

**Pachtvertrag für den Solarpark in Aschersleben
mit der Option des Verpächters diesen Vertrag in
einen Kaufvertrag umzuwandeln**

Zwischen

Nico Kersten
wohnhaft in 06449 Aschersleben,
Finkenlust 4

- nachfolgend „**Verpächter**“ genannt -

und

Sybac Solar Entwicklungs GmbH
mit Sitz in 56751 Polch, Robert-Koch-Straße 1-9
diese vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer,
Herrn Christian Rautenberg

- nachfolgend „**Pächterin**“ genannt -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

Präambel

Bei der Pächterin handelt es sich um ein Unternehmen, welches bundesweit Solarparks entwickelt und realisiert. Im vorliegenden Fall soll dies im Wege eines Ausschreibungsverfahrens nach der Freiflächenausschreibungsverordnung (FFAV) erfolgen. Da die Realisierung des Projektes von der Erteilung eines Zuschlags nach §§ 11 ff. FFAV abhängig ist, besteht zwischen den Vertragsparteien Einigkeit, dass die Flächensicherung in Abhängigkeit von der Erteilung des Zuschlags erfolgen soll. Außerdem muss ein B-Plan aufgestellt werden, um eine Baugenehmigung zu erwirken.

Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragsparteien nachfolgenden Pachtvertrag:

§ 1 Art der Nutzung

(1) Die Pächterin errichtet in Aschersleben, im SO -PV 31, FNP Stadt Aschersleben, einen Solarpark, mit einer Gesamtgröße von ca. 11.000 m², auf der im Eigentum des Verpächters stehenden Grundstücksfläche in der Gemarkung Aschersleben,

Flur 83, Flurstücke 25/1, 26/2, 26/5, 27/1 und 9/11,

Grundbuch von Aschersleben (Amtsgericht Aschersleben). Als **Anlage 1** zu diesem Vertrag ist ein Lageauszugsplan beigelegt, in dem die betreffenden Flächen umrandet sind (nachfolgend „**Pachtgegenstand**“ genannt).

(2) Der Solarpark besteht aus Solarmodulen nebst Aufständigung, Fundamenten, Wechselrichter und weiterer erforderlicher schalt- und messtechnischer Instrumente sowie dem Anschluss an das öffentliche Stromnetz.

§ 2 Übertragungen

Die Pächterin kann ihre gesamten Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, somit ihre gesamte Stellung als Vertragspartei, auf Dritte übertragen, die an ihre Stelle als Pächterin des Grundstücks und Betreiber der Solarstromanlagen in das Vertragsverhältnis eintritt. Die Übertragung auf Dritte bedarf der Zustimmung des Verpächters. Der Verpächter kann die Zustimmung nur bei berechtigten Zweifeln (insbesondere Zweifeln an der Liquidität des nachfolgenden Unternehmens oder der Unzuverlässigkeit gemäß Gewerberecht) der Erfüllung aller in dem Vertrag genannten Pflichten durch den Dritten verweigern.

§ 3 Sicherungsabreden für Kreditinstitute

(1) Es ist dem Verpächter bekannt, dass die auf ihrem Grundbesitz zu errichtende Solarstromanlage dem finanzierenden Kreditinstitut der Pächterin sicherungsübereignet wird. Zwischen den vertragsschließenden Parteien besteht dahingehend Einigkeit, dass die Pächterin die Solarstromanlage sowie Fundamente, Zuleitungen, Wechselrichter etc. nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB auf dem Grundstück errichtet. Die Solarstromanlage zählt damit nach dem erklärten Willen der Parteien nicht als Bestandteil, sondern lediglich als Scheinbestandteil des Grundstücks des Verpächters. Die Verpächterin verzichtet unter Hinweis auf die erforderliche Sicherungsübereignung der Solarstromanlage an das finanzierende Kreditinstitut auf das ihr gemäß §§ 570, 562 ff. BGB zustehende Vermieterpfandrecht an der auf ihrem Flurstück künftig errichteten Solarstromanlage nebst Zubehör.

(2) Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte oder aus anderen Gründen die Pächterin die Solarstromanlage nicht weiter betreibt und eine dritte Person vorbehaltlich des Zustimmungserfordernisses nach § 2 dieses Vertrages an ihre Stelle tritt, willigt die Verpächterin in den Eintritt des Dritten als Pächterin mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Die Pächterin bevollmächtigt hiermit unwiderruflich die fremdfinanzierende Bank, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber zu schließen. Der Eintritt des Dritten wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber abgeschlossene Vertrag der Verpächterin ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist. Ein von der Pächterin bzw. der Verpächterin mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in den bestehenden Nutzungsvertrag bedarf zur Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Die fremdfinanzierende Bank ist berechtigt, auch selbst an die Stelle der Nutzerin zu treten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn sie der Verpächterin eine entsprechende schriftliche Erklärung zugehen lässt.

(3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse des finanzierenden Kreditinstituts berührenden Abreden in diesem Nutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Derartige Vereinbarungen bedürfen zur Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden

Kreditinstituts. Ferner verpflichten sich die Parteien, die grundbuchlich für die Pächterin sowie für die finanzierende Bank gemäß dem als **Anlage 2** zu diesem Vertrag beigefügten Muster einzutragenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten nebst Vormerkung sowie Baulasten und Grunddienstbarkeiten nicht ohne Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts zu ändern oder löschen zu lassen.

§ 4 Verpflichtungen der Pächterin

(1) Die Pächterin ist verpflichtet, die Solarstromanlagen, die elektrischen Leitungen, die Wechselrichter, die Umzäunung des Solarparks sowie sämtliche technischen Installationen nach den jeweils geltenden Vorschriften zu installieren, zu betreiben, zu unterhalten und instand zu halten. Der Verpächterin dürfen insoweit keinerlei Kosten entstehen.

(2) Die Pächterin trägt die Verfahrenskosten, insbesondere die Kosten des Bauantrags, für Gutachten im Genehmigungsverfahren, für den Einspeiseantrag nebst ggf. erforderlicher substantieller Begründung mit Nachweisen beim Netzbetreiber. Die für die Solarstromanlagen erforderlichen Genehmigungen hat die Pächterin, nach deren Erlangen, der Verpächterin auf deren Verlangen hin vorzuzeigen.

(3) Die Lage der Solarstromanlagen, der Verlauf der Anschlussleitungen, sowie der Installations- und der sonstigen Anlagen sind von der Pächterin zu dokumentieren, in einem Plan einzufügen und der Verpächterin zu übergeben. Diese Planunterlagen werden nach Fertigstellung Bestandteil des Vertrages als **Anlage 3**.

(4) Die Pächterin hat sicherzustellen, dass alle vertraglichen Pflichten aus diesem Vertrag auch für einen anderen Betreiber gelten, der während der Laufzeit des Nutzungsvertrags (höchstens 30 Jahre) an die Stelle der Pächterin treten sollte.

§ 5 Pflichten der Verpächterin

(1) Der Verpächter verpflichtet sich, alle Planungs-, Projektierungs- und späteren Baumaßnahmen zu dulden, die zur Errichtung, Erhaltung, Instandsetzung und den Betrieb der Solarstromanlage wie auch der Zuwege, der Wechselrichter sowie der Zuleitungen erforderlich sind. Eingeschlossen sind Maßnahmen zu Modernisierung und Erneuerung der Solarstromanlage sowie der Nebenanlagen.

(2) Der Verpächter verpflichtet sich, den Grundbesitz in dem zur Errichtung, Kontrolle, Betrieb, Wartung und Reparatur der Solarstromanlage und Nebenanlagen erforderlichen Umfang durch die Pächterin oder von ihr beauftragte Dritte betreten oder befahren zu lassen.

(3) Darüber hinaus stimmt der Verpächter hiermit allen für die Durchführung dieses Vertrages notwendigen Anträgen, wie z. B. Bauanträgen, schriftlich zu, sofern die Regelungen dieses Vertrags dadurch nicht beeinträchtigt werden.

(4) Auf dem in Anspruch genommenen Grundbesitz dürfen für die Dauer des Bestehens der

Solarstromanlage keine Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb der Solarstromanlage oder die Sonneneinstrahlung von außen gefährden, vorgenommen werden.

(5) Der Verpächter erteilt der Pächterin hiermit die Vollmacht, alle erforderlichen Genehmigungen einzuholen und alle erforderlichen Erklärungen abzugeben, die für die Errichtung, den Betrieb und den Abbau der Solarstromanlage notwendig sind. Ferner bevollmächtigt die Verpächterin der Pächterin hiermit, die Grundbücher seines in § 1 aufgeführten Grundbesitzes einzusehen und sich Grundbuchauszüge aushändigen zu lassen. Soweit vorhanden stellt sie der Pächterin die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung und unterstützt die Pächterin bei der Wahrnehmung ihrer aus diesem Vertrag folgenden Rechte.

(6) Der Verpächter garantiert, dass die in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke in ihrem Alleineigentum stehen und ihrer alleinigen Verfügungsgewalt unterfallen. Der in § 1 näher bezeichnete Pachtgegenstand ist insbesondere nicht verpachtet. Der Verpächter verpflichtet sich für die Dauer der Laufzeit dieses Vertrages mit Dritten keine Verträge abzuschließen, welche die der Pächterin aus diesem Vertrag zustehenden Rechte einschränken und/oder gefährden.

(7) Der Verpächter verpflichtet sich für den Fall, dass sie den Grundbesitz veräußert oder sich in sonstiger Weise vertraglich zur Übertragung verpflichtet, in den entsprechenden Vertrag folgende Klausel aufzunehmen: „Der Übernehmer (bzw. Käufer) tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem Pachtvertrag vom sowie der im Grundbuch eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und Vormerkung dem Berechtigten, insbesondere der Pächterin bzw. der späteren Pächterin und dem finanzierenden Kreditinstitut gegenüber ergeben.“ Der Verpächter hat die Pächterin unverzüglich von einer Veräußerung zu unterrichten und eine beglaubigte Ausfertigung beizufügen.

(8) Der Verpächter übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung des Pachtgegenstandes. Die Pächterin übernimmt die zur vertraglichen Nutzung überlassenen Flächen wie von ihr vorher besichtigt.

(9) Der Verpächter erteilt der Pächterin hiermit die Erlaubnis in der brutfreien Zeit die Hecken im gelb markierten Bereich zu fällen bzw. im grün markierten Bereich zurück zu schneiden. Auf den als **Anlage 5** beigefügten Verschattungsplan wird verwiesen. Sollte das Genehmigungsverfahren negativ verlaufen bzw. unwirtschaftlich werden, wird die Fläche nicht in den heutigen Zustand zurück versetzt werden müssen.

§ 6 Vertragslaufzeit

(1) Der Pachtvertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam. Die Pächterin verpflichtet sich, die Anlagen so zügig wie möglich zu planen und zu projektieren. Die Pächterin beginnt unverzüglich mit den Planungs- und Projektierungsarbeiten und beginnt nach Abschluss dieses Vertrags nach Schaffung hinreichender planungsrechtlicher Voraussetzungen unverzüglich mit der erforderlichen Bauantragstellung und Netzanfragen.

(2) Die Laufzeit des Vertrages beträgt 20 Jahre, beginnend mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 15. Die Pächterin hat die Option, den Vertrag zwei Mal jeweils um 5 Jahre zu verlängern. Die Wahrnehmung der Verlängerungsoption ist der Verpächterin neun Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit schriftlich anzuzeigen.

(3) Der Verpächter kann, wenn die Pächterin den Eintritt alle unter § 14 aufgeführten aufschiebenden Bedingungen, durch einseitige Erklärung herbeigeführt hat, womit der Pachtvertrag Rechtswirksamkeit erlangt, durch einseitige Erklärung gegenüber der Pächterin verlangen, dass der Nutzungsvertrag zum nächstmöglichen Termin, spätestens innerhalb von 4 Wochen, durch einen notariellen Kaufvertrag abgelöst wird, dessen Inhalt dem als Anlage 4 beigefügten Vertragsentwurf entspricht, insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises, **Anlage 4**. Der Nutzungsvertrag behält bis zur Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags seine volle Gültigkeit.

§ 7 Nutzungsentgelt

(1) Der Verpächter gewährt die vertragliche Nutzung gegen Zahlung einer jährlichen Pacht in Höhe von 3.500 €, bezogen auf den in § 1 (1) näher bezeichneten Pachtgegenstand mit einer Fläche von ca. 11.000 m² und einer installierten Leistung von ca. 1.1 MWp. Das anteilige Nutzungsentgelt für das laufende Jahr ist nach Inbetriebnahme der Anlage, jedoch spätestens drei Monate nach Baubeginn zahlbar, das Nutzungsentgelt für die Folgejahre sodann jährlich zum 01. Januar für das jeweilige Jahr im Voraus. Der Pächter garantiert dem Verpächter im Falle der Verlängerung des Vertragsverhältnisses nach Ablauf der Grundlaufzeit eine Anpassung des Pachtzinses (..... €/ha/Jahr) in Form einer Ertragsbeteiligung in Höhe von 3 % des dann zu erwirtschaftenden Nettostromerlös, mindestens jedoch in Höhe des derzeit vereinbarten Pachtzinses (..... €/ha/Jahr) erhöht um den Index der Kostensteigerung. Die Zahlung der Pacht hat auf folgendes Konto der Verpächterin zu erfolgen:

Geldinstitut: Kontonummer: Kontoinhaber:

§ 8 Verkehrssicherungspflicht und Haftung

(1) Der Pächterin obliegt für die Dauer der Vertragslaufzeit die Verkehrssicherungspflicht des Pachtgegenstandes. Sie haftet bis zur endgültigen Wiederherstellung für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflichten entsteht. Bei derartigen Ansprüchen Dritter hat sich die Pächterin mit dem Geschädigten unmittelbar auseinanderzusetzen und insbesondere die Prozessführung zu übernehmen und die Verpächterin von allen Ansprüchen freizustellen.

(2) Die Pächterin haftet dem Verpächter für alle mittelbaren und/oder unmittelbaren Gefahren oder Schäden, die von der Anlage selbst, dem Bau, dem Betrieb, der Demontage oder der Wartung der PV-Anlage ausgehen, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen. Die Haftung erstreckt sich auch auf Schäden, die von Angestellten des Pächters oder von vom Pächter beauftragte Dritte verursacht

werden.

(3) Die Pächterin verpflichtet sich, die PV-Anlage ausreichend gegen Schäden (z. B. durch Blitz, Feuer, Leitungswasser, Sturm, Diebstahl, Vandalismus) zu sichern und entsprechende Versicherungen abzuschließen. An die Verpächterin können insoweit keine Ansprüche gestellt werden.

(4) Die Pächterin verpflichtet sich, eine Haftpflichtversicherung für von der PV-Anlage ausgehende Gefahren ggü. Dritten (einschließlich der Verpächterin) in angemessener Höhe abzuschließen. Die Pächterin wird den Verpächter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen von allen Ansprüchen Dritter freihalten, die diese aufgrund von Schäden geltend machen, die durch die PV-Anlage, deren Errichtung, Betrieb, Demontage oder Unterhaltung oder sonstige Nutzung durch die Pächterin verursacht worden sind. Die Versicherungssumme beträgt 3 Millionen € pauschal für Personen- und Sachschäden. Die Pächterin weist der Verpächterin vor Beginn der Bauarbeiten den Abschluss der Haftpflichtversicherung nach. Während der Vertragslaufzeit ist eine entsprechende Bestätigung jährlich neu vorzulegen. Zur Absicherung wirtschaftlicher Schäden, z.B. im Falle des Betriebsausfalls, ist die Pächterin weiterhin verpflichtet, vor Inbetriebnahme des Solarparks eine Maschinen- und Maschinenunterbrechungsversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

(5) Sollte die Solarstromanlage durch Dritte beschädigt worden sein und der Verpächter einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich der Verpächter seinen Anspruch umfassend an die Pächterin abzutreten.

(6) Der Verpächter haftet nur für Schäden an den Anlagen der Pächterin, die von ihr oder ihr beauftragte Dritten grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht worden sind.

(7) Die Pächterin sichert zu, dass die gesamte PV-Anlage auf den Grundstücken des Verpächters keine Störungen von elektrischen Geräten, Zugfunkanlagen ... verursacht. Sollte sich ergeben, dass von den installierten Anlagen trotzdem eine Beeinflussung ausgeht, wird der Pächter alle erforderlichen Schritte ergreifen, um diese Störung zu beheben. Gelingt es ihr nicht, hat er die jeweils störende Anlage auf eigene Kosten zu demontieren.

§ 9 Pflichten zu Bau-/Wartungs- und Reparaturmaßnahmen

(1) Die Pächterin ist verpflichtet, die technischen und baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und der anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben, zu demontieren und zu unterhalten. Sie hat dafür Sorge zu tragen, dass die Arbeiten nur von entsprechend geschultem Personal unter Beachtung der geltenden Sicherheitsbestimmungen durchgeführt werden.

(2) Die Pächterin hat die Anlagen zu jedem Zeitpunkt in einen Zustand zu halten, der sicherstellt, dass von ihnen keine Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen sowie hierfür erforderliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Geschieht dies nicht, so kann die Verpächterin entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung auf Kosten und Rechnung der Pächterin vornehmen.

(3) Des Weiteren ist die Pächterin verpflichtet, die Solarstromanlagen und alle Anlagenteile regelmäßig technisch zu warten und zu kontrollieren. Sie ist verpflichtet, erforderliche Reparaturmaßnahmen unverzüglich sicherzustellen.

§ 10 Betretungsrechte

Der Verpächter kann den Pachtgegenstand jederzeit nach vorheriger 14-tägiger schriftlicher Ankündigung unter Beisein eines Beauftragten des Pächters zur Prüfung seines Zustandes oder anderen wichtigen Gründen betreten und hiermit auch andere Personen beauftragen. (ggf. Ergänzung, sofern aufgrund der liegenden Gleise / Weichen etc. regelmäßige Inspektionen).

§ 11 Kündigung

Vor Ablauf der fest vereinbarten Vertragslaufzeit gemäß § 6 kann dieser Nutzungsvertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein solcher liegt insbesondere vor:

(1) auf Seiten des Verpächters

- a) fristlos, wenn über das Vermögen der Pächterin die Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgt oder mangels Masse abgelehnt worden ist und kein Dritter bzw. das finanzierende Kreditinstitut im Sinne der Regelungen in § 3 bereit ist unter Übernahme aller Rechte und Pflichten in diesen Vertrag einzutreten.
- b) mit einer Frist von 1 Monat, wenn die Pächterin nach der Inbetriebnahme der Solarenergieanlagen mit der Zahlung des sich nach § 7 ergebenden einmaligen Nutzungsentgelts länger als 1 Monat im Verzug ist. Der Eintritt des Verzuges setzt eine durch Einschreiben/Rückschein zuzustellende Mahnung der Verpächter bei der Pächterin.
- c) nach erfolgter schriftlicher Mahnung, fristlos, bei nicht vertragsgemäßer Nutzung der Pachtfläche oder mangelnder Verkehrssicherheit der PV-Anlage.
- d) nach erfolgter schriftlicher Mahnung, fristlos, wenn die PV-Anlage nicht innerhalb von 36 Monaten nach Vertragsabschluss errichtet und in Betrieb genommen ist.
- e) nach erfolgter schriftlicher Mahnung, fristlos, bei Nichtabschluss oder Beendigung der in § 8(4) genannten Betriebshaftpflichtversicherung.

(2) auf Seiten der Pächterin

- a) mit einer Frist von drei Monaten, wenn entschädigungslos zu dulden Maßnahmen des Verpächters oder Dritter bewirken, dass die Nutzung nicht mehr zu den in diesem Vertrag genannten Bedingungen ausgeübt werden kann oder die Nutzung unwirtschaftlich geworden ist; (z.B. Kürzung oder Verminderung der Einspeisevergütung auf weniger als 5,47 Cent/kWh)
- b) fristlos, wenn die Genehmigungsbehörde die Errichtung des Solarparks ablehnen sollte oder das Vorhaben aus anderen Gründen z.B. fehlende Bodenbeschaffenheit nicht zu realisieren ist;
- c) fristlos, wenn der zuständige Netzbetreiber keine wirtschaftlich vertretbare Einspeisezusage gewährt.

- d) mit einer Frist von 2 Monaten, wenn die privatrechtliche und/oder dingliche Sicherung der erforderlichen Kabeltrasse von dem ersten Wechselrichter im Solarpark bis zur Übergabestation des Netzverknüpfungspunktes (Eigentumsgrenze) nicht gegeben ist.

(3) Für den Fall, dass der Verpächter und/oder die Pächterin den Pachtvertrag vor vollständiger Rückführung der Finanzierung des Solarparks kündigen bzw. beenden wollen, ist die Pächterin vorab verpflichtet, hiervon unverzüglich das finanzierende Kreditinstitut als Sicherungseigentümerin der Solarenergieanlagen zu unterrichten und diesem sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von drei Monaten an die Stelle des Pächters zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen.

(4) Sollte dieser Nutzungsvertrag vor Ablauf der in § 6 geregelten fest vereinbarten Vertragslaufzeit von 20 Jahren enden, ist der Verpächter bei noch laufender Finanzierung des Solarparks dann gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut verpflichtet, einen Pachtvertrag mit denselben Bedingungen/Konditionen, die diesem Vertrag zu Grunde liegen, mit dem von dem Kreditinstitut im Sinne von § 3 benannten Dritten oder dem finanzierenden Kreditinstitut selbst abzuschließen.

§ 12 Beendigung des Pachtverhältnisses und Rückbau

(1) Auf Verlangen des Verpächters hat die Pächterin innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Ablauf der in § 6 (2) bestimmten Vertragslaufzeit und bei Beendigung der wirtschaftlichen Tätigkeit, gemäß §11 des Pachtvertrages auf Verlangen des Verpächters in Absprache mit der finanzierenden Bank als Sicherungseigentümerin, die Solarenergieanlagen, die Erdkabel, Wechselrichter, Zäune und alle übrigen Einrichtungen auf ihre Kosten restlos abzubauen und den ursprünglichen oder einen gleichwertigen Zustand wieder herzustellen. Um den Inhalt der Rückbauverpflichtung der Pächterin bestimmen zu können, wird der Zustand des Pachtgegenstandes vor Baubeginn dokumentiert. Kommt die Pächterin ihrer Rückbauverpflichtung innerhalb vorgenannter Frist nicht nach, so hat der Verpächter das Recht, die Anlage und alle verbundenen technischen Einrichtungen auf Kosten der Pächterin zu entfernen. Zudem steht dem Verpächter die auf dem in § 1 (1) näher bezeichneten Pachtgegenstand befindliche PV-Anlage zwecks Deckung etwaiger Rückbaukosten zur freien Verwertung entschädigungslos zur Verfügung, soweit hierdurch Sicherungsrechte des finanzierenden Kreditinstitutes im Sinne der vorstehenden Regelung in § 3 nicht beeinträchtigt werden.

(2) Im Falle der Beendigung dieses Vertrages sind die seitens der Pächterin erforderlichen Löschungsbewilligungen hinsichtlich der ggf. im Zusammenhang mit diesem Vertrag in den Grundbüchern eingetragenen dinglichen Rechte (beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten, Vormerkungen etc.) mit einer Frist von 3 Monaten zur Löschung zu bringen. Die damit verbundenen Kosten und Gebühren hat die Pächterin zu tragen.

§ 13 Sicherheitsleistung

Für den Fall, dass die Genehmigungsbehörde keine Sicherheitsleistung für die Erfüllung der in § 12 definierten Rückbauverpflichtung verlangt, ist der Pächter verpflichtet für die Erfüllung der Rückbauverpflichtung dem Verpächter eine Sicherheitsleistung iHv 5.000,00 Euro/MW zu stellen. In

diesem Fall muss der Pächter gegenüber dem Verpächter nachweisen, dass die Höhe der Sicherheitsleistung ausreichend ist. Dem Verpächter wird in diesem Fall eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer Sparkasse, einer der Kreditaufsicht unterliegenden Bank oder eines Kreditversicherers, in der auf die Einrede der Aufrechnung, der Vorausklage und das Recht auf Hinterlegung verzichtet wird, vorgelegt.

§ 14 Aufschiebende Bedingung

Dieser Pachtvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass bis spätestens zum 31.12.2021

- a) der Pächterin gelingt, die für die wirtschaftliche Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstückflächen, wie sie auf dem als **Anlage 6** zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan dargestellt sind, durch den Abschluss entsprechender Kaufverträge bzw. Pachtverträge zu sichern,
- b) der Pächterin eine Baugenehmigung der Gesamtanlage vorliegt,
- c) Eintragung je einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung zugunsten des Nutzungsberechtigten und der finanzierenden Bank mit Rang in Abteilung II vor wertminderte Rechte und in Abteilung III an erster Rangstelle im Grundbuch.

Die Pächterin ist berechtigt, den Eintritt der aufschiebenden Bedingung durch einseitige Erklärung herbeizuführen, womit der Pachtvertrag Rechtswirksamkeit erlangt.

§ 15 Schlussbestimmungen

(1) Die Pächterin ist berechtigt, mit der Erfüllung der ihr nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen ganz oder teilweise Dritte zu beauftragen. Die Haftung vom Pächter bleibt hiervon unberührt.

(2) Die Anlagen zu diesem Vertrag sind wesentliche Bestandteile des Vertrages. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich der Anlagen bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

(3) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie sämtliche im Rahmen dieses Vertrages entstehenden Notar- und Grundbuchkosten trägt die Pächterin.

(4) Soweit eine Gerichtsstandvereinbarung nicht gesetzlich ausgeschlossen ist, wird als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag Aschersleben vereinbart.

(5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch unberührt. Beide Parteien sind in einem solchen Fall verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt.

(6) Beide Parteien sind verpflichtet, alle Handlungen vorzunehmen, die zur Einhaltung der ggf. für diesen Vertrag oder für Nachträge zu diesem Vertrag zu beachtenden gesetzlichen Schriftform erforderlich sind. Andernfalls scheidet eine Berufung der jeweiligen Partei auf die Nichteinhaltung des gesetzlichen Schriftformerfordernisses aus.

(7) Die Vertragspartner verpflichten sich, Verschwiegenheit über den Inhalt dieses Vertrages zu wahren. Dies gilt nicht gegenüber allen kommunal- und gesellschaftsrechtlich zu beteiligenden Gremien der Parteien, der finanzierenden Bank, potenziellen Anteilseignern im Zuge der Bürgerbeteiligung, der Kommunalaufsicht und nicht, soweit die Durchführung dieses Vertrags dies erfordert.

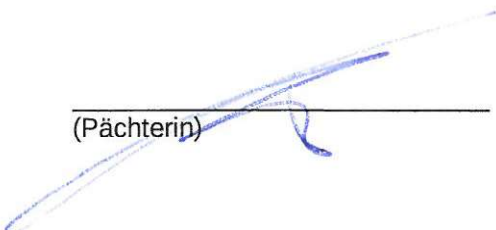
(8) Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Pachtvertrages:

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Lageplan des Pachtgegenstandes |
| Anlage 2: | Muster beschränkt persönliche Dienstbarkeit |
| Anlage 3: | Plan über die Lage der Solarstromanlagen |
| Anlage 4: | Kaufvertrag |

Aschersleben, den 18.01.2020

N. Kersten 
(Verpächterin)

Polch, den 24.01.2020


(Pächterin)

Flurstück: 26/2
Flur: 83
Gemarkung: Aschersleben

Gemeinde: Aschersleben, Stadt
Kreis: Salzlandkreis

Erstellt am 19.11.2019
Aktualität der Daten: 18.11.2019



LVernGeo 880a
Stand 08/12
32671094

5737228

Maßstab: 1:1000

Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertmittlung des Landesamtes für Vermessung und GeoInformation Sachsen-Anhalt (LernGeo).

Geltungsbereich

Solarpark Aschersleben 3K

Lageplan (Grundstück)
auf Liegenschaftskarte

Photovoltaikgesellschaft
Halle UG

Architekturbüro Schumann
Gunnar Schumann

Ernst-Thälmann-Straße 107
06179 Teutschenthal

Richard-Wagner-Str.
06114 Halle (Saale)

Planvorlageberechtigter

Format	Maßstab	Name	Datum
3	1:1000	GS	31.01.2020



Blatt 1/1

**Bestellung je einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nebst
je einer Vormerkung in Form eines
Erstellungs- und Betriebsrechts für eine Photovoltaikanlage**

Im Grundbuch von *** Blatt ***

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
***	***	***	***	***

ist als Eigentümer eingetragen:

Eigentümer

Mit **Pachtvertrag** vom *** hat der Eigentümer den vorgenannten Standort (gemäß beigefügter **Lageskizzen**) zur Montage und zum Betrieb einer Photovoltaikanlagen an

Nutzungsberechtigter

verpachtet. Darüber hinaus ist in dem Pachtvertrag geregelt, dass

die ***,
mit dem Sitz in ***

Bank

als Sicherungseigentümer der Photovoltaikanlage berechtigt sind, die Rechte und Pflichten aus dem vorgenannten Pachtvertrag zu übernehmen.

1. Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

Der Eigentümer bewilligt und **beantragt**, an zunächst nächstöffener Rangstelle, die Eintragung je einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zulasten der vorgenannten Flst. in Form eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechts bezüglich der montierten oder noch zu montierenden Photovoltaikanlage zu Gunsten des **Nutzungsberechtigten und** je im Gleichrang zugunsten der **Bank**. Der Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt alle zum Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Verrichtungen vorzunehmen, insbesondere

- Auf dem vorgenannten Flst. die Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben
- die Photovoltaikanlage dort für den Betriebszeitraum zu belassen und
- zu Wartungs- und Kontrollarbeiten das Flst. zu betreten
- die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.

2. Vormerkung

Der Eigentümer bewilligt und **beantragt**, an zunächst nächstöffener Rangstelle, jedoch im Gleichrang mit den vorgenannten Dienstbarkeiten, die Eintragung je einer (halbspaltigen) Vormerkung zulasten der vorgenannten Flst. auf Eintragung einer inhalts- und ranggleichen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den **Nutzungsberechtigten und die Bank**. Dem Nutzungsberechtigten und der

Bank wird das Recht eingeräumt, auch einem Dritten als Anlagenbetreiber und Dienstbarkeitsberechtigten zu benennen und eintragen zu lassen.

3. Kosten & Sonstiges

Für Kostenzwecke werden folgende Werte angegeben:

- Dienstbarkeit Geb. § 62 I KostO 1/1 aus (Jahreswert mal Laufzeit) ***,00 Euro
- Vormerkung Geb. § 66 KostO 1/2 aus (Jahreswert mal Laufzeit) ***,00 Euro

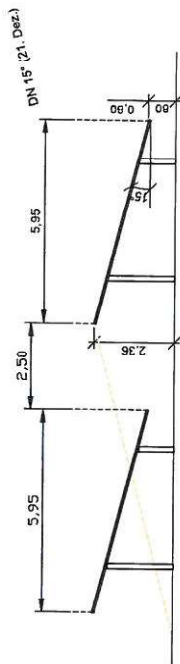
Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Nutzungsberechtigte.

Der Eigentümer, der Nutzungsberechtigte sowie der Bank erhalten jeweils eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde.

Eigentümer



Systemquerschnitt M 1 : 150



Flächen innerhalb der Baugrenze: 11486 m²

Fläche bebaut mit Modulen: 9938 m²



Änderungen	a	Index	Datum	Nr.	Änderung / Ergänzung / Stand
Eigenschaften					
Legende					
BV					
Bauteil					
Plan					
Belegungsplan (auf Liegenschaftskarte)					
Solarpark Aschersleben 3 K					
Gemarkung Aschersleben					
Flur: 83					
Flurstück: 26/2					
Photovoltaikgesellschaft Halle UG					
Ernst-Thälmann-Str. 107					
06179 Teutschenthal					
Format	A3	Maßstab	1 : 1000	Name	Jahresdauer
Datum	06.12.2019				
Blatt	1/1				

Urkundenrolle Nummer

/2019

**KAUFVERTRAG
MIT AUFSCHIEBENDER BEDINGUNG**

Verhandelt zu *** am

Vor mir, Notarin/Notar

mit dem Amtssitz in *** erschienen:

1. Herr Nico Kersten

wohnhaft in Finkenlust 4, 06449 Aschersleben

nachstehend »der Verkäufer« genannt –

2. Sybac Solar GmbH

geschäftsansässig in Robert-Koch-Str. 1-9, 56751 Polch
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen
des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer

Herr Rautenberg

nachstehend »der Käufer« genannt –

Herr *** ist der Notarin von Person bekannt. Herr *** wies sich der Notarin aus durch Vorlage seines gültigen Bundespersonalausweises.

Der Verkäufer sowie der Käufer handeln nach ihrer glaubhaften Erklärung jeweils als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, erklärten folgendes

KAUFVERTRAG

§ 1

Grundbuch- und Sachstand

I.

Im Grundbuch des **Amtsgericht Aschersleben, Grundbuch von Aschersleben, Blatt** ist im Eigentum des Anbietenden gemäß heutiger Einsicht in das Grundbuch durch die Notarin/Notar folgender Grundbesitz eingetragen:

lfd. Nr. *** Flur 833 Flurstücke 9/11, 25/1, 26/2, 26/5 und 27/1, 11.000 qm

Dieser Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet vorgetragen:

Abteilung II:

Abteilung III:

II.

Der vorstehende Grundbesitz muss nach Kauf vermessen werden. Die in der Anlage 1 gekennzeichnete Teilfläche ist unbebaut. Sie ist nicht erschlossen. Es handelt sich um eine ehemalige bebaute Fläche (**Konversionsfläche**).

Von der Notarin/Notar über mögliche Genehmigungserfordernisse oder gesetzliche Vorkaufsrechte, insbesondere nach dem BNatSchG, belehrt, erklären die Beteiligten:

- Der Grundbesitz liegt nicht in einem Umlegungs-, Sanierungs- oder Flurbereinigungsgebiet und auch nicht im Bereich einer Planfeststellung (z.B. für Straßen- oder Bahntrassen).

- Der Grundbesitz steht nicht unter Naturschutz (z.B. als Naturschutz- gebiet oder Naturdenkmal) o.ä., noch befindet sich ein oberirdisches Gewässer darauf.

§ 2

Veräußerung

Der Verkäufer verkauft an den Käufer die in § 1 unter Ziffer I. genannten Grundstücke Flur 83 Nrn. 25/1, 26/2, 26/5, 27/1 und 9/11 mit allen damit zusammenhängenden Rechten und dem Zubehör (§ 97 BGB)

- nachstehend „Vertragsobjekt“ genannt - zum Alleineigentum.

Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer, zu dessen Gunsten am Vertragsobjekt eine

Vormerkung

sofort an nächstfolgender Rangstelle einzutragen. Der Käufer bewilligt und beantragt, diese Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

§ 3

Kaufpreis; Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt insgesamt

.000 €

- in Worten: Euro -,

Der zugrunde gelegte qm-Preis wird mit 9,00€ angegeben.

1. Die Notarin/Notar wird den Beteiligten den Eintritt der nachstehenden Voraussetzungen bestätigen (Versand an den Käufer per Einwurf- Einschreiben); der Käufer schuldet die Gutschrift des Kaufpreises spätestens zum Fälligkeitszeitpunkt, nämlich vierzehn Tage nach Zugang dieser Mitteilung:
 - a) die Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers ist im Grundbuch eingetragen,
 - b) die Notarin/Notar verfügt in grundbuchtauglicher Form über alle Unterlagen zur Freistellung von solchen Belastungen, die im Grundbuch vor oder mit der Vormerkung eingetragen und vom Käufer nicht zu übernehmen sind. Ihre Verwendung darf allenfalls von Zahlungsaufgaben abhängig sein, für die der Kaufpreis ausreicht. Die Notarin wird allseits bevollmächtigt, diese Unterlagen anzufordern, für alle am Vertrag und dessen Finanzierung Beteiligten auch gem. § 875 Abs. 2 BGB entgegenzunehmen und zu verwenden,

- c) der Notarin/Notar liegt hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem BauGB eine gesiegelte Erklärung der zuständigen Gebietskörperschaft vor, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt werden,
 - d) der Notarin/Notar liegen die Genehmigungen nach der Grundstücksverkehrsordnung sowie nach dem Grundstücksverkehrsgesetz vor.
2. Stehen Genehmigungen oder Lastenfreistellungsdokumente unter Zahlungsaufgaben, teilt die Notarin diese den Beteiligten ohne weitere Prüfung mit. Der Kaufpreis kann insoweit bei Fälligkeit nur durch Erfüllung solcher Aufgaben erbracht werden, ist also zweckgebunden, ohne dass der Zahlungsempfänger hieraus eigene Rechte erwirbt. Der Restbetrag nach Berücksichtigung etwaiger solcher Treuhandaufgaben ist zu überweisen auf das Konto des Verkäufers bei der *****, IBAN: ***, BIC: *****.
 3. Mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises überträgt der Verkäufer dem Käufer alle Eigentümerrechte und Rückübertragungsansprüche in Bezug auf Grundpfandrechte am Vertragsobjekt und bewilligt deren Umschreibung.
 4. Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, so sind beide Vertragsteile zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt; ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung oder Verzinsung bereits geleisteter Kaufpreisteile besteht in diesem Fall nicht. Der Verkäufer tritt alle aus der Ausübung des Vorkaufsrechts gegen den Vorkäufer entstehenden Ansprüche sicherungshalber an den Käufer ab, der die Abtretung dem Vorkäufer selbst anzeigen wird.
 5. Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte verjährt in gleicher Frist wie der Kaufpreisanspruch, jedoch spätestens dreißig Jahre ab gesetzlichem Verjährungsbeginn.

§ 4

Besitzübergang

Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Haftung, die Verkehrssicherungspflicht sowie öffentliche und private Lasten gehen mit vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Käufer über.

Alle ab dem heutigen Tage zur Anforderung kommenden Beiträge nach dem

BauGB und dem Kommunalabgabengesetz trägt der Käufer.

§ 5

Rechtsmängel

Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben zu verschaffen.

Rechte in Abteilung III und Abteilung III des Grundbuchs sind am Vertragsobjekt zu löschen.

Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen und Pfandfreigaben wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.

Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht.

§ 6 Sachmängel

Der Grundbesitz wird verkauft in dem Zustand, in dem er sich bei der letzten Besichtigung vor Beurkundung befunden hat. Die Rechte des Käufers wegen Sachmängeln werden ausgeschlossen, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Unberührt bleiben Ansprüche bei Vorsatz oder arglistigem Verschweigen.

Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit von Baulasten, versichert jedoch, dass ihm Baulasten und unsichtbare Sachmängel nicht bekannt sind.

§ 7 Vollzugsauftrag

Alle in dieser Urkunde erteilten Vollzugsaufträge und -vollmachten sind der amtierenden Notarin (»vollziehender Notar«), deren Vertreter oder Amtsnachfolger, erteilt.

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den vollziehenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den genannten Notar wird erbeten.

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten an der genannten Notarstelle, ***, sowie ***, Notarfachangestellte, je einzeln und befreit von § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrags abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

Des Weiteren werden die vorgenannten Personen je einzeln und befreit von § 181 BGB bevollmächtigt, die Vertragsteile bei der Beurkundung der Auflassung zu vertreten sowie alle Erklärungen abzugeben und alle Anträge zu stellen, die damit zusammenhängen und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich und zweckdienlich sind. Der Vollzug der Auflassung darf jedoch erst nach Zahlung des Kaufpreises erfolgen.

§ 8

Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des bestehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer diesbezüglichen Vormerkung gem. § 883 BGB zugunsten des Käufers an dem in § 1 der Anlage näher bezeichneten Grundbesitz an nächst offener Rangstelle.

Der Käufer bewilligt und beantragt weiter, diese Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

§ 9

Vollmacht zur Vorbereitung von Baumaßnahmen

Schon jetzt bevollmächtigt der Verkäufer unter Befreiung von Beschränkungen des § 181 BGB mit dem Recht der Unterbevollmächtigung den Käufer zu folgenden Rechtshandlungen:

1. Alle zum Zwecke von Baumaßnahmen auf dem Kaufobjekt erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und Handlungen vorzunehmen, insbesondere auch Anträge auf Baugenehmigung sowie auf Abbruchgenehmigung und Zweckentfremdung zu stellen; entstehende Kosten trägt Käufer.
2. Das Kaufobjekt jederzeit auf eigene Gefahr betreten und betreten zu lassen, Bautafeln aufzustellen, ferner Probebohrungen zur Feststellung der Bodenbeschaffenheit und Untersuchungen der Bausubstanz vornehmen zu lassen.
3. Baupläne zu unterschreiben.

Der Bevollmächtigte handelt bei Ausübung dieser Vollmacht namens des Vollmachtgebers jedoch auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko. Ansprüche auf Verwendungsersatz etc. sind bis zum Übergang des Besitzes ausgeschlossen, soweit nicht dem Verkäufer Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

§ 10

Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung; weitere Vollmacht

Soweit der Käufer den Kaufpreis durch Inanspruchnahme von Darlehen beschaffen muss, für welche die Darlehensgeberin dingliche Sicherheiten auf dem Vertragsobjekt verlangt, verpflichtet sich der Verkäufer, bei der Bestellung von vollstreckbaren (§ 800 ZPO) Grundpfandrechten zugunsten deutscher Geldinstitute mitzuwirken, auch über die Höhe des Kaufpreises hinaus.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende, von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Vereinbarungen wiedergegeben werden:

Sicherungsabrede

Die Grundschildgläubigerin darf die Grundschild nur insoweit als Sicherheit verwerten und behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschild des Käufers geleistet hat, nicht jedoch Darlehenszinsen und sonstige Finanzierungskosten. Sollte die Grundschild zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht.

Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuer Sicherungsgeber.

1. Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des verkauften Objekts von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß Ziffer 1. zu leisten ausschließlich auf das in dieser Urkunde genannte Konto des Verkäufers.

2. Persönliche Zahlungspflichten und Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschildbestellung keinerlei persönliche Zahlungsverpflichtungen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschildbestellung freizustellen.

3. Fortbestand der Grundschild

Die bestellte Grundschild darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Verkäufer erteilt hiermit dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über seinen Tod hinaus Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten.

Des Weiteren ist der Käufer berechtigt und bevollmächtigt, bei der Bewilligung der Finanzierungsgrundschild

- einen Rangvorbehalt für die Eintragung je einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für die Betreiberin der Photovoltaikanlage sowie für die Finanzierungsgläubigerin der Betreiberin der Photovoltaikanlage sowie
- einen Rangvorbehalt für die Eintragung je einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für die Betreiberin der Photovoltaikanlage sowie für die Finanzierungsgläubigerin der Betreiberin der Photovoltaikanlage zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschildbestellungsurkunde die vorstehend unter Ziffern 1. bis 4. getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

Diese Vollmacht kann wegen des Treuhandverhältnisses nur bei der amtierenden Notarin, deren Vertreter beziehungsweise Amtsnachfolger ausgeübt werden, aber schon bevor etwa zu dieser Urkunde erforderliche Genehmigungen Dritter erteilt sind.

Die vorstehenden Anweisungen an die Notarin sollen nicht der Prüfung des Grundbuchamtes unterliegen.

Der Käufer weist hiermit die Gläubigerin unwiderruflich an, die Grundschild zunächst nur zum Erwerb des Pfandobjektes zu valutieren und die zur Auszahlung gelangende Darlehensvaluta in Höhe des Kaufpreises nur an den Verkäufer beziehungsweise entsprechend den Weisungen der amtierenden Notarin auszuzahlen.

§ 11 Aufschiebende Bedingung

Dieser Vertrag steht unter den nachfolgend aufgeführten aufschiebenden Bedingungen, die kumulativ spätestens bis zum Ablauf des 30.06.2023 vollständig eingetreten sein müssen, nämlich:

- die Eintragung je einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung zugunsten des Nutzungsberechtigten und der finanzierenden Bank mit Rang in Abteilung II vor wertminderte Rechte und in Abteilung III an erster Rangstelle im Grundbuch erfolgen kann.

Der Käufer ist berechtigt, den Eintritt der aufschiebenden Bedingung durch einseitige Erklärung herbeizuführen, womit dieser Vertrag ebenfalls Rechtswirksamkeit erlangt.

§ 12 Hinweise der Notarin

Die Notarin hat die Vertragsbestimmungen erläutert und abschließend auf Folgendes hingewiesen:

- Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.
- Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer), die Annahmeerklärung, erforderliche Genehmigungen, und die Verzichtserklärung der Gemeinde auf gesetzliche Vorkaufsrechte notwendig.
- Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem Bundesbodenschutzgesetz).
- Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.

- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
- Eine steuerliche Beratung hat die Notarin nicht übernommen, jedoch auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung nicht selbst genutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren (»Spekulationsgeschäft«) und bei Betriebsvermögen hingewiesen.

§ 13 Kosten

Die angefallenen Kosten, eventuelle Genehmigungen und den Vollzug dieses Vertrags sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer; zahlt der Käufer diese nicht, kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten. Etwaige Lastenfreistellungskosten trägt der Verkäufer.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt, eigenhändig von ihnen und der Notarin unterschrieben: