

# Referentenentwurf

## des Bundesministeriums der Justiz

### Verordnung zur Erleichterung der Grundbucheinsicht für Erneuerbare-Energien-Anlagen und Telekommunikationsinfrastrukturen

#### A. Problem und Ziel

Für Betreiber und Projektierer von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ist die Einsicht in das Grundbuch bereits zu Beginn der Projektierung solcher Anlagen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass dies künftig auch bei Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff und bei Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff der Fall sein wird. In der Praxis wird die Einsicht für Betreiber und Projektierer von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien durch die Grundbuchämter uneinheitlich gewährt. Dies stellt eine Hürde für den zum Gelingen der Energiewende notwendigen Ausbau erneuerbarer Energien dar. Im Hinblick auf das überragende öffentliche Interesse an der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien soll die Grundbucheinsicht erleichtert werden.

Unternehmen, die Telekommunikationsanlagen betreiben, sowie Unternehmen, die Eigentümer und Betreiber von Funkmasten sind (Funkturnunternehmen) oder andere für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben, müssen für den Fest- und Mobilfunknetzausbau frühzeitig die Eigentümerinnen und Eigentümer geeigneter Grundstücke und Gebäude ermitteln, um die erforderlichen Verhandlungen über den Erwerb oder die Nutzung dieser Grundstücke führen zu können. Die Identifikation von Eigentümerinnen und Eigentümern ist bislang mit hohem Aufwand verbunden. Die Einsicht in das Grundbuch nach § 86a der Grundbuchverordnung (GBV) wird durch die Grundbuchämter uneinheitlich gewährt. Teilweise werden Funkturnunternehmen sowie Unternehmen, die andere für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben, nicht als Betreiber von Telekommunikationsanlagen und damit nicht als Versorgungsunternehmen im Sinne von § 86a der Grundbuchverordnung angesehen.

Zudem werden von den Grundbuchämtern teilweise zu hohe Anforderungen an das Erfordernis konkreter Planungen im Sinne von § 86a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBV gestellt. Dies trägt zu Verzögerungen beim Ausbau der digitalen Kommunikationsmöglichkeiten und bei der Gewinnung geeigneter Mobilfunkstandorte bei. Um die Digitalisierung in der Bundesrepublik Deutschland voranzubringen, für die eine flächendeckende Versorgung mit Glasfaser und dem neuesten Mobilfunkstandard erforderlich ist, soll die Grundbucheinsicht für Funkturnunternehmen und für Unternehmen, die andere für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben, erleichtert werden.

Mit den vorgeschlagenen Änderungen soll auch zum Bürokratieabbau beigetragen werden.

Die Verordnung steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“. Die Verordnung trägt insbesondere zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 16 bei, den gleichberechtigten Zugang aller zur Justiz zu gewährleisten und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen. Im

Sinne des systemischen Zusammendenkens der Nachhaltigkeitsziele trägt der Entwurf gleichzeitig zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 7, das die deutliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie verlangt, sowie zur Erreichung von Zielvorgabe 9.1 bei, eine regionale und grenzüberschreitende Infrastruktur aufzubauen, um die wirtschaftliche Entwicklung zu unterstützen.

## **B. Lösung**

Für Betreiber und Projektierer von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff wird eine Regelung geschaffen, nach der ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuch in der Regel vorliegt, wenn sie erklären, unter Nutzung der Grundstücke solche Anlagen betreiben oder projektieren zu wollen.

Für Funkturmunternehmen und für andere Unternehmen, die für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben, wird geregelt, dass sie zu den Versorgungsunternehmen im Sinne von § 86a GBV gehören, denen die Einsicht in das Grundbuch in allgemeiner Form auch für sämtliche Grundstücke eines Grundbuchamtsbezirks gestattet werden kann. Für Funkturmunternehmen wird zudem geregelt, dass ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuch in allgemeiner Form auch für sämtliche Grundstücke eines Grundbuchamtsbezirks nach § 86a GBV bereits dann vorliegt, wenn der Grundbuchamtsbezirk in einem Suchkreis für den Netzausbau im Bereich Mobilfunk liegt.

## **C. Alternativen**

Keine.

## **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Keine.

## **E. Erfüllungsaufwand**

### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Für Bürgerinnen und Bürger verändert sich der Erfüllungsaufwand nicht.

### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Für die Wirtschaft verringert sich der jährliche Erfüllungsaufwand aus Informationspflichten um rund 743 000 Euro. Mit Blick auf die „One in, one out“-Regelung der Bundesregierung bedeutet dies ein „Out“ in vorgenannter Höhe. Es entsteht kein einmaliger Aufwand.

### **Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten**

Bei der Verringerung des Erfüllungsaufwands um 743 000 Euro handelt es sich vollständig um Bürokratiekosten aus Informationspflichten.

### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Für die Verwaltung der Länder verringert sich der jährliche Erfüllungsaufwand um rund 455 000 Euro. Der einmalige Erfüllungsaufwand ändert sich nicht.

### **F. Weitere Kosten**

Keine.

# Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz

## Verordnung zur Erleichterung der Grundbucheinsicht für Erneuerbare-Energien-Anlagen und Telekommunikationsinfrastrukturen

Vom ...

Auf Grund des § 1 Absatz 4 Satz 1, des § 12 Absatz 3 Nummer 2 und des § 134 Satz 1 Nummer 2 und 3 der Grundbuchordnung, von denen § 1 Absatz 4 Satz 1 durch Artikel 153 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, § 12 Absatz 3 zuletzt durch Artikel 153 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist und § 134 Satz 1 durch Artikel 153 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, jeweils in Verbindung mit § 1 Absatz 2 des Zuständigkeitsanpassungsgesetzes vom 16. August 2002 (BGBl. I S. 3165) und dem Organisationserlass vom 8. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5176) verordnet das Bundesministerium der Justiz:

### Artikel 1

#### Änderung der Grundbuchverfügung

Die Grundbuchverfügung 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, wird wie folgt geändert:

1. In § 24a Satz 3 werden die Wörter „und für Verbraucherschutz“ gestrichen.
2. Nach § 43 wird folgender § 43a eingefügt:

#### „§ 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.“

3. § 86a Absatz 1 wird wie folgt geändert:
  - a) In Satz 1 werden die Wörter „oder Telekommunikationsanlagen“ durch ein Komma und die Wörter „Telekommunikationsanlagen oder für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel“ ersetzt.
  - b) Satz 2 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 1 wird das Wort „Grundbuchbezirk“ durch das Wort „Grundbuchamtsbezirk“ ersetzt.
  - bb) In Nummer 2 werden nach dem Wort „ist“ die Wörter „oder der Grundbuchamtsbezirk in einem Suchkreis für den Netzausbau im Bereich Mobilfunk liegt“ eingefügt.
4. In § 100a Absatz 2 wird das Wort „eingetragenen“ durch das Wort „eingetragen“ ersetzt.
5. § 113 Absatz 1 Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6. Gegenüber dem Grundbuchamt genügt es zum Nachweis der Befugnis, über beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück, Gebäude oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten oder über Vormerkungen zu verfügen, deren Eintragung vor dem 1. Juli 1990 beantragt worden ist und als deren Gläubiger oder sonstiger Berechtigter im Grundbuch

- a) eine Sparkasse oder Volkseigentum in Rechtsträgerschaft einer Sparkasse,
- b) ein anderes Kreditinstitut, Volkseigentum in Rechtsträgerschaft eines Kreditinstituts, eine Versicherung oder eine bergrechtliche Gewerkschaft,
- c) Volkseigentum in Rechtsträgerschaft des Staatshaushalts oder eines zentralen Organs der Deutschen Demokratischen Republik, des Magistrats von Berlin, des Rates eines Bezirks, Kreises oder Stadtbezirks, des Rates einer Stadt oder sonstiger Verwaltungsstellen oder staatlicher Einrichtungen,
- d) eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein Sondervermögen einer solchen Person, mit Ausnahme jedoch des Reichseisenbahnvermögens und des Sondervermögens Deutsche Post,

eingetragen ist, wenn die grundbuchmäßigen Erklärungen von der Bewilligungsstelle abgegeben werden; § 27 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Bewilligungsstelle ist in den Fällen des Satzes 1 Buchstabe a die Sparkasse, in deren Geschäftsgebiet das Grundstück, Gebäude oder sonstige grundstücksgleiche Recht liegt, und in Berlin die Landesbank, in den übrigen Fällen des Satzes 1 jede Dienststelle des Bundes oder einer bundesunmittelbaren Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts. Für die Löschung

- a) von Vermerken über die Entschuldung der Klein- und Mittelbauern beim Eintritt in Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften auf Grund des Gesetzes vom 17. Februar 1954 (GBl. Nr. 23 S. 224),
- b) von Verfügungsbeschränkungen zugunsten juristischer Personen des öffentlichen Rechts, ihrer Behörden oder von Rechtsträgern sowie
- c) von Schürf- und Abbauberechtigungen

gilt Satz 1 entsprechend; Bewilligungsstelle ist in den Fällen des Buchstabens a die Staatsbank Berlin, im Übrigen jede Dienststelle des Bundes. Die Bewilligungsstellen können durch dem Grundbuchamt nachzuweisende Erklärung sich wechselseitig oder andere öffentliche Stellen zur Abgabe von Erklärungen nach Satz 1 ermächtigen. In den vorgenannten Fällen findet § 39 der Grundbuchordnung keine Anwendung. Der Vorlage eines Hypotheken-, Grundschuld- oder Rentenschuldbriefes bedarf es nicht; dies gilt auch bei Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts nach § 11c des Vermögensgesetzes. In den Fällen des Satzes 1

Buchstabe c und d soll der Bund oder die von ihm ermächtigte Stelle die Bewilligung im Benehmen mit der obersten Finanzbehörde des Landes erteilen, in dem das Grundstück, Gebäude oder sonstige grundstücksgleiche Recht belegen ist; dies ist vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.“

## **Artikel 2**

### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Für Betreiber und Projektierer von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ist die Einsicht in das Grundbuch bereits zu Beginn der Projektierung solcher Anlagen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass dies künftig auch bei Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff und bei Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff der Fall sein wird. In der Praxis wird die Einsicht für Betreiber und Projektierer von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien durch die Grundbuchämter uneinheitlich gewährt. Dies stellt eine Hürde für den zum Gelingen der Energiewende notwendigen Ausbau erneuerbarer Energien dar. Im Hinblick auf das überragende öffentliche Interesse an der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien soll die Grundbucheinsicht erleichtert werden.

Unternehmen, die Telekommunikationsanlagen betreiben, sowie Unternehmen, die Eigentümer und Betreiber von Funkmasten sind (Funkturmunternehmen) oder andere für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben, müssen für den Fest- und Mobilfunknetzausbau frühzeitig die Eigentümerinnen und Eigentümer geeigneter Grundstücke und Gebäude ermitteln, um die erforderlichen Verhandlungen über den Erwerb oder die Nutzung dieser Grundstücke führen zu können. Die Identifikation von Eigentümerinnen und Eigentümern ist bislang mit hohem Aufwand verbunden. Die Einsicht in das Grundbuch nach § 86a der Grundbuchverordnung (GBV) wird durch die Grundbuchämter uneinheitlich gewährt. Teilweise werden Funkturmunternehmen sowie Unternehmen, die andere für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben, nicht als Betreiber von Telekommunikationsanlagen und damit nicht als Versorgungsunternehmen im Sinne von § 86a GBV angesehen.

Zudem werden von den Grundbuchämtern teilweise zu hohe Anforderungen an das Erfordernis konkreter Planungen im Sinne von § 86a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBV gestellt. Dies trägt zu Verzögerungen beim Ausbau der digitalen Kommunikationsmöglichkeiten und bei der Gewinnung geeigneter Mobilfunkstandorte bei. Um die Digitalisierung in Deutschland voranzubringen, für die eine flächendeckende Versorgung mit Glasfaser und dem neuesten Mobilfunkstandard erforderlich ist, soll die Grundbucheinsicht für Funkturmunternehmen und für Unternehmen, die andere für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben, erleichtert werden.

Mit den vorgeschlagenen Änderungen soll auch zum Bürokratieabbau beigetragen werden.

Die Verordnung steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“. Die Verordnung trägt insbesondere zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 16 bei, den gleichberechtigten Zugang aller zur Justiz zu gewährleisten und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen. Im Sinne des systemischen Zusammendenkens der Nachhaltigkeitsziele trägt der Entwurf gleichzeitig zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 7, das die deutliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie verlangt, sowie zur Erreichung von Zielvorgabe 9.1 bei, eine

regionale und grenzüberschreitende Infrastruktur aufzubauen, um die wirtschaftliche Entwicklung zu unterstützen.

## **II. Wesentlicher Inhalt der Verordnung**

Für Betreiber und Projektierer von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff und zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff wird eine Regelung geschaffen, nach der ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuch in der Regel vorliegt, wenn sie erklären, unter Nutzung der Grundstücke solche Anlagen betreiben oder projektieren zu wollen.

Für Funkturmunternehmen und für andere Unternehmen, die für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben, wird geregelt, dass sie zu den Versorgungsunternehmen im Sinne von § 86a GBV gehören, denen die Einsicht in das Grundbuch in allgemeiner Form auch für sämtliche Grundstücke eines Grundbuchamtsbezirks gestattet werden kann. Für Funkturmunternehmen wird zudem geregelt, dass ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuch in allgemeiner Form auch für sämtliche Grundstücke eines Grundbuchamtsbezirks nach § 86a GBV bereits dann vorliegt, wenn der Grundbuchamtsbezirk in einem Suchkreises für den Netzausbau im Bereich Mobilfunk liegt.

## **III. Alternativen**

Keine.

## **IV. Regelungskompetenz**

Der Erlass der Verordnung wird auf § 1 Absatz 4 Satz 1, § 12 Absatz 3 Nummer 2 und § 134 Satz 1 Nummer 2 und 3 der Grundbuchordnung gestützt. Die Zustimmung des Bundesrates ist erforderlich.

## **V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Die Verordnung ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland geschlossen hat, vereinbar.

## **VI. Regelungsfolgen**

### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Durch die Regelung betreffend die Grundbucheinsicht von Erneuerbare-Energien-Unternehmen wird das Grundbuchverfahren vereinfacht. Damit werden sowohl die Erneuerbare-Energien-Unternehmen als auch die Grundbuchämter entlastet.

Durch die Erweiterung des § 86a GBV auf Unternehmen, die für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben, wird die Grundbucheinsicht vereinfacht. Die bisher notwendigen aufwändigen Ermittlungen der Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken vor Ort können durch die Rechtsänderung entfallen.

## **2. Nachhaltigkeitsaspekte**

Die Verordnung steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dient.

Indem der Entwurf das Verfahren zur Einsichtnahme in das Grundbuch für Erneuerbare-Energien-Anlagen vereinfacht, leistet er einen Beitrag zur Verwirklichung von Nachhaltigkeitsziel 16 „Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen“. Dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt mit seiner Zielvorgabe 16.3, den gleichberechtigten Zugang aller zur Justiz zu gewährleisten. Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgabe, indem er die erfolgreiche Glaubhaftmachung des berechtigten Interesses an der Einsichtnahme in das Grundbuch an räumlich messbare Kriterien und insbesondere an die Abgabe einer Erklärung der antragstellenden Unternehmen knüpft, Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien betreiben oder projektieren zu wollen. Damit trägt der Entwurf gleichzeitig zur Erreichung von Zielvorgabe 16.6 bei, die verlangt, leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen. Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgabe, indem er zur Vereinheitlichung der grundbuchrechtlichen Praxis bei Verfahren zur Gewährung der Einsichtnahme in das Grundbuch und damit zur Verwaltungsvereinfachung in diesem Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit beiträgt.

Im Sinne des systemischen Zusammendenkens der Nachhaltigkeitsziele leistet der Entwurf gleichzeitig einen Beitrag zur Erreichung von Ziel 7 „Zugang zu bezahlbarer, verläSSLicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern“. Dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt in seinen Zielvorgaben 7.1 und 7.2, bis 2030 den allgemeinen Zugang zu bezahlbaren, verlässlichen und modernen Energiedienstleistungen zu sichern und den Anteil erneuerbarer Energie am globalen Energiemix deutlich zu erhöhen. Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgaben, indem er es Erneuerbare-Energien-Unternehmen erleichtert, die Eigentümer der Grundstücke zu ermitteln, die sich für die Errichtung von Anlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien eignen und liefert damit einen entscheidenden Baustein hin zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Energiemix.

Ebenso leistet der Entwurf einen Beitrag zur Erreichung von Zielvorgabe 9.1, eine regionale und grenzüberschreitende Infrastruktur aufzubauen, um die wirtschaftliche Entwicklung zu unterstützen, indem er Funkturmunternehmen und Unternehmen, die andere für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben, ermöglicht, die Eigentümerinnen und Eigentümer der für den Betrieb erforderlichen Grundstücke zu ermitteln, um die erforderlichen Verhandlungen über den Erwerb oder die Nutzung dieser Grundstücke führen zu können.

Damit berücksichtigt der Entwurf die Querverbindungen zwischen den Zielen für nachhaltige Entwicklung und deren integrierenden Charakter, der für die Erfüllung von Ziel und Zweck der UN-Agenda 2030 von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Der Entwurf folgt damit den Nachhaltigkeitsprinzipien der DNS „(1.) Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“, „(2.) Global Verantwortung wahrnehmen“, „(3.) Natürliche Lebensgrundlagen erhalten“, „(4.) Nachhaltiges Wirtschaften stärken“ und „(5.) Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

## **3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Keine.

## 4. Erfüllungsaufwand

### 4.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger ändert sich der Erfüllungsaufwand nicht.

### 4.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Nach den Ermittlungen des Statistischen Bundesamtes verändert sich der jährliche Erfüllungsaufwand durch das Regelungsvorhaben wie folgt:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
37 500	-15	59,30	-5	-556	-187
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-743	

Im Bereich Wasserstoff ist derzeit mit 450 Grundbucheinsichten jährlich zu rechnen (jeweils nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)). Im Bereich Solarkraftwerke auf Freiflächen wird aufgrund der bereits hohen Zahl an Geboten für ausgeschriebene Anlagen mit einer festen Einspeisevergütung in 2023 für das ganze Jahr mit 1 100 Anlagen und mit ebenso vielen Anlagen ohne Ausschreibungen gerechnet (BMWK). Nach einem Solarkraftwerkerrichter sind für ein Kraftwerk im Durchschnitt etwa sieben Grundbücher einzusehen. Für Windkraftwerke wurden für 2023 bereits bis zum 9. Oktober 1 001 Windkraftträder genehmigt (BMWK), sodass in einem Jahr mit rund 1 300 Anträgen auf Einsicht in das Grundbuch gerechnet werden kann. Nach einem Windkraftwerkerrichter sind für ein Projekt in etwa und durchschnittlich zehn Grundbücher einzusehen. Ein Errichter von Solar- und Windkraftanlagen gab an, dass das Gesetz kaum Auswirkungen für ihn haben werde, weil er die Eigentümerinnen und Eigentümer bereits jetzt mit vertretbarem Aufwand ermitteln könne. Zwei von drei Grundbuchämtern gaben an, nur selten oder gar keine Anfragen von Betreibern von Erneuerbarer-Energien-Anlagen zu erhalten. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass jährlich die Informationen aus etwa 29 000 Grundbüchern erforderlich sind (450 für Wasserstoff und 28 400 für Solar- und Windkraft (1 100 \* 2 \* 7 + 1 300 \* 10)). Bei den für Solar- und Windkraft erforderlichen Informationen ist davon auszugehen, dass sie bereits heute in 75 Prozent der Fälle ohne nennenswerte Schwierigkeiten erlangt werden können, weil entweder bereits heute ein berechtigtes Interesse durch die Grundbuchämter gesehen wird oder Informationen auf anderem Weg erlangt werden. Die Erleichterungen der Neuregelung sind deswegen für rund 7 500 Einsichtnahmen in das Grundbuch relevant (450 + 28 400 : 4 = 7 550). Von der Schaffung von § 43a GBV sind daneben zwar auch Energieerzeugungen aus Biomasse, Wasserkraft und Geothermie betroffen, hier ergeben sich aber voraussichtlich keine relevanten Änderungen, weil betroffene Grundstücke in der Regel im eigenen oder öffentlichen Eigentum stehen und Geothermiekraftwerke sehr selten sind.

Neu von § 86a GBV umfasste Unternehmen, die für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben, sind ausschließlich Unternehmen, die passive Infrastrukturen verlegen, was letztlich in relevanter Größe nur auf Funkturmunternehmen zutrifft. Unternehmen im Glasfaserausbau, die keine aktiven Anschlüsse, sondern lediglich passive Infrastrukturen, also Leerrohre und gegebenenfalls unbeschaltete Glasfaser verlegen, sind kaum im Markt vertreten. Zudem wird ein Großteil dieser Infrastruktur entlang der Verkehrswege und nicht über private Grundstücke geführt, sodass der Umfang an Grundbucheinsichten im Festnetzbereich, die bislang nicht von § 86a GBV erfasst wurden, zu vernachlässigen ist. Insofern sind nach Informationen des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr ausschließlich die Zubauraten im Mobilfunkbereich relevant. Nach Auskunft eines Unternehmens, welches die Errichtung von Mobilfunktürmen plant, ist hochgerechnet anhand der Anzahl aller Mobilfunkurmstandorte

nach Angaben aller Betreiber mit 3 000 Suchkreisanfragen im Jahr zu rechnen. Das befragte Unternehmen gab ferner an, 10 Grundbücher je Suchkreis anzufragen, was eine Fallzahl von 30 000 Grundbucheinsichten ergibt.

Nach Auskunft eines Funkturmunternehmens werden Grundbucheinsichten von Grundbuchämtern ohne Vollmacht der Eigentümerin oder des Eigentümers in der Regel verwehrt, sodass die Daten auf anderem Weg gewonnen werden müssen. Das würde 15 Minuten von Personen mit eigenverantwortlicher Tätigkeit für jedes potenziell geeignete Grundstück im Suchkreis in Anspruch nehmen sowie mindestens eine Briefsendung sowie eventuell zusätzliche Entgelte erfordern. Die Kosten seien im Verhältnis der sonstigen Aufgaben in diesem Bereich gering und nicht extrahierbar. Es wird deshalb von 5 Euro Sachkosten ausgegangen. Dieser Aufwand entfällt durch die Änderung. In gleicher Höhe wird eine Entlastung auch für die begünstigten Unternehmen des § 43a GBV erwartet, weil hier nach § 12 GBO eher Einzelanträge vorliegen als in Suchkreisanträgen nach § 86a GBV. Da Funkturmunternehmen bei der Fallzahl überwiegen, werden die Lohnkosten aus dem Bereich Information und Kommunikation aus dem Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung herangezogen. Diese betragen 59,30 Euro pro Stunde.

Damit kommt es insgesamt zu einer Entlastung von rund 743 000 Euro (37 500 Fälle \* -15 Minuten / 60 Minuten \* 59,3 Euro Stundenlohn + 37 500 Fälle \* -5 Euro Sachkosten). Mit Blick auf die „One in, one out“-Regelung der Bundesregierung bedeutet dies ein „Out“ in vorgenannter Höhe.

#### 4.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Nach den Ermittlungen des Statistischen Bundesamtes verändert sich der jährliche Erfüllungsaufwand der Verwaltung der Länder durch das Regelungsvorhaben wie folgt:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
37 500	-20	33,40	-1	-417,5	-37,5
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-455	

Die Grundbuchämter gehen durch die leichtere Möglichkeit zur Einsicht in das Grundbuch nicht von einer vermehrten Einsichtnahme aus. Mehrheitlich wird durch die Gesetzesänderung auch keine Änderung des Zeitaufwandes gesehen. Allerdings müsste sich in Katasterämtern und anderen Kommunalbehörden der Aufwand durch weniger Anfragen von Unternehmen reduzieren, welche zunächst nicht die notwendige Information von den Grundbuchämtern erhalten haben. Bei einem Katasteramt teilte man einen Zeitaufwand von 20 Minuten für eine Antragsbearbeitung mit, welcher damit in allen Fällen der Wirtschaftsvorgabe entfallen müsste. Die Aufgabe wird vom mittleren Dienst wahrgenommen (vergleiche auch OnDEA-ID 2013020711012601). Nach dem Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung ergeben sich daraus ein Lohnsatz von 33,40 Euro pro Stunde und zudem Sachkosten für einen Standardbrief in Höhe von 1 Euro. Das ergibt eine Reduktion des Erfüllungsaufwands um 455 000 Euro (37 500 Fälle \* -20 Minuten / 60 Minuten \* 33,40 Euro Stundenlohn + 37 500 \* -1 Euro Sachkosten).

#### 5. Weitere Kosten

Auswirkungen auf das Einzelpreisniveau und das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf die Verbraucherpreise, sind nicht zu erwarten.

## **6. Weitere Regelungsfolgen**

Auswirkungen auf Verbraucherinnen und Verbraucher, gleichstellungspolitische und demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die Wahrung und Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse sind nicht zu erwarten.

## **VII. Befristung; Evaluierung**

Eine Befristung ist nicht vorgesehen. Eine Evaluierung ist im Hinblick auf die Regelungsmaterie und den Regelungsumfang nicht erforderlich.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1 (Änderung der Grundbuchverfügung)**

Artikel 1 sieht Änderungen der Grundbuchverfügung (GBV) vor.

### **Zu Nummer 1 (Änderung von § 24a GBV)**

Aufgrund des Organisationserlasses des Bundeskanzlers vom 8. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5176) hat das bisherige Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz die Bezeichnung Bundesministerium der Justiz erhalten. Diese Änderung wird hier nachvollzogen.

### **Zu Nummer 2 (Einfügung von § 43a GBV)**

Mit Nummer 2 soll ein neuer § 43a GBV eingefügt werden.

Nach § 12 Absatz 1 Satz 1 der Grundbuchordnung (GBO) ist die Einsicht in das Grundbuch jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse daran darlegt. Bei Unternehmen, die Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), 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 nach der vorgeschlagenen Regelung ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuch in der Regel bereits dann vor, wenn sie erklären, unter Nutzung der Grundstücke solche Anlagen betreiben oder projektieren zu wollen. Mit der Ergänzung soll die Grundbucheinsicht erleichtert und die Praxis der Grundbuchämter vereinheitlicht werden.

Die Tätigkeit von Unternehmen, die Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 EEG betreiben oder projektieren, dient angesichts der Klimakrise sowie der aktuellen geopolitischen Entwicklungen einem wichtigen Ziel der Bundesregierung und liegt nach § 2 Satz 1 EEG im überragenden öffentlichen Interesse.

Die Aufnahme von Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff und zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff in § 43a GBV-E trägt der großen Bedeutung des von der Bundesregierung forcierten Wasserstoffmarkthochlaufs Rechnung. Für den Erfolg der Energiewende und für den Klimaschutz werden Alternativen zu fossilen Energieträgern benötigt. Die Nutzung von Wasserstoff wird eine wichtige Rolle bei der Dekarbonisierung und der Sektorkopplung einnehmen, insbesondere als Flexibilitäts- und Speichertechnologie. Eine leistungsstarke und nachhaltige inländische Herstellung von Wasserstoff mittels Elektrolyse sorgt für eine gesicherte Bedarfsdeckung mit kurzen Transportwegen und schafft die Grundlage für einen funktionierenden Heimatmarkt, der alle Wertschöpfungsstufen erfasst. Um diese Ziele zu erreichen, ist die Errichtung von Anlagen zur

elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff sowie zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff gleichermaßen erforderlich. Zur Förderung der Energiewende soll auch für diese Anlagen die Grundbucheinsicht erleichtert werden.

Die geplanten Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 EEG, zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff müssen für die Einsicht in das Grundbuch zum Zeitpunkt der Erklärung noch nicht öffentlich-rechtlich zulässig sein. Es sind insbesondere keine Nachweise erforderlich, dass die Flächen für die Errichtung geeignet sind. Vielmehr reicht für die Einsicht in das Grundbuch aus, dass sich das Vorhaben in einer frühen Projektphase befindet.

Ermächtigungsgrundlagen für die Konkretisierung in § 43a GBV-E, wann bei Projektierern und Betreibern von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 EEG, zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuch vorliegt, sind § 1 Absatz 4 Satz 1, § 12 Absatz 3 Nummer 2 GBO. Nach § 12 Absatz 3 Nummer 2 GBO kann das Bundesministerium der Justiz mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung unter anderem bestimmen, dass bei solchen Personen, bei denen es auf Grund ihres Amtes oder ihrer Tätigkeit gerechtfertigt ist, von der Darlegung des berechtigten Interesses abgesehen werden kann. § 43a GBV-E erfasst Unternehmen, die Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff betreiben oder projektieren. Allerdings soll für diese Unternehmen nicht vollständig auf die Darlegung des berechtigten Interesses verzichtet werden. Es soll lediglich konkretisiert werden, wann bei ihnen ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuch vorliegt. Dadurch werden die Anforderungen an das berechtigte Interesse deutlich abgesenkt. Die vorgeschlagene Regelung ist von § 12 Absatz 3 Nummer 2 GBO als Erst-recht-Schluss (*argumentum a maiore ad minus*) erfasst.

### **Zu Nummer 3 (Änderung von § 86a GBV)**

Mit Nummer 3 soll § 86a GBV geändert werden.

### **Zu Buchstabe a**

Nach § 12 Absatz 1 Satz 1 GBO ist die Einsicht in das Grundbuch jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse daran darlegt. Seit der Zweiten Verordnung zur Änderung von Vorschriften für das maschinell geführte Grundbuch vom 11. Juli 1997 (BGBl. I S. 1808) kann nach § 86a GBV Versorgungsunternehmen, die Telekommunikationsanlagen betreiben, 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. Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) wurde § 86a Absatz 1 GBV um einen Satz 2 ergänzt, der konkretisiert, wann ein berechtigtes Interesse nach § 86a Absatz 1 Satz 1 GBV in der Regel vorliegt.

Mit Buchstabe a soll der Katalog der unter § 86a Absatz 1 Satz 1 GBV fallenden Versorgungsunternehmen erweitert werden. Es werden auch solche Unternehmen umfasst, die für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen notwendige physische Infrastrukturen einschließlich der Kabel betreiben. Im Mobilfunkbereich gehören dazu insbesondere die sogenannten Funkturmunternehmen. Durch die Ergänzung der bisherigen Regelung um den Ausdruck „oder die für deren Betrieb notwendigen physischen Infrastrukturen einschließlich der Kabel“ wird eine ganzheitliche Betrachtung aller für die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erforderlichen Einrichtungen erreicht. Damit wird klargestellt, dass es nicht darauf ankommt, ob ein Unternehmen aktive oder passive Telekommunikationsinfrastruktur betreibt, um unter § 86a GBV zu fallen. Mit der Ergänzung soll die Grundbucheinsicht erleichtert und die Praxis der Grundbuchämter vereinheitlicht werden.

Die Bundesregierung setzt sich für eine leichtere und schnellere Eigentümerrecherche für potenziell geeignete Liegenschaften ein (siehe Gigabitstrategie der Bundesregierung vom 13. Juli 2022, S. 23 f., abrufbar unter: [https://bmdv.bund.de/SharedDocs/DE/Anlage/K/gigabitstrategie.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://bmdv.bund.de/SharedDocs/DE/Anlage/K/gigabitstrategie.pdf?__blob=publicationFile)). Die ausbauenden Unternehmen müssen sowohl im Festnetz- als auch im Mobilfunknetzausbau bereits im Planungsstadium die Eigentümerinnen und Eigentümer geeigneter Grundstücke und Gebäude identifizieren, um deren Bereitschaft für den Abschluss entsprechender Miet- oder Gestattungsverträge erfragen zu können. Erst mit der Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer können Mobilfunkstandorte auf den Grundstücken errichtet und Glasfaserleitungen zur Anbindung der Masten über die Grundstücke verlegt werden.

Aktuell werden die Eigentümerinnen und Eigentümer mit hohem personellem Aufwand vor Ort ermittelt. Allein die Dauer der Standortakquise im Mobilfunkbereich, also die Suche und die vertragliche Bindung der als geeignet bewerteten Grundstücks- oder Gebäudeflächen, liegt laut Branchenangaben bei sieben bis zwölf Monaten.

Der Begriff der Telekommunikationsanlagen schließt bei einer – durch den Verordnungsgeber nicht beabsichtigten – engen Auslegung im Sinne des Telekommunikationsgesetzes (TKG) Unternehmen aus, die passive Netzinfrastrukturen wie Funkmasten errichten oder Leerrohre für Glasfaserkabel verlegen wollen. Telekommunikationsanlagen sind in § 3 Nummer 60 TKG als technische Einrichtungen, Systeme oder Server definiert, die als Nachrichten identifizierbare elektromagnetische oder optische Signale oder Daten im Rahmen der Erbringung eines Telekommunikationsdienstes senden, übertragen, vermitteln, empfangen, steuern oder kontrollieren können; mithin aktive Netzkomponenten. Unternehmen, die passive Infrastruktur für das Mobilfunknetz bereitstellen, werden in der Praxis durch die Grundbuchämter teilweise nicht unter die Versorgungsunternehmen im Sinne des § 86a GBV gefasst. Auch für solche Unternehmen gibt es jedoch einen Bedarf für Einsicht in das Grundbuch in allgemeiner Form für sämtliche Grundstücke eines Grundbuchamtsbezirks.

#### **Zu Buchstabe b**

Mit Buchstabe b soll § 86a Absatz 1 Satz 2 GBV geändert werden.

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Mit Doppelbuchstabe aa wird zur Behebung eines Redaktionsversehens der bisherige Begriff „Grundbuchbezirk“ durch den auch in Satz 1 verwendeten Begriff „Grundbuchamtsbezirk“ ersetzt.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Mit Doppelbuchstabe bb soll klargestellt werden, dass keine zu hohen Anforderungen an den Begriff der konkreten Planungen im Sinne von § 86a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBV zu stellen sind.

Im Mobilfunkbereich erscheint es sachgerecht, bereits dann von konkreten Planungen auszugehen, wenn im Auftrag eines Mobilfunknetzbetreibers für einen Suchkreis Flächen für den Aufbau eines Mobilfunkstandortes gesucht und gebunden werden sollen. Den Funkturmunternehmen werden von den Mobilfunknetzbetreibern in der Regel sogenannte Suchkreise übergeben. Daher reicht es für konkrete Planungen im Sinne von § 86a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBV nach der Neuregelung aus, wenn der Grundbuchamtsbezirk in einem Suchkreis für den Netzausbau im Bereich Mobilfunk liegt. Der Suchkreis ist über Längen- und Breitenkoordinaten sowie den Radius bestimmt. Durch die Möglichkeit zur Einsicht in das Grundbuch in allgemeiner Form für sämtliche Grundstücke im relevanten Grundbuchamtsbezirk werden die Änderung, die Erweiterung oder der Neubau von Anlagen erheblich vereinfacht und beschleunigt. Mittels der

eingesehenen Eigentümerdaten können die Eigentümerinnen und Eigentümer schnell kontaktiert werden. Bislang bleibt den Akquisiteuren häufig nur eine zeitaufwändige Recherche anhand sonstiger öffentlich verfügbarer Informationen oder durch Gespräche vor Ort.

Die Grundbuchämter sollen auch im Übrigen keine überhöhten Anforderungen an den Begriff der konkreten Planungen im Sinne von § 86a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBV stellen. Sollte sich herausstellen, dass sich die Einsicht in das Grundbuch zur Akquise geeigneter Flächen auch nach der vorliegenden Änderung für die Unternehmen als erhebliche Hürde für den Ausbau der Mobilfunknetze darstellt, wären angesichts der großen Bedeutung einer entsprechenden Infrastruktur für Deutschland eine weitere Verordnungsänderung erforderlich.

#### **Zu Nummer 4 (Änderung von § 100a GBV)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur.

#### **Zu Nummer 5 (Änderung von § 113 GBV)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur.

Mit der Neufassung der Grundbuchverordnung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114) ist der seinerzeitige § 103 Absatz 1 Nummer 6 GBV (heute § 113 Absatz 1 Nummer 6 GBV) dahingehend typografisch fehlerhaft gefasst worden, dass der Satzteil nach Satz 1 Buchstabe d sowie die Sätze 2 und 3 unter Satz 1 Buchstabe d gefasst wurden (BGBl. 1995 I S. 133). Dies soll vorliegend korrigiert werden.

#### **Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)**

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten.