

## vertragsfreies, unbebautes Grundstück



### Daten

Straße	Bojenweg
Hausnummer	.
PLZ	26389
Ort	Wilhelmshaven
Bundesland	Niedersachsen
Land	Deutschland
ImmoNr	W26-01-013
Erstveröffentlichung	18.02.2026
Bahnliegenschaften	
Objektart	Grundstück
Objekttyp	Wohnen

Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Grundstücksgröße	ca. 1.270 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	22.500,00 €
Energieausweis	Es besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises.
Ausschreibungbeginn	18.02.2026
Ausschreibungsende	20.03.2026

## Beschreibung

Grundstücksgröße: ca. 1.270 m<sup>2</sup>

Inselartig geschnittenes, unbebautes Grundstück, das überw. mit Büschen und Bäumen bewachsen ist. Zuwegung erfolgt vom Bojenweg als auch von der Peterstraße. Im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine mögliche Bebauung ist jedoch nur über eine Bauvoranfrage zu klären. Der Kaufgegenstand kann eisenbahnrechtlich gewidmet sein. Es gelten besondere Bedingungen der Deutsche Bahn AG, die in einer Bezugsurkunde enthalten sind (Anlage zu den Objektunterlagen). Der aktuelle Bodenrichtwert (für Wohnbauflächen) beträgt € 110,-/m<sup>2</sup>.

Eisenbahnrechtliche Widmung:

Der Kaufgegenstand kann eisenbahnrechtlich gewidmet sein und damit der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. Zur Überführung des Kaufgegenstandes aus der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit in die kommunale Planungshoheit ist die Durchführung eines Freistellungsverfahrens gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich. § 23 AEG ist zum 23.07.2025 geändert worden. Gemäß § 23 Abs. 1 AEG liegt der Bahnbetriebszweck eines Grundstücks, das Betriebsanlage einer Eisenbahn ist oder auf dem sich eine Betriebsanlage einer Eisenbahn befindet, im überragenden öffentlichen Interesse, soweit das Grundstück der Wiederinbetriebnahme, Aufrechterhaltung oder Weiterentwicklung der Eisenbahninfrastruktur dienen kann. Das Eisenbahn-Bundesamt als Planfeststellungsbehörde stellt gemäß § 23 Abs. 2 AEG die Freistellung von Bahnbetriebszwecken fest, wenn der Bahnbetriebszweck eines Grundstücks nicht im überragenden öffentlichen Interesse liegt. Ein überragendes öffentliches Interesse im Sinne des § 23 Abs. 1 AEG liegt nicht vor, wenn (i) kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht oder für die Eisenbahninfrastruktur ein Ersatz geschaffen worden ist, und (ii) langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist und (iii) die Wiederinbetriebnahme einer Strecke nicht verhindert wird. Befindet sich auf dem Grundstück eine Betriebsanlage, für deren dauerhafte Betriebseinstellung eine Stilllegung nach § 11 AEG zu erwirken ist, so darf die Freistellung von den Bahnbetriebszwecken erst nach Eintritt der Bestandskraft der Stilllegungsentscheidung erfolgen (§ 23 Abs. 2 AEG). Aufgrund der Aktualität der Gesetzesänderung ist noch unbekannt, wie das Eisenbahn-Bundesamt die Änderung des § 23 AEG anwendet. Wenn der Kaufgegenstand durch das Eisenbahn-Bundesamt von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG nicht freigestellt wird, verbleibt der Kaufgegenstand in der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes. Das hat zur Folge, dass der Kaufgegenstand nicht der kommunalen Planungshoheit der zuständigen Kommune/Behörde unterliegt. Ein ggf. erforderliches Planungs- und Baurecht für eine nicht bahnaffine Nutzung kann durch die Kommune in diesen Fällen in der Regel nicht gewährt werden. Näheres ist in der Bezugsurkunde geregelt.

Altlasten: Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit industriell und / oder zu Bahnzwecken genutzt wurde und er daher verunreinigt sein kann.

## Lage

Wilhelmshaven mit ca. 76.000 Einwohnern liegt ca. 60 km nordwestlich von Oldenburg, ca. 82 km westlich von Bremerhaven, an der A29. Hafenwirtschaft, Chemieindustrie und die Marine als öffentlicher Arbeitgeber sichern den wirtschaftlichen Standort Wilhelmshaven. Seit einigen Jahren versprechen eine Anzahl neuer Wirtschaftsprojekte eine weitere Stärkung des Wirtschaftsstandorts.

Das Grundstück befindet sich im OT Ebkeriege, der durch seine Gewerbebetriebe und durch ruhig gelegene Wohngebiete mit vielen Grünflächen geprägt ist. Nördlich des Grundstückes befindet sich die Kaserne Ebkeriege, die B210 ist ca. 600 m entfernt. Der Bahnhof Wilhelmshaven, das Einkaufszentrum Nordsee-Passage sowie der Ems-Jade-Kanal sind ebenfalls nicht weit entfernt.

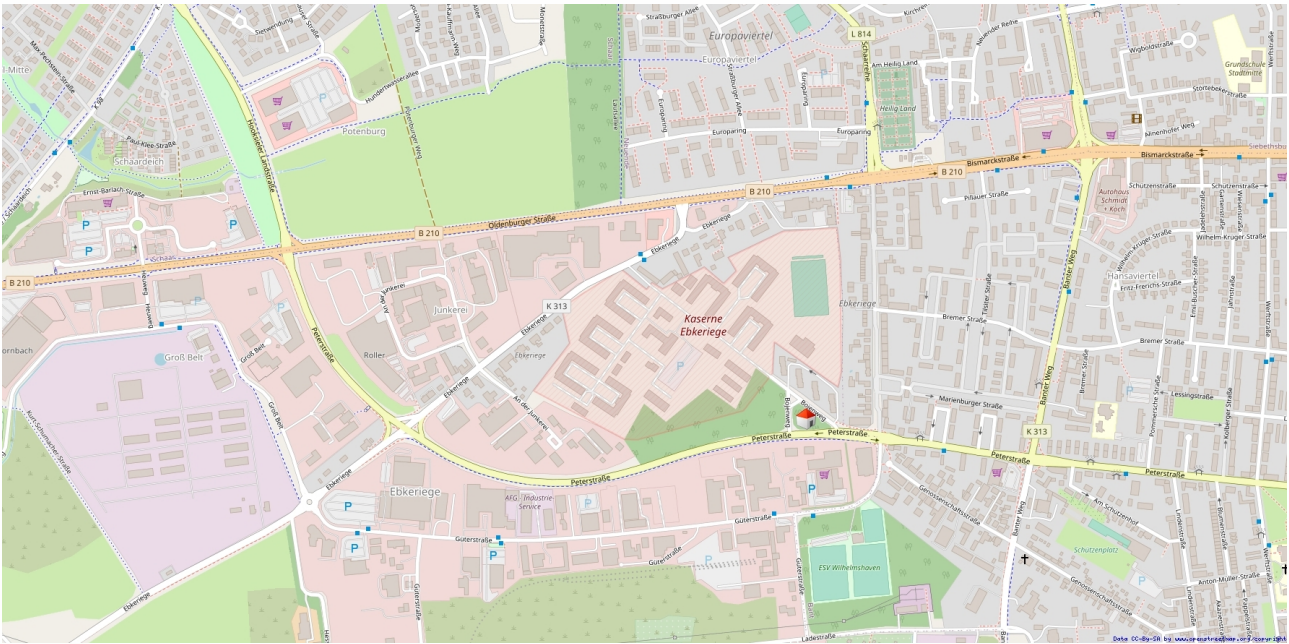
## Sonstige Angaben

Das Objekt wird öffentlich und meistbietend am 20. März 2026 in Köln versteigert. Mindestgebot: € 22.500,-\*\* zzgl. Auktions-Aufgeld auf den Zuschlagspreis. Der oben ausgewiesene Preis ist das Mindestgebot (Startpreis). Wir weisen ausdrücklich daraufhin, dass der angegebene Preis variabel ist, das heißt, der Zuschlagspreis kann auch über dem angegebenen Wert liegen. Bei Interesse können Sie gerne und kostenfrei das Exposé und unseren aktuellen Auktionskatalog anfordern. Alle Angaben stammen vom Veräußerer. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Dem Ersteher ist bekannt, dass das Objekt von der Deutschen Bahn AG stammt und damit zahlreiche bahnspezifische Verpflichtungen übernommen werden müssen. Diese bahnspezifischen Verpflichtungen bzw. Besonderheiten sowie im Zuge des Erwerbs im Grundbuch dinglich zu sichernde Rechte sind in einer Bezugsurkunde des Notars Martin Heidemann zusammengefasst, auf deren Inhalt wird im Kaufvertrag verwiesen. Diese Bezugsurkunde wird dem Ersteher in beglaubigter Abschrift übergeben. Die speziell für das jeweilige Objekt geltenden und zu übernehmenden Geh-,Fahr- und Leitungsrechte und Nutzungsbeschränkungen etc. werden in Form von farbigen Plänen als Anlage den Kaufverträgen beigelegt und sind Bestandteil des Kaufvertrages. Zwischenzeitlich bereits eingetragene oder noch einzutragende Dienstbarkeiten werden vom Ersteher als nicht wertmindernd übernommen. Die Besonderheiten sind im Exposé als Anlage beigelegt.

Der Verkäufer hat in der Regel die in seinem Eigentum befindlichen Objekte nicht versichert. Der Ersteher wird darauf hingewiesen, dass er für ausreichenden Versicherungsschutz ab Besitzübergang zu sorgen hat.

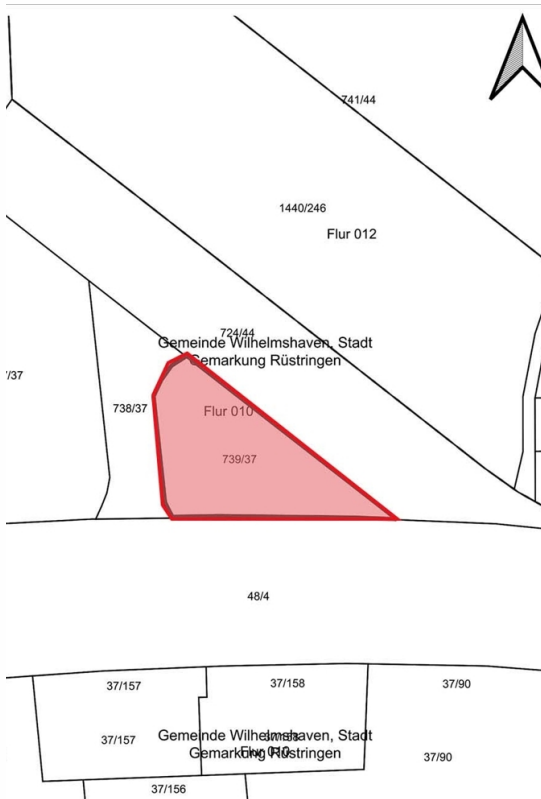
Abweichend von Teil XVI. Ziffer 1 der Versteigerungsbedingungen erfolgt der Nutzen-/Lastenwechsel frühestens zum 01.05.2026 Der Anspruch auf Eigentumsverschaffung ist nur mit Zustimmung des Auktionshauses und des Verkäufers abtretbar.



Lageplan



Grundstücksansicht



Flurkarte

## Allgemeine Geschäftsbedingungen gegenüber Interessenten beim Vertrieb von Immobilien durch DB Immobilien, Deutsche Bahn AG

1.  
Die Geschäftsbedingungen gelten als anerkannt, wenn der Interessent die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zur Verfügung gestellten Informationen in irgendeiner Form nutzt. Die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gemachten Angaben dienen der Information des Interessenten und stellen kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages im Rechtssinne dar.
2.  
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat sämtliche Angaben sorgfältig zusammengetragen. Hierbei muss sich DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, jedoch auf Informationen durch die Verkäufer oder sonstige Dritte verlassen. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet daher weder für materielle noch für immaterielle Schäden, seien sie unmittelbar oder mittelbar, die durch die Nutzung der gemachten Angaben oder durch die Nutzung fehlerhafter oder nicht vollständiger Informationen verursacht werden, es sei denn, DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat insofern nachweislich einen Schaden durch eigenes grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten verursacht. Bei einer nachweisbaren Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) haftet DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, auch für einfache Fahrlässigkeit. In diesem Fall ist die Haftung auf den Ersatz von vertragstypischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet stets unbeschränkt für jede schuldhaft Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
3.  
Die durch den Zugriff auf die Dienstleistung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gewonnenen Informationen dürfen von den Interessenten nur persönlich und nur im Zusammenhang mit dem konkreten Interesse an dem Erwerb oder der Anmietung des nachgefragten Objekts verwendet werden. Jede Weitergabe an Dritte und jede Nutzung zu anderen – insbesondere gewerblichen – Zwecken ist untersagt und nur bei vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zulässig.
4.  
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, weist ferner darauf hin, dass sie die ihr von den Interessenten übermittelten Daten unter Einhaltung des Bundesdatenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Form elektronisch verarbeitet. Der jeweilige Interessent erklärt gleichzeitig mit dem Absenden der Daten seine Einwilligung zur elektronischen Verarbeitung.
5.  
Es gilt deutsches Recht.
6.  
Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist Berlin, wenn es sich bei dem Interessenten um einen Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs handelt.
7.  
Mündliche Absprachen sind nur dann rechtsverbindlich, wenn sie von den Parteien schriftlich bestätigt werden.
8.  
Sollte eine oder sollten mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame andere oder ergänzte Regelung zu ersetzen, die der unwirksamen im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt.