Bundesrat **Drucksache** **82/1/25**

01.04.25

Empfehlungen
der Ausschüsse

R - In - U - Vk - Wi - Wo

zu **Punkt …** der 1053. Sitzung des Bundesrates am 11. April 2025

Verordnung zur Erleichterung der Grundbucheinsicht für Windenergieanlagen, Solaranlagen und Telekommunikationsnetze

A.

Der **Wirtschaftsausschuss** (Wi) und

der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit** (U)

empfehlen dem Bundesrat,

der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender Änderungen zuzustimmen:

Wi
U

1. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 43a Absatz 1 GBV)

   a) In Absatz 1 ist nach der Angabe „oder dazugehörige Nebenanlagen im Sinne des § 3 Nummer 15a des Erneuerbare-Energien-Gesetzes“ die Angabe „sowie Energiespeicher im Sinne des § 3 Nummer 15d des Energiewirtschaftsgesetzes einschließlich dazugehöriger Nebenanlagen“ einzufügen.

   b) In Absatz 2 ist Satz 1 durch den folgenden Satz zu ersetzen:

   „Für die Darlegung der Voraussetzungen nach Absatz 1 genügt die Vorlage einer Eigenerklärung.“

Begründung:

Das auf Erneuerbaren Energien basierende Energiesystem ist zunehmend auf die Speicherung elektrischer Energie angewiesen. Dementsprechend erscheint

…

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.bundesanzeiger-verlag.de
ISSN 0720-2946

es folgerichtig, auch diese Anlagen im Energiesystem von den vereinfachten Darlegungsregelungen des § 43a der Grundbuchverfügung profitieren zu lassen.

Die Änderung in Buchstabe b ergibt sich aus der in der Verordnung vorgesehenen umfassenden Bezugnahme auf die Fälle des Absatzes 1 sowie der Erweiterung nach diesem Antrag.

Wi 2. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 43a Absatz 1 GBV)[1]

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 43a Absatz 1 die Angabe „Solaranlagen im Sinne des § 3 Nummer 41a des Erneuerbare-Energien-Gesetzes“ jeweils durch die Angabe „Freiflächensolaranlagen“ zu ersetzen und die Angabe „im Sinne des § 3 Nummer 15a des Erneuerbare-Energien-Gesetzes“ zu streichen.

Folgeänderung[2]:

In Artikel 1 Nummer 2 ist § 43a wie folgt zu ändern:

a) In der Überschrift ist die Angabe „Solaranlagen“ durch die Angabe „Freiflächensolaranlagen“ zu ersetzen.

b) In Absatz 2 Satz 1 ist die Angabe „Solaranlagen im Sinne des § 3 Nummer 41a des Erneuerbare-Energien-Gesetzes“ durch die Angabe „Freiflächensolaranlagen“ zu ersetzen.

Begründung:

Für das berechtigte Interesse zur Einsicht ins Grundbuch ist auf den Oberbegriff „Freiflächensolaranlagen“ abzustellen, ohne auf die einschränkende Legaldefinition des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zu verweisen. Solaranlagen sind Anlagen zur Erzeugung von Erneuerbaren-Energien aus solarer Strahlung sowohl in Form von Photovoltaik (Strom) als auch Solarthermie (Wärme). Dies betrifft auch den Begriff der Nebenanlagen. Einer spezielleren Definition bedarf es nicht; der Verweis auf das EEG ist entbehrlich und einschränkend.

Die Verordnung schließt Solarthermieanlagen (das heißt Solaranlagen zur Gewinnung von Wärme) durch den Verweis auf die Legaldefinition für Solaranlagen im EEG begrifflich vom Geltungsbereich der Norm aus. Denn das EEG befasst sich überhaupt nicht mit Solarthermieanlagen: Die Legaldefinition in § 3 Nummern 41, 41a i.V.m. Nummern 1 und 22 EEG erfasst lediglich Solaranlagen zur Erzeugung von Strom; die Verordnung beschränkt sich in der Vorschrift also auf PV-Freiflächenanlagen.

---

1 Bei Annahme mit Ziffer 1 im Beschluss redaktionell zusammenzuführen.

2 Bei Annahme von Ziffer 1 entfällt die Folgeänderung in Buchstabe b

Diese Begrenzung des berechtigten Interesses in der Verordnung auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist weder sachgerecht noch gesetzgeberisch intendiert. Denn für Vorhaben zur Errichtung von Solarthermie-Freiflächenanlagen besteht dieselbe Interessenlage an der frühzeitigen Ermittlung der Eigentümerdaten, um die Flächenverfügbarkeit bei Vorhaben zur Errichtung von Erneuerbare-Energien-Anlagen bereits in einer frühen Planungsphase zu erkunden. Um die Dekarbonisierung des Wärmesektors voranzubringen, werden Solarthermievorhaben auf Freiflächen in der Praxis an Bedeutung gewinnen – gerade auch für die kommunale Wärmeplanung – und sind in den Geltungsbereich der Vorschrift einzubeziehen.

Wi 3. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 43a Absatz 1 GBV)

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 43a Absatz 1 vor der Angabe „betreiben oder projektieren“ jeweils die Angabe „planen,“ einzufügen.

Folgeänderung[3]:

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 43a Absatz 2 Satz 1 vor der Angabe „betreiben oder projektieren“ die Angabe „planen,“ einzufügen.

Begründung:

Der Vorschlag dient der inhaltlichen Anpassung, sodass allen Unternehmen, die in Planungs- und Projektierungsprozessen hinsichtlich Solar- und Windprojekten eingebunden sind, ein berechtigtes Interesse für die Grundbucheinsicht zugesprochen wird.

Die in § 43a GBV vorgesehene Erleichterung des Zugangs zu den Grundbüchern für Unternehmen, die Wind- und Solaranlagen betreiben oder projektieren wollen, ist grundsätzlich begrüßenswert. Allerdings ist der Wortlaut des Absatzes 1 des § 43a GBV hinsichtlich der umfassten Unternehmen nicht weitgehend genug, da dieser in erster Linie darauf abzielt, solche Unternehmen zu erfassen, die bereits eine Genehmigung für den Bau von Wind- oder Solaranlagen erteilt bekommen haben oder deren Gesellschaftszweck das Betreiben und Projektieren solcher Anlagen umfasst.

Durch den Ausbau des Marktes für den Bau von erneuerbaren Energien bedienen sich die Projektentwickler und -betreiber häufig Unternehmen, die allein auf die Flächenakquisition spezialisiert sind. Damit wird in vielen Planungsprozessen die Flächenakquise vor die Genehmigung gestellt. Solche Unternehmen wollen ihrem Gesetzeszweck nach keine Solar- oder Windanlagen betreiben und werden im Laufe des Planungsprozesses auch keine baurechtlichen Genehmigungen diesbezüglich stellen oder erteilt bekommen. Gerade die Flächenakquise müsste aber durch die Einsicht in die Grundbücher erleichtert

[3] Bei Annahme von Ziffer 1 entfällt die Folgeänderung.

werden. Insbesondere der Wortlaut „Betreiben“ oder „Projektieren“ ist unpassend und verleitet zur falschen Auslegung. Vielmehr sollte der Wortlaut auch um einen früheren Ansatz wie „Planen“ ergänzt werden, der keine bestehende Genehmigung oder das Projektieren und Betreiben beziehungsweise den Willen dazu von Solar- und Windanlagen voraussetzt. Wenn diese Planung mit der Darlegung von Planungsmaterialien und der Konzeption des geplanten Solar- oder Windparks und der baurechtlichen Privilegierung der Flächen belegt wird, werden auch die Daten der jeweiligen Grundstückseigentümer hinreichend geschützt.

Die Norm sollte daher im Sinne der Rechtsklarheit und zur Herstellung einer einheitlichen Auslegungspraxis in der oben genannten Weise geändert werden.

Wi
U

4. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 43a Absatz 1 GBV)

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 43a Absatz 1 nach der Angabe „oder projektieren wollen“ die Angabe „oder die Grundstücke in anderer Weise im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens dauerhaft oder zeitweise in Anspruch nehmen wollen“ einzufügen.

Folgeänderung[4]:

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 43a Absatz 2 Satz 1 nach der Angabe „oder projektieren will“ die Angabe „oder die Grundstücke in anderer Weise im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens dauerhaft oder zeitweise in Anspruch nehmen will“ einzufügen.

Begründung:

Mit der Realisierung von Vorhaben des Ausbaus der Erneuerbaren Energien gehen unterschiedliche Flächeninanspruchnahmen einher, die gleichermaßen ein berechtigtes Interesse der Projektierenden begründen. Neben der Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, werden im Zusammenhang mit der Realisierung Flächen für beispielsweise fachlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, temporäre Flächen für die Vorhabenerrichtung, Flächen für temporäre oder dauerhafte Zuwegungen sowie den Netzanschluss benötigt. Durch den konkreten Zusammenhang mit dem Ausbau der Erneuerbaren Energien soll jedoch ausgeschlossen werden, dass Einsichtnahmen über das erforderliche Maß hinaus begehrt werden. Entsprechend ist in der Darlegung des berechtigten Interesses über die Eigenerklärung der konkrete Zusammenhang der vorgesehenen Inanspruchnahme des weiteren Grundstücks mit dem Hauptvorhaben nachzuweisen. Die Grundbuchverfügung sollte klarstellend aufführen, dass nicht alleine der konkrete Vorhabenstandort von der Norm umfasst ist.

[4] Bei Annahme von Ziffer 1 entfällt die Folgeänderung.

Wi
U

5. Zu Artikel 1 Nummer 2, Nummer 3 (§ 43a Absatz 3 – neu –, § 86a Absatz 3 – neu – GBV)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) In Nummer 2 ist in § 43a nach Absatz 2 folgender Absatz 3 einzufügen:

„(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für durch Unternehmen nach Absatz 1 beauftragte Dritte. Die entsprechende Beauftragung ist darzulegen.“

b) Nummer 3 ist wie folgt zu fassen:

‚3. § 86a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 <… weiter wie Regierungsvorlage Buchstabe a …>.

bb) Satz 2 wird <… weiter wie Regierungsvorlage Buchstabe b…>.

b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz eingefügt:

„(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für durch Unternehmen nach Absatz 1 beauftragte Dritte. Die entsprechende Beauftragung ist darzulegen.“ ‘

Begründung:

Bei der Projektierung der in Rede stehenden Vorhaben werden häufig eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen mit der Durchführung der Projektierung im Ganzen oder einzelner Auftragsgegenstände betraut. Es sollte klargestellt werden, dass die Grundbucheinsichtnahme ebenfalls durch beauftragte Unternehmen erfolgen kann, soweit die Beauftragung dies erforderlich macht und nachgewiesen werden kann. Die Regelung sollte parallel für Vorhaben im Bereich des Ausbaus Erneuerbarer Energien als auch im Zusammenhang mit dem Ausbau der Energieinfrastruktur erfolgen.

U
Wi

6. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a, Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (§ 86a Absatz 1 Satz 1, Satz 2 Nummer 2 GBV)

Artikel 1 Nummer 3 ist wie folgt zu ändern:

a) In Buchstabe a ist die Angabe „Abwasser, Telekommunikationsnetze oder zugehörige Einrichtungen“ durch die Angabe „Wasserstoff, Abwasser, Telekommunikationsnetze oder zugehörige Einrichtungen“ zu ersetzen.

b) In Buchstabe b Doppelbuchstabe bb ist in § 86a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 nach der Angabe „nach § 12c Absatz 4“ die Angabe „oder nach § 15d Absatz 3“ einzufügen.

Begründung:

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird der Katalog der unter § 86a Absatz 1 Satz 1 GBV fallenden Versorgungsunternehmen erweitert. Zudem wird die Einsichtnahme durch die Erfassung der Betreiber von Übertragungsnetzen, Verteilnetzen, Gasnetzen und Wasserstoffnetzen vereinheitlicht. Hierzu wird in § 86a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 der Netzentwicklungsplan Gas/Wasserstoff nach § 15d Absatz 3 EnWG ergänzt. Für Vorhaben, die im durch die Bundesnetzagentur bestätigten Netzentwicklungsplan Gas/Wasserstoff enthalten sind, liegt das berechtigte Interesse in der Regel vor.

B.

7. Der **federführende Rechtsausschuss**,

der **Ausschuss für Innere Angelegenheiten**,

der **Verkehrsausschuss** und

der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung**

empfehlen dem Bundesrat,

der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes zuzustimmen.

C.

8. Der **Ausschuss für Innere Angelegenheiten**

empfiehlt dem Bundesrat ferner,

folgende Entschließung zu fassen:

Zur Verordnung allgemein

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung um Überprüfung des Erfüllungsaufwands der Verwaltung.

Begründung:

Durch die Verlagerung einer Verwaltungsleistung von einer Behörde auf eine andere Behörde reduziert sich der jährliche Erfüllungsaufwand der Verwaltungen der Länder in der Regel nicht.

Das amtliche Liegenschaftskataster ist gemäß § 2 Absatz 2 GBO amtliches Verzeichnis der im Grundbuch geführten Grundstücke und somit ein öffentliches Register. Zusätzlich zu den im Grundbuch gebuchten Grundstücken sind im amtlichen Liegenschaftskataster aber auch nicht buchungspflichtige Grundstücke nach § 3 Absatz 2 GBO (Grundstücke des Bundes, der Länder, der Gemeinden und anderer Kommunalverbände, der Kirchen, Klöster und Schulen, die Wasserläufe, die öffentlichen Wege, sowie die Grundstücke, welche einem dem öffentlichen Verkehr dienenden Bahnunternehmen gewidmet sind) nachzuweisen, sofern kein Antrag von Seiten des Eigentümers oder eines Berechtigten gegenüber dem Grundbuch erfolgt ist. Demzufolge liefert ausschließlich das amtliche Liegenschaftskataster einen vollständigen Eigentumsnachweis.

Es wird bezweifelt, dass Unternehmen, die Windenergie-, Solaranlagen oder Telekommunikationsnetze betreiben bzw. ausbauen, welche bisher die Eigentumsabfragen über einen etablierten Prozess des amtlichen Liegenschaftskatasters bezogen haben, dies zukünftig über die Grundbuchämter abwickeln werden. Insofern wird sich der Erfüllungsaufwand der Verwaltungen der Länder durch das Regelungsvorhaben nicht reduzieren.