



Stellungnahme

Grundbucheinsicht für Projektierer von Erneuerbare-Energien-Anlagen

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz: Verordnung zur Erleichterung der Grundbucheinsicht für Erneuerbare-Energien-Anlagen und Telekommunikationsinfrastrukturen

Die Möglichkeit zur Grundbucheinsichtnahme wird in der Praxis für Betreiber und Projektierer von EE-Anlagen durch die Grundbuchämter uneinheitlich gewährt. In einigen Bundesländern kommt es häufig zur Ablehnung, weil Grundbuchämter bereits in der frühen Projektierungsphase im Rahmen der Flächenakquise unzulässigerweise positive Erfolgsaussichten des zeitlich nachgelagerten Genehmigungsverfahrens der EE-Anlagen zur Voraussetzung der Einsichtnahme machen. Diese Praxis stellt eine erhebliche Hürde für zur Erreichung der Energiewende notwendigen Flächenbereitstellung dar. Mit dem Referentenentwurf vom 6. November 2023¹ beabsichtigt das Bundesministerium der Justiz (BMJ) eine Änderung der Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverordnung - GBV)² zugunsten von Betreibern und Projektierern von Erneuerbaren-Energien-Anlagen (EE-Anlagen) vorzunehmen. Hierdurch soll der Ausbau erneuerbarer Energien und das Gelingen der Energiewende beflügelt und bürokratische Hürden abgebaut werden.

Der Bundesverband WindEnergie e.V. (BWE) begrüßt daher den Vorstoß des BMJ zu einer bundeseinheitlichen Regelung des **berechtigten Interesses für Erneuerbare-Energien-Anlagen** durch die Einführung des § 43a GBV. Eine **vereinfachte Grundbucheinsicht** fördert den Ausbau der erneuerbaren Energien und die Transformation zu einem klimaneutralen Energiesystem. Zeitverzögerungen durch Gerichtsverfahren zur Klärung der Frage, ob und wann bei Projektierern von EE-Anlagen ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme in Grundbücher vorliegt, können entfallen. Der Entwurf sorgt für **mehr Rechtssicherheit in der frühen Projektierungsphase** der Flächenakquise. Aus Sicht des BWE besteht am Referentenentwurf zur Änderung der GBV aber noch **Optimierungs- und Ergänzungsbedarf**.

¹ Referentenentwurf des BMJ hier abrufbar – [LINK](#).

² Grundbuchverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist – [LINK](#).

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung einer Grundbucheinsicht für Projektierer*innen von EE-Projekten	3
2	Mögliche Umsetzungsprobleme und Ergänzungsvorschläge	4
2.1	Erklärung im Sinne von § 43a GBV-E	4
2.2	Erstreckung des Rechts zur Einsichtnahme auf Zuwegungen und auf Grundstücke für Nebenanlagen.....	5
2.3	Möglichkeit einer bezirksbezogenen Einsichtnahme nach § 86a GBV auch für Projektierer und Betreiber von EE-Anlagen	5
3	Vereinheitlichung der Zusammenarbeit mit den Katasterämtern	6

1 Einführung einer Grundbucheinsicht für Projektierer*innen von EE-Projekten

Der BWE begrüßt die Einführung einer Grundbucheinsicht für Erneuerbare-Energien-Anlagen durch einen neuen § 43a Grundbuchverordnung (GBV):

„§ 43a

Grundbucheinsicht für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Bei Unternehmen, die Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, betreiben oder projektieren, liegt ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuch in der Regel vor, wenn sie erklären, unter Nutzung der Grundstücke solche Anlagen betreiben oder projektieren zu wollen.“

Im Rahmen der Windparkplanung und der dafür notwendigen Flächenakquise sind Auskünfte zu Grundstückseigentümerverhältnissen unabdingbar. Diese Informationen werden benötigt um Grundstücke als mögliche Standorte für Windenergieanlagen oder PV-Freiflächenanlagen, als Abstandsflächen, als Zuwegungen, als Kabelgrundstücke oder als Grundstücke für naturschutzrechtliche Kompensationsflächen zu gewinnen. Die Informationen werden entweder zum Abschluss von Nutzungsverträgen oder für den Erwerb der Grundstücke benötigt. Die notwendigen Auskünfte hierzu liefern die Grundbücher. Eine Grundbucheinsicht setzt jedoch die Darlegung eines berechtigten Interesses voraus. Hierfür müssen sachliche Gründe vorgetragen werden, die unlautere Zwecke oder bloße Neugier ausschließen. Eigentümer wiederum sind gegen unbefugte Einsicht zu schützen. Projektierungsunternehmen scheitern in der Regel an diesen hohen Anforderungen, denn allein die Bekundung eines Kauf- oder Pachtinteresses reicht für die Darlegung des berechtigten Interesses nicht aus. Dies stellt ein großes Hemmnis für den Flächensicherungsprozess und damit für den beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien dar.

Nach § 12 Abs. 3 Nr. 2 der Grundbuchordnung (GBO) bleibt es dem Gesetzgeber offen zu bestimmen, dass für bestimmte Personen von der Darlegung eines berechtigten Interesses abgesehen werden kann. Der Referentenentwurf des BMJ macht hiervon Gebrauch und verfolgt mit der Einführung eines neuen § 43a GBV den Ansatz, eine eigenständige Regelung zugunsten der Betreiber bzw. Projektierer von EE-Anlagen zu schaffen. So soll künftig über diesen Rahmen hinaus auf die Darlegung eines berechtigten Interesses verzichtet werden können. Es soll lediglich konkretisiert werden, wann bei ihnen ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuch vorliegt. Damit werden die Anforderungen an das berechnigte Interesse deutlich abgesenkt.³

Aus der Gesetzesbegründung des RefE ergibt sich, dass geplante Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 EEG, zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff für die Einsicht in das Grundbuch zum Zeitpunkt der Erklärung noch nicht öffentlich-rechtlich zulässig sein müssen. Der BWE begrüßt ausdrücklich, dass für die Einsicht in das Grundbuch ausreicht, dass sich das Vorhaben in einer frühen Projektphase befindet.⁴

³ BMJ-RefE Verordnung zur Erleichterung der Grundbucheinsicht v. 06.11.2023, S. 13. Abrufbar hier: [LINK](#).

⁴ Der BWE hatte dies bereits in Vergangenheit gefordert, vgl. BWE-Forderungskatalog zum Windgipfel (März 2023) – [LINK](#).

Insbesondere sollen dem RefE zufolge keine Nachweise erforderlich sein, dass die Flächen für die Errichtung geeignet sind.

Laut Gesetzesbegründung soll nicht vollständig auf die Darlegung eines berechtigten Interesses verzichtet werden. Insofern soll auf den Zeitpunkt abgestellt werden: Berechtigte im Sinne des neuen § 43a GBV sind der Gesetzesbegründung zufolge Unternehmen, die Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, **betreiben oder projektieren wollen**, sprich also schon **zum Zeitpunkt der frühen Projektierungsphase**. Der Entwurf des § 43a GBV weicht damit deutlich von der noch im JUMIKO-Beschluss kritisierten Formulierung einer „*konkreten Planung*“⁵ ab. Dies dürfte für deutliche Erleichterungen im Rahmen der Flächenakquise sorgen. Diese Absenkung der Anforderungen an das berechtigte Interesse begrüßt der BWE.

2 Mögliche Umsetzungsprobleme und Ergänzungsvorschläge

2.1 Erklärung im Sinne von § 43a GBV-E

Die Erklärung zur Darlegung eines berechtigten Interesses im Sinne des neuen § 43a GBV erfordert, dass die Begriffe „betreiben“ und „projektieren“ rechtssicher definiert werden können. Hinsichtlich des Begriffs „betreiben“ könnte auf § 3 Nr. 2 EEG verwiesen werden. Gerade in der frühen Projektierungsphase ist es wichtig, welche Anforderungen an die Erklärung im Sinne von § 43a GBV-E gestellt werden. Eine klare Definition von „betreiben“ und „projektieren“ hätte dabei den Vorteil, den berechtigten Personenkreis einzugrenzen, um die Gefahr einer Grundbucheinsicht durch Unberechtigte zu vermeiden.

Ohne eine Konkretisierung der Begrifflichkeiten bleibt das Problem bestehen, dass Grundbuchämter Angaben zu einer konkreten Planung verlangen könnten, also beispielsweise wie einige Katasterämter auf den Raumordnungsplan oder den Flächennutzungsplan abstellen und Grundbuchauskünfte mit der Begründung verweigern, dass am betreffenden Ort eine Planung ohnehin nicht in Betracht käme.

Eine **Konkretisierung** sollte mindestens **in der Gesetzesbegründung** aufgenommen werden. Diese könnte wie folgt lauten:

„Bei Unternehmen, deren Zweck in der Errichtung, Projektierung oder dem Betrieb solcher Anlagen liegt, genügt eine Darlegung des Projektierungswillens. Zur Darlegung des berechtigten Interesses ist insofern die Erklärung des Unternehmens ausreichend, dass sich das Vorhaben in einer frühen Projektphase befindet. Weiterer Nachweise, insbesondere der Vorlage einer schon konkretisierten Planung bedarf es nicht.“

⁵ Zu den Umsetzungsproblemen des damaligen JUMIKO-Beschlusses hier: BWE-Forderungskatalog zum Windgipfel (März 2023) – [LINK](#).

2.2 Erstreckung des Rechts zur Einsichtnahme auf Zuwegungen und auf Grundstücke für Nebenanlagen

Der Gesetzgeber sollte vermeiden, dass Rechtsunsicherheiten dadurch entstehen, dass Grundbuchämter weitere Grundstücke, die für den Bau und Betrieb der Nebenanlagen der EE-Anlagen in Betracht kommen, als nicht vom Recht auf Einsichtnahme umfasst ansehen. Daher sollte § 43a GBV-E ausdrücklich auch auf diese Bezug nehmen. Hierzu gehören beispielsweise Grundstücke für Zuwegungen, Kranstellflächen, Leitungen zwischen den EE-Anlagen, Kabeltrassen, Umspannwerke, etc.

Unklar ist insoweit, ob sich die Formulierung „*einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen*“ nur auf die Anlagen „*zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff*“ oder auch auf EE-Anlagen nach § 3 Nr. 21 EEG bezieht. Der Wortlaut des § 43a GBV-E stellt lediglich klar, dass ein Recht auf Einsichtnahme hinsichtlich der Grundstücke besteht, auf denen die „*Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes*“ verwirklicht werden sollen.

Die Grundbucheinsicht sollte im Rahmen von § 43a GBV-E auch für Zuwegungen möglich sein. Damit wird sichergestellt, dass wichtige Informationen zu Wegegrundstücken zur Erschließung von Zuwegungen nicht verweigert werden können. Nach dem bisherigen Wortlaut wäre es zwar möglich, Auskunft zu Wegegrundstücken über den Umweg zu erlangen, dass diese Grundstücke für Anlagen genutzt werden sollen, die der Fortleitung dienen. Hier könnte es jedoch zu Problemen kommen, wenn zusätzlich Grundstücke für die eigentlich geplante Kabeltrasse benötigt werden. In diesem Fall erhält man ggf. nur für eine Trasse entsprechende Auskünfte.

Konkret sollte § 43a GBV-E wie folgt angepasst werden (neuer Text **fett**):

*„Bei Unternehmen, die Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes **und die für deren Bau und Betrieb erforderlichen Nebenanlagen**, zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff einschließlich **der erforderlichen Zuwegung sowie** aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, betreiben oder projektieren, liegt ein berechtigtes Interesse an der Einsicht des Grundbuchs in der Regel vor, wenn sie erklären, unter Nutzung der Grundstücke solche Anlagen betreiben oder projektieren zu wollen.“*

2.3 Möglichkeit einer bezirksbezogenen Einsichtnahme nach § 86a GBV auch für Projektierer und Betreiber von EE-Anlagen

Nach § 86a Absatz 1 Satz 1 GBV können Unternehmen, die Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser oder Abwasser oder Telekommunikationsanlagen betreiben (Versorgungsunternehmen), die Einsicht in das Grundbuch in allgemeiner Form auch für sämtliche Grundstücke eines Grundbuchamtsbezirks durch das Grundbuchamt gestattet werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse an der Einsicht darlegen. Dieser Katalog der hierunter fallenden Versorgungsunternehmen soll dem RefE zufolge noch erweitert werden.

Konsequent wäre es, gleichlaufend mit dem Entwurf zur Möglichkeit der Grundbucheinsicht im Rahmen des § 43a GBV für Betreiber und Projektierer von EE-Anlagen die bezirksbezogene Möglichkeit zur Grundbucheinsicht im Sinne von § 86a GBV um eine entsprechende Variante für EE-Anlagen zu ergänzen.

zen. Hierdurch bestünde auch für Betreiber und Projektierer von EE-Anlagen die Möglichkeit, Grundbuchamtsbezirksbezogen und nicht nur im Einzelfall Einsicht in die Grundbücher zu erhalten. Dies entspricht dem Sinn und Zweck der Novelle, die Grundbucheinsicht zu vereinfachen, großflächige Flächenakquise zu ermöglichen sowie den Ausbau der Erneuerbaren Energien und die Transformation zu einem klimaneutralen Energiesystem zu beschleunigen. Dies würde der Argumentation einer ganzheitlichen Betrachtung auch mit Blick auf Versorgungsunternehmen im Bereich der erneuerbaren Energien gerecht werden.

Konkret könnte § 86a GBV wie folgt angepasst werden (neuer Text **fett**):

„§ 86a

Zusammenarbeit mit Versorgungsunternehmen

*(1) Unternehmen, die Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser oder Abwasser, ~~oder Telekommunikationsanlagen~~ oder für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel **oder Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes sowie deren erforderlichen Nebenanlagen und Zuwegungen** betreiben (Versorgungsunternehmen), kann die Einsicht in das Grundbuch in allgemeiner Form auch für sämtliche Grundstücke eines Grundbuchamtsbezirks durch das Grundbuchamt gestattet werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse an der Einsicht darlegen. Ein berechtigtes Interesse nach Satz 1 liegt in der Regel vor, wenn*

- 1. Anlagen nach Satz 1 im Grundbuchamtsbezirk belegen sind oder*
- 2. ~~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 oder der Grundbuchamtsbezirk in einem Suchkreis für den Netzausbau im Bereich Mobilfunk liegt.*

[...]

3 Vereinheitlichung 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.

In einigen Bundesländern gibt es bereits eine sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit zwischen Katasterämtern und Projektentwicklern (z.B. in Brandenburg). Hier können Projektentwickler nach Registrierung auf den entsprechenden Portalen der Katasterämter die Namen der Grundstückseigentümer zu den gewünschten Planungsgrundstücken erhalten. Es genügt der Hinweis auf die Planung von Windenergieprojekten, ohne dass überzogene Anforderungen an eine Konkretisierung der Planung gestellt werden, die es zu dem Zeitpunkt noch gar nicht geben kann.

In anderen Bundesländern (z.B. Bayern, Sachsen und Schleswig-Holstein) werden dagegen, auch nach Inkrafttreten des § 2 EEG n.F. weiterhin qualifizierte (zu hohe) Anforderungen an die Darlegung eines „rechtlichen Interesses“ zu Auskünften aus den Liegenschaftskatastern gestellt, die ebenso strikt sein dürften wie die Vorgaben zur Konkretisierung der Planungen gemäß § 86 a GBV.

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.

Impressum

Bundesverband WindEnergie e.V.
EUREF-Campus 16
10829 Berlin
030 21234121 0
info@wind-energie.de
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

Marco Utsch

Justiziar

m.utsch@wind-energie.de

Datum

14. Dezember 2023