



Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz vom 31. Mai 2023, 344800#00013#0010

1 Überblick

Mit einem Referentenentwurf zu einem Gesetz zur Änderung des § 1092 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) beabsichtigt das Bundesministerium der Justiz (BMJ), die Übertragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu ermöglichen, die der Nutzung von Grundstücken für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien dienen. Hierzu sollen die Ausnahmen von der grundsätzlichen Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in § 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB für juristische Personen und für rechtsfähige Personengesellschaften um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie erweitert werden.¹ Der Bundesverband WindEnergie (BWE) bedankt sich für die Gelegenheit, zum Entwurf des Gesetzes Stellung zu nehmen.

¹ Der Gesetzgeber will durch die Änderung den Beschluss zu TOP I.9 der 93. Konferenz der Justizminister*innen (JUMIKO) vom Juni 2022 umsetzen: [LINK](#).

Der Vorstoß des BMJ, Erleichterungen im Rahmen der für die Branche immens wichtigen Flächensicherung zu schaffen, ist grundsätzlich zu begrüßen. Der BWE verspricht sich hierdurch:

- **deutliche Erleichterungen im Rahmen der Projektfinanzierung**
- **Beilegung von Diskussionen um die Gestaltung oder Nachverhandlung einzutragender oder bereits eingetragener Vormerkungen**

Aus Sicht des BWE ist mit Blick auf den konkreten Vorschlag einer Erweiterung des Anwendungsbereichs der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (EE-Anlagen) gleichwohl zu berücksichtigen, dass die Umsetzung des Gesetzesentwurfs Folgeprobleme schaffen könnte, insbesondere auf Seiten der Grundstückseigentümer:

- **Steigerung des Absicherungsbedürfnisses**
- **schwierigere Vertragsverhandlungen, die sich für die beabsichtigte Beschleunigung der Energiewende bremsend auswirken könnten**

Eine Erweiterung der Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten sollte nach Ansicht des BWE auch mitberücksichtigen:

- **eine Erstreckung auf die zu EE-Anlagen dazugehörige Infrastruktur**
- **Neben der Fortleitung auch eine Speicherung elektrischer Energie**

Aus Sicht des BWE sollte der Gesetzgeber jedenfalls folgendes etablieren, wodurch die Branche entlastet und die Energiewende spürbar beschleunigt werden kann:

- **die mehrfache Ausnutzbarkeit einer Vormerkung in § 883 BGB verankern** (dazu nachfolgend unter **3.3.1**)
- **Änderungen im zu strengen Schriftformerfordernis für gewerbliche Mietverträge vornehmen, die sich in Grundstücksnutzungsverträgen von EE-Projekten niederschlagen** (dazu nachfolgend unter **3.3.2**)
- **die für die Flächensicherung hilfreiche Erleichterung von Grundbuchauskünften herbeiführen** (dazu nachfolgend unter **3.3.3**)
- **pragmatische Lösungen für das Massengeschäft Leitungen und Zuwegungen durchsetzen** (dazu nachfolgend unter **3.3.4**)

2 Gesetzesbegründung und Entwurf des BMJ

Eine Übertragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten ist nach § 1092 Absatz 1 Satz 1 BGB grundsätzlich unzulässig. Bisher ist es so, dass beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nach § 1092 Absatz 1 Satz 1 BGB nur ausnahmsweise für juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften übertragen werden können (§ 1092 Absatz 2 und Absatz 3 BGB) und auch nur, sofern dies bestimmte Transport- und Leitungsrechte betrifft. Anlagen zur Erzeugung bzw. Gewinnung der jeweiligen Güter oder Dienstleistungen werden von den Ausnahmen des § 1092 Absatz 3 BGB nicht erfasst. Nicht erfasst sind daher auch Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Energiequellen wie Photovoltaik- und Windenergie.

2.1 Gesetzesbegründung

In der Gesetzesbegründung des Referentenentwurfs wird darauf hingewiesen, dass beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eine erhebliche praktische Bedeutung haben. Denn sie führen dazu, dass Anlagen trotz der festen Verbindung mit dem Boden im Sinne der §§ 94, 95 Absatz 1 Satz 2 BGB sonderrechtsfähig bleiben (Trennungsfunktion). In der Praxis dienen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für EE-Anlagen außerdem dazu, das schuldrechtliche Nutzungsrecht des Anlagenbetreibers dinglich abzusichern (Nutzungsfunktion). Unter anderem bei Photovoltaik- und Windenergieanlagen erfolgt regelmäßig eine Absicherung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Mittels dieser kann auch die finanzierende Bank gesichert werden (Sicherungsfunktion).²

In der Gesetzesbegründung wird ferner erläutert, dass bei EE-Anlagen in bestimmten Fällen ein Bedarf für einen Wechsel des Anlagenbetreibers und damit für eine Übertragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit besteht und sich die Praxis hierfür derzeit mit aufwändigen und komplizierten vertraglichen Ausgestaltungen behilft. Da die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie angesichts der Klimakrise und der aktuellen geopolitischen Entwicklungen ein wichtiges Ziel der Bundesregierung ist, wird in der Gesetzesbegründung thematisiert, ob zur Förderung der Energiewende ein praktisches Bedürfnis besteht, die Übertragbarkeit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf EE-Anlagen auszuweiten und eine entsprechende Änderung des § 1092 Abs. 3 BGB vorgeschlagen.

2.2 Geplante Änderung des BGB

§ 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB soll numerisch gegliedert um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 EEG erweitert und wie folgt gefasst werden:

*„Steht einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu, **so ist die Dienstbarkeit übertragbar**, wenn sie dazu berechtigt, ein Grundstück **zu nutzen** für:*

- 1. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes,**

² MüKo BGB/Mohr, Vor § 1018 Rn. 8 bis 11; Reymann, DNotZ 2010, 84, 85 bis 91.

2. *Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Öl oder Rohstoffen, einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen,*
3. *Telekommunikationsanlagen,*
4. *Anlagen zum Transport von Produkten zwischen Betriebsstätten eines oder mehrerer privater oder öffentlicher Unternehmen oder*
5. *Straßenbahn- oder Eisenbahnanlagen.“*

3 Dienstbarkeiten im Rahmen von EE-Projekten und EE-Anlagen

Die Relevanz der Übertragbarkeit von Dienstbarkeiten ist für die Branche der erneuerbaren Energien und damit auch für die Windenergie nicht von der Hand zu weisen. Grundsätzlich begrüßt der BWE jegliche Erleichterungen in diesem Bereich, soweit diese sinnvoll sind und in der praktischen Umsetzung auch zu einer Beschleunigung führen.

3.1 Stellungnahme zum Entwurf

Die vorgeschlagene Erweiterung des § 1092 Abs. 3 BGB dürfte aus Sicht des BWE kein ins Gewicht fallendes Umsetzungshemmnis betreffen. Denn in der Praxis haben sich adäquate Lösungen über die Eintragung entsprechender Vormerkungen etabliert, die sich mittlerweile zwischen den Parteien (Grundstückseigentümer und Projektierer/künftige Projektbetreiber) „eingespielt“ haben. Ob das Vorhaben der Bundesregierung zu dem angestrebten Beschleunigungseffekt führen würde, ist im Vorwege schwerlich abzuschätzen.

Von Seiten projektfinanzierender Kreditinstitute wird überwiegend erwartet, dass die ins Auge gefasste Übertragbarkeit der in Rede stehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten deutliche Erleichterungen und Vereinfachungen in der Finanzierung mit sich bringt. Bislang gehören Diskussionen über die Flächensicherung – namentlich die Gestaltung einzutragender oder die Nachverhandlung bereits eingetragener Vormerkungen – zu wesentlichen, die Komplexität und Geschwindigkeit der Finanzierung bestimmenden Punkten.

Dagegen wird von anwaltlichen Vertretern der Projektierer bzw. künftigen Betreibern befürchtet, dass die in dem Entwurf angesprochene Erweiterung des § 1092 Absatz 3 BGB mit der Möglichkeit, die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auch bei Grundstücken, auf denen die betreffenden EE-Anlagen stehen sollen, ohne Zutun der Grundstückseigentümer zu übertragen, zunächst zu Irritationen und sodann zu einem erhöhten Absicherungsbedürfnis auf Seiten der Grundstückseigentümer führen wird. Das könnte in der Folgezeit zu schwierigen Vertragsverhandlungen führen, die sich auf die beabsichtigte Beschleunigung der Energiewende nicht zielführend, sondern eher bremsend auswirken.

Aus Sicht des BWE wird in dem Entwurf kein die Branche momentan besonders plagendes Problem aufgegriffen. Ob hiermit eher Erleichterungen oder praktische Probleme für die Flächensicherung verbunden sein würden, wird unterschiedlich beurteilt.

3.2 Praktische Umsetzbarkeit aus Branchensicht

Unabhängig davon, dass aus Sicht des BWE der Gesetzesvorschlag aus praktischer Perspektive im Hinblick auf die angestrebte Beschleunigung der Energiewende nicht abschließend bewertet werden kann,

sei dazu der Vollständigkeit halber angemerkt, dass es sinnvoll erscheint, den Gesetzesentwurf zu § 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB folgendermaßen zu ergänzen:

§ 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB sollte sich nicht nur auf die EE-Anlagen selbst, sondern auch auf Speicher und die jeweils gesamte notwendige Infrastruktur, die für den Transport des Stroms von der Erzeugungs- oder Speicherstelle bis zur Einspeisung in das Netz erforderlich ist, wie insbesondere Umspannwerke, Übergabestationen, Kabel und Wege erstrecken und daher wie folgt klarstellend ergänzt werden:

„1. Anlagen zur Erzeugung oder Speicherung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, sowie die jeweils dazugehörige Infrastruktur, die für den Transport des Stroms von der Erzeugungs- oder Speicherstelle bis zur Einspeisung in das Netz erforderlich ist, wie insbesondere Umspannwerke, Übergabestationen, Kabel und Wege,“

Aus Sicht des BWE wäre zum einen die Erstreckung auf EE-Speicher angezeigt, wie z.B. Batteriespeicher, die mittlerweile auch kommerziell errichtet und betrieben werden und bei denen die Grundstückssicherung analog zu Windenergie und Photovoltaik erfolgt. Eine Ergänzung von § 1092 Abs. 3 Nr. 2 BGB des Gesetzesentwurfs wäre insoweit folgerichtig. Zum anderen wäre eine vornehmlich klarstellende Ergänzung bezüglich der für die Einspeisung in das Netz erforderliche Infrastruktur, wie Umspannwerke, Übergabestationen, Kabel und Wege hilfreich. Zwar wird unter Hinweis auf eine Entscheidung des OLG Hamm vertreten³, dass sich § 1092 Abs. 3 BGB auch auf Umspannwerke, Beförderungsanlagen und Versorgungswege erstreckt. Höchstrichterliche Rechtsprechung ist dazu aber nicht ersichtlich, sodass in der Praxis über diese Aspekte immer wieder „ausbremsende“ Diskussionen entstehen, die im Wege dieser Klarstellung vermieden werden können.

3.3 Dringend notwendige Erleichterungen aus Sicht des BWE

3.3.1 Erleichterungen bei Vormerkungen

Aus Sicht des BWE wäre eine Ergänzung des § 883 Abs. 1 BGB in der Weise hilfreich, dass die einmal eingetragene Vormerkung auch mehrfach ausgenutzt werden kann (sog. „revolvierende Vormerkung“).

Zwar gibt es Rechtsprechung, nach der bereits jetzt die gem. § 883 Abs. 1 BGB zur Sicherung eines – auch künftigen oder bedingten – Anspruchs auf Einräumung eines Rechts an einem Grundstück eingetragene Vormerkung den Fall der sog. „Kettenbenennung“ oder auch „Sukzessivberechtigung“ umfasst.⁴ Obwohl das Kammergericht und das Reichsgericht bereits in den 1930er Jahren anerkannt hatten, dass die Sicherung des Anspruchs eines Versprechensempfängers auf Bestellung einer Dienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Rechtsnachfolger seines Einzelhandelsunternehmens als ein Fall der sog. Sukzessivberechtigung durch eine einzige Vormerkung sicherbar ist, ist diese Rechtsfigur weiterhin umstritten.⁵ Eine Klarstellung des Gesetzgebers hierzu wäre daher zu begrüßen.

³ Vgl. z.B. Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, 82. Aufl. 2023, § 1092 Rn. 4.

⁴ OLG München, Beschluss vom 3.6.2013 - 34 Wx 109/13, FGPrax 2013, 156, beck-online; OLG München, Beschluss vom 23.1.2017, 34 Wx 434/16, MittBayNot 2017, 382, beck-online.

⁵ Vgl. zum Streitstand Klühs, Der revolvierende Anspruch auf Bestellung von Photovoltaikdienstbarkeiten als Fall der Sukzessivberechtigung, RNotZ 2012, 28, beck-online; Reymann, Photovoltaikdienstbarkeit und revolvierende Vormerkung - geeignete Kreditsicherungsmittel?, ZIP 2013, 605, 610 ff.; a. A. Kessler, DAI – 14. Jahresarbeitsstagung des Notariats, 2016, S. 190 ff.

Durch die Klarstellung könnte der Umfang der Grundbucheintragungen deutlich reduziert werden. Statt mehrerer Vormerkungen wäre klargestellt, dass für den Fall der dinglichen Absicherung des Rechtsnachfolgers des Grundstücksnutzungsvertrages nur eine Vormerkung erforderlich ist. § 883 BGB könnte hierzu wie folgt geändert werden (neuer Text **fett**):

*(1) Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung **von künftigen und bedingten Ansprüchen sowie auch zur Sicherung mehrerer inhaltsgleicher Ansprüche** zulässig.*

(2) Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. Dies gilt auch, wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt.

(3) Der Rang des Rechts, auf dessen Einräumung der Anspruch gerichtet ist, bestimmt sich nach der Eintragung der Vormerkung.

3.3.2 Reform des Schriftformerfordernisses im Gewerberaummietrecht zeitnah umsetzen

Nach Ansicht des BWE⁶ sollten gewerbliche Mietverhältnisse im Hinblick auf das Schriftformerfordernis dringend eine Erleichterung erfahren. Für die Sicherung der Flächen für Windenergie oder für sonstige Anlagen erneuerbarer Energien an Land ist es nach Ansicht des BWE erforderlich:

- a. die gewerblichen Mietverträge vollständig aus dem Anwendungsbereich des § 550 BGB auszunehmen und einen neuzufassenden gesetzlichen Rahmen für den Erwerberschutz bei gewerblichen Mietverträgen festzulegen**

oder

- b. die Regelungsinhalte eines gewerblichen Mietvertrages, welche dem Anwendungsbereich des § 550 BGB unterliegen, deutlich zu reduzieren, im Einzelnen zu konkretisieren und diesen reduzierten Katalog gesetzlich festzulegen**

oder als Minimallösung

- c. die Möglichkeit einer Kündigung aufgrund eines Schriftformmangels zeitlich zu begrenzen.**

Unabhängig davon, wie eine Neuregelung letztlich aussieht, müsste die Möglichkeit bestehen, einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses aus Formmängeln, z.B. einer Kündigung des Vertragspartners oder des Erwerbers,

- **durch ein (gerichtlich durchsetzbares) Anpassungsverlangen bzw. einem Fortsetzungsverlangen zuvorzukommen**

oder

⁶ BWE-Stellungnahme zum Diskussionsentwurf des BMJ zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht (Januar 2022): [LINK](#).

- **die vorzeitige Beendigung nach Erhalt der Kündigung noch abzuwenden.**

Hierzu könnte z.B. ein vereinfachtes Verfahren der Feststellungsklage gemäß § 256 ZPO vorgesehen werden.

3.3.3 Erleichterung bei Grundbuchauskünften

Ebenso sollte eine Regelung zur Konkretisierung des berechtigten Interesses bei der Grundbucheinsicht zugunsten der Betreiber bzw. Projektierer von EE-Anlagen geschaffen werden. Der BWE hatte dem BMJ hierzu bereits konkrete Lösungsvorschläge vorgelegt⁷:

3.3.3.1 Berechtigtes Interesse bereits bei allgemeiner Projektplanung

Projektierungsunternehmen müssen die Möglichkeit haben, bereits zu Beginn der Projektplanung Einsicht in die Grundbücher in Betracht kommender Projektgrundstücke zu erhalten. Dies könnte über eine entsprechende Änderung des § 86a GBV erreicht werden:

- 1. Betreiber bzw. Projektierer von EE-Anlagen in § 86a Abs. 1 Satz 1 GBV in den Kreis der Berechtigten aufgenommen werden und**
- 2. in § 86a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 GBV der Begriff „konkrete“ gestrichen und auf das Erfordernis der Darlegung des berechtigten Interesses im Hinblick auf ein einzelnes Grundstück verzichtet wird.** § 86a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 GBV wird wie folgt geändert:

- a. *„**konkrete** Planungen für Änderung, Erweiterung oder Neubau von Anlagen nach Satz 1 betrieben werden, insbesondere dann, wenn die Erweiterung oder der Neubau im nach § 12c Absatz 4 des Energiewirtschaftsgesetzes bestätigten Netzentwicklungsplan enthalten ist. **Die Darlegung eines berechtigten Interesses in Bezug auf einzelne Grundstücke ist in diesem Fall entbehrlich.**“*

3.3.3.2 Verbesserung der Zusammenarbeit mit den Katasterämtern

Ausreichend wäre es auch, wenn die Katasterämter in allen Bundesländern einheitlich verpflichtet werden, Projektentwicklern und Betreibern von Projekten zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien auf deren Anfrage die Namen der Grundstückseigentümer mitzuteilen.

Der BWE befürwortet eine **Vereinheitlichung der Arbeit der Katasterämter im gesamten Bundesgebiet**, etwa am Beispiel von Brandenburg. Dies wäre ein einfacher und schneller Weg zu einer Lösung des bestehenden Problems.

3.3.3.3 Neuer Absatz 1a in § 12 GBO

Die nach Ansicht des BWE beste Lösung wäre die Ergänzung eines **neuen Absatz 1a in § 12 GBO**:

„(1a) Ein berechtigtes Interesse für die Herausgabe der Daten gemäß § 9 Abs. 1 der Verordnung zur Durchführung der Grundbuchverordnung ist insbesondere gegeben, wenn sich die

⁷ BWE-Forderungskatalog: Aktuelle Positionen für den Windgipfel (März 2023), 11.3, S. 83 ff.: [LINK](#).

begehrte Einsichtnahme auf Flächen bezieht, die nach der Erklärung des Antragstellers⁸ der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien oder von Anschlusseinrichtungen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien an das Netz für die allgemeine Versorgung dienen sollen.⁹ Das berechtigte Interesse für die Herausgabe der Daten ist auch für die dem Grundbuchamt bekannten Adressdaten der gemäß § 9 Abs. 1 Buchstabe b) der Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung einzutragenden Eigentümer gegeben.“

In diesem Vorschlag wird auf das Erfordernis einer „konkreten“ Planung verzichtet. Für die Darlegung des berechtigten Interesses soll danach ausreichend sein, dass die betroffenen Flächen der Errichtung „dienen sollen“, also auch ein Einsichtsrecht im frühen Stadium der Projektplanung gewähren. Zudem handelt es sich nicht um eine Kann-Vorschrift, sondern um eine feste Anspruchsgrundlage („ist gegeben“).¹⁰ Die Erstreckung des berechtigten Interesses auf die den Grundbuchämtern bekannten Adressdaten ist hilfreich, denn Abteilung 1 enthält nur den Namen und das Geburtsdatum der Grundstückseigentümer. Die Adressdaten ergeben sich aus den Grundakten bzw. sonstigen Verzeichnissen der Grundbuchämter.

Diese Regelung führt nach Auffassung des BWE dazu, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit ein erhebliches Hemmnis bei der Projektplanung beseitigt wird, indem die erforderliche Einsicht der Grundbücher bei Beginn der Projektplanung möglich wird.

3.3.4 Duldungspflichten für Kabeltrassen und Zuwegungen

Der BWE regt an, eine Duldungspflicht für Leitungsrechte umzusetzen und die kurzfristige Nutzung von Grundstücken, z.B. für den Transport zu ermöglichen. Das kann in der Projektierung und der Realisierung deutlich helfen, Projekte zuverlässig und mit vertretbarem Aufwand zu planen und umzusetzen. Der BWE fordert eine entsprechende Regelung bereits seit langem.¹¹

Ansprechpartner

Marco Utsch
Justiziar
M.Utsch@wind-energie.de

Datum

7. Juli 2023

⁸ Wird die Vorschrift nicht so formuliert, besteht wiederum die Gefahr, dass Grundbuchämter einen Geeignetheitsnachweis fordern bzw. ablehnen können, wenn die Flächen nicht als Windeignungsgebiete o.ä. ausgewiesen sind.

⁹ Vgl. auch „Gesetzentwurf zur Einsichtnahme in das Grundbuch für Erneuerbare-Energien-Projektierer“ der Kanzlei Becker Büttner Held v. 1. November 2021, [LINK](#).

¹⁰ Alternativ könnte man an § 43 GBV ansetzen. Hier geht es konkret um die Fälle, bei denen für eine Einsicht kein berechtigtes Interesse erforderlich ist.

¹¹ BWE-Stellungnahme zum Referentenentwurf des BMWK zum sog. PV-Paket I (Juli 2023), S. 7 ff.: [LINK](#).