



## Stellungnahme

# Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Kabinettsbeschluss: Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen (RegE)

Mit dem Kabinettsbeschluss vom 13. September<sup>1</sup> beabsichtigt die Bundesregierung, **die Übertragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nach § 1092 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.**<sup>2</sup> Dies war bisher nicht möglich. Deshalb begrüßt der Bundesverband Windenergie (BWE) diese Anpassung grundsätzlich. Eine explizite **Erweiterung auf Speicher sowie eine Konkretisierung der Berechtigungen zur Nutzung** würden darüber hinaus die Technologieentwicklung abbilden und Klarheit in der Anwendung der Regelung schaffen. Die Branche erhofft sich davon **Erleichterungen bei der Projektfinanzierung** sowie beim Verkauf von Windparks. Darüber hinaus verspricht sich der BWE eine schnellere Beilegung von Diskussionen um die Gestaltung oder Nachverhandlung einzutragender oder bereits eingetragener Vormerkungen. Von anwaltlicher Seite wurde der BWE allerdings auch darauf hingewiesen, dass die geplanten Änderungen zu einem größeren Absicherungsbedürfnis seitens der Grundstückseigentümer\*innen führen könnten und Verbesserungen für alle Beteiligten deshalb nicht zwangsläufig eintreten werden.

Der BWE will daher die **Aufmerksamkeit auf die Herausforderungen im BGB lenken, die nicht im Gesetzentwurf der Bundesregierung adressiert werden, aber deren Adressierung eine deutlich größere Verfahrensbeschleunigung für den Ausbau der Windenergie verspricht.** Deshalb regt der BWE eine zeitnahe parlamentarische Befassung mit und Umsetzung von nachfolgenden Vorschlägen an, entweder über vorliegendes Änderungsgesetz oder im Rahmen weiterer gesetzlicher Anpassungen (des BGB), die seitens der Bundesregierung angekündigt wurden ("Bürokratienentlastungsgesetz"). Der BWE bittet

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Justiz: Gesetzentwurf der BReg - [LINK](#)

<sup>2</sup> Der Gesetzgeber will durch die Änderung den Beschluss zu TOP 1.9 der 93. Konferenz der Justizminister\*innen (JUMIKO) vom Juni 2022 umsetzen – [LINK](#).

um Berücksichtigung folgender Anpassungsvorschläge, die der BWE bereits in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf<sup>3</sup> eingebracht hatte:

- **Mehrfache Ausnutzbarkeit einer Vormerkung** in § 883 BGB verankern
- **Änderungen im zu strengen Schriftformerfordernis** für gewerbliche Mietverträge vornehmen, die sich in Grundstücksnutzungsverträgen von EE-Projekten niederschlagen
- **Erleichterung von Grundbuchauskünften** für verbesserte Flächensicherung umsetzen

Aus Sicht des BWE wird im vorliegenden Gesetzesentwurf kein besonders drängendes Problem der Branche aufgegriffen. Um für die im Koalitionsvertrag verankerte Verfahrensbeschleunigung sowie den Bürokratieabbau voranzubringen, empfiehlt der BWE deshalb eine Überarbeitung und Erweiterung des Entwurfs um die angeführten Punkte, für die der BWE in dieser Stellungnahme auch Umsetzungs- bzw. Formulierungsvorschläge unterbreitet.

Berlin, 17.10.2023

---

<sup>3</sup> BWE-Stellungnahme zum BMJ-Entwurf zur Übertragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten (Juli 2023) – [LINK](#).

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Notwendige Ergänzungen im Gesetzesentwurf .....</b>	<b>4</b>
1.1	Wortlaut auch auf Speicher erstrecken .....	4
1.2	Berechtigung zur Nutzung konkretisieren .....	4
1.3	Fehlerkorrektur in der Gesetzesbegründung .....	5
<b>2</b>	<b>Weitere Vorschläge des BWE .....</b>	<b>6</b>
2.1	Erleichterungen bei Vormerkungen .....	6
2.2	Reform des Schriftformerfordernisses im Gewerberaummietrecht zeitnah umsetzen .....	7
2.3	Erleichterung bei Grundbuchauskünften .....	8
2.3.1	Berechtigtes Interesse bereits bei allgemeiner Projektplanung .....	8
2.3.2	Verbesserung der Zusammenarbeit mit den Katasterämtern .....	8
2.3.3	Neuer Absatz 1a in § 12 GBO .....	8
2.4	Duldungspflichten für Leitungen und Wegerechte .....	9

## 1 Notwendige Ergänzungen im Gesetzesentwurf

Der Gesetzesentwurf zu § 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB kann aus praktischer Perspektive im Hinblick auf die angestrebte Beschleunigung der Energiewende aus Sicht des BWE nicht abschließend bewertet werden. Der Gesetzesentwurf sollte jedoch folgendermaßen nachgebessert werden:

### 1.1 Wortlaut auch auf Speicher erstrecken

Der Gesetzesentwurf nennt ausschließlich Wasserstofftechnologien als privilegiertes Speichermedium. Eine Nutzung im Sinne von § 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB sollte **auch andere Speichermöglichkeiten** umfassen und der Gesetzesentwurf daher wie folgt ergänzt werden (neuer Text **fett**):

1. *Anlagen zur Nutzung **oder Speicherung** von **Energie aus** Wasserkraft, Windenergie, solarer Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme oder Energie aus Biomasse,*

Aus Sicht des BWE wäre die Erweiterung auf EE-Speicher angebracht, wie z.B. Batteriespeicher, die durchaus eine nicht unerhebliche Rolle für den Erfolg der Energiewende spielen dürften. Sie werden mittlerweile auch kommerziell errichtet und betrieben und die Grundstückssicherung erfolgt analog zu Windenergie und Photovoltaik. Insoweit wäre eine Ergänzung von § 1092 Abs. 3 BGB des Gesetzesentwurfsfolgerichtig.

### 1.2 Berechtigung zur Nutzung konkretisieren

Neu im Vergleich zum Referentenentwurf ist die Formulierung „Anlagen zur Nutzung“ in § 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB.<sup>4</sup> Aus der Gesetzesbegründung geht nicht hervor, was der Begriff der Nutzung in konkret umfasst. Vornehmlich klarstellend sollte daher in der Gesetzesbegründung ergänzt werden, dass der Begriff *Nutzung* ebenso die jeweils gesamte notwendige Infrastruktur umfasst, 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, aber auch Rotorüberstreichungs- sowie Abstandsflächen, Bau- und Beeinträchtigungsverbote. Zwar wird bereits jetzt schon unter Hinweis auf eine Entscheidung des OLG Hamm vertreten<sup>5</sup>, dass sich § 1092 Abs. 3 BGB grundsätzlich auch auf Umspannwerke, Beförderungsanlagen und Versorgungswege erstreckt. Höchstrichterliche Rechtsprechung ist dazu aber nicht ersichtlich, sodass in der Praxis immer wieder „ausbremsende“ Diskussionen über diese Aspekte entstehen, die durch diese Klarstellung – gerade mit Blick auf die neue Wortlautformulierung – vermieden werden können. Entsprechende Anhaltspunkte, dass die Nutzung auch eine Speicherung umfasst, fehlen in der Gesetzesbegründung gänzlich.

Eine **Klarstellung in der Gesetzesbegründung** könnte wie folgt lauten:

**„Einer Nutzung im Sinne von § 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB steht neben der Herstellung von Energie aus Wasserkraft, Windenergie, solarer Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme oder Energie aus Biomasse auch eine Speicherung der aus diesen Anlagen erzeugten Energie gleich. Der Nutzungsbegriff umfasst insoweit nicht nur die Herstellung, sondern auch die**

---

<sup>4</sup> Dort hieß es noch: „Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare Energien Gesetzes“.

<sup>5</sup> Vgl. z.B. Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, 82. Aufl. 2023, § 1092 Rn. 4.

***Speicherung von aus diesen Anlagen erzeugten Energie. Eine Nutzung im Sinne von § 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB umfasst daneben auch die Nutzung der jeweils dazugehörigen Infrastruktur, die für den Transport der Energie von der Erzeugungs- oder Speicherstelle bis zur Einspeisung in das Netz erforderlich ist, wie insbesondere Umspannwerke, Übergabestationen, Kabel und Wege, Rotorüberstreichungs- sowie Abstandsflächen, Bau- und Beeinträchtigungsverbote.“***

### **1.3 Fehlerkorrektur in der Gesetzesbegründung**

Die vom Gesetzgeber geplante Änderung des § 1092 Abs. 3 BGB könnte dazu führen, dass Grundstückseigentümer eine Absicherung mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vollständig vermeiden, sofern eine Übertragbarkeit nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Die rein schuldrechtliche Absicherung (= Verpflichtung des Betreibers, nicht ohne Zustimmung zu übertragen) wird als nicht ausreichend erachtet, weil ein Verstoß gegen diese Verpflichtung allenfalls zu Schadensersatzansprüchen, nicht aber zu Ansprüchen gegen den neuen Dienstbarkeitsberechtigten führt. Es ist daher erforderlich, dass ein Ausschluss der Übertragbarkeit auch mit dinglicher Wirkung vereinbart werden kann.

In der Gesetzesbegründung wird zwar ausgeführt, dass „*die Übertragung mit dinglicher Wirkung durch eine im Grundbuch zu vermerkende Vereinbarung abbedungen werden*“ kann. Dem ist in Übereinstimmung mit der herrschenden Meinung zuzustimmen. Die Gesetzesbegründung verweist in diesem Zusammenhang allerdings auf eine **falsche Kommentarstelle** (*Kazele in BeckOGK BGB, § 1092, Rn. 48, 65, Stand 01.08.2023*).

Zutreffend wäre dagegen ein Verweis auf:

*Kazele in BeckOGK BGB, § 1092, Rn. 48, **66**, Stand 01.08.2023.*

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auch Bassenge NJW 1996, 2777 (2778); Staudinger/Reymann, 2021, Rn. 37 und MüKoBGB/Mohr Rn. 25. die entsprechende Auffassung vertreten. **Die Gesetzesbegründung sollte an diesem Punkt zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten unbedingt nachgebessert werden.**

Eine Klarstellung im Gesetz, dass eine Übertragbarkeit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit inter partes mit dinglicher Wirkung ausgeschlossen werden kann, wäre ebenso zu begrüßen.

## 2 Weitere Vorschläge des BWE

### 2.1 Erleichterungen bei Vormerkungen

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

Zwar gibt es Rechtsprechung, wonach 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.<sup>6</sup> Obwohl das Kammergericht und das Reichsgericht in den 1930er Jahren bereits 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, bleibt diese Rechtsfigur dennoch umstritten.<sup>7</sup> Eine Klarstellung des Gesetzgebers hierzu wäre daher zu begrüßen.

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.*

---

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

## 2.2 Reform des Schriftformerfordernisses im Gewerberaummietrecht zeitnah umsetzen

Aus Sicht des BWE<sup>8</sup> sollten gewerbliche Mietverhältnisse im Hinblick auf das Schriftformerfordernis dringend eine Erleichterung erfahren. Zur Sicherung von 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

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

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

---

<sup>8</sup> BWE-Stellungnahme zum Diskussionsentwurf des BMJ zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht (Januar 2022): [LINK](#).

## 2.3 Erleichterung bei Grundbuchauskünften

Ebenso sollte eine Regelung geschaffen werden, die das berechnigte Interesse an der Grundbucheinsicht zugunsten der Betreiber bzw. Projektierer von EE-Anlagen konkretisiert. Der BWE hatte dem BMJ hierzu bereits konkrete Lösungsvorschläge vorgelegt<sup>9</sup>:

### 2.3.1 Berechnigtes Interesse bereits bei allgemeiner Projektplanung

Projektierungsunternehmen müssen die Möglichkeit haben, bereits zu Beginn der Projektplanung Einsicht in die Grundbücher der in Betracht kommenden 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 Berechnigten aufgenommen werden und**
2. **in § 86a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 GBV der Begriff „konkrete“ gestrichen und auf das Erfordernis der Darlegung des berechnigten 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 berechnigten Interesses in Bezug auf einzelne Grundstücke ist in diesem Fall entbehrlich.**“*

### 2.3.2 Verbesserung der Zusammenarbeit mit den Katasterämtern

Es wäre ausreichend, wenn die Katasterämter in allen Bundesländern einheitlich verpflichtet würden, 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 Brandenburgs. Dies wäre ein einfacher und schneller Weg zur Lösung des bestehenden Problems.

### 2.3.3 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 berechnigtes Interesse für die Herausgabe der Daten gemäß § 9 Abs. 1 der Verordnung zur Durchführung der Grundbuchverordnung ist insbesondere gegeben, wenn sich die beehrte Einsichtnahme auf Flächen bezieht, die nach der Erklärung des Antragstellers<sup>10</sup> der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien oder von Anschlussanlagen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien an*

---

<sup>9</sup> BWE-Forderungskatalog: Aktuelle Positionen für den Windgipfel (März 2023), 11.3, S. 83 ff.: [LINK](#).

<sup>10</sup> 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.



***das Netz für die allgemeine Versorgung dienen sollen.<sup>11</sup> 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“).<sup>12</sup> 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 mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu, dass ein erhebliches Hemmnis bei der Projektplanung beseitigt wird, indem die erforderliche Einsichtnahme in die Grundbücher bei Beginn der Projektplanung möglich wird.

## **2.4 Duldungspflichten für Leitungen und Wegerechte**

Die Umsetzung einer Duldungspflicht für Leitungen sowie Wegerechte für die kurzfristige Nutzung von Grundstücken, z.B. um den Transport zu ermöglichen, 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 und begrüßt in diesem Zusammenhang das aktuelle Vorhaben der Bundesregierung.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Vgl. auch „Gesetzentwurf zur Einsichtnahme in das Grundbuch für Erneuerbare-Energien-Projektierer“ der Kanzlei Becker Büttner Held v. 1. November 2021, [LINK](#).

<sup>12</sup> Alternativ könnte man an § 43 GBV ansetzen. Hier geht es konkret um die Fälle, bei denen für eine Einsicht kein berechtigtes Interesse erforderlich ist.

<sup>13</sup> BWE-Stellungnahme: Kabinettsentwurf zum sog. PV-Paket I (Oktober 2023), S. 5 ff. – [LINK](#).

## Impressum

Bundesverband WindEnergie e.V.  
EUREF-Campus 16  
10829 Berlin  
030 21234121 0  
info@wind-energie.de  
[www.wind-energie.de](http://www.wind-energie.de)  
V.i.S.d.P. Wolfram Axthelm

### Foto

Pixabay (CCO)

### Haftungsausschluss

Die in diesem Papier enthaltenen Angaben und Informationen sind nach bestem Wissen erhoben, geprüft und zusammengestellt. Eine Haftung für unvollständige oder unrichtige Angaben, Informationen und Empfehlungen ist ausgeschlossen, sofern diese nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich verbreitet wurden.

Der Bundesverband WindEnergie e.V. ist als registrierter Interessenvertreter im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registernummer R002154 eingetragen.

Den Eintrag des BWE finden Sie [hier](#).

### Ansprechpartner

#### Mirko Moser-Abt

Head of European Affairs

Teamleiter Politik

[m.moser-abt@wind-energie.de](mailto:m.moser-abt@wind-energie.de)

#### Marco Utsch

Justiziar

[m.utsch@wind-energie.de](mailto:m.utsch@wind-energie.de)

### Datum

17. Oktober 2023