

## Anlage 8.1 zum Pachtvertrag - Dienstbarkeit

[Es handelt sich hier lediglich um ein Beispiel für eine Bewilligungsurkunde. Der konkrete Inhalt wird im Einzelfall insbesondere mit der finanzierenden Bank des Nutzers abgestimmt werden müssen.]

### Bewilligung und Beantragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sowie von zwei Vormerkungen für die Eintragung von weiteren beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten

#### 1. Parteien, Dienendes Grundstück, Pachtvertrag

- a) [●] (nachstehend auch „**Eigentümer**“ genannt) ist als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes im Grundbuch von [●] eingetragen.

| Grund-<br>buchblatt | BV-<br>Nr. | Flur-<br>stück/e | Bezeichnung | m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------|------------------|-------------|----------------|
|                     |            |                  |             |                |
|                     |            |                  |             |                |

- nachstehend auch „**Grundstück**“ genannt -.

Das Grundstück ist derzeit wie folgt im Grundbuch belastet:

Abteilung II: [●]

Abteilung III: [●].

- b) Der Eigentümer hat mit der [●] (nachstehend auch "**Nutzer**" genannt) am [●] einen Pachtvertrag zur Überlassung des Grundstücks zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einschließlich Nebenanlagen geschlossen (nachstehend „**Pachtvertrag**“ genannt). In § 8 des Pachtvertrags hat sich der Eigentümer zur Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sowie von Vormerkungen verpflichtet. In Erfüllung dieser Verpflichtung begründet der Eigentümer an dem Grundstück die Rechte in dieser Urkunde.

#### 2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Nutzers an dem Grundstück mit folgendem Inhalt:

Der Nutzer ist berechtigt, auf dem Grundstück eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von bis zu [●] kWp (nachfolgend „**PV-Anlage**“ genannt) einschließlich der für ihre Errichtung und ihren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

Zu den Nebenanlagen gehören insbesondere: [Falls nicht alle Nebenanlagen auf dem Vertragsgegenstand errichtet werden sollen, ggf. anpassen.]

- a) Schalt-, Mess- und Steuerungseinrichtungen,
- b) Strom- und Steuerleitungen für den Betrieb der PV-Anlage,
- c) eine Transformatoren- und Übergabestation zur Einspeisung der elektrischen Energie in das öffentliche Netz,
- d) Batteriespeicher zur Zwischenspeicherung der erzeugten elektrischen Energie,
- e) erforderliche Zuwegungen vom öffentlichen Wegenetz bis zum Standort der PV-Anlage und ihrer Nebenanlagen als für den Schwerlastverkehr geeignete Schotterwege mit einer Breite von bis zu 5 Metern, wobei Kurvenradien auch in einer größeren Breite errichtet werden dürfen, soweit erforderlich,
- f) sonstige für den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Einrichtungen, einschließlich Abstellflächen und für den Betrieb freizuhaltende Flächen.

Die PV-Anlage und ihre Nebenanlagen werden nachfolgend insgesamt auch „**die Gesamtanlage**“ genannt.

Der Nutzer ist außerdem berechtigt, während der Errichtung der Gesamtanlage auf dem dienenden Grundstück die erforderlichen Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen herzustellen und zu nutzen. Diese Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind unverzüglich nach Abschluss der Errichtung der Gesamtanlage wieder zurückzubauen.

Der Nutzer ist berechtigt, das Grundstück zur Ausübung der vorstehenden Rechte jederzeit zu betreten und mit Fahrzeugen sowie Maschinen aller Art zu befahren, sowie durch Dritte zu diesem Zweck betreten oder befahren zu lassen.

Der Nutzer ist auch berechtigt, die Gesamtanlage auf dem Grundstück zu umzäunen.

Die voraussichtliche Lage der Gesamtanlage ist in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan farbig markiert. Diese Anlage dient jedoch nur zur Information, der

Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ergibt sich aus der tatsächlichen Inanspruchnahme des Grundstücks.

Der Eigentümer darf auf dem Grundstück keine Anpflanzungen vornehmen oder Gebäude errichten, die eine Höhe von mehr als [●] Metern erreichen und zu einer Verschattung der PV-Anlage führen würden. Im Übrigen bleibt der Eigentümer zur Nutzung des Grundstücks berechtigt, soweit eine solche Nutzung der Ausübung der vorstehenden Rechte des Nutzers nicht entgegensteht.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

### 3. **Vormerkungen zur Eintragung weiterer beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten**

- a) Der Nutzer ist berechtigt, vom Eigentümer die Eintragung einer mit Ziffer 2 gleichlautenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten eines vom Nutzer benannten Dritten zu verlangen. Die Eintragung dieser Dienstbarkeit kann nur verlangt werden Zug-um-Zug gegen Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß Ziffer 2.

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung dieses Rechts im Grundbuch.

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass von der Vormerkung nur Gebrauch gemacht werden darf, wenn der vom Nutzer benannte Dritte sämtliche Rechte und Pflichten des Nutzers aus dem in Ziffer 1 lit. b) bezeichneten Pachtvertrag, einschließlich aller künftig dazu geschlossenen Nachträge, an Stelle des Nutzers übernommen und die schuldrechtlichen Vereinbarungen gemäß nachfolgend Ziffer 5 schriftlich gegenüber dem Eigentümer anerkannt hat. Das Grundbuchamt hat die Erfüllung dieser Voraussetzung nicht zu überprüfen.

- b) Der Nutzer wird zur Finanzierung der Gesamtanlage Kreditmittel bei einer finanzierenden Bank, nämlich der [●], aufnehmen. Der Nutzer ist berechtigt, vom Eigentümer die Eintragung einer mit Ziffer 2 gleichlautenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der finanzierenden Bank oder eines von der finanzierenden Bank benannten Dritten zu verlangen. Die Eintragung dieser Dienstbarkeit kann nur verlangt werden Zug-um-Zug gegen Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß Ziffer 2.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung dieses Rechts im Grundbuch.

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass von der Vormerkung nur Gebrauch gemacht werden darf, wenn die finanzierende Bank bzw. der von ihr benannte

Dritte sämtliche Rechte und Pflichten des Nutzers aus dem in Ziffer 1 lit. b) bezeichneten Pachtvertrag, einschließlich aller künftig dazu geschlossenen Nachträge, an Stelle des Nutzers übernommen und die schuldrechtlichen Vereinbarungen gemäß nachfolgend Ziffer 5 schriftlich gegenüber dem Eigentümer anerkannt hat. Das Grundbuchamt hat die Erfüllung dieser Voraussetzung nicht zu überprüfen.

#### 4. Rang

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach Ziffer 2 ist im Rang vor allen Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs einzutragen, im Übrigen am nächststoffenen Rang.

Die Vormerkungen gemäß Ziffer 3 sind im Rang nach der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß Ziffer 2 einzutragen, und zwar mit Gleichrang untereinander.

Kann der vereinbarte Rang zunächst nicht erlangt werden, sollen die Rechte am nächststoffenen Rang eingetragen werden. Die Verpflichtung des Eigentümers zur Verschaffung des vereinbarten Rangs bleibt unberührt.

#### 5. Schuldrechtliche Vereinbarungen

Schuldrechtlich ist vereinbart:

- a) Der Nutzer ist verpflichtet, die Löschung der Rechte gemäß Ziffer 2 und Ziffer 3 im Grundbuch auf seine Kosten in grundbuchtauglicher Form zu bewilligen und die Löschung zu veranlassen, wenn der in Ziffer 1 lit. b) bezeichnete Pachtvertrag beendet wird. Die Verpflichtung zur Löschung gilt nur dann nicht, wenn die Beendigung des Pachtvertrags auf einer Kündigung nach § 57a ZVG (Zwangsversteigerung des Grundstücks) oder § 111 InsO (Veräußerung des Grundstücks in Insolvenz des Eigentümers) beruht.
- b) Endet der Pachtvertrag aufgrund einer Kündigung nach § 57a ZVG oder § 111 InsO, bleiben die Rechte nach Ziffer 1 und Ziffer 2 bestehen. Der jeweilige Berechtigte der im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist in diesen Fällen berechtigt, die durch die Dienstbarkeit gesicherten Flächen weiter zu nutzen. Der Umfang des Nutzungsrechts wird in diesem Fall schuldrechtlich durch den Inhalt des Pachtvertrags in der zuletzt geltenden Fassung konkretisiert.

Dem Eigentümer ist in diesem Fall durch den Berechtigten der jeweiligen Dienstbarkeit ein **Ausübungsentgelt** in der Höhe zu zahlen, die als Pachtentgelt nach dem Pachtvertrag zu zahlen wäre, wenn der Pachtvertrag nicht gekündigt worden wäre.

c) Die Kosten dieser Urkunde und ihrer Eintragung im Grundbuch trägt der Nutzer.

## 6. Sonstiges

Der Eigentümer bittet darum, ihm und dem Nutzer nach Vollzug dieser Urkunde jeweils eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen.

Der Wert der Dienstbarkeit gemäß Ziffer 2 beträgt EUR [●].

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Eigentümer

\_\_\_\_\_  
Nutzer