

## Windenergietage 2024 Forum 1 am 07.11.2024

>> Flächensicherung und Grundbuch: Wo hakt es, wo ist Besserung in Sicht?“

**Referent:** Wolfram von Blumenthal | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

# Kurzprofil BBH-Gruppe



Die BBH-Gruppe besteht aus der Kanzlei Becker Büttner Held (BBH), der BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der Unternehmensberatung BBH Consulting AG (BBHC), dem Quartiergestalter BBH Immobilien und der BBH Solutions.

Unser besonderes Kennzeichen ist der interdisziplinäre Beratungsansatz, der sich durch die Zusammenarbeit von Rechtsanwält\*innen, Wirtschaftsprüfer\*innen, Steuerberater\*innen sowie Ingenieur\*innen, Wirtschaftsexpert\*innen und IT-Fachleuten auszeichnet.

Zusammen entwickeln wir für Sie passgenaue Lösungen für alle Unternehmenslagen.

- ▶ rund 600 Mitarbeiter\*innen
- ▶ über 4.000 Mandanten

# Kurzprofil BBH



Becker Büttner Held gibt es seit 1991. Bei uns arbeiten Rechtsanwält\*innen, Wirtschaftsprüfer\*innen und Steuerberater\*innen – sowie weitere Expert\*innen in der BBH-Gruppe. Wir betreuen über 4.000 Mandanten und sind die führende Kanzlei für die Energie- und Infrastrukturwirtschaft.

BBH ist bekannt als „die“ Stadtwerke-Kanzlei. Wir sind aber auch viel mehr. In Deutschland und auch in Europa.

Die dezentralen Versorger, die Industrie, Verkehrsunternehmen, Investoren sowie die Politik, z.B. die Europäische Kommission, die Bundesregierung, die Bundesländer und die öffentlichen Körperschaften, schätzen BBH.

- ▶ rund 250 Berufsträger\*innen in Berlin, München, Köln, Hamburg, Stuttgart, Erfurt & Brüssel
- ▶ registrierte Interessenvertretung – Lobbyregister beim Deutschen Bundestag – R000790

# Wolfram von Blumenthal



Herr von Blumenthal ist spezialisiert auf Gesellschaftsrecht, Mergers & Acquisition (M&A) sowie allgemeines Zivilrecht.

- ▶ Geboren 1966 in Marburg
- ▶ 1987 bis 1992 Studium der Rechtswissenschaften Bonn/München
- ▶ 1995 bis 1998 Rechtsanwalt bei der Kanzlei von Weidenbach und Kollegen München
- ▶ 1998 bis 2003 Leiter der Rechtsabteilung eines börsennotierten Unternehmens, Syndicus
- ▶ Seit 2004 Rechtsanwalt bei BBH München
- ▶ Seit 2007 Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- ▶ Seit 2008 Partner bei BBH
- ▶ Seit 2017 Geschäftsführer der BBH Immobilien GmbH & Co. KG
- ▶ JUVE, Handbuch Wirtschaftskanzleien (2020/2021, 2021/2022, 2022/2023): häufig empfohlener Anwalt im Bereich M&A

**Rechtsanwalt · Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht · Partner**

81373 München · Pfeuferstr. 7 · +49 (0)89 23 11 64-147 · [wolfram.von.blumenthal@bbh-online.de](mailto:wolfram.von.blumenthal@bbh-online.de)

# Agenda

- ▶ Viertes Bürokratieentlastungsgesetz
  - Wegfall Schriftformerfordernis bei Gewerbemiet- und Landpachtverträgen
- ▶ Solarpaket I
  - gesetzliche Duldungspflicht für die Verlegung von Leitungen auf öffentlichen Grundstücken
- ▶ GbR im Grundbuch nach MoPeG
  - Auswirkungen auf Grundbuchverfahren und Grundbuchordnung
- ▶ „Wert“ der Dienstbarkeit nach § 52 GNotKG

# Viertes Bürokratieentlastungsgesetz

## Aktuell: Schriftformerfordernis für Miet- und Pachtverträge

- ▶ § 578 BGB gilt für Mietverträge über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind und verweist auf das Schriftformerfordernis des § 550 BGB (Gilt über § 581 Absatz (2) BGB auch für Pachtverträge):

### § 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

- (1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550 [...] entsprechend anzuwenden.
- (2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften [...] entsprechend anzuwenden. [...]

- ▶ § 550 BGB: Schriftform für länger als ein Jahr geschlossene Mietverträge erforderlich. Bei Nichtbeachtung gilt Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen:

### § 550 Form des Mietvertrags

„Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. [...]"

- ▶ Folge: Ordentliche Kündigung nach gesetzlicher Kündigungsfrist möglich, auch wenn Parteien diese im Vertrag ausgeschlossen bzw. längere Kündigungsfristen vereinbart haben

# Viertes Bürokratieentlastungsgesetz

## Künftig: Textform bei Gewerbemiet-/Landpachtverträgen

- ▶ 18. Oktober 2024: Zustimmung des Bundesrats zum Vierten Bürokratieentlastungsgesetz
  - Streichung Verweis auf § 550 BGB in § 578 Abs. 1 BGB
    - ➔ Textform für länger als ein Jahr geschlossene Gewerberaummietverträge nach § 578 Abs.1 BGB

### § 126b Textform

*„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das*

- 1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und*
- 2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.“*

- E-Mail, Telefax, Textnachricht...
- Unterschrift muss nicht mehr erfolgen

# Viertes Bürokratieentlastungsgesetz

## Künftig: Textform bei Gewerbemiet-/Landpachtverträgen

- ▶ Inkrafttreten voraussichtlich zum 01.01.2025
- ▶ Übergangsregelung in Art. 229 EGBGB

### Neuverträge

- Verträge mit Abschluss nach dem Inkrafttreten der Änderung des § 578 BGB
- benötigen nur noch die Textform

### Bestandsverträge

- Verträge mit Abschluss vor dem Inkrafttreten der Änderung des § 578 BGB
- Für diese gilt eine 12-monatige Übergangsfrist ab dem Inkrafttreten der Änderung des § 578 BGB, bis zu deren Ablauf für Bestandsverträge weiterhin das Schriftformerfordernis des (derzeit geltenden) § 578 Abs. 1 BGB zu beachten ist.

### Änderungen von Bestandsverträgen

- Bestandsverträge, die nach dem Tag des Inkrafttretens der Änderung des § 578 BGB angepasst werden
- Es gilt die Textform



# Viertes Bürokratieentlastungsgesetz

## Relevanz der Änderung

- ▶ Zeitersparnis durch Vereinfachung der Vertragsabwicklung:
  - Vertrag und Anlagen liegen regelmäßig als elektronische Dokumente vor;
  - kein physischer Austausch der Vertragsunterlagen erforderlich;
  - die Durchführung von Unterschriftsterminen entfällt.
- ▶ Aber:
  - Prüfungsumfang Due Diligence bei Bestandsverträgen ändert sich (noch) nicht: Risiko eines Schriftformverstößes bleibt für Bestandsverträge bestehen.
  - Trotz Wegfall Schriftformerfordernis ist weiterhin umfassende Offenlegung der pachtvertraglichen Dokumentation für den Erwerber erforderlich.

# Viertes Bürokratieentlastungsgesetz

## Relevanz der Änderung



- ▶ Auch bei Textform gilt weiterhin der Grundsatz der „Einheitlichkeit der Urkunde“?
  - Alle wesentlichen Vereinbarungen der Mietvertragsparteien müssen in einer einheitlichen Urkunde niedergelegt werden.
  - Risiken:
    - E-Mails, die nicht nur den Vertragsinhalt, sondern auch noch die Verhandlungen über den Inhalt des Mietvertrages enthalten.
    - Nachträge in E-Mails.
  
- ▶ Empfehlung:
  - Vertragliche Abreden vollständig in einem sorgfältig ausgearbeiteten (gegebenenfalls mit Anlagen versehenen) Vertragstext legen. Schriftform einhalten.

# Solarpaket I (in Kraft seit 16.05.2024)

## Gesetzliche Duldungspflicht für die Verlegung von Leitungen gem. § 11a EEG

- ▶ Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte (z. B. Pächter) eines Grundstücks im Eigentum der öffentlichen Hand müssen Errichtung, Instandhaltung und Betrieb von Anschluss- und Direktleitungen für EE-Anlagen sowie das Betreten und Befahren des Grundstücks zu diesen Zwecken dulden.

*Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023  
§ 11a Recht zur Verlegung von Leitungen*

*„(1) Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte eines Grundstücks im Eigentum der öffentlichen Hand haben auf dem Grundstück die Verlegung, die Errichtung, die Instandhaltung, die Instandsetzung, den Schutz und den Betrieb von elektrischen Leitungen sowie von Steuer- und Kommunikationsleitungen (Leitungen) und sonstigen Einrichtungen zum Anschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien an den Verknüpfungspunkt nach § 8 Absatz 1 bis 3 sowie von Direktleitungen im Sinn von § 3 Nummer 12 des Energiewirtschaftsgesetzes zu dulden. [...]“*

# Solarpaket I (in Kraft seit 16.05.2024)

## Gesetzliche Duldungspflicht für die Verlegung von Leitungen gem. § 11a EEG

- ▶ Keine Definition der „öffentlichen Hand“ im EEG: Unklar, ob auch juristische Personen des Privatrechts erfasst werden sollen.
- ▶ Einmalige Entschädigung: 5 % des Verkehrswerts der in Anspruch genommenen Schutzstreifenfläche.
- ▶ Keine Duldungspflicht: Nutzung des Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird oder Grundstück dient der Landes- bzw. Bündnisverteidigung.
- ▶ Auch für öffentliche Verkehrswege anwendbar; Einzelheiten müssen in einem Vertrag oder in einer Sondernutzungserlaubnis unter Beachtung der Regelungen des § 11a EEG vereinbart werden.
- ▶ Problem: Weiterhin keine Lösung für die Nutzung von landwirtschaftlichen privaten Grundstücken.

# Die GbR im Grundbuch nach Umsetzung des MoPeG

## ► Auswirkung MoPeG u. a. bei

- § 47 Abs. 2 GBO: „für“ eine GbR soll ein Recht nur eingetragen werden, wenn sie im Gesellschaftsregister eingetragen ist
  - Recht der GbR neu begründet, inhaltlich verändert oder berichtigt
  - „Recht“: Erwerb Grundstückseigentum, grundstücksgleiche Rechte, beschränkt dingliche Rechte, Vormerkungen, Widerspruch
- § 15 Abs. 1 Nr. 2 GBV (Grundbuchverfügung; Änderung des alten § 47 Abs. 2 GBO)
  - GbR nur noch mit ihrem Namen im Grundbuch einzutragen (nicht mehr auch Gesellschafter der GbR)

## „Wert“ der Dienstbarkeit nach § 52 GNotKG (I)

- ▶ Problem: Zunächst Ermittlung Pachtentgelt nach dem Vertrag; ... 20 Jahre für Festsetzung als Geschäftswert nicht angemessen.
- ▶ Definition „Wert“ der Dienstbarkeit nach § 52 GNotKG:

*Gerichts- und Notarkostengesetz - GNotKG  
§ 52 Nutzungs- und Leistungsrechte*

*„(1) Der Wert einer Dienstbarkeit, einer Reallast oder eines sonstigen Rechts oder Anspruchs auf wiederkehrende oder dauernde Nutzungen oder Leistungen einschließlich des Unterlassens oder Duldens bestimmt sich nach dem Wert, den das Recht für den Berechtigten oder für das herrschende Grundstück hat. [...]“*

- ▶ Somit keine bloße Multiplikation des jährlich geschuldeten Pachtentgelts mit der in § 52 Abs. 3 GNotKG geregelten Dauer des Rechts.

## „Wert“ der Dienstbarkeit nach § 52 GNotKG (II)

- ▶ Berücksichtigung, dass sich der Wert der Dienstbarkeit aufgrund des Zeitwertes der Pachtentgelte über die Laufzeit des Pachtvertrages verringert.
- ▶ Daher: Ermittlung des Werts auf Basis der auf den Bewertungsstichtag **abgezinsten**, zukünftig zu erwartenden Pachtentgelte.
- ▶ **„Halbiert gegebenenfalls die Gerichtskosten“**

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit.

[www.die-bbh-gruppe.de](http://www.die-bbh-gruppe.de)  
[www.bbh-blog.de](http://www.bbh-blog.de)



BBH\_online



die\_bbh\_gruppe



Die BBH-Gruppe