Formulierungsvorschläge Heft 3/2017

# beitrag des monats: Photovoltaik- und Windenergieanlagen im notariellen Alltag, Dr. Christian Flache

**S. 89**

**Photovoltaikanlage 1:**

1. Auf dem Dach des auf dem o. g. Grundstück befindlichen Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage installiert. Die Beteiligten gehen davon aus, dass es sich – mangels einer festen Verbindung zum Gebäude – nicht um einen Bestandteil der Immobilie handelt, sondern vielmehr um eine bewegliche Sache.
2. Der Verkäufer beabsichtigt, die auf dem Dach des Gebäudes stehende Photovoltaikanlage selbst weiterzubetreiben. Diese Anlage verbleibt daher im Eigentum des Verkäufers und ist ausdrücklich nicht Bestandteil dieses Kaufvertrags.
3. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass dem Verkäufer das Recht zustehen soll, diese Anlage gemäß den nachfolgenden Bedingungen weiterhin auf dem Grundbesitz betreiben zu dürfen.[[1]](#footnote-1)

* Eine Entschädigung für dieses Nutzungsrecht ist nicht geschuldet, da dies bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt wurde.
* Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Photovoltaikanlage samt Nebenanlagen obliegt dem Berechtigten. Der Berechtigte hat die Photovoltaikanlage samt Nebenanlagen auf seine Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten und Sorge dafür zu tragen, dass von der Anlage keine vermeidbaren Gefahren ausgehen.
* Nach Durchführung der Installationen sowie etwaiger später erforderlicher Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Auswechslungsmaßnahmen hat der Berechtigte eventuell entstandene Schäden am Grundstück und Gebäude zu beseitigen.
* Bewuchs, der die Anlage beeinträchtigt, insbesondere durch Beschattung, kann der Berechtigte nach vorheriger vergeblicher Fristsetzung gegenüber dem Eigentümer kürzen oder beseitigen. Die Kosten trägt stets der Berechtigte.

Die Beteiligten verpflichten sich, einen eventuellen Rechtsnachfolger – wiederum mit der Pflicht zur Weiterverpflichtung – in gleicher Weise zu binden.

1. Zur Absicherung dieses Nutzungsrechts soll eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellt werden:
   1. Inhalt der Dienstbarkeit[[2]](#footnote-2)

Der Eigentümer räumt hiermit dem Beteiligten zu … als Nutzungsberechtigen das Recht ein, auf dem Dach des Gebäudes, das sich auf dem Vertragsgrundbesitz befindet, eine Photovoltaikanlage nebst den erforderlichen Leitungen zum Zwecke der Stromerzeugung zu errichten und zu betreiben. Mitumfasst ist insbesondere das Recht, auf dem genannten Gebäude alle erforderlichen Nebenanlagen (Schalt- und Messeinrichtungen, Transformatoren, Wechselrichter usw.) zu montieren. Dem Berechtigten steht ferner das Recht zu, die zum Anschluss der Anlage an das öffentliche Telefon- und Stromnetz erforderlichen Leitungen und Kabel zu verlegen, bzw. soweit erforderlich bestehende Leitungen mitzubenutzen.

Dem Berechtigten und den vom Berechtigten schriftlich beauftragten Personen ist es jederzeit gestattet, das genannte Grundstück zum Zweck der Erstellung, des Betriebs und der Unterhaltung der Photovoltaikanlage, für Wartungsarbeiten und zur Vornahme von Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten, einschließlich der völligen Erneuerung bzw. Demontage der Anlage, uneingeschränkt zu betreten und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren. Auf die Belange des Eigentümers ist Rücksicht zu nehmen.

Der Eigentümer darf für die Dauer des Vorhandenseins dieser Anlage nichts errichten, umbauen oder entfernen, was den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlage beeinträchtigt oder gefährdet.

Baulichkeiten, Bäume und Sträucher dürfen die Anlage nicht gefährden oder ihren Betrieb beeinträchtigen, insbesondere die Module nicht beschatten. Des Weiteren ist der Eigentümer verpflichtet, das Gebäude so zu unterhalten, dass weder der Bestand noch der Betrieb der Photovoltaikanlage während der Betriebszeit gefährdet ist.

Der Ausübungsbereich des Rechts ergibt sich aus dem Plan, der als Anlage … beigefügt ist. Dem Plan ist auch der Verlauf der Leitungen zu entnehmen.

* 1. Erlöschen der Dienstbarkeit

Dem Eigentümer steht ein Recht auf Löschung der Dienstbarkeit zu

mit Ablauf des …[[3]](#footnote-3) oder

wenn der Nutzungsvertrag zwischen dem Eigentümer und dem jeweils Berechtigten durch einvernehmliche Aufhebung endet oder

wenn der Nutzungsvertrag aus anderen Gründen endet, die der jeweils Berechtigte zu vertreten hat.

Den Beteiligten ist bekannt, dass es zur Löschung im Grundbuch der Bewilligung des dann Berechtigten bedarf.

* 1. Bestellung der Dienstbarkeit

Der Eigentümer

bewilligt und beantragt

die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an dem in Abschn. … genannten Grundbesitz zu Gunsten des Beteiligten zu … .

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit soll im Grundbuch zunächst die nächstoffene Rangstelle erhalten, jedoch Nachrang mit den nachbestellten Rechten.

1. Zur Absicherung der zukünftigen Ansprüche eines Erwerbers der Photovoltaikanlage verpflichtet sich der Käufer dem Beteiligten zu … gegenüber als Versprechensempfänger gem. § 335 BGB, eine Dienstbarkeit gleichen Inhalts zugunsten beliebiger von dem Beteiligten zu … benannter Dritter – auch zugunsten mehrerer aufeinanderfolgender Dritter – zu bestellen. Der Anspruch auf Bestellung der Dienstbarkeit ist vererblich und übertragbar.

6. Zur Sicherung dieser Bestellungsansprüche zugunsten des Beteiligten zu … wird zudem die nachstehende Vormerkung bewilligt:

Der Eigentümer

bewilligt und beantragt

die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zulasten des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes und zugunsten des Beteiligten zu … als Versprechensempfänger – und zwar für eine beliebige Zahl von Betreiberwechseln.

Die Vormerkung soll Rang vor der gemäß diesem Abschnitt einzutragenden Dienstbarkeit haben.

7. Der Notar wird angewiesen und beauftragt, den Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit und der Vormerkung erst mit Nachweis der Kaufpreiszahlung gemäß Abschn. … beim Grundbuchamt einzureichen.

**Alternativ:**

4. Zur Absicherung der Ansprüche des Verkäufers als Eigentümer der Photovoltaikanlage verpflichtet sich der Käufer, dem Beteiligten zu … gegenüber als Versprechensempfänger gem. § 335 BGB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeiten folgenden Inhalts zu bestellen:

…

**S. 90**

**Photovoltaikanlage 2:**

1. Klargestellt wird, dass die auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz befindliche Photovoltaikanlage nicht mit verkauft wird. Diese gehört nicht dem Verkäufer, sondern dem jeweiligen Betreiber.
2. Die in Abteilung II im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaikanlage eingetragenen Belastungen und die getroffenen schuldrechtlichen Vereinbarungen werden wie folgt behandelt:
   1. Der Erwerber übernimmt die in Abteilung II lfd. Nr. … eingetragenen Dienstbarkeiten (Photovoltaikdienstbarkeiten) zur dinglichen Duldung. Er tritt im Verhältnis zum Veräußerer bereits ab Besitzübergang und vorbehaltlich der unter b) getroffenen Regelungen in alle Rechte und Pflichten des Veräußerers, wie sie sich u. a. aus der Eintragungsbewilligung vom … (URNr. … des Notars ...) bzw. dem Gestattungsvertrag vom …(Anlage A) ergeben, bei.
   2. Die unter lfd. Nr. … eingetragenen Vormerkungen werden unter Übernahme der jeweils zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen aufschiebend bedingt auf den Eigentumswechsel übernommen. Bis zum Wirksamwerden der Schuldübernahme wirkt diese ab Besitzübergang als Erfüllungsübernahme (§ 329 BGB).
   3. Der Käufer und der Beteiligte zu … verpflichten sich wechselseitig, diese Pflichten einem eventuellen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weitergabe ebenfalls aufzuerlegen.
3. Der Notar hat u. a. darauf hingewiesen, dass zum Wirksamwerden einer Schuld- bzw. Vertragsübernahme die Zustimmung der Gläubiger bzw. der ursprünglichen Vertragspartner nötig ist. Nach Angabe sind dies … (der Anlagenbetreiber) und … (der Finanzierungsgläubiger des Anlagenbetreibers). Der Notar wird mit der Einholung der Zustimmungserklärung beauftragt und hierzu allseits bevollmächtigt.“

**S. 91**

**Vertrag zur Übernahme von Nutzungsrechten an einer Photovoltaikanlage**

**I. Vorbemerkungen**

1. Zugunsten des Beteiligten zu 1 (nachfolgend bisheriger Anlagenbetreiber) wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Erstellung, Betrieb und Nutzung einer Windenergieanlage bestellt. Der Bestellung liegt ein Nutzungsvertrag vom … zwischen dem Eigentümer, dem bisherigen Anlagenbetreiber zugrunde (nachfolgend Nutzungsvertrag).
2. Weiterhin wurde für den Fall, dass ein Dritter oder ein Rechtsnachfolger den Nutzungsvertrag bzgl. der Errichtung der vorgenannten Windenergieanlage an Stelle des Beteiligten zu 1. übernimmt und in die Rechte und Pflichten desselben eintritt, eine Vormerkung im Rang nach der vorstehend genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bestellt.
3. Bei der Beteiligten zu 3 handelt es sich um die Finanzierungsbank des Erwerbers (nachfolgend Bank genannt). Die Beteiligte zu 4 ist die Finanzierungsbank des bisherigen Anlagenbetreibers (nachfolgend Altgläubiger genannt). Für diese ist ebenfalls eine Vormerkung eingetragen.

**II. Übernahme des Nutzungsvertrags**

1. Der bisherige Anlagenbetreiber hat mit Übertragungsvertrag vom … den Nutzungsvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten sowie die auf dem o. g. Grundstück stehenden Windenergieanlagen nebst den zugehörigen Anlagen auf den Beteiligten zu 2 (nachfolgend zukünftiger Anlagenbetreiber), übertragen.
2. Der bisherige und der zukünftige Anlagenbetreiber sind sich darüber einig, dass der zukünftige Anlagenbetreiber nunmehr den Nutzungsvertrag übernehmen soll. Sie übertragen daher den Nutzungsvertrag an den dies annehmenden zukünftigen Anlagenbetreiber in vollem Umfang. Die übrigen Beteiligten stimmen der Vertragsübernahme – soweit erforderlich – ausdrücklich zu.
3. Die Vertragsübernahme erfolgt mit sofortiger Wirkung.
4. Vorsorglich wird der Anspruch auf Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit aus der Vormerkung (Abt. II lfd. Nr. …) vom bisherigen Anlagenbetreiber an den zukünftigen Anlagenbetreiber abgetreten. Der zukünftige Anlagenbetreiber nimmt die Abtretung hiermit an.

**III. Umschreibung der Vormerkung und Eintragung der Dienstbarkeit zugunsten des Betreibers**

1. Die Umschreibung der Vormerkung in Abt. II lfd. Nr. … auf den neuen Nutzungsberechtigten, nämlich den Beteiligten zu 2, wird von allen Beteiligten bewilligt und beantragt.
2. Der Eigentümer bewilligt, unter Ausnutzung der durch die Vormerkung in Abt. II lfd. Nr. … gesicherten Rangstelle, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht für Windkraftanlagen) zugunsten des Beteiligten zu 2 gemäß dem Nutzungsvertrag, wobei die Vormerkung im Übrigen bestehen bleiben soll.
3. Der bisherige Anlagenbetreiber bewilligt und alle Beteiligten beantragen Zug um Zug mit der Umschreibung der Vormerkung in die Dienstbarkeit für den zukünftigen Anlagenbetreiber die Löschung des Rechts Abt. II lfd. Nr. … (Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht für Windkraftanlagen).

**IV. Umschreibung der Vormerkung und Eintragung der Dienstbarkeit zugunsten der Bank**

**…** (Hier folgt die gleiche Regelung wie zuvor, nur dass nunmehr die Bank anstelle des Altgläubigers tritt.)

**V. Übertragungsbefugnis**

1. Der Eigentümer erteilt

* dem Beteiligten zu 2 als künftigen Anlagenbetreiber sowie
* der Bank und
* den Angestellten des diesamtlichen Notars, …, und zwar jedem allein und jeder befreit von der Haftung und den Beschränkungen des § 181 BGB, für den Fall, dass ein Dritter oder ein Rechtsnachfolger den zwischen dem Eigentümer und dem Beteiligten zu 2 bestehenden (hier übertragenen) Nutzungsvertrag übernimmt und in die Rechte und Pflichten desselben eintritt, die unwiderrufliche Vollmacht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in derselben Form wie in diesem Vertrag zu Gunsten des Übernehmers/der neuen Vertragspartei zu bestellen und dieselben Rechte einzuräumen.

1. Die Bevollmächtigten sind befugt, in diesem Zusammenhang sämtliche Bewilligungen zu erklären und sämtliche Anträge bei Gerichten, dem Grundbuchamt und Behörden zu stellen.
2. Die Bevollmächtigten sind befugt, Untervollmachten zu erteilen. Die Vollmacht soll nicht durch den Tod erlöschen.

**VI. Kosten/Vollzugsvollmachten …**

**S. 92**

**Vertragsübernahme:**

Ebenfalls mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung tritt der Käufer anstelle des Verkäufers in folgende objektbezogene Verträge ein: …[[4]](#footnote-4)

**S. 93**

**Verkauf der Photovoltaikanlage nebst Dienstbarkeit**

1. Der Verkäufer beabsichtigt, die auf dem Dach des Vertragsgegenstands befindliche Photovoltaikanlage an die Beteiligte zu … zu veräußern. Diese wird die Anlage dann selbst weiter betreiben.
2. Der Notar wies die Beteiligten auf die rechtlichen Risiken bei einer späteren Umwandlung eines Bestandteils in einen Scheinbestandteil hin, ebenso darauf, dass er nicht beurteilen kann, ob es sich bei der Anlage um einen Bestandteil handelt. Die Beteiligten erklären, dass es sich aus ihrer Sicht um einen Scheinbestandteil und damit um eine bewegliche Sache handelt, da die Anlage nur als aufgeständerte Aufdachanlage errichtet wurde, die den Strom ausschließlich ins öffentliche Stromnetz einspeist. Gleichwohl vereinbaren die Beteiligten was folgt:
3. Verkauf der Photovoltaikanlage
   1. Der Verkäufer verkauft hiermit an die Beteiligte zu …, die auf der Immobilie montierte Photovoltaikanlage unter Gewähr für die Freiheit von Rechten Dritter.
   2. Die Beteiligten sind sich aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises gem. dieser Ziffer über den Eigentums- und Besitzübergang an der beweglichen Sache einig. Zum Tag des Besitzübergangs an der Anlage werden die Beteiligten ein Protokoll über die Übergabe der erforderlichen Unterlagen und die Zählerstände fertigen. Wegen des Übergangs der zugehörigen Verträge, insbesondere des Einspeisevertrags, werden sich die Beteiligten gesondert mit dem Abnehmer verständigen. Bis zur Erteilung der Zustimmung der Vertragspartner, welche die Beteiligten selbst zu beschaffen sich verpflichten, ist der Käufer zur Freistellung des Verkäufers verpflichtet. Alle erwähnten Verträge sind dem Käufer bekannt; der Verkäufer versichert, dass sie ungekündigt bestehen und keine oben erwähnten Vertragsänderungen erfolgt sind.[[5]](#footnote-5)
   3. Der Kaufpreis beträgt

20.000,00 €

(in Worten: zwanzigtausend)

und ist mit Eintragung der nachfolgenden Dienstbarkeit zur Zahlung fällig. Wegen der Verzugsfolgen wird auf Abschnitt …[[6]](#footnote-6) verwiesen.

* 1. Die Beteiligte zu … unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises gem. dieser Ziffer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen, zuzüglich Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe von fünf[[7]](#footnote-7) Prozentpunkten über dem Basiszinssatz für das Jahr, die für Zwecke des Zwangsvollstreckungsverfahrens ab Eintragung der Dienstbarkeit an zu berechnen sind. Der Verkäufer ist berechtigt, sich vollstreckbare Ausferti­gungen ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen erteilen zu lassen.

4. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass der Beteiligten zu … als Erwerber der Photovoltaikanlage das Recht zustehen soll, diese Anlage gemäß den nachfolgenden Bedingungen weiterhin auf dem Grundbesitz betreiben zu dürfen. …[[8]](#footnote-8)

5. Zur Absicherung dieses Nutzungsrechts soll eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellt werden:[[9]](#footnote-9) ...

6. Notaranweisung

Der Notar wird angewiesen und beauftragt, den Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit und der Vormerkung nur zusammen mit dem Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers an dem o. g. Grundbesitz beim Grundbuchamt einzureichen.

7. Anrechnung

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die beabsichtige Umwandlung der Photovoltaikanlage in einen Scheinbestandteil und damit in eine bewegliche Sache gescheitert ist, so sind sich die Beteiligten einig, dass der auf die Photovoltaikanlage entfallende Betrag von 20.000,00 € entsprechend den Regelungen in Abschn. …[[10]](#footnote-10) zusätzlich zum Kaufpreis für die Immobilie durch den Käufer gezahlt werden muss.

# praxisforum: Übernahme des Gründungsaufwands durch die GmbH-Gesellschafter, Dr. Jan Hupka

**S. 106**

**Gründungsaufwand im Gesellschaftsvertrag:**

Der Gründungsaufwand (Kosten für Notar und Gericht sowie evtl. Genehmigungen, Anwalt, Steuerberater) wird von der Gesellschaft bis zu einem Gesamtbetrag von … € übernommen. Ein darüber hinausgehender Gründungsaufwand wird von den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Gesellschaftsbeteiligungen getragen.

**Gründungsaufwand im Gesellschaftsvertrag – Musterprotokoll Einpersonengesellschaft:**

5. Die Gesellschaft trägt die mit der Gründung verbundenen Kosten bis zu einem Gesamtbetrag von 300 €, höchstens jedoch bis zum Betrag ihres Stammkapitals. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Gesellschafter.

**Gründungsaufwand im Gesellschaftsvertrag – Musterprotokoll Einpersonengesellschaft:**

5. Die Gesellschaft trägt die mit der Gründung verbundenen Kosten bis zu einem Gesamtbetrag von 300 €, höchstens jedoch bis zum Betrag ihres Stammkapitals. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Gesellschafter.

**Gründungsaufwand im Gesellschaftsvertrag – Musterprotokoll Mehrpersonengesellschaft:**

5. Die Gesellschaft trägt die mit der Gründung verbundenen Kosten bis zu einem Gesamtbetrag von 300 €, höchstens jedoch bis zum Betrag ihres Stammkapitals. Darüber hinausgehende Kosten tragen die Gesellschafter im Verhältnis der Nennbeträge ihrer Geschäftsanteile.

**S. 107**

**Gründungsaufwand Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) – individueller Gesellschaftsvertrag:**

Der Gründungsaufwand (Kosten für Notar und Gericht sowie evtl. Genehmigungen, Anwalt, Steuerberater) wird von der Gesellschaft bis zu einem Gesamtbetrag von … € übernommen. Ein darüber hinausgehender Gründungsaufwand wird von den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Gesellschaftsbeteiligungen getragen

1. Diese Ziffer regelt die schuldrechtliche Grundlage der Nutzung und ist ggf. an die Besonderheiten des Einzelfalls anzupassen. [↑](#footnote-ref-1)
2. Vgl. Krauß, Immobilienkauf in der Praxis, 7. Aufl., Rn 908. [↑](#footnote-ref-2)
3. Als Ablaufdatum kann regelmäßig das Ende der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Anlage angesetzt werden. [↑](#footnote-ref-3)
4. Vgl. Krauß, Immobilienkauf in der Praxis, 7. Aufl., Rn 915. [↑](#footnote-ref-4)
5. Krauß, Immobilienrecht in der Praxis, 7. Aufl., Rn 915. [↑](#footnote-ref-5)
6. Hier ist auf die Verzugsfolgenbelehrung aus dem Kaufvertrag zu verweisen. [↑](#footnote-ref-6)
7. Der gesetzliche Verzugszins dürfte in den meisten Fällen bei fünf Prozentpunkten über dem Basiszins liegen. Die Anwendung des erhöhten Satzes nach § 288 Abs. 2 BGB setzt voraus, dass an dem Vertrag ein Verbraucher nicht beteiligt ist. Dabei bestimmt sich die Unternehmereigenschaft nach § 14 BGB. Hiernach genügt es nicht, dass etwa der Verkäufer mit der Anlage einen Gewerbebetrieb führt. Insofern dürfte hierin nur eine private Vermögensverwaltung liegen: MüKo/Micklitz/Purnhagen*,* § 13 Rn 69 - 70. [↑](#footnote-ref-7)
8. Wegen der Formulierung zum schuldrechtlichen Gestattungsvertrag wird nach oben unter C.I.2 verwiesen, wobei nunmehr als Berechtigter der Erwerber der Anlage und als Verpflichteter der Käufer der Immobilie einzusetzen sind. [↑](#footnote-ref-8)
9. Die Formulierung der Dienstbarkeitenbestellung einschließlich derjenigen zur Einräumung weiterer Dienstbarkeiten nebst Vormerkung ist C.I.2 zu entnehmen. [↑](#footnote-ref-9)
10. Hier ist auf die Regelungen zur Fälligkeit des Kaufpreises der Immobilie zu verweisen. [↑](#footnote-ref-10)