die gesetzliche Regelung des BGB.

## § 14 Grenzbebauung des Kaufgegenstandes

14.01

1. Der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück \_\_ der Gemarkung \_\_\_\_\_, eingetragen im Grundbuch von \_\_\_\_\_ (Amtsgericht \_\_\_\_\_), Band \_\_, Blatt \_\_\_\_ (herrschendes Grundstück) auf Dauer das Recht ein, bis an die Grundstücksgrenze des Kaufgegenstandes zu bauen. (*alternativ: „soweit dies für den Bahnbetrieb dienlich ist.“*)
2. Die Grenzbebauungen sind so herzustellen, dass eventuelle Bauvorhaben des Käufers nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
3. Käufer und Eigentümer bewilligen und beantragen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt (Bebaurecht) im Grundbuch zu Lasten des Kaufgrundstücks. 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 auf Grund dieses Vertrages zu Gunsten des Verkäufers/des Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.
4. Der Käufer ist verpflichtet, der etwa erforderlichen Eintragung einer Baulast mit vorstehendem Inhalt (Ziff. 1 und Ziff. 2) zuzustimmen.
5. Der Käufer verzichtet zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstück \_\_ der Gemarkung \_\_\_\_\_, eingetragen im Grundbuch von \_\_\_\_\_ (Amtsgericht \_\_\_\_\_), Band \_\_, Blatt \_\_\_\_ , sowie Flurstück \_\_ der Gemarkung \_\_\_\_\_, eingetragen im Grundbuch von \_\_\_\_\_ (Amtsgericht \_\_\_\_\_), Band \_\_, Blatt \_\_\_\_ (herrschende Grundstücke) auf sämtliche Einwendungen gegen etwaige Verletzungen nachbarschützender Normen im Zusammenhang mit eventuellen Bauvorhaben auf den vorbezeichneten Grundstücken, die jetzt und in Zukunft bauplanungsrechtlich - auch unter Zulassung von Ausnahmen und der Erteilung von Befreiungen, denen ebenfalls im Voraus unwiderruflich zugestimmt wird - zulässig sind und von den Genehmigungsbehörden genehmigt werden.

Eigentümer und Käufer bewilligen und beantragen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der vorgenannten Grund-



# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

stücke mit dem vorstehenden Inhalt im Grundbuch. Das Recht soll bei dem herrschenden Grundstück eingetragen werden.

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

14.01

## **Anmerkung zu § 14 Grenzbebauung des Kaufgegenstandes:**

Eine diesbezügliche Vereinbarung ist immer im Einzelfall zu verhandeln, da die Bebauung des Grundstückes von der jeweils geplanten, zukünftigen Nutzung abhängig ist. Eine Vereinbarung zur Grenzbebauung wird im Standardfall nicht notwendig sein. Aus städtebaulicher Sicht kann es aber sinnvoll sein, ein gegenseitiges Recht einzuräumen, um eine Wand-an-Wand-Bebauung zu ermöglichen.

Eine Grenzbebauung ist möglich, wenn sie einerseits der benachbarten Bahnnutzung nicht im Wege steht, und sich andererseits die benachbar-

te Bahnnutzung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung bzw. künftigen Nutzung vereinbaren lässt. Dabei ist zu beachten, dass durch eine mögliche Grenzbebauung die Ausnutzung des Grundstückes erhöht wird, was wiederum zu einem gesteigerten Grundstückswert führen kann. Die Einzelheiten bleiben den jeweiligen Planungs- und/oder Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Bei der Veräußerung von Empfangsgebäuden kann diese Regelung insbesondere dann eine Rolle spielen, wenn bestimmte Abstandsflächen durch die Übernahme von Baulasten gesichert werden müssen, beispielsweise bei Empfangsgebäuden mit Hausbahnsteig.

## **§ 15 Einfriedung des Kaufgegenstandes**

15.01

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 innerhalb von \_\_\_\_\_ Wochen nach Besitzübergang auf allen Seiten, die dem Betriebsgelände des Verkäufers, des Eigentümers oder eines mit diesen nach § 15 AktG verbundenen Unternehmens zugewandt sind, im Einvernehmen mit der DB Netz AG (Adresse/Tel.-Nr.) 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 des Verkäufers und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Im Verzugsfalle ist der Verkäufer berechtigt, die Einfriedung auf Kosten des Käufers zu errichten und auch in Stand 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 zu Gunsten des Verkäufers eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt, den Bestand der Einfriedung zu dulden gemäß Ziffer 1 zu dulden. Gemäß § 1021 Abs. 1 S. 1 BGB ist der Grundstückseigentümer zur Unterhaltung einschließlich der

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

Instandsetzung und Erneuerungsarbeiten der Einfriedung - wie vorstehend unter Ziff. 1 beschrieben - verpflichtet. Der Verlauf der Einfriedung, ergibt sich aus dem als Anlage \_\_\_ beigefügten Lageplan.

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

## 15.01

### **Anmerkung zu § 15 Einfriedung des Kaufgegenstandes:**

Grenzt der Kaufgegenstand an eine Bahnanlage, so ist durch die Umnutzung der Fläche zunächst grundsätzlich ein erhöhter Verkehr auf der veräußerten Fläche anzunehmen. Damit besteht für die benachbarten Bahnflächen ein erhöhtes Sicherheitserfordernis, dem die Bahn durch die Forderung nach Einfriedung entspricht.

Die Kosten dafür trägt im Regelfall der Verursacher der Maßnahme - der Erwerber; ggf. kann die Regelung der Kostentragung für die Einfriedung auch an den gesetzlichen Bestimmungen über die Kostenaufteilung in den §§ 32 ff. NachbarrechtsG NW<sup>10</sup> orientiert werden. Ggf. kann mit dem Verkäufer aber ein Abschlag vom Kaufpreis für geforderte Einfriedung als wertmindernder Faktor ausgehandelt werden. Dabei ist zu beachten, dass auch die Kommune als Erwerberin aus Verkehrssicherungs- und Haftungsgesichtspunkten ein eigenes Interesse haben kann, den Kaufgegenstand einzufrieden.

Sofern eine Nutzungsparallelität auf der Fläche angestrebt wird und kein eigenes Interesse der

Kommune zur Einfriedung besteht, kann auf die nachfolgende Regelung zurückgegriffen werden. Die Regelung bietet sich bei Flächen an, von denen kein Gefährdungspotenzial - z.B. Wald, Ausgleichsflächen etc. - ausgeht. Die genaue Lage der Einfriedung sollte mit dem Anlagenverantwortlichen, der DB Netz AG, abgestimmt werden; die Ermittlung der genauen Lage erfolgt regelmäßig im Rahmen der Entbehrlichkeitsprüfung.

*Soweit der Käufer keine bauliche Veränderungen unter Fortsetzung der jetzigen Nutzung (Nutzungsparallelität) auf dem Kaufgegenstand vornimmt, besteht zunächst keine Einfriedungsverpflichtung. Der Käufer haftet dem Verkäufer für alle Folgen, die diesem aus der Nichterfüllung vorstehender Verpflichtungen entstehen.*

Soweit die an die Bahnflächen angrenzenden Flächen des Kaufgrundstückes öffentliche Flächen bleiben sollen, kann ggf. auf die grundbuchliche Eintragung von Dienstbarkeiten verzichtet werden. Es ist jedoch ratsam, dies vorzunehmen, da sämtliche Rechte an dem Grundstück im Grundbuch auf einen Blick verfügbar sind.

## § 16 Brandschutz und Sicherheit

### 16.01

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 Kauf-

# Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht

gegenstand 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.

16.01

## **Anmerkung zu § 16 Brandschutz und Sicherheit:** Dieser Paragraph

bezieht sich ausschließlich auf (Empfangs-) Gebäude.

## § 17 Rücktritt

17.01

1. Der Käufer hat ein Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag, wenn \_\_\_\_\_  
[Hinweis: Rücktrittsgrund ist genau zu bestimmen]
2. Der Rücktritt ist gegenüber dem amtierenden Notar mit eingeschriebenem Brief/Rückschein zu erklären.
3. Ein Rücktritt ist nur zulässig, wenn er innerhalb von \_\_\_\_ Wochen seit Entstehung des Rücktrittsgrundes erklärt wird. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens am \_\_. \_\_. \_\_\_\_. Für die Einhaltung der Rücktrittsfrist ist das Postaufgabedatum des Rücktrittsschreibens maßgeblich.
4. Im Falle eines Rücktritts haben die Verkäufer dem Käufer den erhaltenen Kaufpreis zinslos - Zug um Zug gegen Rückübereignung bzw. Rückgabe des Kaufgegenstandes in dem Zustand, in welchem sich dieser bei Vertragsabschluss sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht befunden hat - zu erstatten.
5. Auf dem Kaufgegenstand vom Käufer vorgenommene Veränderungen hat dieser auf Verlangen des Verkäufers auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand des Kaufgegenstandes wiederherzustellen.
6. Im Falle des Rücktritts trägt der Verkäufer die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages entstandenen Gerichts-, Notariats- und die sonstigen Vollzugskosten.

## 17.01

**Anmerkung zu § 17 Rücktritt:** Die Vereinbarung eines Rücktrittsrechtes wird nicht in jedem Fall erforderlich sein und hängt daher vom jeweiligen Einzelfall ab. Erwirbt beispielsweise ein privater Investor die Fläche, so geschieht dies im Hinblick auf eine bestimmte, gemeinsam geplante Umnutzung der Fläche. Kann diese Nutzung nicht erreicht werden, da die Kommune kein entsprechendes Baurecht schafft, wird für diesen Fall typischerweise ein Rücktrittsrecht eingeräumt. Da Kommunen aber kaum einer solchen Situation ausgesetzt sind, ist der schuldrechtliche Rücktrittsgrund einzelvertraglich zu verhandeln. Die Formulierung des Rücktrittsgrundes sollte so klar und präzise wie möglich erfolgen.

Rücktrittsrechte, die über das Geschäftsjahr hinaus gehen, stehen der Ergebniswirksamkeit der Bahn entgegen und werden daher sehr restriktiv gehandhabt bzw. nur in besonderen Ausnahmefällen eingeräumt.

Denkbar wäre, den Kommunen ein Rücktrittsrecht für den Fall einzuräumen, dass eine Fläche nicht wie vorgesehen entwidmet werden kann (negative Entbehrlichkeitsprüfung) und damit die gemeinsam geplante Nutzung nicht realisiert werden kann. Dies betrifft bislang jedoch ausschließlich Flächen, die durch die BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW vermarktet werden, da diese zurzeit als einzige Gesellschaft Bahnflächen ohne abgeschlossene Entbehrlichkeitsprüfung veräußert. Dieses Vorgehen kommt ausschließlich bei Flächen zur Anwendung, die mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit für den Bahnbetrieb entbehrlich sind wie beispielsweise landwirtschaftliche Nutzflächen o.ä.

### **Formulierungsvorschlag:**

*Den Parteien ist bekannt, dass hinsichtlich des Kaufgegenstandes/des Grundstückes Gemarkung \_\_\_\_\_, Flur \_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_, im Plan Anlage \_\_\_\_\_ gelb kenntlich gemacht, keine abgeschlossene Untersuchung zur technischen Verfügbarkeit (Entbehrlichkeitsprüfung) vorliegt.*

*Für den Fall, dass eine Entbehrlichkeitsprüfung negativ ausfällt, räumt der Verkäufer dem Käufer für diese Teilfläche das Recht ein, vom Kaufvertrag zurückzutreten.*

Das Fehlen einer Entwidmung hat jedoch nicht zwangsläufig zur Folge, dass die Kommune die Liegenschaft nicht entwickeln kann. Eine Überlagerung von kommunaler Bauleitplanung und Fachplanung - Widmung - ist durchaus möglich, sofern die geplante Nutzung dem Betriebszweck nicht zuwider läuft.

**Der Leitfaden zur Aktivierung gewidmeter Bahnflächen und Empfangsgebäude** des Forum Bahnflächen NRW in Verbindung mit der **Präsidialverfügung zu entwidmungsrechtlichen Fragestellungen und der Verzahnung mit dem kommunalen Planungsrecht unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Belange** des Eisenbahn-Bundesamtes führt die Thematik näher aus und definiert im Einzelnen den (kommunal-)planerischen Umgang mit gewidmeten Liegenschaften. Dadurch hat sich das Problem der Widmung von Bahnliegenschaften für die Kommunen entschärft. Beide Schriften sind beim Forum Bahnflächen NRW zu beziehen.

Vorgeschlagene Ergänzung:

## § X Baureifmachung/bahnbetriebliche Anpassungsmaßnahmen

OX.01

*[Hinweis: In einigen Fällen ist es notwendig, nach der Veräußerung bauliche oder technische Maßnahmen durchzuführen. Hierzu sollte eine individuelle Formulierung aufgenommen werden, weil unter Umständen weitere Inhalte zu berücksichtigen sind, die auf Grund ihrer Besonderheit im Rahmen eines generell geltenden Musterkaufvertrages nicht erfasst werden können. Regelungen dieser Art sind daher immer einzelfallbezogen abzustimmen.]*

OX.01

### **Anmerkung zu § X Baureifmachung/bahnbetriebliche Anpassungsmaßnahmen:**

Im Regelfall hat die Bahn ein eigenes Interesse daran festzuhalten, welche Anpassungs- und/oder Rückbaumaßnahmen erforderlich sind. Diese ergeben sich aus der Entbehrlichkeitsprüfung. Es sollte seitens der DB AG vollständig festgehalten werden, welche bahnbetrieblichen Anpassungsmaßnahmen zu treffen sind. Anpassungsmaßnahmen können sein:

- Rückbau von Gleisen
- Abbau von baulichen und bahntechnischen Anlagen
- Versetzen von Querfeldern/Masten
- Verlegung von Leitungen (unterirdische Leitungen wie Steuerungskabel, Stromkabel und Telekommunikation, oberirdische Bahnstromleitungen)
- Weichen und Signaltechnik

In dem Vertrag können die durchzuführenden Maßnahmen benannt werden. Im Hinblick auf die Kaufpreisfindung, die geplante Nutzung und einer möglichen Kostenbeteiligung an den erforderlichen Anpassungsmaßnahmen sollten die hierfür zu veranschlagenden Kosten unbedingt im Vorfeld geklärt werden.

Im Regelfall wird die DB Netz AG auf Basis des Nutzungskonzeptes die Kosten der erforderlichen Rückbau- und Anpassungsmaßnahmen ermitteln. Um alle Kosten der bahnspezifischen sowie der sonstigen Maßnahmen zu berücksichtigen, bietet das Kalkulationsprogramm **Kosten- und Finanzierungsrechner** des Forum Bahnflächen NRW, das den Forumsmitgliedern auf der Homepage [www.bahnflaechen.info](http://www.bahnflaechen.info) zur Verfügung steht, wichtige Hilfestellungen; so können die Kosten der Gesamtmaßnahmen möglichst genau kalkuliert werden.

Die Übernahme der Kosten sollte ebenfalls vertraglich vereinbart werden (siehe dazu auch: Erläuterung zu § 3 - Kaufpreisfindung).

Ebenso sollte aufgenommen werden, in welcher Zuständigkeit und innerhalb welcher Fristen die Maßnahmen durchzuführen sind. Bei den Fristen ist zu beachten, dass Maßnahmen untereinander in Abhängigkeit stehen können. Insbesondere wenn Rücktrittsrechte vereinbart werden sollen, ist der zeitliche Ablauf zu erörtern. Dabei ist zu bedenken, welche Vorfinanzierungsrisiken entstehen und wie diese abgesichert werden können.

## § 18 Genehmigung, Kosten, Grunderwerbsteuer

18.01

1. Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten etwaiger Genehmigungen (einschließlich etwaiger Verkäuferebene) 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 fälligkeitgerecht zu zahlen.

### *(Alternativ bei Genehmigungsvorbehalt:*

3. *Dem Käufer ist bekannt, dass der Vertrag unter einem Genehmigungsvorbehalt steht. Die erforderliche Genehmigung durch den Verkäufer wird von diesem selbst veranlasst. Der beurkundende Notar wird gebeten, zu diesem Zweck eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde an die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, NL/Zentrale \_\_\_\_\_, zu übermitteln; von dort wird sodann die Genehmigungserklärung in grundbuchmäßiger Form gefertigt und veranlasst und dem beurkundenden Notar zum weiteren Vollzug zur Verfügung gestellt.)*

18.01

**Anmerkung zu § 18 Genehmigung, Kosten, Grunderwerbsteuer:** Es ist im allgemeinen Grundstücksgeschäft üblich, dass die Kosten des Vertrags vom Erwerber getragen werden.

Fälligkeit werden die Grunderwerbsteuerpflicht und die Notarkosten mit Vertragsabschluss ausgelöst. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Wirksamkeit des Vertrages vom Eintritt einer Bedingung abhängt.

Die Grunderwerbsteuer fällt sofort mit dem Vertragsabschluss an. Auch im Falle einer späteren

## § 19 Ermächtigung des Notars

Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar zur Einholung aller zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen (**Alternativ bei Genehmigungsvorbehalt:** -vorbehaltlich § 18 dieses Vertrages-), 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 entgegenzunehmen, die der Durchführung dieses Vertrages dienen. Er kann Anträge auch geteilt und beschränkt stellen, sie ändern und - auch einzeln - zurücknehmen.

Die Vertragsparteien verzichten hiermit unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

## § 20 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.

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

## § 21 Vollmachten

1. Der Verkäufer, der Eigentümer und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Notarangestellten: \_\_\_\_\_  
sämtlich geschäftsansässig \_\_\_\_\_  
je einzeln unter verantwortlicher Überwachung durch den Notar alle zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen 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, zurück zu nehmen sowie entgegen zu nehmen.
2. Eigentümer und Käufer ermächtigen die Bevollmächtigten zu Erklärungen zur Kaufpreisfinanzierung in dem Umfang, in dem der Käufer durch den Verkäufer in oben stehendem § \_\_\_ bevollmächtigt wurde. Die Bevollmächtigten dürfen den Rangrücktritt von zu Gunsten des Käufers eingetragenen Auflassungsvormerkungen hinter Grundpfandrechten erklären. Die Bevollmächtigten dürfen weiterhin die Erklärung abgeben, dass der Käufer in Höhe eines Geldbetrages, der dem Nennbetrag bestellter Grundpfandrechte mit Zinsen und Nebenleistung entspricht, die persönliche Haftung für die Zahlung übernimmt (abstraktes Schuldversprechen oder -anerkenntnis), und den Käufer in Höhe dieses Betrages der sofortigen Zwangsvollstreckung in dessen gesamtes Vermögen unterwerfen. Der Notar hat über die Wirkungen der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen ausdrücklich belehrt. 21.01
3. Die Bevollmächtigungen sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundsinhaltes erteilt. Untervollmacht darf erteilt werden. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BFB wird nicht erteilt.
4. Von der Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden.

## 21.01

**Anmerkung zu § 21 (2) Vollmachten:** Gemäß § 125 GO NW bedarf die Zwangsvollstreckung gegen eine Kommune wegen einer Geldforderung einer besonderen Zulassungsverfügung durch die Aufsichtsbehörde. Diese ist vom Gläubiger einzuholen. Falls eine Unterwerfung unter die sofortige

Zwangsvollstreckung vereinbart wird, würde dies zu einer Umgehung dieser gesetzlichen Regelung führen. Daher können die Kommunen sich der sofortigen Vollstreckung nicht unterwerfen. Es ist allenfalls denkbar, diese Unterwerfungserklärung ihrerseits durch eine Zulassungsverfügung der Aufsichtsbehörde zu genehmigen.

## § 22 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.

## § 23 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.

An Stelle 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 weiter gehende Beurkundung notwendig ist. Das Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.



## § 24 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 und die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde vorliegen;
- 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;

**(Alternativ wenn das BEV noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist:**

- *gemäß § 22 Abs. 2 Bundeseisenbahnneugliederungsgesetz (BEZNG) vom 27. Dezember 1993 Rechtsgeschäfte, die die Deutsche Bahn AG auf Grund der ihr gemäß § 22 Abs. 1 BEZNG eingeräumten Verfügungsbefugnis vorgenommen hat, als solche der Deutsche Bahn Aktiengesellschaft gelten, mit hin allein die Deutsche Bahn AG aus diesem Kaufvertrag berechtigt und verpflichtet wird.)*

**(Alternativ bei Teilflächenverkauf:**

- *das Eigentum an der kaufgegenständlichen Teilfläche gem. § 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:

# Vertragstext des Musterkaufvertrages

## Musterkaufvertrag<sup>11</sup>

**Für Flächen oder Gebäude der DBSImm, der DB Netz AG oder der DB Station & Service AG  
Flächen befinden sich im rechtlichen Eigentum der DB AG**

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 \_\_\_\_\_

die Erschienenen zu 1. und 2. nach ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern

**(Alternativ bei vollmachtloser Vertretung:**

*nach ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als vollmachtlose Vertreter für die **Deutsche Bahn AG** mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 50 000 / für die **DB Netz Aktiengesellschaft** mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B 50879 / für die **DB Station & Service Aktiengesellschaft** mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 87691 - ohne Übernahme einer persönlichen Haftung - vorbehaltlich der Genehmigung der Deutsche Bahn AG / der DB Netz AG / der DB Station & Service AG in öffentlich beglaubigter Form, die mit ihrem Eingang bei dem Notar wirksam sein soll.)*

als Bevollmächtigte für die **Deutsche Bahn Services Immobilien mbH** mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 86570, auf Grund Vollmacht vom 08. Mai 2003 UR/Nr. 2003-S und 15. Mai UR/Nr. 528/2003-S des Notars Dr. Karl-Heinz Schmiegelt mit Amtssitz in Frankfurt am Main, diese wiederum handelnd als Bevollmächtigte für die **Deutsche Bahn Aktiengesellschaft** mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 50000, auf Grund Vollmacht vom 09. Mai 2000 UR/Nr. 19/2000 des Notars Jan Willisch mit dem Amtssitz in Berlin und für die **(Alternativ: DB Netz Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main unter HR B 50879 auf Grund Vollmacht vom 04. April 2000 UR/Nr. 109/2000 des Notars Dr. Gerhard Hess mit Amtssitz in Frankfurt am Main / DB Station & Service Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HR B 87691, auf Grund Vollmacht vom 27. April 2000 UR/Nr. 180/2000 des Notars Eike Maaß mit Amtssitz in Frankfurt am Main.)**

**(Alternativ wenn das BEV noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist:**

*diese handelnd im eigenen Namen als Verfügungsberechtigte gemäß § 22 des Gesetzes zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahnen (Bundeseisenbahnneugliederungsgesetz - BEZNG) vom 27. Dezember 1993 da die Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen -, die Bundesrepublik Deutschland Sondervermögen „Deutsche Bundesbahn“, die Deutsche Reichsbahn, oder einer der in der Anlage zu dem BEZNG aufgeführten Rechtsvorgänger dieser Eisenbahnen im Grundbuch als Eigentümer, dinglich Berechtigter oder in dem in Art. 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet noch als Rechtsträger von Volkseigentum eingetragen ist.)*

- die Deutsche Bahn AG nachfolgend auch „Verkäufer“ oder „Eigentümer“ genannt -

# Vertragstext des Musterkaufvertrages

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

3. Herr/Frau \_\_\_\_\_ geb. am \_\_\_\_\_,  
geschäftsansässig/wohnhaft

- - nachfolgend „**Käufer**“ genannt -

## **(entfällt bei vollmachtloser Vertretung:**

*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).

Der Notar befragte die Erschienenen nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Eine Solche wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachfolgenden

## **Grundstückskaufvertrages mit Auflassung**

### **Präambel**

00.01

## **§ 1 Grundbuchstand**

1. Im Grundbuch von \_\_\_\_\_ (Amtsgericht \_\_\_\_\_), Blatt \_\_\_\_\_ ist \_\_\_\_\_ als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz: aus lfd. Nr. \_\_\_\_\_ Gemarkung \_\_\_\_\_, Flur \_\_\_\_\_, Flurstück Nr. \_\_\_\_\_, Größe \_\_\_\_\_.
2. Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:  
Abt. II des Grundbuchs: \_\_\_\_\_  
Abt. III des Grundbuchs: \_\_\_\_\_
3. Das vorgenannte Grundstück ist wie folgt bebaut: \_\_\_\_\_
4. Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen. Trotz Belehrung des amtierenden Notars über die damit verbundenen Risiken wünschen die Erschienenen die Beurkundung dieses Vertrages.

### **(Alternativ:**

*Bei Beurkundung liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom \_\_\_\_\_. vor.)*

5. Die Deutsche Bahn Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter HR B 50000, hat mit notariell beurkundetem Ausgliederungsplan vom 24. November 1998, UR-Nr. 1012/1998 des Notars Dr. Gerhard Hess in Frankfurt am Main, die (**Alternativ: DB Netz Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin errichtet und auf diese im Wege der Ausgliederung zur Neubegründung gemäß § 123 Abs. 3 Nr. 2 UmwG ihre Geschäftsbereiche Netz, Umschlagbahnhöfe und Bahnbau übertragen, / DB Station & Service Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin errichtet und auf diese im Wege der Ausgliederung zur Neubegründung gemäß § 123 Abs. 3 Nr. 2 UmwG ihren Geschäftsbereich Personbahnhöfe übertragen**).

01.01

Die Ausgliederung der zwischenzeitlich im Handelsregister des (**Alternativ: Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B 50879 eingetragenen DB Netz Aktiengesellschaft / Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 87691 eingetragenen DB Station & Service Aktiengesellschaft**) ist durch Eintragung im Handelsregister der ausgliedernden Deutsche Bahn Aktiengesellschaft am 1. Juni 1999 wirksam geworden. Damit sind gemäß § 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG die ausgegliederten Teile des Vermögens der Deutsche Bahn Aktiengesellschaft auf den übernehmenden Rechtsträger übergegangen.

6. Zu dem ausgegliederten Vermögen gehört unter anderem die Fläche gemäß Anlage \_\_\_\_\_ aus dem oben genannten Grundbesitz. Da es sich bei diesen Flächen noch nicht um Grundstücke im Rechtssinne handelt, ist Eigentum hieran noch nicht durch die Ausgliederung auf den Verkäufer übergegangen.

Die DB AG gibt daher als Eigentümer die dinglichen Erklärungen ab. Die Verkäufer geben sämtliche nachfolgenden schuldrechtlichen Erklärungen - soweit nicht ausdrücklich etwas Abweichendes vereinbart ist - als Vertragsparteien gesamtschuldnerisch ab.

## § 2 Kaufgegenstand

1. Der Verkäufer verkauft an den Käufer den in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz mit den dort aufgeführten Belastungen, nachfolgend auch „Kaufgegenstand“ genannt.
2. Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen, Aufbauten und sämtlichem Zubehör, soweit sie im Eigentum des Verkäufers/des Eigentümers stehen und nachfolgend nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, verkauft.

### **(Alternativ Verbrauchervertrag:**

*Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen und Aufbauten verkauft, soweit sie im Eigentum des Eigentümers stehen. Zubehör ist nicht mitverkauft.)*

02.01

### **(Alternativ Verbrauchervertrag bei bekanntem Zubehör:**

*Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen und Aufbauten verkauft, soweit sie im Eigentum des Verkäufers/des Eigentümers stehen. Das folgende Zubehör wird mitverkauft:*

*[Hinweis: hier ist das Zubehör möglichst genau nach Anzahl, Art, Beschaffenheit und Zustand zu beschreiben]*

*Weiteres Zubehör, soweit vorhanden, wird nicht mitverkauft.)*

### **(Alternativ bei Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche:**

1. Der Verkäufer verkauft an den Käufer eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> aus dem in § 1 dieser Urkunde näher bestimmten Grundbesitz mit den dort aufgeführten Belastungen. Die kaufgegenständliche Teilfläche - nachstehend auch „Kaufgegenstand“ genannt - ist in dem dieser Urkunde als Anlage \_\_\_\_ beigefügten Lageplan rot umrandet und gelb dargestellt. Der Plan soll maßgebend sein für die Lage der kaufgegenständlichen Teilfläche.

02.02

## **(Alternativ bei verbleibenden Bahnanlagen im Grenzbereich:**

Im Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen des Kaufgegenstandes gemäß § 315 BGB dem Verkäufer zu, soweit zur Sicherung der im Grenzbereich verbleibenden Bahnanlagen erforderlich. Der genaue Verlauf der neuen Grundstücksgrenze wird nach Maßgabe der vorhandenen Bahnanlagen erst bei der Vermessung und Abmarkung durch den zu beteiligenden Verkäufer, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH, NL \_\_\_\_\_, festgelegt.)

2. Der Käufer wird die Vermessung bis spätestens \_\_\_\_\_ bei einem Vermessungsbüro in Auftrag geben und die soweit erforderliche Teilungsgenehmigung, andernfalls ein Negativattest gem. § 20 Abs. 2 BauGB beantragen. Er hat den Vermesser zu veranlassen, dass dieser dem Verkäufer und dem Eigentümer auf Kosten des Käufers folgende Vermessungsunterlagen zusendet.

- Abschriften des Veränderungsnachweises (zweifach),

**(Alternativ: weitere Vermessungsunterlagen wie z.B. :**

- 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 Frist.

3. Der Grenzfeststellungs- und Abmarkungstermin ist dem Verkäufer, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH, NL \_\_\_\_\_ mindestens 14 Tage vorab mitzuteilen.
4. Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen, Aufbauten und sämtlichem Zubehör, soweit sie im Eigentum des Verkäufers stehen und nachfolgend nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, verkauft.

## **(Alternativ Verbrauchervertrag:**

Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen und Aufbauten verkauft, soweit sie im Eigentum des Verkäufers/des Eigentümers stehen. Zubehör ist nicht mitverkauft.)

02.03

## **(Alternativ Verbrauchervertrag bei bekanntem Zubehör:**

Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen und Aufbauten verkauft, soweit sie im Eigentum des Verkäufers/des Eigentümers stehen. Das folgende Zubehör wird mitverkauft:

**[Hinweis: hier ist das Zubehör möglichst genau nach Anzahl, Art, Beschaffenheit und Zustand zu beschreiben]**

Weiteres Zubehör, soweit vorhanden, wird nicht mitverkauft.)

## **§ 3 Kaufpreis**

03.01

1. Der Nettokaufpreis beträgt EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_).

Hiervon entfallen gemäß beiliegendem Lageplan Anlage \_\_\_\_\_

a) auf die Fläche der DB AG EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_).

b) auf die Fläche der DB Netz AG EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_).

c) auf die Fläche der DB Station & Service AG EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_).

Bei mitverkauften Aufbauten im Wert von mehr als 10.000,00 Euro ist der Kaufpreis für bauliche Anlagen getrennt aufzuweisen.

03.02

2. Zuzüglich zum Netto-Kaufpreis hat der Käufer die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu zahlen. Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer ist der Kaufpreis zuzüglich der hälftigen Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer beträgt derzeit:

03.03

Nettoentgelt für das Grundstück	EUR _____
50 % Grunderwerbsteuer	EUR _____
Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer	EUR _____
Die Höhe der Umsatzsteuer beträgt derzeit	EUR _____
Der zu zahlende Gesamtkaufpreis beträgt also	EUR _____

3. Der Anspruch auf Kaufpreiszahlung verjährt nach 30 Jahren.

**(Alternativ bei Besitzübergang vor Kaufpreiszahlung bei gleichzeitiger Vereinbarung einer Bürgschaft zur Sicherung des Kaufpreises und der Besitzüberlassungszinsen:**

03.04

4. Der Netto-Kaufpreis ist ab Besitzübergang gemäß § 6 bis zur vollständigen Zahlung des Brutto-Kaufpreises mit \_\_\_ % p.a. zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils am Monatsende fällig und zahlbar auf das nachstehend unter § 4 Ziff. 2 bezeichnete Konto des Verkäufers unter Angabe der dort genannten Vertragsnummer und des Verwendungszweckes.
5. Zur Sicherung der Brutto-Kaufpreiszahlung sowie aller sonstigen Ansprüche des Verkäufers aus dieser Urkunde - auch der im Falle einer Vertragsrückabwicklung durch den Verkäufer geltend zu machenden Ansprüche - übergibt der Käufer dem Verkäufer spätestens am \_\_\_\_\_ eine von einer Bank oder einem Versicherungsunternehmen, welche als Zoll- und Steuerbürgen zugelassen sein müssen, ausgestellte unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von EUR \_\_\_\_\_ zzgl. \_\_\_ % Zinsen p. a. seit dem \_\_\_\_\_ in der Bürgschaft ist auf das Recht zur Hinterlegung zu verzichten. Weiterhin hat sich der Bürge zu verpflichten, auf erstes Anfordern zu zahlen.
6. Der Verkäufer hat ein Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag, wenn die vorstehende Bürgschaft nicht fristgerecht vorliegt und der Käufer auch nach Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen diese nicht beibringt. Im Falle des Rücktritts trägt der Käufer die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages entstandenen Gerichts- und Notariatskosten und die sonstigen Vollzugskosten)

**(Alternativ: bei Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche:**

03.05

- ?. 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 m<sup>2</sup>-Preises von netto \_\_\_\_\_ EUR zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer für den Kaufgegenstand im Verhältnis der Parteien durch direkte Nach- bzw. Rückzahlung binnen eines Monats nach Messungsanerkennnis durch beide Parteien und nicht vor Fälligkeit des Kaufpreises gem. § 4 Ziff. 1 dieses Vertrages auszugleichen.
- ?. Eine Abweichung der nach Teilungsvermessung festgestellten tatsächlichen Größe des Kaufgegenstandes von der von den Parteien zu Grunde gelegten Größe von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> um +/- \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> hat keinen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Bei einer darüber hinausgehenden Abweichung ist die gesamte Flächenabweichungsdifferenz auszugleichen.)

## § 4 Fälligkeit des Kaufpreises

04.01

1. Der Gesamtkaufpreis ist am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ fällig und zahlbar auf das nachstehend unter Ziff. 2 bezeichnete Konto des Verkäufers.

## **(Alternativ Fälligkeitsvoraussetzungen:**

1. Die Fälligkeit des Kaufpreises tritt innerhalb von 14 Tagen ein, nachdem der Notar dem Käufer per Einschreiben mit Rückschein bestätigt hat, dass
  - a) im Grundbuch zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist,
  - b) dieser Vormerkung nur Belastungen vorgehen oder gleichstehen, zu deren Übernahme der Käufer nach diesem Vertrag verpflichtet ist, oder denen er in der Form des § 29 GBO zugestimmt hat oder für die dem Notar Lösungsunterlagen vorliegen, die ihm allenfalls unter Treuhandaufgaben überlassen wurden, die aus dem Kaufpreis erfüllbar sind,
  - c) beim Notar alle für die Umschreibung des Eigentums erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen, ausgenommen die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts.

Der Notar wird beauftragt, das Vorliegen der vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen unverzüglich dem Käufer schriftlich per Einschreiben/Rückschein zu bestätigen und dem Verkäufer eine Abschrift davon zu überreichen.

Für die Wahrung vorstehender Frist ist das Datum des Zugangs des Notarschreibens beim Käufer maßgeblich.)

2. Der Kaufpreis ist an den Verkäufer auf das Konto Nr. \_\_\_\_\_, BLZ \_\_\_\_\_ bei der \_\_\_\_\_ unter Angabe der
  - Debitorenkonto-Nr.: \_\_\_\_\_
  - Vertragsnummer/Verwendungszweck (10-stellige Nr.): \_\_\_\_\_ (SAP/Aktenzeichen)so rechtzeitig zu überweisen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt.
3. 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 (**Alternativ Verbraucherverträge: 5 Prozentpunkten**) über dem jeweils geltenden Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Verkäufer auf das vorgenannte Konto fällig. Unberührt bleibt die gesetzliche Pflicht zum Ersatz eines weiter gehenden Verzugschadens.

## **§ 5 Nachzahlungsklausel/Mehrerlösklausel**

05.01

### **Alternative 1: Nachzahlung abhängig von der Art der zukünftigen Nutzung**

1. Sollte der Käufer den Kaufgegenstand einer höherwertigen baulichen Nutzung als \_\_\_\_\_ zuführen können, hat er mit Erteilung des Bauvorbescheides, spätestens aber mit Erteilung der Baugenehmigung dem Verkäufer eine Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert, wie er sich bei Eintritt der genannten Bedingung für den Kaufgegenstand ergibt, zu leisten. Vom Verkehrswert abzuziehen sind die wertsteigernden Verwendungen des Käufers auf den Kaufgegenstand.
2. Der Nachzahlungsanspruch des Verkäufers kann nach \_\_\_\_\_ Jahren [**Hinweis:** im Regelfall sollte die Laufzeit mindestens 10 Jahre betragen] ab Vertragsschluss nicht mehr entstehen.

05.02

### **Alternative 2: Nachzahlung abhängig vom Maß der zukünftigen Bebauung**

[**Hinweis:** Nachzahlung abhängig vom Maß der zukünftigen Bebauung

Kommt alternativ eine Nachzahlung abhängig vom Maß der zukünftigen Bebauung in Betracht, z.B.

Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes mit einer höheren Brutto-Grundfläche oder BGF, ist die Nachzahlungsklausel in Abstimmung mit der Wertermittlung und GRD im Einzelfall zu formulieren. Die Laufzeit soll im Regelfall mindestens 10 Jahre betragen.]

05.03

## Alternative 3: Mehrerlösklausel bei Weiterveräußerung

05.04

1. Sollte der Käufer den Kaufgegenstand binnen 15 Jahre nach Vertragsschluss weiterveräußern, so hat der Käufer innerhalb der ersten 5 Jahre 75 % des Mehrerlöses, innerhalb der nächsten 5 Jahre 50 % des Mehrerlöses, danach 25 % des Mehrerlöses an den Verkäufer auszuführen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung des Mehrerlöses ist der Abschluss des auf die Veräußerung des Kaufgegenstandes gerichteten Rechtsgeschäfts.
2. Liegt der beim Weiterverkauf vereinbarte Kaufpreis unter dem Verkehrswert des Kaufgegenstandes zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs, so hat der Käufer 75 % bzw. 50 % bzw. 25 % (entsprechend den Zeitabschnitten in Ziff. 1) des Differenzbetrages zwischen Verkehrswert und dem Kaufpreis aus § 3 an den Verkäufer zu zahlen.
3. Als Veräußerung gelten alle Erwerbsvorgänge entsprechend § 1 GrErwStG.
4. Der Mehrerlös umfasst nicht Wertsteigerungen, die auf Aufwendungen des Käufers, insbesondere auf vereinbarten Investitionen, beruhen.

05.05

### Für alle oben aufgeführten Alternativen:

- ?. Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer unverzüglich das Eintreten von Umständen mitzuteilen, die den vereinbarten Nachzahlungsanspruch auslösen können.
- ?. Die Nachzahlung wird vier Wochen nach Eintritt der die Verpflichtung auslösenden Bedingung fällig.
- ?. Sollte über den Verkehrswert zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, wird dieser von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präsidenten der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden vereidigten Sachverständigen für alle Beteiligten verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 92 ZPO.

05.06

### Alternativ zur Absicherung des Nachzahlungsanspruchs:

#### Alternativ nachrangige Grundschuld:

- ?. Zur Sicherung des Nachzahlungsanspruchs bestellt der Käufer dem Verkäufer eine Grundschuld folgenden Inhalts:

05.07

Dem Verkäufer wird eine nicht abtretbare Grundschuld (ohne Brief) in Höhe eines sofort fälligen Grundschuldbetrages von EUR \_\_\_\_\_ eingeräumt, verzinslich mit \_\_\_\_\_ % Jahreszins beginnend ab dem \_\_\_\_\_. Diese Grundschuld ist im Rang nach den zu bestellenden Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrechten gemäß § 9 dieses Vertrages sowie im Rang nach den zu bestellenden Rechten gemäß §§ \_\_\_\_ einzutragen.

Der Käufer unterwirft den Kaufgegenstand wegen des Grundschuldbetrages und den Zinsen der sofortigen dinglichen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Der Käufer bewilligt und beantragt mit dem Eigentümer die Eintragung dieser Grundschuld zu Gunsten des Verkäufers Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung zu Lasten des Kaufgegenstandes.

#### Alternativ Wiederkaufsrecht:

- ?. Der Verkäufer behält sich - längstens auf die Dauer von 15 Jahren - das Recht zum Wiederkauf des ganzen oder teilweisen Kaufgegenstandes vor. Er ist zur Ausübung des Wiederkaufs berechtigt,

05.08

?.1 wenn der Käufer gegen seine Verpflichtung gemäß § 5 Ziff. \_\_\_\_ dieses Vertrages, dem Verkäufer die Umstände, die einen Nachzahlungsanspruch auslösen können, anzuzeigen, verstößt;

?.2 wenn der Käufer die Nachzahlungsansprüche des Verkäufers bzw. den Anspruch des Verkäufers auf den Mehrerlös binnen einer vom Verkäufer nach Eintritt der Fälligkeit gesetzten angemessenen Frist und dessen Androhung, nach erfolglosem Fristablauf von seinem Wiederkaufsrecht Gebrauch zu machen, nicht erfüllt.



- ?. Die Erklärung des Wiederkaufs bedarf der Schriftform. In dem Fall gemäß Ziff. ?.1. muss die Erklärung des Wiederkaufs innerhalb von sechs Monaten abgegeben werden, nachdem der Verstoß gegen die Anzeigepflicht dem Verkäufer bekannt geworden ist. Im Übrigen kann der Verkäufer das Wiederkaufsrecht nur binnen einer Frist von \_\_\_\_ Jahr(en), gerechnet ab Kenntnis des Bedingenseintritts, ausüben.
- ?. Als Wiederkaufpreis zahlt der Verkäufer an den Käufer den Kaufpreis gemäß § 3 ohne Zinsen abzüglich des Nennbetrages bestehender Grundpfandrechte. Der Käufer ist auf Verlangen des Verkäufers verpflichtet, den ursprünglichen rechtlichen und tatsächlichen Zustand des Kaufgrundstückes, in dem dieses sich bei Besitzübergang befand, auf seine Kosten wiederherzustellen.
- ?. Der Wiederkaufpreis ist \_\_\_\_ Wochen nach Rückauflassung fällig. Die Kosten der Rückauflassung und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer dieses Vertrages.
- ?. Zur Sicherung des bei Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes entstehenden Anspruchs des Verkäufers auf Eigentumsübertragung bewilligt der Käufer und beantragt der Eigentümer gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang auf den Käufer an dem gesamten Kaufgegenstand die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB an nächstfolgender Rangstelle in das Grundbuch. Dieser Auflassungsvormerkung dürfen Grundpfandrechte bis zu dem Betrag des Kaufpreises gemäß § 3 dieses Vertrages nebst bis zu \_\_\_\_ % Zinsen p.a. sowie eine einmalige Nebenleistung von \_\_\_\_ % des Grundschuldkapitals im Range vorgehen. Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehaltes.

## § 6 Besitzübergang

1. Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht mit dem auf die vollständige Zahlung des Gesamtkaufpreises einschließlich der Zinsen gemäß § 4 Ziff. 3 folgenden Monatsersten über. (**Alternativ**, spätestens jedoch am \_\_\_\_.)

06.01

**(Alternativ wenn Bürgschaft in § 3 Ziff. 4 vereinbart wird:**

*Der Besitzübergang erfolgt an dem auf die Übergabe der Bürgschaft gemäß § 3 Ziff. 5 bzw. dem der vollständigen Kaufpreiszahlung einschließlich der gemäß § 3 Ziff. 2 zu zahlenden Umsatzsteuer sowie der Zahlung etwaiger Verzugszinsen folgenden Monatsersten.)*

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 vorstehend Ziffer 1.
3. Über den Kaufgegenstand bestehen die in der Anlage \_\_\_\_ dieser Urkunde aufgeführten liegenschaftsbezogenen Verträge. Mit Besitzübergang tritt der Käufer im Wege der befreienden Schuldübernahme in alle Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen ein. 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 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. Der Verkäufer 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;

06.02

06.03

- 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 ausschließlich der Käufer. Gegen den Freistellungsanspruch des Verkäufers sind Einwendungen und Einreden ausgeschlossen. Die vorgenannte Vollmacht kann vom Verkäufer jederzeit widerrufen werden.

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

## § 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln

07.01

1. 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.

07.02

*(Alternativ: Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand als Bahnanlage planfestgestellt und gewidmet ist. Der Verkäufer wird das Entwidmungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt betreiben. Er steht jedoch für den Erfolg nicht ein. Die Kosten des Entwidmungsverfahrens trägt der Käufer.)*

07.03

2. 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.

### **(Alternativ Verbrauchervertrag bei verkauftem Zubehör:**

*Soweit bewegliche Gegenstände mitverkauft sind, finden bezüglich dieser Gegenstände die gesetzlichen Regelungen zu den Rechten des Käufers wegen Mängeln Anwendung. Sich hieraus ergebende Rechte des Käufers können von diesem lediglich bezüglich der beweglichen Gegenstände geltend gemacht werden.)*

07.04

### **(Alternativ bei Versorgung durch Bahnmedien:**

*Soweit die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes noch durch den Verkäufer oder mit ihm 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 hat der Käufer die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf seine Kosten stillzulegen oder sich an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen. Kommt der Käufer diesem Verlangen nicht nach, ist der Verkäufer berechtigt, die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes einzustellen.)*

3. Der Käufer hat keine Rechte aus Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, insbesondere Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit industriell/zu Bahnzwecken oder zu \_\_\_\_\_ genutzt wurde und er daher verunreinigt sein kann. **(Alternativ: Das Gutachten des Ingenieurbüros \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ ist den Parteien bekannt.)** Wird der Verkäufer, der Eigentümer oder ein mit diesen nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland - das Bundeseisenbahnvermögen - auf Grund von Verunreinigungen des Kaufgegenstandes öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich der Käufer, diese von

07.05

sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme ohne Einschränkung freizustellen. Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber den Freigestellten nach § 24 Abs. 2 BBodSchG 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).

## **Alternative 1: Beteiligung an Gefahrenabwehrmaßnahmen und baubedingten Entsorgungskosten**

5. Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen wird sich der Verkäufer an den Kosten für die Sanierung von Verunreinigungen des Bodens und/oder des Grundwassers (Altlasten im Sinne des BBodSchG) nach Maßgabe der folgenden Regelungen beteiligen. Die Beteiligung des Verkäufers beträgt \_\_\_\_ % der Kosten für Altlastensanierungsmaßnahmen, höchstens jedoch EUR \_\_\_\_\_. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Käufer allein. 07.06

Eine Pflicht zur Kostenbeteiligung des Verkäufers besteht nur, wenn der Käufer auf Grund einer bestandskräftigen Anordnung, eines öffentlich-rechtlichen Vertrages, dem der Verkäufer zugestimmt hat oder eines rechtskräftigen Urteils zur Altlastensanierung verpflichtet ist und der Käufer ihm zugestellte Anordnungen und Urteile dem Verkäufer unverzüglich zur Kenntnis bringt. Der Käufer wird gegen entsprechende Anordnungen und Urteile alle zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfe und Rechtsmittel einlegen, die nach Auffassung des Verkäufers hinreichende Aussicht auf Erfolg haben. Die Abgabe verfahrensbeendender Erklärungen wird der Käufer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers vornehmen. 07.07

6. Der Verkäufer wird sich auch an den Kosten für die baubedingte Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial (Abfall) beteiligen. Die Beteiligung des Verkäufers beträgt \_\_\_\_ % der Entsorgungsmehrkosten, höchstens jedoch (EUR \_\_\_\_\_). Darüber hinausgehende Kosten trägt der Käufer allein.

Eine Pflicht zur Kostenbeteiligung des Verkäufers besteht nur, wenn das verunreinigte Bodenmaterial entsprechend den Klassifizierungen der LAGA Belastungen > Z 2 aufweist und der Käufer den Verkäufer in die Erarbeitung des Entsorgungskonzeptes und die Auswahl des Entsorgungsunternehmens einbezogen hat. 07.08

7. Weitere Voraussetzung für eine Kostenbeteiligung nach den Absätzen 5 und 6 ist, dass die Verunreinigungen nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der in diesem Vertrag genannten Nutzung des Kaufgegenstandes erforderlich und verhältnismäßig sind.
8. Von den Kosten der Maßnahmen nach Absatz 5 und Absatz 6 sind diejenigen abzuziehen, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens durch den Käufer auch ohne Auftreten der Verunreinigung angefallen wären (sog. Sowieso-Kosten).
9. Zahlungen durch den Verkäufer erfolgen binnen 12 Wochen nach Vorlage prüffähiger Rechnungen einschließlich Entsorgungsnachweisen durch den Käufer. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis findet nicht statt.
10. Die Verpflichtung des Verkäufers zur Kostenbeteiligung endet \_\_\_\_ Monate (maximal 3 Jahre) nach der Beurkundung dieses Vertrages. 07.09
11. Dem Verkäufer wird das Recht gewährt, jederzeit in alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.

## **Alternative 2: Beteiligung nur an Gefahrenabwehrmaßnahmen**

5. Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen wird sich der Verkäufer an den Kosten für die Sanierung von Verunreinigungen des Bodens und/oder des Grundwassers (Altlasten im Sinne des BBodSchG) nach Maßgabe der folgenden Regelungen beteiligen. Die Beteiligung des Verkäufers beträgt \_\_\_\_ % der Kosten für Altlastensanierungsmaßnahmen, höchstens jedoch EUR \_\_\_\_\_. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Käufer allein. 07.10

Eine Pflicht zur Kostenbeteiligung des Verkäufers besteht nur, wenn der Käufer auf Grund einer bestandskräftigen Anordnung, eines öffentlich-rechtlichen Vertrages, dem der Verkäufer zugestimmt hat oder eines rechtskräftigen Urteils zur Altlastensanierung verpflichtet ist und der Käufer ihm zugestellte Anordnungen und Urteile dem Verkäufer unverzüglich zur Kenntnis bringt. Der Käufer wird gegen entsprechende Anordnungen und Urteile alle zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfe und Rechtsmittel einlegen, die nach Auffassung des Verkäufers hinreichende Aussicht auf Erfolg haben. Die Abgabe verfahrensbeendender Erklärungen wird der Käufer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers vornehmen.

07.11

Eine Kostenbeteiligung findet ferner nur statt, wenn die Verunreinigungen nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der in diesem Vertrag genannten Nutzung des Kaufgegenstandes erforderlich und verhältnismäßig sind.

6. Eine Kostenbeteiligung des Verkäufers für die ausschließlich baubedingte Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial (Abfall) erfolgt jedoch nicht.
7. Von den Kosten der Maßnahmen nach Ziffer 5 sind diejenigen abzuziehen, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens durch den Käufer auch ohne Auftreten der Verunreinigung angefallen wären (sog. Sowieso-Kosten).
8. Zahlungen durch den Verkäufer erfolgen binnen 12 Wochen nach Vorlage prüffähiger Rechnungen einschließlich Entsorgungsnachweisen durch den Käufer. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis findet nicht statt.
9. Die Verpflichtung des Verkäufers zur Kostenbeteiligung endet \_\_\_\_ Monate (maximal 3 Jahre) nach der Beurkundung dieses Vertrages.
10. Dem Verkäufer wird das Recht gewährt, jederzeit in alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.

07.12

### Alternative 3: Beteiligung nur an baubedingten Entsorgungskosten

5. Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen wird sich der Verkäufer an den Kosten für die baubedingte Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial (Abfall) nach Maßgabe der folgenden Regelungen beteiligen. Die Beteiligung des Verkäufers beträgt \_\_\_\_ % der Entsorgungsmehrkosten, höchstens jedoch \_\_\_\_\_ EUR. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Käufer allein.
6. Eine Pflicht zur Kostenbeteiligung des Verkäufers besteht nur, wenn das verunreinigte Bodenmaterial entsprechend den Klassifizierungen der LAGA Belastungen > Z 2 aufweist, der Käufer den Verkäufer in die Erarbeitung des Entsorgungskonzeptes und die Auswahl des Entsorgungsunternehmens einbezogen hat, die Verunreinigungen nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der in diesem Vertrag genannten Nutzung des Kaufgegenstandes erforderlich und verhältnismäßig sind.
7. Von den Entsorgungsmehrkosten sind diejenigen abzuziehen, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens durch den Käufer auch ohne Auftreten der Verunreinigung angefallen wären (sog. Sowieso-Kosten).
8. Zahlungen durch den Verkäufer erfolgen binnen 12 Wochen nach Vorlage prüffähiger Rechnungen einschließlich Entsorgungsnachweisen durch den Käufer. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis findet nicht statt.
9. Die Verpflichtung des Verkäufers zur Kostenbeteiligung endet \_\_\_\_ Monate (maximal 3 Jahre) nach der Beurkundung dieses Vertrages.
10. Dem Verkäufer wird das Recht gewährt, jederzeit in alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.

07.13

07.14

## § 8 Anlieger- und Erschließungsbeiträge

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

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

**Alternativ: Bei Belastung vor Eigentumsumschreibung:**

09.01

## § 9 Belastungsvollmacht

1. a) Der Eigentümer bevollmächtigt den Käufer mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten, den Kaufgegenstand (**Alternativ bei Teilflächenverkauf:** nebst den nicht mitveräußerten Teilflächen der Grundstücke, wie sie unter § 1 dieses Vertrages beschrieben sind,) bereits vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten (**Alternativ bei Rücktrittsrecht des Verkäufers:** bis zur Höhe des Kaufpreises gem. § 3 dieses Vertrages nebst bis zu 20 % p.a. Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 20 %) zu Gunsten einer als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenen europäischen Großbank zu belasten, den jeweiligen Eigentümer wegen der dinglichen Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zu unterwerfen (§ 800 ZPO), sowie die banküblichen Sicherungszweck- und Abtretungserklärungen abzugeben.

Das Grundpfandrecht soll den Rang vor der in § 11 geregelten Auflassungsvormerkung erhalten.

- b) Die Ausübung dieser Vollmacht ist nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter zulässig. Die Vollmacht ist im Innenverhältnis eingeschränkt. In Ausübung der Vollmacht bestellte Grundpfandrechte dienen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung der vom Kreditgeber finanzierten und tatsächlich an den Verkäufer nach den vertraglichen Vereinbarungen geleisteten Zahlungen. Eine darüber hinausgehende Zweckbestimmung zwischen dem Käufer und dem Kreditgeber kann erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Käufer wirksam werden. Bis zum Eigentumsübergang beschränken sich Rückgewähransprüche auf den Anspruch auf Aufhebung des Rechts.

Der Bevollmächtigte ist nicht befugt, eine persönliche Schuldverpflichtung für den Verkäufer oder für den Eigentümer einzugehen.

- c) Der Notar darf Originale, Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften von Erklärungen, die in Ausübung der Belastungsvollmacht abgegeben werden, erst dann in den Rechtsverkehr bringen, wenn dem Notar die durch den Käufer einzuholende schriftliche und unwiderrufliche Erklärung des Grundpfandrechtsberechtigten vorliegt, dass dieser
- die oben stehende Einschränkung der Sicherungsabrede und die Zahlungsanweisung in unten stehender Ziff. 2 beachten wird,

### **(Alternativ bei Teilflächenverkauf:**

- sich verpflichtet, alle erforderlichen Erklärungen in grundbuchmäßiger Form abzugeben, damit die Grundpfandrechte nach Teilung und Fortschreibung des Kaufgegenstandes im Grundbuch auf den Kaufgegenstand beschränkt und die übrigen Teilflächen aus der Pfandhaft entlassen werden und
- seine Rechte aus der Grundsuld nicht vor grundbuchlich vollzogener Pfandfreigabe nicht verkaufter Teilflächen und nicht vor vollständiger Zahlung des Brutto-Kaufpreises einschließlich Zinsen geltend machen wird.

Der Käufer ist verpflichtet, unverzüglich nach Wahrung des Vermessungsergebnisses im Grundbuch die Pfandfreigabeerklärung des Grundpfandrechtsgläubigers beizubringen und dem Notar zu überreichen.)

Die vorgenannten Erklärungen des Darlehensgebers und Grundpfandrechtsberechtigten sind dergestalt abzufassen, dass sie diesen auch gegenüber dem Verkäufer und dem Eigentümer verpflichten.

2. Der Käufer tritt bereits jetzt sämtliche Ansprüche auf Auszahlung der durch solche Grundpfandrechte gesicherten Darlehen nach Maßgabe der Kaufpreisfälligkeit an den dies annehmenden Verkäufer ab. Beide Vertragsparteien weisen die Darlehensgeber unwiderruflich an, die abgetretenen Beträge ausschließlich auf das in § 4 dieses Vertrages genannte Konto auszusahlen.

*Ist die Abtretung von Zahlungsansprüchen auf Grund der Bedingungen eines Kreditgebers der Käufer ausgeschlossen, so verbleibt es bei der obigen Zahlungsanweisung an die Darlehensgeber.*

3. Die vorstehenden Beschränkungen der Belastungsvollmacht und die Anweisungen an den Notar gelten nur im Innenverhältnis der Vertragsbeteiligten, nicht jedoch gegenüber Dritten, insbesondere nicht gegenüber dem Grundbuchamt.

## § 10 Persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung

10.01

Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises gemäß § 3 Ziff. 1 einschließlich der Umsatzsteuer gemäß § 3 Ziff. 2 (**Alternativ:** sowie der Zinsen gemäß § 3 Ziff. 4) und der Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 ab Fälligkeit unterwirft sich der Käufer hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Um dem in der Zwangsvollstreckung geltenden Bestimmtheitsfordernis gerecht zu werden, gelten (**Alternativ:** die Zinsen für die Besitzüberlassung gemäß § 3 Ziff. 4 als ab dem \_\_\_\_\_ sowie) die Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 als ab dem \_\_\_\_\_ geschuldet.

Die Vertragsparteien weisen den Notar unwiderruflich an, dem Verkäufer auf dessen Antrag bei Vorliegen der Fälligkeit gemäß § 4, im Übrigen ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen, eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung auf Kosten des Käufers zu erteilen. Durch die vorstehende Anweisung wird die Beweislast für die dem Verkäufer zustehenden Ansprüche in einem gerichtlichen Verfahren nicht geändert.

## § 11 Auflassung, Auflassungsvormerkung

11.01

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. 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 Kaufgegenstandes und zu Gunsten des Käufers. Der Käufer stellt Eintragungsantrag.
3. 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. Der Käufer bevollmächtigt hiermit unwiderruflich den 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 vom Verkäufer oder vom Eigentümer zu vertretenden Gründen nicht vollzogen wird. Diese Beschränkung der Löschungsvollmacht gilt nur im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Käufer. Im Verhältnis zum Grundbuchamt ist der 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 bekannt gegebene Adresse vom Lösungsbegehren des Eigentümers per Einschreiben mit Rückschein benachrichtigen wird. Der Notar darf bei der Abgabe der Löschungsbewilligung nur mitwirken, wenn ihm innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Empfangnahme der Benachrichtigung der Käufer nicht eine gerichtliche Entscheidung (auch im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes) vorgelegt hat, durch die dem Eigentümer die Abgabe der Löschungsbewilligung untersagt wird, oder wenn der Käufer sein Einverständnis mit der Löschung schriftlich erklärt hat.

### **(Alternativ bei Verzicht auf Auflassungsvormerkung:**

*Der Notar wies die Parteien auf die Möglichkeit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten 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.)*

- 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 Umsatzsteuer und eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 (**Alternativ bei vereinbarten Besitzüberlassungsentgelt:** sowie die Zinsen für die vorzeitige Besitzüberlassung gemäß § 3 Ziff. 4) gezahlt worden ist oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Kaufpreiszahlung einschließlich Umsatzsteuer und eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 (**Alternativ bei vereinbarten Besitzüberlassungsentgelt:** sowie die Zinsen für die vorzeitige Besitzüberlassung gemäß § 3 Ziff. 4) nach gewiesen hat.

**(Alternativ bei Teilflächenverkauf:**

- 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.
- Die Vertragsparteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des katasterlichen Veränderungsnachweises die Messungsanerkennung für den Kaufgegenstand vorzunehmen und die Identitätserklärung abzugeben.
- 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.
- 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.
- 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 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 vom Verkäufer oder vom Eigentümer zu vertretenden Gründen nicht vollzogen wird. Diese Beschränkung der Löschungsvollmacht gilt nur im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Käufer. Im Verhältnis zum Grundbuchamt ist der 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 bekannt gegebene Adresse vom Löschungsbegehren des 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 o.g. Benachrichtigung vorgelegt hat, durch die dem Verkäufer die Abgabe der Löschungsbewilligung untersagt wird.

- 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 Umsatzsteuer und eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 (**Alternativ bei vereinbartem Besitzüberlassungsentgelt:** sowie die Zinsen für die vorzeitige Besitzüberlassung gemäß § 3 Ziff. 4) gezahlt worden ist oder der Käufer ihm durch Bankbestätigung die Kaufpreiszahlung einschließlich Umsatzsteuer und eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 3 (**Alternativ bei vereinbartem Besitzüberlassungsentgelt:** sowie die Zinsen für die vorzeitige Besitzüberlassung gemäß § 3 Ziff. 4) nachgewiesen hat.)

## § 12 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 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt.

12.01

2. Eigentümer und Käufer bewilligen und beantragen zu Gunsten des Eigentümers die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des folgenden Inhalts in das Grundbuch des Kaufgegenstandes:

12.02

„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 auf Grund dieses Vertrages zu Gunsten des Verkäufers/des Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

## § 13 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte

13.01

1.1. Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter - insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas-, und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) berührt wird, für die der Verkäufer, der Eigentümer oder ein mit diesen 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/der Verkäufer, des Eigentümers oder deren 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 auch veranlasst hat.

### **(Alternativ konzerneigene Nutzung:**

2.1 *Der Käufer räumt dem Verkäufer das Recht ein, auf dem Kaufgegenstand Kabel, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kanäle und dergleichen sowie Oberleitungsmaste mit den dazugehörigen Nebenanlagen dauernd zu unterhalten und unentgeltlich zu benutzen.*

*Dieses Recht umfasst die Befugnis des Verkäufers, den Kaufgegenstand jederzeit zur Erhaltung der Kabel-, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kanäle, Oberleitungsmaste und dergleichen 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 Verkäufer ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.*



Die durch die Unterhaltung bzw. Wartung der vorgenannten Anlagen verursachten Kosten trägt der Verkäufer. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.

- 2.2 Käufer und Eigentümer bewilligen und beantragen zu Gunsten des Verkäufers 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 auf Grund dieses Vertrages zu Gunsten des Verkäufers/des Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zu Gunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehend Ziff. 2.1 an ranggleicher Stelle wie die zu Gunsten des Verkäufers bewilligte beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen.)

### **(Alternativ Bahnbetrieb:**

- ?1 Der Käufer räumt dem Verkäufer das Recht ein, denjenigen Teil des Kaufgegenstandes, der auf dem dieser Urkunde als Anlage \_\_\_\_ beigefügten Lageplan farbig schraffiert ist, zum Betrieb von Eisenbahngleisen unentgeltlich zu nutzen, diese zu unterhalten und alle weiteren Maßnahmen einzuleiten und durchzuführen, die nötig sind, um der gesetzlich vorgeschriebenen Betriebssicherungspflicht im vollem Umfange nachzukommen. Hierzu gehören alle notwendigen Kontroll- und Wartungsmaßnahmen, einschließlich der etwa anfallenden Arbeiten. Der Käufer verpflichtet sich, Bahnanlagen und -betrieb entschädigungslos zu dulden.

- ?2 Der Verkäufer ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.

- ?3 Käufer und Eigentümer bewilligen und beantragen zu Gunsten des Verkäufers die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für ein Benutzungs- und Unterhaltungsrecht gemäß Ziff. ?1. und ?2. zu Lasten des Kaufgegenstandes.

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

Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zu Gunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehend Ziff. ?1 und ?2 zu bewilligen. Der Käufer gewährleistet, dass das Recht Rang vor den Verwertungsrechten erhält und wird bei Bestellung dieser Rechte entsprechende Vereinbarungen mit seinen Gläubigern treffen.)

### **(Alternativ Geh- und Fahrrecht:**

- ?1 Der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück \_\_\_\_ der Gemarkung \_\_\_\_, eingetragen im Grundbuch von \_\_\_\_ (Amtsgericht \_\_\_\_), Band \_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_ (herrschendes Grundstück) auf Dauer unentgeltlich das Recht ein, die in auf dem Kaufgegenstand belegene und in dem als Anlage \_\_\_\_ beigefügten Lageplan \_\_\_\_ (Markierung ist näher zu bezeichnen) dargestellte Wegefläche jederzeit zu begehen und mit Kraftfahrzeugen und Lastkraftwagen zu befahren.

Dieses Recht dient der Sicherstellung des Zugangs des Verkäufers zum \_\_\_\_\_. [Hinweis: hier ist der Zweck des Wegerechts näher zu erläutern.]

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.

- ?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/des Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.)*

## § 14 Grenzbebauung des Kaufgegenstandes

14.01

1. Der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück \_\_\_\_\_ der Gemarkung \_\_\_\_\_, eingetragen im Grundbuch von \_\_\_\_\_ (Amtsgericht \_\_\_\_\_), Band \_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_ (herrschendes Grundstück) auf Dauer das Recht ein, bis an die Grundstücksgrenze des Kaufgegenstandes zu bauen. **(alternativ: soweit dies für den Bahnbetrieb dienlich ist.)**
2. Die Grenzbebauungen sind so herzustellen, dass eventuelle Bauvorhaben des Käufers nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
3. Käufer und Eigentümer bewilligen und beantragen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt (Bebauungsrecht) im Grundbuch zu Lasten des Kaufgrundstücks. 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 auf Grund dieses Vertrages zu Gunsten des Verkäufers/des Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.*

4. Der Käufer ist verpflichtet, der etwa erforderlichen Eintragung einer Baulast mit vorstehendem Inhalt (Ziff. 1 und Ziff. 2) zuzustimmen.
5. Der Käufer verzichtet zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstück \_\_\_\_ der Gemarkung \_\_\_\_\_, eingetragen im Grundbuch von \_\_\_\_\_ (Amtsgericht \_\_\_\_\_), Band \_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_, sowie Flurstück \_\_\_\_ der Gemarkung \_\_\_\_\_, eingetragen im Grundbuch von \_\_\_\_\_ (Amtsgericht \_\_\_\_\_), Band \_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_ (herrschende Grundstücke) auf sämtliche Einwendungen gegen etwaige Verletzungen nachbarschützender Normen im Zusammenhang mit eventuellen Bauvorhaben auf den vorbezeichneten Grundstücken, die jetzt und in Zukunft bauplanungsrechtlich - auch unter Zulassung von Ausnahmen und der Erteilung von Befreiungen, denen ebenfalls im Voraus unwiderruflich zugestimmt wird - zulässig sind und von den Genehmigungsbehörden genehmigt werden.

Eigentümer und Käufer bewilligen und beantragen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der vorgenannten Grundstücke mit dem vorstehenden Inhalt im Grundbuch. Das Recht soll bei dem herrschenden Grundstück eingetragen werden.

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

## § 15 Einfriedung des Kaufgegenstandes

15.01

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 innerhalb von \_\_\_\_ Wochen nach Besitzübergang auf allen Seiten, die dem Betriebsgelände des Verkäufers, des Eigentümers oder eines mit diesen nach § 15 AktG verbundenen Unternehmens zugewandt sind, im Einvernehmen mit der DB Netz AG (Adresse/Tel.-Nr.) 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 des Verkäufers und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Im Verzugsfalle ist der Verkäufer berechtigt, die Einfriedung auf Kosten des Käufers zu errichten und auch in Stand zu setzen.

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

2. Eigentümer und Käufer bewilligen und beantragen zu Gunsten des Verkäufers eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt, den Bestand der Einfriedung gem. Ziffer 1 zu dulden. Gem. § 1021 Abs. 1 S. 1 BGB ist der Grundstückseigentümer zur Unterhaltung einschließlich der Instandsetzung und Erneuerungsarbeiten der Einfriedung - wie vorstehend unter Ziff. 1 beschrieben - verpflichtet. Der Verlauf der Einfriedung, ergibt sich aus dem als Anlage \_\_\_ beigefügten Lageplan.

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

## § 16 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. 16.01
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.

## § 17 Rücktritt

1. Der Käufer hat ein Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag, wenn \_\_\_\_ **[Hinweis: Rücktrittsgrund ist genau zu bestimmen]** 17.01
2. Der Rücktritt ist gegenüber dem amtierenden Notar mit eingeschriebenem Brief/Rückschein zu erklären.
3. Der Rücktritt ist nur zulässig, wenn er innerhalb von \_\_\_\_ Wochen seit Entstehung des Rücktrittsgrundes erklärt wird. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens am \_\_\_\_\_. Für die Einhaltung der Rücktrittsfrist ist das Postaufgabedatum des Rücktrittsschreibens maßgeblich.
4. Im Falle eines Rücktrittes hat der Verkäufer dem Käufer den erhaltenen Kaufpreis zinslos - Zug um Zug gegen Rückübereignung bzw. Rückgabe des Kaufgegenstandes in dem Zustand, in welchem sich dieser bei Vertragsabschluss sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht befunden hat - zu erstatten.
5. Auf dem Kaufgegenstand vom Käufer vorgenommene Veränderungen hat dieser auf Verlangen des Verkäufers auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand des Kaufgegenstandes wiederherzustellen.
6. Im Falle des Rücktritts trägt der Käufer die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages entstandenen Gerichts- und Notariatskosten und die sonstigen Vollzugskosten.)

## Vorgeschlagene Ergänzung

### § X Baureifmachung/bahnbetriebliche Anpassungsmaßnahmen

0X.01

*[Hinweis: In einigen Fällen ist es notwendig, nach der Veräußerung bauliche oder technische Maßnahmen durchzuführen. Hierzu sollte eine individuelle Formulierung aufgenommen werden, weil unter Umständen weitere Inhalte zu berücksichtigen sind, die auf Grund ihrer Besonderheit im Rahmen eines generell geltenden Musterkaufvertrages nicht erfasst werden können.]*

### § 18 Genehmigung, Kosten, Grunderwerbsteuer

18.01

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.

#### **(Alternativ bei Genehmigungsvorbehalt:**

3. Dem Käufer ist bekannt, dass der Vertrag unter einem Genehmigungsvorbehalt steht. Die erforderliche Genehmigung durch den Verkäufer wird von diesem selbst veranlasst. Der beurkundende Notar wird gebeten, zu diesem Zweck eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde an die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, NL/Zentrale \_\_\_\_\_, zu übermitteln; von dort wird sodann die Genehmigungserklärung in grundbuchmäßiger Form gefertigt und veranlasst und dem beurkundenden Notar zum weiteren Vollzug zur Verfügung gestellt.)

### § 19 Ermächtigung des Notars

Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar zur Einholung aller zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen (**Alternativ bei Genehmigungsvorbehalt:** - vorbehaltlich § 18 dieses Vertrages -), 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 entgegenzunehmen, die der Durchführung dieses Vertrages dienen. Er kann Anträge auch geteilt und beschränkt stellen, sie ändern und - auch einzeln - zurücknehmen.

Die Vertragsparteien verzichten hiermit unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

### § 20 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.

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

## § 21 Vollmachten

1. Der Verkäufer, der 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. Eigentümer und Käufer ermächtigen die Bevollmächtigten zu Erklärungen zur Kaufpreisfinanzierung in dem Umfang, in dem der Käufer durch den Verkäufer in oben stehendem § \_\_ bevollmächtigt wurde. Die Bevollmächtigten dürfen den Rangrücktritt von zu Gunsten des Käufers eingetragenen Auflassungsvormerkungen hinter Grundpfandrechten erklären. Die Bevollmächtigten dürfen weiterhin die Erklärung abgeben, dass der Käufer in Höhe eines Geldbetrages, der dem Nennbetrag bestellter Grundpfandrechte mit Zinsen und Nebenleistung entspricht, die persönliche Haftung für die Zahlung übernimmt (abstraktes Schuldversprechen oder -anerkennen), und den Käufer in Höhe dieses Betrages der sofortigen Zwangsvollstreckung in dessen gesamtes Vermögen unterwerfen. Der Notar hat über die Wirkungen der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen ausdrücklich belehrt. 21.01
3. 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.
4. Von der Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden.

## § 22 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.

## § 23 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.

An Stelle 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 beacht hätten.

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

## § 24 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 und die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde vorliegen;
- 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;
- **(Alternativ wenn das BEV noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist:**  
*gemäß § 22 Abs. 2 Bundeseisenbahnneugliederungsgesetz (BEZNG) vom 27. Dezember 1993 Rechtsgeschäfte, die die Deutsche Bahn AG auf Grund der ihr gemäß § 22 Abs. 1 BEZNG eingeräumten Verfügungsbefugnis vorgenommen hat, als solche der Deutsche Bahn Aktiengesellschaft gelten, mithin allein die Deutsche Bahn AG aus diesem Kaufvertrag berechtigt und verpflichtet wird.)*
- **(Alternativ bei Teilflächenverkauf:**  
*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:

- 1 Kaufvertrag:** Der nach § 311 b BGB beurkundungsbedürftige Grundstückskaufvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag i.S. der §§ 320 ff. BGB. Es gelten die Sonderregelungen für Kaufverträge nach den § 433 ff. BGB. Diese Vorschriften gelten nach § 480 BGB auch dann, wenn - was in der Praxis häufiger vorkommt - Grundstücke nicht einseitig erworben, sondern getauscht werden. Der Eigentumswechsel vollzieht sich nach Maßgabe der §§ 873 ff. BGB. Die §§ 54 ff. VwVfG über städtebauliche Verträge finden auch dann keine Anwendung, wenn eine der Vertragsparteien ein Träger hoheitlicher Gewalt, etwa eine Gemeinde, ist.

Musterkaufvertrag der DB AG,  
Stand September 2003.

- 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO),** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- 3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)** vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I 1993, 2378, 2396, (1994, 2439), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21. 6. 2002 I 2191:

#### § 18 Planfeststellung, Plangenehmigung

- (1) Betriebsanlagen einer Eisenbahn einschließlich der Bahnstromfernleitungen dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan zuvor festgestellt worden ist. Dabei sind die von dem Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange einschließlich der Umweltverträglichkeit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.
- (2) An Stelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann eine Plangenehmigung erteilt werden, wenn
1. es sich bei dem Vorhaben nicht um ein Vorhaben handelt, für das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine

Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist,

2. mit den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, das Benehmen hergestellt worden ist und
3. Rechte anderer nicht beeinträchtigt werden oder die Betroffenen sich mit der Inanspruchnahme ihres Eigentums oder eines anderen Rechts schriftlich einverstanden erklärt haben.

Die Plangenehmigung hat die Rechtswirkungen der Planfeststellung; auf ihre Erteilung finden die Vorschriften über das Planfeststellungsverfahren keine Anwendung. § 75 Abs. 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes gilt entsprechend. Vor Erhebung einer verwaltungsgerichtlichen Klage bedarf es keiner Nachprüfung in einem Vorverfahren.

- (3) Planfeststellung und Plangenehmigung entfallen bei Änderungen und Erweiterungen von unwesentlicher Bedeutung. Fälle unwesentlicher Bedeutung liegen vor, wenn

1. es sich nicht um eine Änderung oder Erweiterung handelt, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist,
2. andere öffentliche Belange nicht berührt sind oder die erforderlichen behördlichen Entscheidungen vorliegen und sie dem Plan nicht entgegenstehen und
3. Rechte anderer nicht beeinflusst werden oder mit den vom Plan Betroffenen entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

- 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331):

#### § 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Boden im Sinne dieses Gesetzes ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in

Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten.

(2) Der Boden erfüllt im Sinne dieses Gesetzes

1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

(4) Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

(5) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und

2. Grundstücke, stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

(6) Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

(7) Sanierung im Sinne dieses Gesetzes sind Maßnahmen

1. zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen),

2. die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern oder vermindern, ohne die Schadstoffe zu beseitigen (Sicherungsmaßnahmen),

3. zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens.

(8) Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind sonstige Maßnahmen, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit verhindern oder vermindern, insbesondere Nutzungsbeschränkungen.

5 Der Umgang mit bekannten oder jedenfalls nicht auszuschließenden schädlichen Bodenverunreinigungen i.S. des am 1.3.1999 in Kraft getretenen Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird wegen der möglichen altlasten-gefährdenden Vornutzung der Bahnflächen auf kommunaler Seite als eines der zentralen Themen beim Kauf von Bahnflächen eingeschätzt.



Nach § 4 (3) BBodSchG ist zur Sanierung der Altlast neben dem Verursacher auch der Grundstückseigentümer verantwortlich. Dessen Haftung ist auch nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zu den Grenzen der Zustandshaftung längst nicht in jedem Fall auf den Wert des Grundstückes beschränkt. Die Störerauswahl durch die Behörde erfolgt im Rahmen der Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens. Wird der Grundstückseigentümer in Anspruch genommen, kann er zwar versuchen, den Verursacher nach § 24 (2) BBodSchG in Regress zu nehmen. Ist jedoch der Verursachungsbeitrag des Dritten nicht nachweisbar (bspw. bei Untervermietung von Bahnflächen), scheidet dieser Rückgriff. Darüber hinaus wird von den Bahnbeteiligten vielfach versucht, diesen Rückgriff vertraglich auszuschließen, was rechtlich durchaus zulässig ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331):

#### § 4 Pflichten zur Gefahrenabwehr

- (1) Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- (2) Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.
- (3) Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Hierzu kommen bei Belastungen durch Schadstoffe neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Sanierung ist auch verpflichtet, wer aus handelsrechtlichem oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund für eine juristische Person einzustehen hat, der ein Grundstück, das mit einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast belastet ist, gehört, und wer das Eigentum an einem solchen Grundstück aufgibt.
- (4) Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dies mit dem Schutz der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 genannten Bodenfunktionen zu vereinbaren ist. Fehlen planungsrechtliche Festsetzungen, bestimmt die Prägung des Gebiets unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung das Schutzbedürfnis. Die bei der Sanierung von Gewässern zu erfüllenden Anforderungen bestimmen sich nach dem Wasserrecht.
- (5) Sind schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nach dem 1. März 1999 eingetreten, sind Schadstoffe zu beseitigen, soweit dies im Hinblick auf die Vorbelastung des Bodens verhältnismäßig ist. Dies gilt für denjenigen nicht, der zum Zeitpunkt der Verursachung auf Grund der Erfüllung der für ihn geltenden gesetzlichen Anforderungen darauf vertraut hat, dass solche Beeinträchtigungen nicht entstehen werden, und sein Vertrauen unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles schutzwürdig ist.
- (6) Der frühere Eigentümer eines Grundstücks ist zur Sanierung verpflichtet, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die schädliche Bodenveränderung oder Altlast hierbei kannte oder kennen musste. Dies gilt für denjenigen nicht, der beim Erwerb des Grundstücks darauf vertraut hat, dass schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht vorhanden sind, und sein Vertrauen unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles schutzwürdig ist.

## § 24 Kosten

- (1) Die Kosten der nach § 9 Abs. 2, § 10 Abs. 1, §§ 12, 13, 14 Satz 1 Nr. 1, § 15 Abs. 2 und § 16 Abs. 1 angeordneten Maßnahmen tragen die zur Durchführung Verpflichteten. Bestätigen im Fall des § 9 Abs. 2 Satz 1 die Untersuchungen den Verdacht nicht oder liegen die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 vor, sind den zur Untersuchung Herangezogenen die Kosten zu erstatten, wenn sie die den Verdacht begründenden Umstände nicht zu vertreten haben. In den Fällen des § 14 Satz 1 Nr. 2 und 3 trägt derjenige die Kosten, von dem die Erstellung eines Sanierungsplans hätte verlangt werden können.
- (2) Mehrere Verpflichtete haben unabhängig von ihrer Heranziehung untereinander einen Ausgleichsanspruch. Soweit nichts anderes vereinbart wird, hängt die Verpflichtung zum Ausgleich sowie der Umfang des zu leistenden Ausgleichs davon ab, inwieweit die Gefahr oder der Schaden vorwiegend von dem einen oder dem anderen Teil verursacht worden ist; § 426 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet entsprechende Anwendung. Der Ausgleichsanspruch verjährt in drei Jahren. Die Verjährung beginnt nach der Beitreibung der Kosten, wenn eine Behörde Maßnahmen selbst ausführt, im Übrigen nach der Beendigung der Maßnahmen durch den Verpflichteten zu dem Zeitpunkt, zu dem der Verpflichtete von der Person des Ersatzpflichtigen Kenntnis erlangt. Der Ausgleichsanspruch verjährt ohne Rücksicht auf diese Kenntnis dreißig Jahre nach der Beendigung der Maßnahmen. Für Streitigkeiten steht der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

**6 Unterwerfungsklausel:** Gemäß § 125 GO NW bedarf die Zwangsvollstreckung gegen eine Stadt oder Gemeinde wegen einer Geldforderung einer besonderen Zulassungsverfügung durch die Aufsichtsbehörde. Diese ist vom Gläubiger einzuholen. Falls eine Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung vereinbart wird, würde dies zu einer Umgehung dieser gesetzlichen Regelung führen. Daher können die Städte und Gemeinden sich der sofortigen

Vollstreckung nicht unterwerfen. Es ist allenfalls denkbar, diese Unterwerfungserklärung ihrerseits durch eine Zulassungsverfügung der Aufsichtsbehörde zu genehmigen.

7 vgl. Endnote 3

**8 Grundgesetz** für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2002 (BGBl. S 2863):

### Artikel 87e

- (1) Die Eisenbahnverkehrsverwaltung für Eisenbahnen des Bundes wird in bundeseigener Verwaltung geführt. Durch Bundesgesetz können Aufgaben der Eisenbahnverwaltung als eigene Angelegenheiten übertragen werden.
- (2) Der Bund nimmt die über den Bereich der Eisenbahnen des Bundes hinausgehenden Aufgaben der Eisenbahnverkehrsverwaltung wahr, die ihm durch Bundesgesetz übertragen werden.
- (3) Eisenbahnen des Bundes werden als Wirtschaftsunternehmen in privat-rechtlicher Form geführt. Diese stehen im Eigentum des Bundes, soweit die Tätigkeit des Wirtschaftsunternehmens den Bau, die Unterhaltung und das Betreiben von Schienen wegen umfaßt. Die Veräußerung von Anteilen des Bundes an den Unternehmen nach Satz 2 erfolgt auf Grund eines Gesetzes; die Mehrheit der Anteile an diesen Unternehmen verbleibt beim Bund. Das Nähere wird durch Bundesgesetz geregelt.
- (4) Der Bund gewährleistet, dass dem Wohl der Allgemeinheit, insbesondere den Verkehrsbedürfnissen, beim Ausbau und Erhalt des Schienennetzes der Eisenbahnen des Bundes sowie bei deren Verkehrsangeboten an diesem Schienennetz, soweit diese nicht den Schienenpersonennahverkehr betreffen, Rechnung getragen wird. Das Nähere wird durch Bundesgesetz geregelt.

- (5) Gesetze auf Grund der Absätze 1 bis 3 bedürfen der Zustimmung des Bundesrates. Der Zustimmung des Bundesrates bedürfen ferner Gesetze, die die Auflösung, die Verschmelzung und die Aufspaltung von Eisenbahnunternehmen des Bundes, die Übertragung von Schienenwegen der Eisenbahnen des Bundes an Dritte sowie die Stilllegung von Schienenwegen der Eisenbahnen des Bundes regeln oder Auswirkungen auf den Schienenpersonennahverkehr haben.

**9 Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23. Juni 1960 (BGBl I 1960, 341), neugefasst durch Bek. v. 27. 8.1997 I 2141 (1998, 137); zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 23. 7.2002 I 2850, Überschrift: IdF d. Art. 1 Nr. 1 G v. 8.12.1986 I 2191 mWv 1.7.1987.

Gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 Ziff. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. insbesondere zu berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Um dies tun zu können, muss die Stadt oder Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung in aller Regel die Emissionen der Bahnanlage ermitteln und die Immissionen an der von ihr geplanten schutzbedürftigen Bebauung prognostizieren. Dabei hat sich die Stadt oder Gemeinde an den Werten der DIN 18005 zu orientieren, die allerdings in begründeten Fällen um bis zu 5 dB(A) überschritten werden können. Die Stadt oder Gemeinde muss selbst im Rahmen ihres Bebauungsplanes eventuell zur Herbeiführung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festsetzen und für deren Herstellung Sorge tragen. Der Bahn kann im übrigen hier auch ein klageweise durchsetzbares Abwehrrecht gegen den Bebauungsplan oder die Einzelgenehmigung zustehen, wenn die Stadt oder Gemeinde diese Anforderungen nicht erfüllt.

**10 Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW)** vom 15. April 1969, zuletzt geändert am 7. März 1995 (GV.NW.S.193):

§ 32 Einfriedigungspflicht

- (1) Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist der Eigentümer eines bebauten oder gewerblich genutzten Grundstücks auf Verlangen des Eigentümers des Nachbargrundstücks verpflichtet, sein Grundstück an der gemeinsamen Grenze einzufriedigen. Sind beide Grundstücke bebaut oder gewerblich genutzt, so sind deren Eigentümer verpflichtet, die Einfriedigung gemeinsam zu errichten, wenn auch nur einer von ihnen die Einfriedigung verlangt. Wirkt der Nachbar nicht binnen zwei Monaten nach schriftlicher Aufforderung bei der Errichtung mit, so kann der Eigentümer die Einfriedigung allein errichten: die in § 37 Abs. 1 geregelte Verpflichtung zur Tragung der Errichtungskosten wird dadurch nicht berührt.
- (2) Stellt das Verlangen nach Absatz 1 Satz 1 der Eigentümer eines Grundstücks, das
- a) weder bebaut noch gewerblich genutzt ist, aber innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt oder
  - b) in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt ist,
- so ist er berechtigt, bei der Errichtung der Einfriedigung mitzuwirken.
- (3) Als gewerblich genutzt im Sinne der Absätze 1 und 2 gilt nicht ein Grundstück, das erwerbsgärtnerisch genutzt wird.

**11 Musterkaufvertrag** der DB AG, Stand September 2003.

Der Kaufgegenstand betrifft mehr als eine Gesellschaft (DB AG, DB Station&Service AG, DB Netz AG), die DB AG ist der rechtliche Eigentümer.



[www.bahnflaechen.info](http://www.bahnflaechen.info)

**ISBN 3-8176-1128-5**



9 783817 611287