

**Anlage 4
zum Städtebaulichen Vertrag**

**Entwurf der Notare Martin Stemmer und Karl Büringer
in 87435 Kempten (Allgäu), Königstraße 17**

URNr. S _____ **/ 2020**

Sb: ha/ha

**DIENSTBARKEITS- UND REALLASTBESTELLUNG
- ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE -**

I. Grundbuch- und Sachstand

1. Grundbuchstand:

Im Grundbuch des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) von

Sankt Mang Blatt 6387

ist der Biomassehof Allgäu eG als Alleineigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung Sankt Mang

Flst. 677/17 Riederau 1, Gebäude- und Frei-
fläche, Ödland, Betriebsfläche,
Waldfläche

zu 160.581 qm

Folgende Belastungen sind für Flurstück 677/17 vorhanden:

Abt.	Nr.	Beschreibung
II	1	Schießanlagenduldungsrecht für Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrverwaltung),
II	2	Wasserleitungsrecht für Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrverwaltung),
II	3	Stromkabelleitungsrecht für Allgäuer Überlandwerk GmbH, Kempten,

- | | | |
|-----|---|---|
| II | 5 | Photovoltaikanlagenbetriebsrecht samt Nebenrechten
-befristet- für Firma Sonnenstrom vom Biomassehof
GmbH & Co.KG, Altusried, |
| II | 7 | Auflassungsvormerkung an einer Teilfläche für Mi-
chael Karl Kutter, |
| II | 8 | Vormerkung auf Eintragung eines Geh- und Fahrt-
rechts und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, |
| II | 9 | Vormerkung auf Eintragung eines Vorkaufsrechtes, |
| III | 2 | - 4 je Grundschulden ohne Brief für die Leutkircher
Bank -Raiffeisen- und Volksbank- eG, Leutkirch. |

2. Vermessung **!!! die Vermessung ist beantragt, aber noch nicht durchgeführt !!!**

Ausweislich des vorliegenden Auszugs aus dem Fortführungsnachweis (Veränderungsnachweis)

Nr. der Gemarkung Sankt Mang

wurde im Eigenbesitz der Biomassehof Allgäu eG das Grundstück Flst. 677/17 unterteilt. U. a. sind entstanden:

- a) Flst. zu ha,
- b) Flst. zu ha.

Der vorgenannte Fortführungsnachweis ist im Grundbuch noch nicht vollzogen.

Die Beteiligten haben den Auszug aus dem Fortführungsnachweis eingesehen. Sie erklären, von dessen Inhalt nebst Lageplan Kenntnis zu haben; eine Kopie des Lageplans aus dem Fortführungsnachweis liegt bei. Die Beteiligten erkennen das Messungsergebnis als richtig und rechtsverbindlich an.

3. Definitionen

In gegenwärtiger Urkunde sind bezeichnet:

- das vorgenannte neu gebildete Grundstück gem. Ziffer 2.a) Flst. als **dienendes Grundstück** oder **Grundstück ökologische Ausgleichsfläche**,

- der Biomassehof Allgäu eG als **Eigentümer des dienenden Grundstücks** oder Verpflichteter,
- das vorgenannte neu gebildete Grundstück gem. Ziffer 2.b) Flst. als **Grundstück Gartencenter**, und
- Herr Karl Michael Kutter als **Erwerber**.

4. Sachstand

Das dienende Grundstück ist vorgesehen als ökologische Ausgleichsfläche für die auf dem **Grundstück Gartencenter** ausgeführten Erschließungsanlagen und Bauflächen.

II. Dienstbarkeit, Reallast

1. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich, das dienende Grundstück **ausschließlich** als ökologische Ausgleichsfläche (einschließlich Artenschutz) für die Erschließungsanlagen und für die Bauflächen auf dem **Grundstück Gartencenter** zu nutzen. Diese Flächen dienen auch zum Ausgleich der Eingriffe in Wald. Als Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche auf dem dienenden Grundstück ist ein strukturreicher Auwald des Typs Hartholzaue (junge Ausprägung) festgelegt.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alle Nutzungen, die den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen entgegenstehen zu unterlassen. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft als Wald im Sinne des Waldgesetzes zu erhalten und zu bewirtschaften. Fremdnutzungen sind ausgeschlossen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks gewährt zur Überprüfung der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kempten - Amt für Umwelt und Naturschutz sowie dem AELF - Kempten unbeschränkten Zugang zur Fläche.

2. Darüber hinaus hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks dieses als ökologische Ausgleichsfläche entsprechend den obigen Vorgaben erstmalig herzustellen und auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

Alle hierfür anfallenden Kosten trägt ausschließlich der Eigentümer des dienenden Grundstücks.

Die Verpflichtung zur Unterhaltung und Pflege endet für den Verpflichteten, wenn das auf dem **Grundstück Gartencenter** zu errichtende Gartencenter auf Dauer nicht mehr betrieben wird.

3. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks
bewilligt und beantragt,
am dienenden Grundstück

- a) zur Sicherung der Beschränkungen in Ziffer 1.:
die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (**Nutzungsbeschränkung**) zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu) und des Freistaats Bayern –als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB- und
- b) zur Sicherung der Verpflichtungen in Ziffer 2.:
die Eintragung einer entsprechenden Reallast (**Unterhaltungsverpflichtung und ökologische Ausgleichsfläche**) zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu) und des Freistaats Bayern –als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB-.

Den Rechten dürfen die in Ziffer I. genannten Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs im Rang vorgehen. Die Rechte in Abteilung III müssen im Rang zurücktreten oder gelöscht werden.

Es dürfen keine Eintragungen im Rang gleichstehen. Die Dienstbarkeit erhält jedoch vorerst nächst offene Rangstelle.

Der Eigentümer stimmt allen zur Erreichung der bedungenen Rangstelle erforderlichen Erklärungen mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu.

4. Die Ausübung und Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt ohne Entgelt.

III. Kenntnisnahme, Zustimmung und Übernahme

Der Erwerber, Herr Karl Michael Kutter hat mit Urkunde des Notars Martin Stemmer in Kempten vom 23.10.2017, URNr. S 1681/2017 das **Grundstück Gartencenter** erworben.

Er nimmt von der gegenwärtigen Urkunde Kenntnis und stimmt deren Inhalt zu.

Der Erwerber verpflichtet sich, die vom Eigentümer des dienenden Grundstücks in gegenwärtiger Urkunde übernommenen Verpflichtungen bezüglich des dienenden **Grundstücks ökologische Ausgleichfläche** im Rahmen eines noch zu beurkundenden Nachtrags zum vorgenannten Erwerbsvertrag in Entlastung des Grundstückseigentümers zu übernehmen. Klargestellt wird, dass diese Verpflichtungsübernahme nur für den Fall gilt, dass der Erwerb gemäß obiger Erwerbsurkunde auch tatsächlich durchgeführt wird.

Die Stadt Kempten (Allgäu) stimmt bereits heute einer entsprechenden Übernahme der Verpflichtungen zu; der Eigentümer des dienenden Grundstücks weiß, dass er gleichwohl für die Verpflichtungen aufgrund der eingetragenen Reallast haftet.

IV. Antragsvollmacht

Die Beteiligten bevollmächtigen jeden der Notare Stemmer und Büringer, deren Stellvertreter und Amtsnachfolger,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, auch Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung der gegenwärtigen Urkunde abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind,
- die zur Wirksamkeit oder zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen einschließlich etwaiger Rangbeschaffungs- und Lastenfreistellungserklärungen einzuholen und entgegenzunehmen. Anfechtbare Bescheide sind aber den Beteiligten selbst zuzustellen.

Genehmigungen sollen mit Eingang beim jeweils amtierenden Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

V. Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde, etwa erforderlicher Rangänderungserklärungen inklusive Löschungen und des grundbuchamtlichen Vollzugs trägt der Erwerber.

Das Original der Urkunde ist dem zuständigen Grundbuchamt zum Vollzug einzureichen.

Abschriften erhalten:

die Stadt Kempten (Allgäu) zum Az: BA 336/20,
der Grundstückseigentümer,
der Erwerber.

Der Notar soll eine beglaubigte Abschrift zu seiner Urkundensammlung nehmen.

Kempten, den DATUM