

UR-Nr. .... / 2024

Verhandelt zu Nidderau

am TT.MM.2024

vor der Notarin Franziska Zenke

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

mit dem Amtssitz in Nidderau

erschienen heute:

1. Herr Christian Maus, geb. am 01.10.1968  
geschäftsansässig Karlstraße 6, 60329 Frankfurt/Main
2. Herr Wolf-Christian Velčovský, geb. am 28.11.1966,  
geschäftsansässig ebenda

die Erschienenen zu 1. und 2. nach ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigte für die Deutsche Bahn Aktiengesellschaft (**Deutsche Bahn AG**) mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 50000 B, aufgrund Vollmacht vom 17. November 2022, UR-Nr. P 617/2022 des Notars Rüdiger Probst mit dem Amtssitz in Berlin, diese wiederum handelnd als Bevollmächtigte für die **DB Netz Aktiengesellschaft (DB Netz AG)** mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B 50879, aufgrund Vollmacht vom 18. Juli 2013, UR-Nr. 166/2013-MCS des Notars Dr. Martin C. Schmidt mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main.

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

Datum: November 2023

Parteien: DB AG ./ Stadt Nidderau

Gemäß § 21 Absatz 3 BnotO bescheinigt der Notar, dass die vorgenannten Vollmachten bei der heutigen Beurkundung in Ausfertigung vorlagen und sich aus diesen Vollmachten die Vertretungsmacht der Erschienenen zu 1. und 2. zur Abgabe der nachstehenden Erklärungen für die Vollmachtgeber ergibt.

3. Herr/Frau ....., geb. am TT.MM.19JJ  
geschäftsansässig Am Steinweg 1, 61130 Nidderau

Der/Die Erschienene zu 3. nach seinen/ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter – Genehmigungserklärung nachzureichen versprechend, jedoch nicht verpflichtet – für die Stadt Nidderau.

- die Stadt Nidderau nachfolgend „Käufer“ genannt –

Die Erschienenen zu 1. und 2. wiesen sich durch Vorlage ihrer gültigen Personalausweise/Reisepässe der Bundesrepublik Deutschland aus, der/die Erschienene zu 3. ist der Notarin von Person bekannt.

Die Notarin 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**

### **§ 1 Grundbuchstand**

1. Im Grundbuch von Eichen (Amtsgericht Hanau), Blatt 1913 ist die DB Netz AG als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz:

lfd. Nr. 11, Gemarkung Eichen, Flur 15, Flurstück Nr. 11/6, Größe 26.529 qm, Verkehrsfläche, Eisenbahn von Bad Vilbel nach Stockheim

2. Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:  
  
Abt. II des Grundbuchs: lastenfrei  
  
Abt. III des Grundbuchs: lastenfrei
3. Bei Beurkundung liegt ein elektronischer Grundbuchauszug vom **TT.MM.2024** vor.

## **§ 2** **Kauf**

1. Der Verkäufer verkauft an den Käufer eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 3.669 qm 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 1** beigefügten Lageplan rot umrandet und gelb hinterlegt dargestellt und umgrenzt von der Verbindungslinie mit den Eckpunkten A - B - C - D - E - F - G - H - I - J - K - L - M - N - O - P - Q - R - S - T - U - A. Der Plan ist maßgebend für die durch die Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage der kaufgegenständlichen Teilfläche.

Im Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen des Kaufgegenstandes gemäß § 315 BGB dem Verkäufer zu. Dies gilt insbesondere zur Sicherung etwaig vorhandener Bahnanlagen im Grenzbereich. Der genaue Verlauf der neuen Grundstücksgrenze wird erst bei der Vermessung und Abmarkung durch den zu beteiligenden Verkäufer, vertreten durch die Deutsche Bahn AG, Kundenteam Vertrieb Region Mitte, festgelegt.

2. Der Käufer wird die Vermessung einschließlich Abmarkung bis spätestens 12 Wochen nach notarieller Beurkundung bei einem Vermessungsbüro in Auftrag geben und den Verkäufer innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Beauftragung hierüber schriftlich informieren. Er hat den Vermesser zu veranlassen, dass dieser dem Verkäufer, vertreten durch die Deutsche Bahn AG, Kundenteam Vertrieb Region Mitte, auf Kosten des Käufers folgende Vermessungsunterlagen zusendet:
  - Abschriften der Fortführungsmittelung (zweifach),
  - die B-Grunddatei oder eine dxf-Datei (bis Version 12) mit dem neuen Katasterbestand).

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

3. Der Grenzfeststellungs- und Abmarkungstermin ist dem Verkäufer, vertreten durch die Deutsche Bahn AG, Kundenteam Vertrieb Region Mitte, mindestens 14 Tage vorab mitzuteilen.
4. Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen, Aufbauten und sämtlichem Zubehör, soweit sie im Eigentum des Verkäufers/Eigentümers stehen und nachfolgend nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, verkauft.
5. Nicht mitverkauft sind die folgenden sich auf dem Kaufgegenstand befindenden weiterhin betriebsnotwendigen Anlagen, deren Lage sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan ergibt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Anlagen als Scheinbestandteile des Grundstücks (§ 95 BGB) im Eigentum des jeweiligen Anlagen-eigentümers stehen:
  - Abwasserleitung Bahnsteigentwässerung

#### 6.1 Anlagenbelassungs- und betriebsrecht:

Der Käufer räumt der DB Station&Service AG (nachfolgend „**Berechtigter**“ genannt) das Recht ein, die in vorstehender Ziff. 5 aufgeführte Anlage dauernd und unentgeltlich auf dem Kaufgegenstand zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und zu diesen Zwecken den Kaufgegenstand zu betreten. Der Käufer verpflichtet sich, die Anlagen entschädigungslos zu dulden.

Die durch die Unterhaltung und Wartung der Anlage verursachten Kosten trägt der Berechtigte. Der Zugang und die Zufahrt zu der Anlage sind dem Berechtigten jederzeit ohne vorherige Ankündigung unentgeltlich gestattet. Der Käufer verpflichtet sich, alles zu unterlassen, was den Bestand sowie den jederzeitigen Zugang zu der Anlage oder den Betrieb derselben beeinträchtigen oder gefährden könnte. Im Fall einer Einzäunung/Einfriedung des Kaufgegenstandes oder bei Anlagen, die sich innerhalb von Gebäuden befinden, ist der Käufer verpflichtet, dem Berechtigten die erforderlichen Zugangsmedien (z.B. Schlüssel) zu übergeben, um den jederzeitigen Zugang zu den Anlagen sicher zu stellen.

Für den Fall, dass der Käufer entgegen seiner vorstehenden Verpflichtungen die jederzeitige Zugänglichkeit der Anlage nicht gewährleistet, ist der Berechtigte bei Gefahr in Verzug auf Kosten des Käufers berechtigt, im Wege der Selbsthilfe alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen (z.B. Aufbrechen von Schlössern), um sich Zugang zu der Anlage zu verschaffen; Schadensersatzansprüche des Käufers in diesem Zusammenhang (insbesondere nach § 904 S 2. BGB) sind ausgeschlossen.

Die Anlage (Abwasserleitungen) darf nicht überbaut und unterbaut werden. Bei An- oder Neubauten ist ein Abstand von 2 Metern zur Leitungssachse einzuhalten. In diesem Schutzstreifen dürfen ebenso keine Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern erfolgen; der Schutzstreifen ist von Wurzelwerk angrenzender Bepflanzungen auf

Kosten des Käufers frei zu halten. Ausnahmen von vorstehenden Beschränkungen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Berechtigten zulässig.

Sämtliche Kosten einschließlich der Folgekosten für Schäden, die daraus resultieren, dass der Käufer die in Ziffer 6.1 benannten Pflichten nicht eingehalten hat, gehen zu Lasten des Käufers.

Der Berechtigte ist auch berechtigt, die Ausübung dieser Rechte Dritten zu überlassen.

- 6.2 Käufer und Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** zugunsten des Berechtigten die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für ein Nutzungs- und Unterhaltungsrecht gemäß Ziff. 6.1 zu Lasten des Kaufgegenstandes.

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

Auf Verlangen des Verkäufers hat der Käufer auch zugunsten eines von dem Verkäufer zu benennenden Dritten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß vorstehender Ziff. 4.1 an ranggleicher Stelle wie die zugunsten des Berechtigten bewilligte beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen. Der Käufer gewährleistet, dass das Recht Rang vor etwaigen Verwertungsrechten erhält und wird bei Bestellung dieser Rechte entsprechende Vereinbarungen mit seinen Gläubigern treffen.

### **§ 3 Kaufpreis**

1. Der Kaufpreis beträgt

EUR 127.140,-

(Kaufpreis 132.140,- € abzüglich einer einmaligen Beteiligung an Entsorgungskosten in Höhe von 5.000,- €)

In Worten: EURO einhundertsevenundzwanzigtausend einhundertvierzig

Es handelt sich um eine steuerfreie Grundstückslieferung.

2. Der Anspruch auf Kaufpreiszahlung verjährt nach 30 Jahren.
3. Gegen Forderungen des Verkäufers aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit Forderungen des Käufers ausgeschlossen, soweit diese nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.
4. Ergibt die Vermessung ein Mehr- oder Mindermaß gegenüber der in § 2 Ziff. 1 angenommenen Größe des Kaufgegenstandes, ist das Mehr- oder Mindermaß unter Zugrundelegung eines qm-Preises von EUR 50,- für den Kaufgegenstand im Verhältnis der Parteien durch direkte Nach- bzw. Rückzahlung binnen eines Monats nach Messungsanerkennung durch beide Parteien in Form einer Identitätserklärung und nicht vor Fälligkeit des Kaufpreises gemäß § 4 Ziff. 1 dieses Vertrages auszugleichen.
5. Eine Abweichung der nach Trennungsvermessung festgestellten tatsächlichen Größe des Kaufgegenstandes von der von den Parteien zugrunde gelegten Größe von ca. 3.669 qm um +/- 10 qm hat keinen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Bei einer darüber hinausgehenden Abweichung ist die gesamte Flächenabweichungsdifferenz auszugleichen.

#### § 4

#### Fälligkeit des Kaufpreises

1. Der Gesamtkaufpreis ist am **TT.MM.2024** [*i.d.R. 4 Wochen nach Notartermin*] fällig und zahlbar auf das nachstehend unter Ziff. 2 bezeichnete Konto der **DB Netz AG**.
2. Der Kaufpreis ist an die **DB Netz AG** auf das Konto IBAN DE20 100 100 100 147 805 106 bei der Deutsche Postbank AG, Berlin unter Angabe der
  - Rechnungsnummer: **KTV-FFM- .....**
  - Debitorenkonto-Nr.: 1086231
  - Verwendungszweck: IPE 4000018so rechtzeitig zu überweisen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt.
3. Der Verkäufer hat die Steuernummer **1129/001/60002**.
4. Zahlt der Käufer nicht zum Fälligkeitstermin, so gerät er auch ohne Mahnung sofort in Verzug. Er schuldet in diesem Fall Verzugszinsen auf den noch offenen Betrag in gesetzlicher Höhe. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung

an den Verkäufer auf das vorbenannte Konto fällig. Unberührt bleiben sonstige gesetzliche Ansprüche wegen des Verzugs.

## **§ 5 Besitzübergang**

1. Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht mit dem auf die vollständige Zahlung des Gesamtkaufpreises einschließlich der Zinsen gemäß § 4 Ziff. 4 folgenden Monatsers-ten über.

Zahlt der Käufer den Kaufpreis einschließlich der Zinsen gem. § 4 Ziff. 4 nicht, nicht vollständig oder nicht fälligkeitsgerecht, kann der Verkäufer durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer bestimmen, dass der Besitzübergang an dem Tag erfolgt, an dem der Besitz nach vorstehender Regelung bei fälligkeitsgerechter Zahlung übergegangen wäre. Hiervon unberührt bleibt der Anspruch des Verkäufers auf vollständige Kaufpreiszahlung einschließlich der Zinsen gemäß § 4 Ziff. 4.

2. Mit Besitzübergang gehen Nutzen und Lasten einschließlich aller Rechte und Pflichten sowie der Verkehrssicherungspflicht (z. B. Winterdienst, Kontrolle und Gefahrbeseitigung bei Bäumen) auf den Käufer über. Den Kaufgegenstand betreffende Versicherungen, insbesondere eine Gebäudeversicherung, enden mit Besitzübergang und gehen nicht auf den Käufer über; der Käufer sorgt ab diesem Zeitpunkt in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang selbst für eine Versicherung des Kaufgegenstandes. Die Gefahr des zufälligen Untergangs und die Gefahr der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes gehen mit der Kaufpreisfälligkeit gemäß § 4 Ziff. 1 auf den Käufer über, spätestens jedoch mit Besitzübergang gemäß vorstehender Ziff. 1.
3. Über den Kaufgegenstand bestehen die in der **Anlage 3** dieser Urkunde aufgeführten liegenschaftsbezogenen Verträge. Mit Besitzübergang tritt der Käufer im Wege der befreienden Schuldübernahme in alle Rechte (einschließlich des Rechts, Kündigungen zu erklären) und Pflichten aus diesen Verträgen ein, soweit diese den Kaufgegenstand betreffen. Dem Käufer obliegt die Verpflichtung, die Zustimmung des jeweiligen Vertragspartners zur Schuldübernahme einzuholen. Sollte eine befreiende Schuldübernahme nicht möglich sein, so hat der Käufer den Verkäufer/Eigentümer von den entsprechenden Verpflichtungen freizustellen. Etwaige Ansprüche auf Zahlung von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsentgelten tritt der Verkäufer für die Zeit ab dem Besitzübergang an den Käufer ab.
4. Der Verkäufer/Eigentümer ermächtigt den Käufer - mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht -, hinsichtlich des Kaufgegenstandes
  - bei den zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter etc.) Auskünfte einzuholen, Akten einzusehen sowie sich Unterlagen aus den Akten in Ablichtung aus-händigen zu lassen;

- Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen;
- Abriss- und Bauanträge sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und auch zurückzunehmen;
  
- Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

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

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

## **§ 6**

### **Rechte des Käufers wegen Mängeln**

1. Der Kaufgegenstand nebst sämtlichen Baulichkeiten wird verkauft wie er steht und liegt. Die Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln werden ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Eine bestimmte Größe, Güte oder sonstige Beschaffenheit ist nicht vereinbart, insbesondere auch nicht bezüglich Art und Umfang der Nutzung - in tatsächlicher, oder in rechtlicher Hinsicht -, Ertrag, Bebaubarkeit und Verwertbarkeit des Kaufgegenstandes.
  
2. Der Verkäufer hat dem Käufer ungehinderten Besitz zu verschaffen und das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu übertragen, sofern diese vom Käufer nicht übernommen werden. Der Käufer hat keine Rechte wegen nicht im Grundbuch eingetragener Belastungen, wegen Nutzungsrechten Dritter, die kraft Gesetzes bestehen oder wegen eingetragener Baulasten. Der Käufer bestätigt, dass er sich über etwaige Baulasten in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang unterrichtet hat.
  
3. Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand noch nicht gem. § 23 AEG von den Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Dem Käufer ist darüber hinaus bekannt, dass sich auf dem Kaufgegenstand weiterhin betriebsnotwendige Einrichtungen mit dazugehörigen Nebenanlagen bzw. Geh- und Fahrtrechte zugunsten des Verkäufers befinden, weshalb der Kaufgegenstand derzeit nicht von den Bahnbetriebszwecken

freigestellt werden kann (vgl. vorangegangenen § 2 Ziff. 5 – 6.2 sowie nachfolgenden § 10, Ziff. 2.1).

Dem Käufer ist weiterhin bekannt, dass bis zur Freistellung des Kaufgegenstandes gem. § 23 AEG bauliche Änderungen, die Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit der Anlage (Stand- und Brandsicherheit) haben, beim zuständigen Eisenbahn-Bundesamt zu beantragen sind. Die Antragstellung erfolgt im Einzelfall auf Verlangen des Käufers durch den Verkäufer oder eine vom Verkäufer bevollmächtigte natürliche Person. Der Verkäufer übernimmt gegenüber dem Käufer keinerlei Haftung für die Erteilung der beantragten Genehmigung durch das Eisenbahnbundesamt, noch für etwaig mit einer Genehmigung verbundener Auflagen u. ä. Darüber hinaus muss vom Käufer sichergestellt werden, dass bei bahnfremden Nutzungen seitens der zuständigen Kommune zugestimmt wird.

Sollte der Käufer die Freistellung des Kaufgegenstandes von den Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) wünschen, verpflichtet sich der Käufer – soweit gesetzlich zulässig – nach Vorlage der Fortführungsmittelteilung den Kaufgegenstand als öffentliche Verkehrsfläche widmen zu lassen (sog. Doppelwidmung). Der Verkäufer wird erst nach dieser Widmung des Kaufgegenstandes als öffentliche Verkehrsfläche das Verfahren zur Freistellung von den Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) beim Eisenbahnbundesamt betreiben. Er steht jedoch für die Dauer und den Erfolg des Freistellungsverfahrens nicht ein. Die Kosten des Freistellungsverfahrens trägt der Käufer.

Sollte der Kaufgegenstand zukünftig nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden, stehen dem Käufer gegenüber dem Eigentümer und/oder dem Verkäufer wegen des Umstandes, dass der Kaufgegenstand auf Dauer nicht von den Bahnbetriebszwecken freigestellt werden kann, keinerlei Ansprüche zu.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass im Hinblick auf den Erfolg des Freistellungsverfahrens eine Verschmelzung des Kaufgegenstandes mit anderen Flurstücken erst nach Abschluss des Freistellungsverfahrens erfolgen darf.

4. Soweit die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes noch durch den Verkäufer/Eigentümer oder mit diesem nach § 15 AktG verbundene Unternehmen erfolgt und hierüber keine besonderen Verträge bestehen oder abgeschlossen werden, hat der Käufer keinen Anspruch auf den Fortbestand dieser Ver- und Entsorgung. Auf Verlangen des Verkäufers/Eigentümers bzw. des jeweils ver- und entsorgenden verbundenen Unternehmens hat der Käufer die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf seine Kosten stillzulegen und sich gegebenenfalls an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragsschluss. Kommt der Käufer diesem Verlangen nicht nach, ist der Verkäufer/Eigentümer bzw. das jeweils ver- und entsorgende verbundene Unternehmen berechtigt, die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes einzustellen und die erforderlichen Stilllegungsmaßnahmen auf Kosten des Käufers vorzunehmen.

5. Der Käufer hat keine Rechte aus Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, insbesondere Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit industriell/zu Bahnzwecken genutzt wurde und er daher verunreinigt sein kann. Über den Sachverhalt im Zusammenhang mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen ist der Käufer von dem Verkäufer umfangreich informiert worden. Insbesondere folgende Gutachten sind dem Käufer bekannt:

- Historische Erkundung vom 10.05.2000;
- Umwelttechnische Untersuchung der Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 11.09.2017;
- IGU GmbH: Detailuntersuchung Standort 4084 Eichen, F-001 Ölkeller Eichen Stufe IIa; Wetzlar, 01.02.2023;
- Regierungspräsidium Darmstadt, Herr Jörg Peters: Stellungnahme/Mail vom 30.03.2023.

Im Übrigen hatte der Käufer Gelegenheit, in alle dem Verkäufer vorliegenden Gutachten und Unterlagen Einsicht zu nehmen.

Sämtliche Aussagen der vorgenannten Gutachten und oder sonstiger durch den Verkäufer zur Verfügung gestellter Unterlagen zu Verunreinigungen des Kaufgegenstandes stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien dar.

Den Parteien ist bekannt, dass Bahnliegenschaften im 2. Weltkrieg Ziel alliierter Bombardierungen waren und deshalb Risiken aus nicht detonierten Kampfmitteln (sog. Blindgänger) im Untergrund nicht auszuschließen sind.

Wird der Verkäufer/Eigentümer oder ein mit diesem nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland - das Bundeseisenbahnvermögen – nach der Beurkundung aufgrund von Verunreinigungen des Kaufgegenstandes öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich der Käufer, diese von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme ohne Einschränkung freizustellen. Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber den Freigestellten nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Verunreinigungen, die zwischen Beurkundung und Besitzübergang durch den Verkäufer oder zwischen Beurkundung und Gefahrübergang durch Dritte verursacht werden und der Käufer dies nachgewiesen hat.

6. Der in den vorstehenden Absätzen vereinbarte Ausschluss von Rechten des Käufers gilt nicht:

- a) bei arglistigem Verschweigen eines Mangels oder bei Vorsatz;

- b) für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB);
  - c) für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB);
  - d) bei Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (§ 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB); das sind vor allem die Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht, auf deren Erfüllung der Käufer daher vertraut und auch vertrauen darf.
7. Soweit der Käufer im Rahmen seiner Zuständigkeit als Ordnungsbehörde beabsichtigt, die Verkäuferin zu öffentlich-rechtlichen Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen heranzuziehen, übernimmt der Käufer diese Verpflichtung. Auch insoweit stellt der Käufer die Verkäuferin frei.
8. 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), bei grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB) oder bei Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (§ 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

## **§ 7**

### **Anlieger- und Erschließungsbeiträge**

Anliegerkosten, Erschließungsbeiträge, Abgaben im Sinne des § 127 BauGB, nach dem Kommunalabgabengesetz, oder sonstige Kostenbeiträge und Abgaben, etwa nach örtlichen Gemeindevorschriften sowie Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB, die bis zum Tag der Beurkundung festgesetzt und zugestellt sind, trägt der Verkäufer. Alle später erhobenen Beiträge trägt der Käufer.

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

Soweit der Verkäufer als Eigentümer von Nachbargrundstücken des Kaufgegenstandes im Zusammenhang mit auf dem Kaufgegenstand durchgeführten Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen zu Anlieger- und Erschließungsbeiträgen im vorgenannten Sinne herangezogen wird, übernimmt der Käufer diese Verpflichtung. Insoweit stellt

der Käufer den Verkäufer frei. Im Falle der ganzen oder teilweisen Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes ist der Käufer verpflichtet, die vorstehende Freistellungsverpflichtung so an den Erwerber weiterzugeben, dass dem Verkäufer ein eigener Anspruch gegen den Erwerber zusteht (echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne von § 328 BGB) mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Erwerber entsprechend zu verpflichten sind. Daneben bleibt auch der Käufer unmittelbar zur Freistellung verpflichtet. Insofern haften Käufer und (weitere) Erwerber gegenüber dem Verkäufer als Gesamtschuldner. Die Freistellungsverpflichtung erlischt mit Veräußerung des Nachbargrundstücks an einen Dritten (mit Ausnahme von Unternehmen, die mit dem Verkäufer nach § 15 AktG verbunden sind,), spätestens jedoch mit Ablauf von 15 Jahren seit Beurkundung.

## **§ 8**

### **Auflassung, Auflassungsvormerkung**

1. Eigentümer und Käufer sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand gemäß § 2 dieses Vertrages auf den Käufer übergeht. Eigentümer und Käufer bewilligen und beantragen die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch.
2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen der katasterlichen Fortführungsmitteilung 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 Fortführungsmitteilung und Identitätserklärung verweigert, werden die Vertragsparteien die Auflassung zu diesem Vertrag erneut erklären und entgegnehmen.
4. Die Notarin wies die Parteien auf die Möglichkeit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch hin. Trotz Belehrung über die mit der Nichteintragung verbundenen Gefahren und Risiken verzichteten die Parteien auf die Eintragung einer solchen Vormerkung.
5. Die Vertragsbeteiligten verzichten vor Eigentumsumschreibung auf ihr Recht, vollständige Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften mit der Auflassungserklärung erteilt zu erhalten. Sie weisen die Notarin unwiderruflich an, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt zu stellen, wenn der Verkäufer ihr schriftlich mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis vollständig gemäß § 3 einschließlich eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 4 gezahlt worden ist oder der Käufer ihr durch Bankbestätigung die Kaufpreiszahlung einschließlich eventueller Verzugszinsen gemäß § 4 Ziff. 4 nachgewiesen hat.

Die Anwartschaft und der Anspruch auf Eigentumsübertragung sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers oder Eigentümers abtretbar.

## § 9

### Immissionsduldung des Kaufgegenstandes

1. Der Käufer hat Einwirkungen aller Art, insbesondere durch Lärm, Erschütterungen, Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen – gleich ob in gegenwärtiger oder etwaiger zukünftig geänderter Gestalt - sowie dem Bahnbetrieb - gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - auf den Kaufgegenstand erfolgen, entschädigungslos zu dulden. Zu den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch der Neubau von Bahnanlagen, die Erweiterung von Bahnanlagen, sonstige Änderungen sowie Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Bahnanlagen. Der Käufer verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehr- und Entschädigungsansprüchen nach §§ 1004 i. V. m. 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt.
2. Käufer und Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** zugunsten der DB Netz AG die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit des folgenden Inhalts in das Grundbuch des Kaufgegenstandes:

„Einwirkungen aller Art, insbesondere durch Lärm, Erschütterungen, Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen – gleich ob in gegenwärtiger oder etwaiger zukünftig geänderter Gestalt - sowie dem Bahnbetrieb - gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - auf den Kaufgegenstand erfolgen, sind entschädigungslos von dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes zu dulden. Zu den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch der Neubau von Bahnanlagen, die Erweiterung von Bahnanlagen, sonstige Änderungen sowie Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Bahnanlagen. Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden“.

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

## § 10

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

- 1.1 Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter - insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Abwasser-, Gas-, Fernwärme- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) berührt wird, wird der Käufer auf seine Kosten auf Verlangen des Verkäufers und der Träger dieser Einrichtungen zu Gunsten der Versorger entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i. S. d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. Die Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes umfasst die Befugnis des berechtigten Versorgungsunternehmens, den Kaufgegenstand jederzeit zur Erhaltung der Einrichtungen sowie zu Kontrollbegehungen und für alle erforderlichen Maßnahmen, die zur Erhaltung und zum Betrieb erforderlich sind, zu nutzen und - ggfs. innerhalb eines freizuhaltenden Schutzbereichs, dessen Breite von den Versorgern vorgegeben wird - die dafür notwendigen Arbeiten auszuführen. Das berechnigte Versorgungsunternehmen ist auch berechnigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragsschluss.
- 1.2 Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers/Eigentümers oder eines mit diesem nach § 15 AktG verbundenen Unternehmens oder der Bundesrepublik Deutschland – Bundeseisenbahnvermögen.
- 1.3 Der Käufer trägt sämtliche Kosten einer erforderlichen Verlegung oder Änderung der o.g. Einrichtungen, soweit er sie veranlasst hat.
- 2.1 Der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des nach Vermessung beim Verkäufer verbleibenden Restgrundstücks aus Flur 15, Flurstück 11/6 der Gemarkung Eichen, eingetragen im Grundbuch von Eichen (Amtsgericht Hanau), Blatt 1913 (herrschendes Grundstück) auf Dauer unentgeltlich das Recht ein, die auf dem Kaufgegenstand belegene und in dem als **Anlage 4** beigefügten Lageplan rot dargestellte Wegefläche jederzeit zu begehen und mit Kraftfahrzeugen und Lastkraftwagen zu befahren und zum Be- und Entladen zu halten. Weiterhin dient das Recht der Zuwegung der Reisenden zum Bahnsteig.

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 berechnigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen.

- 2.2 Käufer und Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt (Geh- und Fahrtrecht) im Grundbuch zu

Lasten des Kaufgegenstandes. Das Recht soll bei dem herrschenden Grundstück vermerkt werden. Der Eigentümer beantragt die Eintragung des Herrschvermerks.

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

- 2.3 Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet sich, nach der Widmung des Kaufgegenstandes als öffentliche Verkehrsfläche und nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken des Kaufgegenstandes durch das Eisenbahn-Bundesamt, die Löschung dieser Dienstbarkeit gemäß dem vorstehenden Inhalt beim Grundbuchamt zu veranlassen.

## § 11

### Einfriedung des Kaufgegenstandes

1. Der Käufer ist darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass das Betreten des Bahngeländes durch Unbefugte nicht gestattet ist. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand innerhalb von 6 Monaten nach Besitzübergang auf allen Seiten, die dem Betriebsgelände des Eigentümers/Verkäufers oder eines mit diesem nach § 15 AktG verbundenen Unternehmens (nachstehend „Betriebsgelände“ genannt) zugewandt sind, im Einvernehmen mit der DB Netz AG (Am Güterbahnhof 2, 61169 Friedberg) mit einer Einfriedung zu versehen – soweit diese nicht bereits vorhanden ist –, diese dauernd in ordnungsgemäßem Zustand zu unterhalten, auch wiederkehrend laufend auszubessern und - wenn erforderlich - zu erneuern. Die hieraus entstehenden Kosten trägt der Käufer. Die Einfriedung muss in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zum Betriebsgelände und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Sollte der Käufer Kfz-Stellplätze und/oder Verkehrsflächen auf dem Kaufgegenstand errichten, die direkt an das verbleibende Bahngrundstück zur Schienenseite hin angrenzen, so hat er diesen Bereich mittels eines geeigneten Anfahrsschutzes (z.B. Leitplanke, Hochbordstein o.ä.) zu sichern. Eine normale Einfriedung ist dann nicht ausreichend. Im Verzugsfalle ist der Verkäufer berechtigt, die Einfriedung auf Kosten des Käufers zu errichten und auch instand zu setzen.

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

2. Käufer und Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** zugunsten der DB Netz AG eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt, den Bestand der Einfriedung gemäß Ziff. 1 zu dulden. Gemäß § 1021 Abs. 1 S. 1 BGB ist der Grundstückseigentümer zur Unterhaltung einschließlich der Instandsetzung und Erneuerungsarbeiten der

Einfriedung - wie vorstehend unter Ziff. 1 beschrieben – verpflichtet. Der Verlauf der Einfriedung, ergibt sich aus dem als **Anlage 5** beigefügten Lageplan.

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

## § 12

### **Kosten, Grunderwerbsteuer, Vorkaufsrecht, Genehmigung**

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 fälligkeitsgerecht zu zahlen.
3. Wird für den Kaufgegenstand oder Teile davon ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, hat der Verkäufer das Recht zum ganzen oder teilweisen Rücktritt von diesem Vertrag. Einen etwaig erhaltenen Kaufpreis (im Falle des Teilrücktritts den anteiligen Kaufpreis) hat der Verkäufer zinslos an den Käufer – Zug um Zug gegen Rückübergabe bzw. Rückgabe des Kaufgegenstandes (bzw. des von dem Teilrücktritt betroffenen Teils des Kaufgegenstandes) in dem Zustand, in welchem sich dieser bei Vertragsabschluss sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht befunden hat – zu erstatten. Sonstige Ansprüche des Käufers, insbesondere Schadensersatz- und Verwendungsersatzansprüche, sind ausgeschlossen.
4. Dem Verkäufer ist bekannt, dass der Vertrag unter einem Genehmigungsvorbehalt steht. Die erforderliche Genehmigung durch den Käufer wird von diesem selbst veranlasst. Der beurkundende Notar wird gebeten, zu diesem Zweck eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde an die Stadt Nidderau, Am Steinweg 1, 61130 Nidderau, zu übermitteln; von dort wird sodann die Genehmigungserklärung in grundbuchmäßiger Form gefertigt und veranlasst und dem beurkundenden Notar zum weiteren Vollzug zur Verfügung gestellt.

**§ 13**  
**Ermächtigung des Notars**

Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar zur Einholung aller zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen - vorbehaltlich § 12 dieses Vertrages -, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen und Negativbescheinigungen, die mit ihrem Eingang allen Beteiligten gegenüber wirksam werden. Der Notar wird weiter beauftragt und bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die der Durchführung dieses Vertrages dienen (Durchführungsvollmacht). Er kann Anträge auch geteilt und beschränkt stellen, sie ändern und - auch einzeln - zurücknehmen.

Die Vertragsparteien verzichten hiermit unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

**§ 14**  
**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. Es wird klargestellt, dass der Käufer von den vorstehenden Verpflichtungen gegenüber dem Verkäufer nicht frei wird, sondern dessen Verpflichtungen gegenüber dem Verkäufer unabhängig von der Weitergabe der Verpflichtungen an einen Rechtsnachfolger bestehen bleiben.

Dies gilt auch für die Freistellungsverpflichtung nach § 6 des Vertrages und den Verzicht auf Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und § 9 Abs. 2 USchadG.

Der Verkäufer ist jeweils von der Übertragung des ganzen oder teilweisen Kaufgegenstandes auf Rechtsnachfolger unverzüglich zu informieren.

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

Der Käufer verpflichtet sich hiermit zu Gunsten der Deutsche Bahn AG, alle etwaigen Ansprüche gegen Dritte wegen Verunreinigungen des Bodens und/oder des Grundwassers, insbesondere solche gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG und § 9 Abs. 2 USchadG, an diese abzutreten, soweit der Verkäufer wegen Verunreinigungen nach § 6 des Vertrages Kosten zu tragen hat. Er trägt der Deutsche Bahn AG bereits jetzt unwiderruf-

lich die zur Erfüllung dieser Verpflichtung erforderlichen Angebote zum Vertragsschluss (§ 398 BGB) unter Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärungen nach § 151 S. 1 BGB an.

## § 15 Vollmachten

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

- .....
- .....

- sämtlich geschäftsansässig Dorothea-Schlegel-Straße 1-3, 61130 Nidderau

je einzeln unter verantwortlicher Überwachung durch die Notarin 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 Vollmacht umfasst auch die Vertretung des Verkäufers/Eigentümers bei der Bewilligung und Beantragung der Löschung einer zu Gunsten des Käufers eingetragenen Auflassungsvormerkung. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, hierzu auch Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

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

## § 16 Hinweise zum Datenschutz

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.

## **§ 17** **Hinweise zur Vertragsabwicklung**

1. Sämtlicher Schriftverkehr mit dem Verkäufer ist per E-Mail über [wolf-christian.velcovsky@deutschebahn.com](mailto:wolf-christian.velcovsky@deutschebahn.com) zu führen. Korrespondenz, die der Schriftform bedarf, ist ausschließlich über die Deutsche Bahn AG, Verkauf Immobilien Team III, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt/Main, zu führen.
2. Dem Verkäufer werden erteilt:  
  
1 farbiges PDF-Dokument dieses Vertrages
3. Bis zur vollständigen Abwicklung dieses Grundstückskaufvertrages ist der Käufer verpflichtet, den Verkäufer unverzüglich schriftlich über für die Abwicklung relevante Änderungen auf Käuferseite zu informieren; insbesondere betrifft dies Änderungen
  - der Adresse,
  - der Ansprechpartner,
  - der vertretungsberechtigten Personen/Gesellschaften des Käufers und der Bankverbindung.

## **§ 18** **Salvatorische Klausel**

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

Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt.

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

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform unter aus-

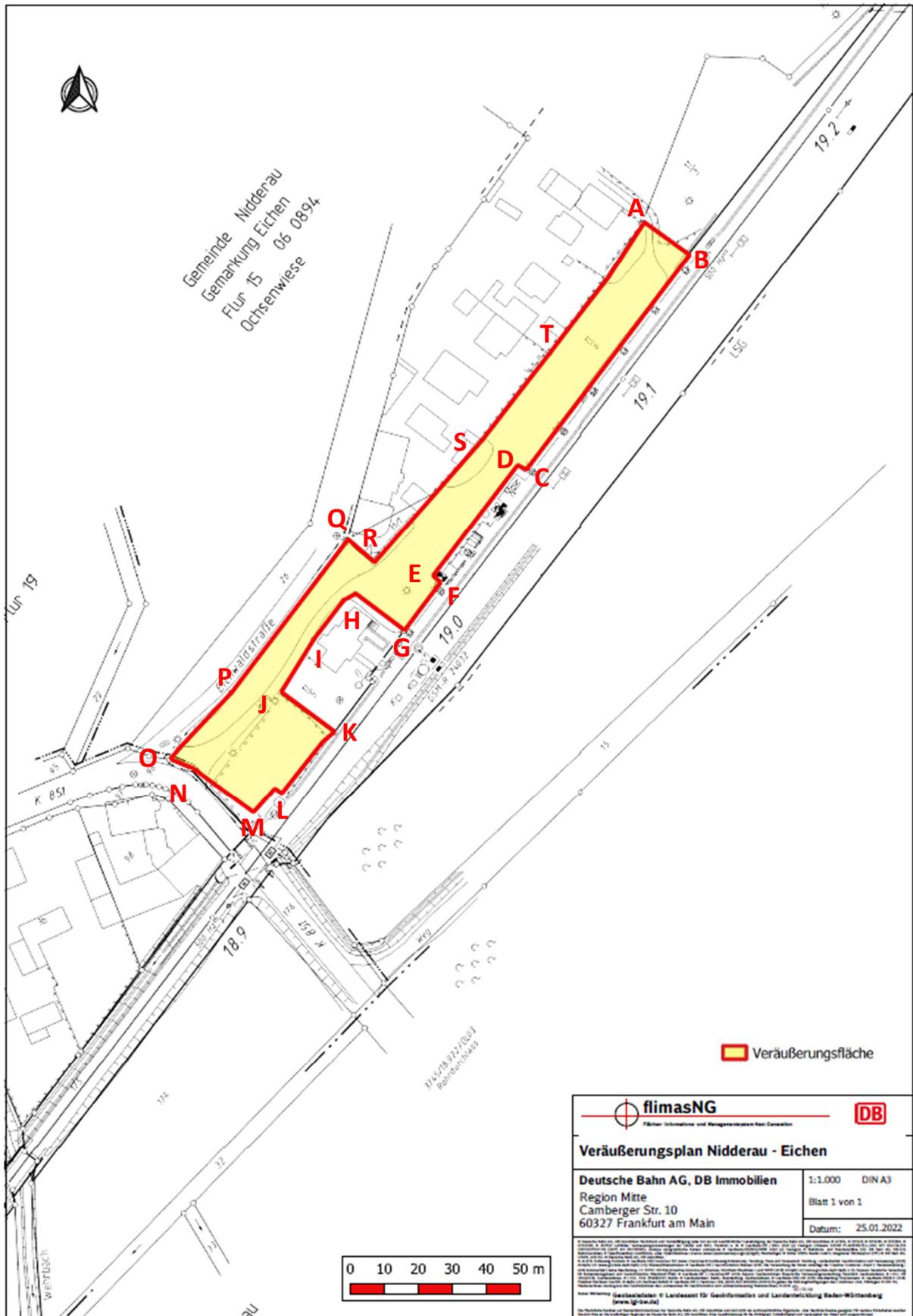
drücklicher Bezugnahme auf diesen Vertrag, soweit nicht weitergehende Beurkundung notwendig ist. Das Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.

## § 19

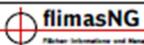
### Hinweise und Belehrungen der Notarin

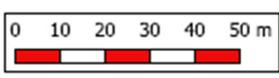
1. Die Notarin wies die Erschienenen darauf hin, dass
  - beide Vertragsparteien für die Zahlung der Grunderwerbsteuer haften und das Eigentum auf den Käufer erst umgeschrieben werden kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde vorliegen;
  - 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;
  - 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 der Notarin die amtlich bestätigte Fortführungsmitteilung vorliegt.
  
2. Die Notarin stellt fest, dass sie den Vertragsparteien in steuerlichen Fragen keine Auskunft erteilt hat und folglich diesbezüglich keinerlei Haftung übernimmt. Die Vertragsparteien bestätigen dies ausdrücklich.

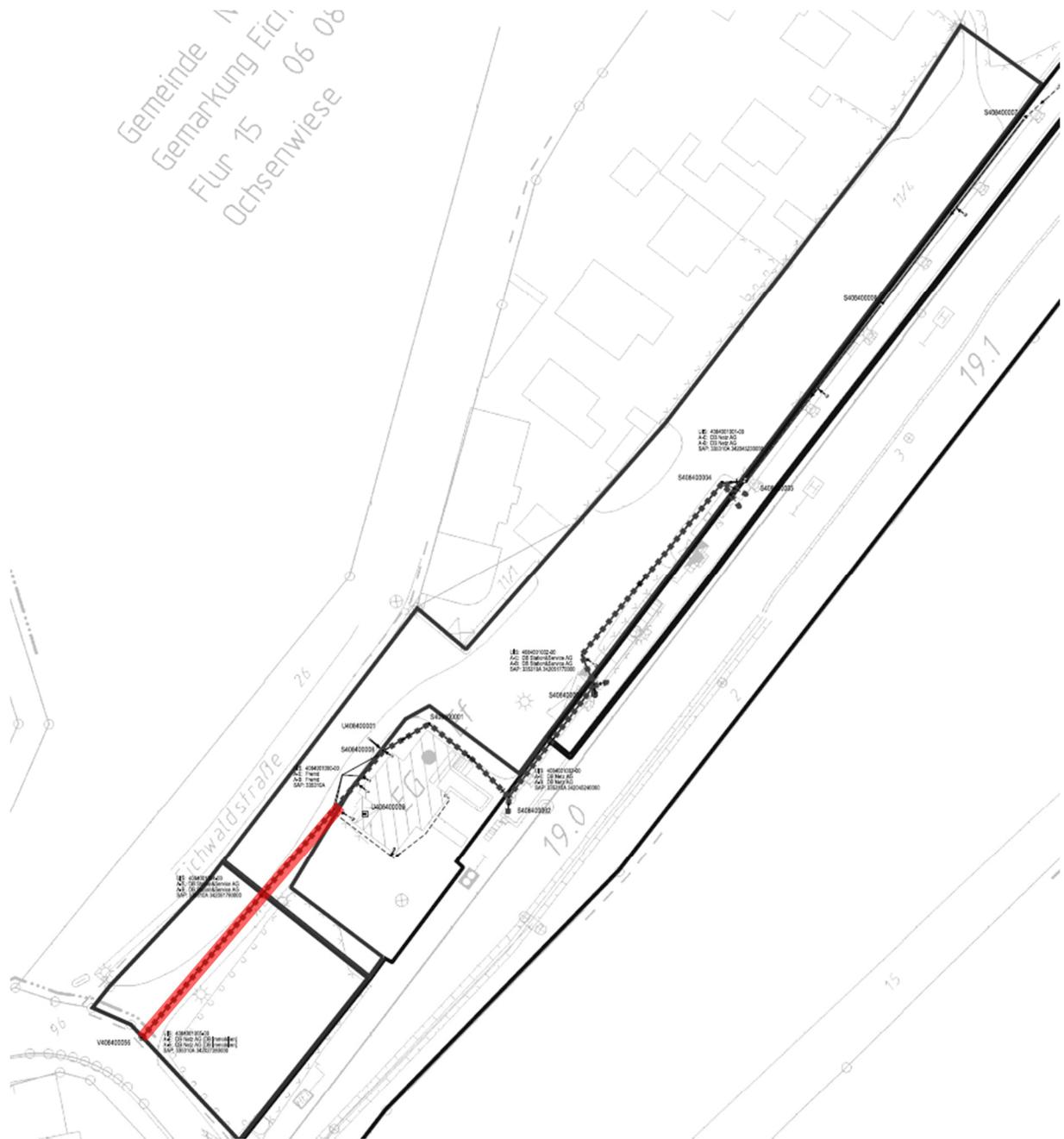
Vorstehende Niederschrift nebst Anlage 3 wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, die Lagepläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und erörtert, die Niederschrift wurde von den Erschienenen genehmigt und sodann von diesen und der Notarin eigenhändig wie folgt unterschrieben:



 Veräußerungsfläche

 	
<b>Veräußerungsplan Nidderau - Eichen</b>	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt am Main	1:1.000 DIN A3 Blatt 1 von 1 Datum: 25.01.2022
<small>                     Dieser Plan ist ein geodätisches Werk, das auf der Grundlage der Landesvermessung des Landes Baden-Württemberg erstellt wurde. Er ist als amtliche Vermessung anerkannt und hat die gleiche rechtliche Wirkung wie ein amtliches Vermessungsblatt. Die Genauigkeit dieses Plans ist durch die Landesvermessung des Landes Baden-Württemberg garantiert.                 </small>	





**Legende:**

Abwasserleitung Bahnsteigentwässerung



- Mietvertrag mit der Stadt Nidderau vom 17./25.01.1985 über die Nutzung einer Teilfläche des Kaufgegenstandes als Parkplatz;
- Mietvertrag mit der Stadt Nidderau vom 04./14.02.1986 über die Nutzung einer Teilfläche des Kaufgegenstandes als Parkplatz;
- Gestattungsvertrag mit der Stadt Nidderau vom 04./16.08.1949 über ein Wegerecht auf dem Kaufgegenstand;
- Vereinbarung mit der Deutsche Telekom AG vom 18.07./22.11.1983 über ein Telefonkabel auf dem Kaufgegenstand;

