

Nr. M _____ der Urkundenrolle für das Jahr 2020

- Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde -



V e r h a n d e l t

zu Berlin, am ###

Vor dem Notar

###

erschieden heute:

1. ###

- im Folgenden „Eigentümer“ - ;

2. **Christian Unselt,**

geboren am 19.11.1964,

wohnhaft Dorfstr. 30, 16248 Parsteinsee

Geschäftsanschrift: Albrechtstr. 14, 10117 Berlin

hier nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als zu Alleinvertretung berechtigtes Vorstandsmitglied der Stiftung NABU-Stiftung Nationales Naturerbe mit dem Sitz in Berlin, Verwaltungsanschrift Albrechtstr. 14, 10117 Berlin.

Als Nachweis wurde die Vertretungsbescheinigung der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung mit dem Aktenzeichen 3416/707/2 vom [REDACTED] im Original vorgelegt, die als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird.

- im Folgenden Projektträger -;

Der Erschienenen zu 1. wies sich aus durch amtlichen Lichtbildausweis. Der Erschienenen zu 2. ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen haben vorab die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG verneint. Die Erschienenen bestätigen den Erhalt der Hinweise zur Datenverarbeitung durch den Notar.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Geldwäschegesetzes erklären die Vertragsparteien, dass sie auf eigene Rechnung handeln und dass an dieser Urkunde keine politisch exponierte Person oder eine mit einer solchen verwandte oder nahestehende Person beteiligt ist.

Die Erschienenen - handelnd wie angegeben - baten um die Beurkundung der nachstehenden Erklärungen:

Vorbemerkung:

Der Eigentümer ist Eigentümer der Flurstücke gemäß Tabelle Anlage 1, verzeichnet in den Grundbüchern beim Amtsgericht Gießen von Villingen Blatt 1627 und von Langd Blatt 1084. Aus der Anlage 1 wurden die Flurstücke, Flur sowie Gemarkung verlesen.

Wegen der am Vertragsgegenstand in Abteilung II in den Grundbüchern bestehenden Belastungen wird auf die als **Anlage** zu dieser Urkunde genommenen Grundbuchauszüge verwiesen. Der Vertragsgegenstand ist in sämtlichen Grundbüchern in Abteilung III **lastenfrei**.

Eine Übersichtskarte des Vertragsgegenstandes ist als **Anlage 2** dem Vertrag beigelegt. Diese Eigentumsflächen des Eigentümers bilden im Folgenden die „Vertragsflächen“.

Die Vertragsflächen sind Teil des **Laubacher Waldes**, einem großräumigen Waldgebiet, das wegen seiner unzerschnittenen, alt- und totholzreichen Laubwälder als FFH-Gebiet „Laubacher Wald“ ausgewiesen und Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Vogelsberg“ ist.

Wegen des herausragenden Naturschutzwertes erhält der Projektträger für die Umsetzung des vorliegenden Vertrages eine Förderung des Bundesumweltministeriums (im Rahmen der Förderrichtlinie „Wildnisfonds“). Im Rahmen der Förderung stehen Mittel zur Verfügung, um Nutzungsbeschränkungen und –verzichte finanziell auszugleichen. Hintergrund für die Zahlung von Nutzungsentschädigungen aus Mitteln des Wildnisfonds ist die Eignung der Vertragsflächen als Teil eines Wildnisgebietes nach dem 2 %-Ziel der „Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt“ (2007) sowie der Förderrichtlinie des „Wildnisfonds“. Der Zuwendungsbescheid enthält entsprechende Vorgaben, die die Nachhaltigkeit der Ausgleichszahlungen sichern sollen und im nachfolgenden Vertragswerk berücksichtigt sind.

Zum Zwecke der Entwicklung und langfristigen Sicherung eines Wildnisgebietes ist vorgesehen, auf den Vertragsflächen das Nutzungsrecht und den Nießbrauch anzukaufem, um diese aus der Nutzung zu nehmen, den dauernden Nutzungsverzicht im Grundbuch festzuschreiben und so zum 2 %-Wildnisziel der nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt (NBS) beizutragen.

Der Eigentümer ist bereit, die Naturschutzvorgaben einzuhalten, wenn er die nachstehend vereinbarte Ausgleichszahlung für die Nutzungseinschränkungen erhält.

§ 1

Nutzungsverzicht gegen Entgelt

1.

Um den Zielen und Zwecken des Wildnis-Projekts Rechnung zu tragen, werden die Flächen des Vertragsgegenstandes als Prozessschutzflächen unverzüglich und dauerhaft aus jeglicher forstlicher, landwirtschaftlicher, fischereiwirtschaftlicher, touristischer oder sonstigen gewerblichen oder nicht-gewerblichen Nutzung entlassen.

Der Eigentümer übernimmt insoweit eine für sich und seine Rechtsnachfolger unbefristete, unwiderrufliche und unkündbare, einseitig nicht abänderbare Verpflichtung zum Nutzungsverzicht gegenüber dem Projektträger und zugleich zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Vertrag auch zugunsten Dritter). Im Hinblick auf steuerliche Bestimmungen gehen die Beteiligten dabei davon aus, dass die Mindestdauer der unbefristeten Nutzungsbeschränkung mehr als 50 Jahre beträgt.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Jagdausübung künftig ausschließlich wildniskonform vorzunehmen und an der Erstellung und Umsetzung eines Konzepts zum Wildtiermanagement mitzuwirken, das die Erfüllung der jagdrechtlichen Verpflichtungen für den Flächeneigentümer weiterhin ermöglicht, gleichzeitig aber die Jagdausübung so regelt, dass eine möglichst umfassende jagdliche Beruhigung gemäß der „Qualitätskriterien zur Auswahl von großflächigen Wildnisgebieten in Deutschland im Sinne des 2 % Ziels der NBS“ (Kriterium 3.5) stattfindet. Das beinhaltet insbesondere:

- Konzentration der Jagdausübung auf die Randbereiche, um Abschussquoten zu erfüllen und negative Effekte für die Flächennachbarn zu minimieren.
- Schaffung von möglichst großen Jagdruhezonen in den zentralen Bereichen
- Verzicht auf Jagdinfrastrukturen wie Ansitze, Wege, Kirtungen etc. in den Jagdruhezonen
- zeitliche Einschränkung der Jagdausübung auf maximal zwei Jagdtermine in den Monaten September bis November.
- Abstimmung des Wildtiermanagements mit den Flächennachbarn.

Die sich aus dem Konzept zum Wildtiermanagement für die Wahrnehmung des Jagdrechtliches ergebenden Einschränkungen und Anforderung sind einzuhalten und umzusetzen.

Der Eigentümer verpflichtet sich darüber hinaus, Einschränkungen in der Verfügungsberechtigung durch den bestehenden Naturschutzgebietsstatus bzw. durch zukünftige Ausweisungen als Naturschutzgebiet oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Unterschutzstellungen sowie die naturschutzfachlichen Vorgaben, die sich aus dem Pflege- und

Entwicklungsplan (PEPL) ergeben, zu dulden.

Eine einseitige ordentliche Kündigung oder Änderung dieses Vertrages durch die Vertragsparteien ist ausgeschlossen.

Die Beteiligten **bewilligen** und **beantragen**, auf den bei dem Amtsgericht ### gemäß Anlage 1 in den Grundbüchern von

###

verzeichneten Grundstücken, zugunsten der Bundesrepublik Deutschland und dem Projektträger jeweils eine gleichrangige beschränkte persönliche Dienstbarkeit erstrangig vor sämtlichen sonstigen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches, hilfsweise zunächst an jeweils rangfrier Stelle folgenden Inhalts einzutragen:

„Der Eigentümer der dienenden Grundstücke hat auf den in der Anlagen 1 rot gekennzeichneten Flächen jegliche forstliche, landwirtschaftliche, fischereiwirtschaftliche, touristische oder sonstige gewerbliche oder nicht-gewerbliche Nutzung zu unterlassen. Die Ausübung des Jagdrechts darf durch den Eigentümer der dienenden Grundstücke nur im Rahmen eines einvernehmlich mit der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe abgestimmten Konzepts zum Wildtiermanagement ausgeübt werden.“

2.

Dem Eigentümer ist bekannt, dass die vertragsgegenständlichen Flurstücke Teil eines vom Land Hessen geplanten, größeren Naturschutzgebietes sind. Er stimmt der Einbeziehung der in seinem Eigentum stehenden und vorstehend genannten Grundstücke in die zu erlassende Naturschutzgebietsverordnung als nutzungsfreie Prozessschutzflächen zu.

3.

Dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), dem Bundesamt für Naturschutz (BfN), sowie dem Projektträger sind jederzeit Ortsbesichtigungen und Geländebegehungen zu ermöglichen.

Von den genannten Körperschaften beauftragte Personen sind berechtigt, die in Abs. 1 genannten Flächen jederzeit zu betreten und naturkundliche Untersuchungen durchzuführen. Der Eigentümer ist von den genannten Körperschaften über das Ergebnis zu unterrichten.

4.

Der Eigentümer räumt dem Projektträger zusätzlich zeitlich unbeschränkt den Nießbrauch an allen Vertragsflächen ein. Für die inhaltliche Ausgestaltung des Nießbrauchsrechtes gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Der Eigentümer bewilligt und der Projektträger beantragt die Eintragung des Nießbrauchs an allen vorstehend in § 1 bezeichneten Grundstücken im Range unmittelbar nach der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

5.

Der Projektträger verpflichtet sich unwiderruflich, keinen Verkauf oder Übertragung des Nutzungsrechtes oder Teilen davon ohne Zustimmung des BMU vorzunehmen. Soweit grundbuchrechtlich möglich, wird er die Eintragung dieses Veräußerungsverbot in die Grundbücher am Vertragsgegenstand veranlassen. Der Eigentümer bevollmächtigt den Projektträger insoweit unwiderruflich, entsprechende Eintragungsbewilligungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben und die Eintragung zu beantragen.

§ 2

Ausgleichsentgelt für den Nutzungsverzicht

Der Projektträger zahlt an den Eigentümer einen Betrag von

4.447.000,00 €

(in Worten: viermillionenvierhundertsevenundvierzigtausend Euro)

als Ausgleichsentgelt für den dauerhaften Nutzungsverzicht und die Einschränkung des Jagdrechts gemäß § 1. Es handelt sich um eine Einmalzahlung. Damit sind auch alle in der Zukunft liegenden Belastungen abgegolten.

Die Zahlung des Ausgleichsentgeltes hat auf folgendes Konto des Eigentümers zu erfolgen:

IBAN:

§ 3

Steuerbarkeit

Die Beteiligten gehen davon aus, dass das vorstehende Ausgleichsentgelt entsprechend § 4, Nummer 12, Buchstabe C des Umsatzsteuergesetzes nicht der Umsatzsteuerzahlung unterliegt. Sollte die Zahlung der Umsatzsteuer durch schriftlichen Bescheid der zuständigen Finanzbehörde festgesetzt werden, trägt der Projektträger die

Steuer in Höhe des Umsatzsteuersatzes in der zum Zeitpunkt der Entstehung gesetzlichen Höhe. Der Projektträger trägt auch etwaige steuerliche Nebenleistungen gemäß § 3 Abs. 4 AO, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Nachfestsetzung der Umsatzsteuer stehen. Im Falle des Entstehens von Umsatzsteuer ist der in § 2 genannte Betrag also als Nettzahlung zu verstehen. Sollte der Bescheid der Finanzbehörde durch Rechtsmittel aufgehoben werden, tritt der Eigentümer hiermit sämtliche Rückerstattungsansprüche an den dies annehmenden Projektträger ab. Die Abtretung kann der Finanzbehörde offengelegt werden.

§ 4 Rangrücktritte

1.
Der Eigentümer verpflichtet sich, Rangrücktrittserklärungen oder Löschungsbewilligungen der Berechtigten der Belastung in Abteilung II der jeweiligen Grundbücher am Vertragsgegenstand nach Möglichkeit zu beschaffen. Er wird dabei den jeweiligen Berechtigten in angemessenem Umfang Ersatzflächen oder Ausgleichszahlungen anbieten. Der Eigentümer hat für den Erfolg der Bemühungen nicht einzustehen. Seine Verpflichtung beschränkt sich darauf, sich in dieser Hinsicht gegebenenfalls gemeinsam mit dem Projektträger zu bemühen.
2.
Der Projektträger übernimmt ab dem 01.01.2023 die Verkehrssicherungspflicht am Vertragsgegenstand.
3.
Der Projektträger trägt ab dem 01.01.2023 alle mit dem Vertragsgegenstand im Zusammenhang stehenden Grundbesitzer- und Grundeigentümerabgaben, namentlich insbesondere Grundsteuer, Beiträge für Verbände wie Wasser- und Bodenverband etc. Das gilt auch für alle künftig noch entstehenden mit dem Grundeigentum und Grundbesitz verbundenen Gebühren und Abgaben.

§ 5 Fälligkeit

Das Ausgleichsentgelt für den Nutzungsverzicht ist fällig und zahlbar innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Mitteilung des Notars per E-Mail an den Projektträger unter der E-Mailanschrift christian.unselt@Naturerbe.de, dass er den Antrag auf Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit beim Grundbuchamt eingereicht hat und dem Notar nach Einsicht in die elektronischen Grundbücher und die Markentabelle keine

Gründe erkennbar sind, die gegen die ranggerechte Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit – Bezahlung der Grundbuchkosten vorausgesetzt – entgegenstehen. Diese Einsichtnahme darf frühestens zwei Arbeitstage nach Eingang des Eintragungsantrages beim Grundbuchamt erfolgen.

Der Eigentümer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls der Projektträger das Ausgleichsentgelt nicht fristgerecht zahlt und dies auch nicht innerhalb einer ihm vom Eigentümer schriftlich gesetzten Nachfrist von mindestens 2 Wochen nachholt. Der Rücktritt ist schriftlich mit Einschreiben gegen Rückschein zu erklären.

§ 6

Wegerechte

Der Projektträger und der Eigentümer einigen sich einvernehmlich auf ein im Wildtiermanagementkonzept zu erstellendes Wegekonzept. Dieses wird sich an den zukünftigen Zielen der Gebietsentwicklung orientieren.

In dem einvernehmlich abgestimmten Konzept für das Wildtiermanagement können ausgewiesene Wege als Jagdwege genutzt und im Rahmen des Wildtiermanagements befahren werden, nicht jedoch mit größeren Fahrzeugen (hier sind alle Fahrzeuge gemeint, die größer als ein PKW sind, ebenso landwirtschaftliche Fahrzeuge). Alle im Konzept für das Wildtiermanagement nicht dargestellten Wege werden aus der Nutzung genommen, nicht mehr befahren und nicht mehr unterhalten, ggfs. werden Wegepfade angelegt.

§ 7

Vorkaufsrecht

Der Eigentümer räumt dem Projektträger an allen hier vertragsgegenständlichen Flächen für jeden Verkaufsfall ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht gemäß § 463 ff. BGB ein, wobei der Projektträger im Falle der Vorkaufsrechtsausübung höchstens einen Betrag als Kaufpreis zu zahlen hat, der dem Verkehrswert entspricht. Sofern kein Einvernehmen über den Verkehrswert unter den Vertragsbeteiligten erzielt wird, ist der Verkehrswert durch einen von dem örtlichen Landwirtschaftsamt zu benennenden Sachverständigen für Land- und Forstwirtschaft mit verbindlicher Wirkung zu bestimmen. Dieser Betrag gilt also dann, wenn mit dem Drittkäufer ein höherer Kaufpreis vereinbart ist; ist mit dem Drittkäufer ein niedrigerer Kaufpreis vereinbart, ist dieser geschuldet.

Im Übrigen gelten für das Vorkaufsrecht die gesetzlichen Bestimmungen.

Das Vorkaufsrecht ist zeitlich unbefristet.

Zur Sicherung des bedingten Übereignungsanspruchs bewilligt der Eigentümer die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB für den Projektträger. Dieser beantragt die Eintragung im Grundbuch.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass im Falle der Vorkaufsrechtsausübung auch die Kosten der Eintragung und Löschung einer Auflassungsvormerkung, die für den Käufer des das Vorkaufsrecht auslösenden Kaufvertrages eingetragen wurde, von demjenigen zu tragen ist, der das Vorkaufsrecht ausübt.

§ 9

Ermächtigung des Notars

- (1) Sämtliche Vertragsbeteiligten beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar zur Einholung aller nach diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen und Negativbescheinigungen. Der Notar wird weiter beauftragt und bevollmächtigt, Erklärungen zur Durchführung des Rechtsgeschäftes abzugeben und entgegenzunehmen, Anträge - auch geteilt und beschränkt - zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen.
- (2) Im Rahmen des Absatzes 1 hat der Notar uneingeschränkte Empfangsvollmacht.

§ 10

Vollzugsvollmacht

Die Vertragsparteien erteilen dem Notar und seinen Notariatsangestellten

###

jeweils einzeln, Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages eventuell noch erforderlichen oder nützlichen Erklärungen abzugeben, entgegenzunehmen und diesen Vertrag sowie Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, einschließlich der Abgabe der Auflassung und einer Identitätserklärung, ggf. durch Eigenurkunde.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar und nur auf dessen Weisung Gebrauch gemacht werden. Die Vertragsparteien stellen die bevollmächtigten Notariatsangestell-

ten von jeglicher persönlichen Haftung für Fahrlässigkeit frei.

§ 11 Kosten

1. Die Kosten für die Beurkundung, den Vollzug dieses Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Projektträger. Der Eigentümer trägt die für die Lastenfreistellung entstehenden Treuhandgebühren und die hierfür beim Grundbuch und Gläubiger anfallenden Kosten.
2. Die Kosten einer eventuellen Vertretung einschließlich der Genehmigung trägt der Vertretene.

§ 12 Gerichtsstand

Für den Gerichtsstand gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 13 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Klausel.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken dieses Vertrages.

§ 15 Hinweise und Belehrungen

Der Notar belehrte

- über die gesamtschuldnerische Haftung der Beteiligten für die Zahlung der Grunderwerbsteuer, der Notarkosten und der Gerichtskosten;
- den Projektträger über die Risiken einer Zahlung früher oder anders als nach diesem Vertrag;
- dass der Notar eine steuerliche Beratung nicht vorgenommen hat;
- dass die Angaben vollständig und richtig sein müssen. Die Erschienenen versicherten, dass ihre Angaben in diesem Vertrag vollständig und richtig sind.

Soweit in diesem Vertrag dem Notar Aufträge, Vollmachten oder Anweisungen erteilt oder Vollmachten nur vor ihm ausgeübt werden können, gilt dies zugleich für seinen Vertreter im Amt oder einen mit ihm in Sozietät verbundenen Notar. Alle dem Notar erteilten Vollmachten oder Anweisungen sind vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

Sämtliche Vollmachten dieser Urkunde werden unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten erteilt.

Sämtliche nach diesem Vertrag schriftlich abzugebende Erklärungen können auch in Textform abgegeben werden.

§ 16 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- a) Ausfertigungen zum Vollzug,
- b) eine beglaubigte Abschrift für den Eigentümer,
- c) eine beglaubigte Abschrift für den Projektträger,
- d) pdf-Abschriften für die Beteiligten,
- e) Abschriften für die Behörden.

Die Beteiligten erklären abschließend, dass alle Erklärungen in dieser Urkunde vollständig und richtig sind und Nebenabreden nicht getroffen wurden.

Vorstehende Verhandlung nebst Anlage 1 wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, genehmigt und wie folgt unterzeichnet:

Anlage 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Katastergröße
Villingen	5	159	48.358 m ²
Villingen	7	2	361.442 m ²
Villingen	8	2	84.296 m ²
Villingen	8	3	110.495 m ²
Villingen	8	4	52.208 m ²
Villingen	8	32	21.976 m ²
Villingen	9	1	121.632 m ²
Villingen	9	2/1	402.743 m ²
Villingen	9	2/2	22.057 m ²
Villingen	9	3	
Villingen	10	1	117.521 m ²
Villingen	10	3	
Villingen	10	46	1.628 m ²
Villingen	10	57	979 m ²
Langd	3	12	248.681 m ²
Langd	5	22	117.171 m ²

?!? Die Fls ohne Flächenangabe sind nicht (mehr) auf Blatt 1627 des Grundbuchs von Villingen geführt. Flurstück 3 der Flur 10 war geführt, ist aber gestrichen. ?!?

Anlage 2



