



Dienstbarkeits-Bestellung  
und  
Begründung von vormerkungsgesicherten Ansprüchen

§ 1 Sachstand

Die FLEMMING HOLDING GmbH  
mit dem Sitz in Coburg  
- Grundstückseigentümer -

ist Alleineigentümerin des folgenden Grundeigentums:

Grundbuch von Haarth,  
Grundbuchamt Coburg  
Blatt 582 BV. Nr. 1

Gemarkung Haarth  
Flst. 316  
Eichleiten 10,  
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche  
mit einer Fläche von 4659 m<sup>2</sup>.

Der Grundstückseigentümer hat

die aus den als Anlage beiliegenden Plänen ersichtliche Dachfläche von dem  
derzeitigen Gebäude auf dem vorgenannten Grundeigentum

an die

GSP GmbH mit der Sitz in Lauda-Königshofen  
( HRB 725716 Amtsgericht Mannheim),  
Anschrift: I\_Park Tauberfranken 3, 97922 Lauda-Königshofen  
**- Anlagenbetreiber -**

zur Errichtung und zum Betrieb einer

**Photovoltaik-Anlage nebst Zubehör**

vertraglich zur Nutzung überlassen.

Die Vereinbarungen in dieser Urkunde dienen nur zur Sicherung der Vereinbarungen in vorgenanntem Nutzungs-Vertrag, und zwar auch im Falle von dessen etwaiger Verlängerung. Insbesondere kann der Grundstückseigentümer die Löschung der nachstehend für den Anlagenbetreiber vereinbarten Dienstbarkeit und Vormerkung dann verlangen, wenn dieser Nutzungs-Vertrag nicht mehr besteht.

Ein etwaiger Wegfall des vorgenannten Nutzungs-Vertrags aufgrund einer Kündigung gemäß § 57a Zwangsversteigerungsgesetz oder § 111 Insolvenzordnung verpflichtet jedoch erst dann zur Rückgewähr des in dieser Urkunde Vereinbarten, wenn diese Rückgewähr gemäß dem Inhalt des Nutzungs-Vertrags auch ohne einen solchen Wegfall geschuldet wäre.

Soweit die Vereinbarungen in dieser Urkunde von den entsprechenden Vereinbarungen in vorgenanntem Nutzungs-Vertrag abweichen, wird der vorgenannte Nutzungs-Vertrag dadurch entsprechend geändert beziehungsweise ergänzt.

Der Anlagenbetreiber wollte die Anlage erkennbarerweise von Anfang an nur zu einem vorübergehenden Zweck errichten; er hatte nie vor, die Anlage dem Grundstückseigentümer zu überlassen. Auch der Grundstückseigentümer wusste dies schon vor Errichtung der Anlage. Grundstückseigentümer und Anlagenbetreiber sind sich darüber einig, dass diese Anlage nicht Bestandteil oder Zubehör des o.g. Grundstücks und nicht Eigentum des Grundstückseigentümers ist, sondern Eigentum des Anlagenbetreibers.

Ausdrücklich wird vereinbart, dass der Anlagenbetreiber gemäß vorgenanntem Vertrag das Recht zum Bau, zum Betrieb und zur Unterhaltung der Photovoltaik-Anlage selbst nicht auf den gesamten Grundstücken hat, sondern nur auf der aus dem og. Plan ersichtlichen Dachfläche.

## § 2 Dienstbarkeit für den Anlagenbetreiber

Der Grundstückseigentümer bewilligt und der Anlagenbetreiber beantragt, eine hiermit vereinbarte

beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
im Rang nach der Vormerkung gemäß § 3

für den **Anlagenbetreiber**

zulasten des in § 1 bezeichneten Grundeigentums mit folgenden Inhalt im Grundbuch einzutragen:

Der Dienstbarkeits-Berechtigte darf auf der og. Dachfläche des Gebäudes auf dem in § 1 bezeichneten Grundstück eine Photovoltaik-Anlage einrichten, haben, nutzen, unterhalten und erneuern

- in das Grundstück und in den darauf befindlichen Gebäuden alle hierzu erforderlichen Anschlussleitungen, Schalt- und Messanlagen und sonstige Nebenanlagen einrichten, haben, nutzen, unterhalten und erneuern, das Grundstück jederzeit betreten und befahren.

Da es sich um Lage und Technikflächen handelt, ist vom Grundstückseigentümer niemand vor Ort, der während den Geschäftszeiten aufschließen kann. Daher können die Räumlichkeiten nur nach vorheriger Rücksprache betreten oder befahren werden. Das Aufschließen ist einmal pro Jahr kostenfrei; weitere zusätzliche entstandene Kosten für das Aufschließen in Form von Hausmeisterleistungen trägt der Anlagenbetreiber.

Der Grundstückseigentümer muss alles unterlassen, was zu einer Beeinträchtigung der Anlage und Sonnennutzung führt. Insbesondere darf der Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen und andere Maßnahmen auf dem Grundstück und an den darauf befindlichen Gebäuden, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Dienstbarkeits-Berechtigten vornehmen. Der Eigentümer ist jedoch nicht für bestehende Schattenobjekte oder zukünftige Schattenobjekte in Form von natürlichem Wuchs verantwortlich. Nach Rücksprache und Genehmigung mit dem Grundstückseigentümer kann der Anlagenbetreiber aber den natürlichen Wuchs fachgerecht auf seine Kosten zurückschneiden lassen.

Der Dienstbarkeits-Berechtigte darf die Ausübung der Dienstbarkeit an Dritte überlassen.

Die Ansprüche aus der Dienstbarkeit verjähren abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen erst in dreißig Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

### § 3 Dienstbarkeits-Bestellungsanspruch mit Vormerkung für den Anlagebetreiber

(1) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Anlagenbetreiber zu folgendem:

Bei jedem Wechsel des Vertragspartners auf seiten des Anlagenbetreibers in dem in § 1 bezeichneten Nutzungs-Vertrag durch Gesamtrechtsnachfolge oder durch Einzelrechtsnachfolge, auch bei einem Teil der Anlage, muss der Grundstückseigentümer zugunsten des neuen Vertragspartners als neuem Dienstbarkeits-Berechtigten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem in § 2 bezeichneten Inhalt zulasten des in § 1 bezeichneten Grundeigentums bestellen, und zwar

- Zug um Zug gegen Aufhebung und Löschung bzw. Änderung der zugunsten des jeweils bisherigen Dienstbarkeits-Berechtigten eingetragenen Dienstbarkeit
- Zug um Zug gegen Beitritt des neuen Dienstbarkeits-Berechtigten zu allen Pflichten gegenüber dem Grundstückseigentümer, soweit sie aus dieser Urkunde und aus dem in § 1 bezeichneten Nutzungs-Vertrag herrühren.

Der Grundstückseigentümer bewilligt und der Anlagenbetreiber beantragt, zur Sicherung dieses Anspruchs eine

Vormerkung  
im Rang vor der Dienstbarkeit gemäß § 2  
für den **Anlagenbetreiber**

zulasten des in § 1 bezeichneten Grundeigentums im Grundbuch einzutragen.

(2) Die Rechte des Anlagenbetreibers

- aus dieser Urkunde
- aus dem in § 1 bezeichneten Nutzungs-Vertrag

sind soweit gesetzlich möglich übertragbar, jedoch nur unter der Bedingung, dass der in § 1 namentlich genannte Anlagebetreiber weiterhin haftet

- für alle Pflichten aus dieser Urkunde
- für alle Pflichten aus dem in § 1 bezeichneten Nutzungs-Vertrag
- für alle Pflichten, die durch Ausübung von übertragenen Rechten entstehen.

Die Beteiligten wissen jedoch, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit unvererblich und unübertragbar ist.

Eine grundbuchliche Sicherung von Personen, die Darlehen zur Errichtung dieser Photovoltaik-Anlage gewähren, zum Beispiel durch Einräumung eines eigenen Anspruchs auf Bestellung einer inhaltsgleichen Dienstbarkeit, wird nicht vereinbart.

## § 5 Rang

Es ist bekannt, dass in einer Zwangsversteigerung von Grundeigentum der Bestand und Wert eines Rechts hieran von dessen Rang im Grundbuch abhängig ist.

Zulasten des in § 1 bezeichneten Grundeigentums sind im Grundbuch folgende Belastungen eingetragen:

Abteilung II:

keine Eintragungen;

Abteilung III:

Nr. 1: Buch-Grundschild von 60.000,00 € für die Sparkasse Coburg-Lichtenfels.

Die in § 2 vereinbarte Dienstbarkeit **und auch** die in § 3 vereinbarte Vormerkung erhalten **Rang** ausdrücklich **unmittelbar vor** der vg. Grundschild Abt. III Nr. 1.

Auch etwaige andere Belastungen müssen im Rang zurück treten. Etwaigen Rangänderungen wird allseits zugestimmt.

Der Notar bzw. sein Vertreter oder Nachfolger im Amt wird nach Belehrung über die Kostenfolge mit der Einholung und Entgegennahme aller zur Rangänderung erforderlichen Rangrücktrittsunterlagen der Berechtigten und Gläubiger der vorgenannten Belastungen beauftragt.

Die vorstehenden Rangänderungsanträge können jedoch unabhängig voneinander und auch unabhängig von allen anderen Anträgen in dieser Urkunde vollzogen werden.

## § 6 Sonstiges

Der Anspruch auf Rückgewähr der in dieser Urkunde vereinbarten Rechte verjährt erst in dreißig Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn und entsteht erst mit seiner Geltendmachung.

Alle in dieser Urkunde vereinbarten Rechte gelten nur dann als Leistung auf die Verpflichtung zu ihrer Einräumung, wenn diese Verjährungsverlängerung vom Anlagenbetreiber angenommen wird.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt in vollem Umfang der Anlagenbetreiber. Die gesetzliche Kostenhaftung ist bekannt.

Von dieser Urkunde erhalten  
- das Grundbuchamt die Urschrift

Abschriften:

- Grundstückseigentümer
- Anlagenbetreiber
- Sparkasse Coburg-Lichtenfels wegen Rangrücktritt

Coburg , den 08.02.2017

Victor Emanuel Flemming

---







Maßstab 1:1000



0307-L-17

beglaubige hiermit die Echtheit der vorstehenden,  
mir, dem Notar, vollzogenen Unterschrift von

Herrn Victor Emanuel F l e m m i n g ,  
geboren am 21.07.1987,  
96450 Coburg, Hahnweg 152 e,

r, Notar, persönlich bekannt.

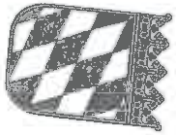
hermit bescheinige ich, der Notar, gemäß § 21 BNotO aufgrund  
nsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Coburg vom  
utigen unter HR B 4509, dass Herr Victor Emanuel Flemming,  
eboren am 21.07.1987 in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer  
ur alleinigen Vertretung der Firma

**FLEMMING HOLDUNG GmbH**  
mit dem Sitz in Coburg

befugt ist.

Coburg, den 06.02.2017

  
Dr. Lugert, Notar



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Coburg  
Wethner Anlage 1  
96450 Coburg

Flurstück: 317

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster