

Vertragstext des Musterkaufvertrages

Musterkaufvertrag¹¹

**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 Bundeseseisenbahnen (Bundeseseisenbahnneugliederungsgesetz - BEZNG) vom 27. Dezember 1993 da die Bundesrepublik Deutschland - Bundeseseisenbahnvermögen -, 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 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 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. _____ m² 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

1. 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 m²-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 Messungsanerkennung durch beide Parteien und nicht vor Fälligkeit des Kaufpreises gem. § 4 Ziff. 1 dieses Vertrages auszugleichen.
2. Eine Abweichung der nach Teilungsvermessung festgestellten tatsächlichen Größe des Kaufgegenstandes von der von den Parteien zu Grunde gelegten Größe von ca. _____ m² um +/- _____ m² 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 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.

§ 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 auszus zahlen. 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:

2. Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer unverzüglich das Eintreten von Umständen mitzuteilen, die den vereinbarten Nachzahlungsanspruch auslösen können.
2. Die Nachzahlung wird vier Wochen nach Eintritt der die Verpflichtung auslösenden Bedingung fällig.
2. 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:

2. 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:

2. 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

- 2.1 wenn der Käufer gegen seine Verpflichtung gemäß § 5 Ziff. ____ dieses Vertrages, dem Verkäufer die Umstände, die einen Nachzahlungsanspruch auslösen können, anzuzeigen, verstößt;
- 2.2 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 Bedingungseintritts, 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.
11. Dem Verkäufer wird das Recht gewährt, jederzeit in alle die Altlastensanierung und die Entsorgung betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.

07.09

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 Bestimmtheitsanfordernis 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 Zwischeneinträge 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.)

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.

(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 entgegen nehmen.
4. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums an dem Kaufgegenstand gemäß § 2 bewilligt der Eigentümer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Lasten des Grundbesitzes gemäß § 1 und zu Gunsten des Käufers. Der Käufer stellt Eintragungsantrag.
5. Der Käufer bewilligt und beantragt bereits jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung, sobald das Eigentum auf ihn umgeschrieben worden ist und keine Zwischeneintragen 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.

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 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 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 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.
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.

16.01

§ 17 Rücktritt

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. 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.)

17.01

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 Notar-anderkontos. 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 -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. Intervollmacht 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: