

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

GmbHG § 7 Abs. 2 S. 1 – Keine GmbH-Bargründung mittels E-Geld

BGB §§ 168, 1820 – Widerruf einer Vorsorgevollmacht durch weitere Bevollmächtigte

Aktuelles

Inkrafttreten des Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen zum 17.10.2024

Literaturhinweise

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

GmbHG § 7 Abs. 2 S. 1 Keine GmbH-Bargründung mittels E-Geld

I. Sachverhalt

Für den Nachweis der Einzahlung des Stammkapitals einer neu gegründeten GmbH legt deren Geschäftsführer eine Bescheinigung eines E-Geld-Instituts i. S. d. § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZAG, konkret einen Einzahlungsbeleg auf ein PayPal-Konto, vor.

II. Frage

Kann eine Bareinlagepflicht durch Einzahlung von E-Geld bei einem E-Geld-Institut erfüllt werden?

III. Zur Rechtslage

1. Erfüllungswirkung von Bar- und Buchgeld

Gem. § 7 Abs. 2 S. 1 GmbHG kann der Geschäfts-

führer der GmbH i. Gr. diese erst zur Eintragung beim Handelsregister anmelden, wenn mindestens ein Viertel des Nennbetrags auf jeden GmbH-Geschäftsanteil eingezahlt ist. Insgesamt muss die Hälfte des Stammkapitals eingezahlt sein, § 7 Abs. 2 S. 2 GmbHG. Eine Barzahlung, d. h. die Übereignung von inländischen gesetzlichen Zahlungsmitteln, stellt ohne Weiteres eine ordnungsgemäße Einzahlung i. S. d. § 7 Abs. 2 S. 1 GmbHG dar (OLG Frankfurt, Beschl. v. 27.5.1992 – 20 W 134/92, OLGZ 1992, 388; Ulmer/Casper, in: Habersack/Casper/Löbke, GmbHG, 3. Aufl. 2019, § 7 Rn. 33), wenn die Zahlungsmittel der Gesellschaft, vertreten durch den Geschäftsführer, zu Eigentum übertragen werden und zu dessen freier Verfügung stehen. Auch **andere Formen der Leistung**, die ohne Wertverlust jederzeit zuverlässig in Geld umgesetzt werden können und nach der Verkehrsanschauung der Barzahlung gleichstehen, sind als ordnungsgemäße Einzahlung i. S. v. § 7 Abs. 2 S. 1 GmbHG anzusehen (RG, Urt. v. 7.12.1909 – II 101/09, RGZ 72, 265, 268; Urt. v. 25.5.1898 – I 60/98, RGZ 41, 120, 122; Lutter/Hommelhoff/Bayer, GmbHG, 21. Aufl. 2023, § 7 Rn. 11; BeckOGK-GmbHG/Müther, Std.: 15.4.2024,

§ 7 Rn. 58). Dazu gehört vor allem die **Gutschrift von Buchgeld in einer inländischen gesetzlichen Währung** auf einem Konto der Vor-GmbH bei einem Kreditinstitut (Lutter/Hommelhoff/Bayer, § 7 Rn. 11; BeckOK-GmbHG/C. Jaeger, Std.: 1.5.2024, § 7 Rn. 15; Altmeppen, GmbHG, 11. Aufl. 2023, § 7 Rn. 25).

2. Keine Erfüllungswirkung von E-Geld

Fraglich ist, ob auch die Überlassung von E-Geld an die GmbH i. Gr. eine Einzahlung i. S. d. § 7 Abs. 2 S. 1 GmbHG darstellt.

E-Geld ist nach der Legaldefinition des § 1 Abs. 2 S. 3 ZAG jeder elektronisch, darunter auch magnetisch, gespeicherte monetäre Wert in Form einer Forderung an den Emittenten, der gegen Zahlung eines Geldbetrags ausgestellt wird, um damit Zahlungsvorgänge i. S. d. § 675f Abs. 4 S. 1 BGB durchzuführen, und der auch von anderen natürlichen oder juristischen Personen als dem Emittenten angenommen wird. Es tritt in verschiedenen Formen auf, v. a.: Speicherung des Guthabens auf dem Chip einer Geldkarte, Speicherung des Guthabens auf einem vom **E-Geld-Emittenten betriebenen Server (sog. Netzgeld)**, Festspeicher, SIM-Karte im Smartphone oder Tablet-Computer sowie Prepaid-Produkte, bei denen das ausgebende Institut ein virtuelles Konto über das voreingezahlte Guthaben führt (MünchKommHGB/Herresthal, Band 6 [Bankvertragsrecht u. a.], 5. Aufl. 2024, Teil 1 A Rn. 79). Die beiden **wichtigsten Praxisfälle** von serverbasiertem E-Geld in Deutschland sind die Angebote von **PayPal** und **Amazon pay** (MünchKommBGB/Casper, 9. Aufl. 2023, § 675f Rn. 143).

Im Falle von PayPal können der Käufer und der Verkäufer einer Ware jeweils einen Nutzungsvertrag mit der PayPal (Europe) SARL et Cie als Zahlungsdienstleister abschließen. Der Käufer weist sodann PayPal an, einen bestimmten Betrag von seinem E-Geld-Guthaben auf einem virtuellen Konto bei PayPal oder Buchgeld von einem Girokonto bei seiner Hausbank abzuziehen und das (umgewandelte) E-Geld auf das virtuelle Konto des Verkäufers bei PayPal zu transferieren. Der Verkäufer kann den gutgeschriebenen E-Geld-Betrag seinerseits verwenden oder sich auf ein angegebenes Girokonto in Form von Buchgeld auszahlen lassen (Harman, BKR 2018, 457 f.; MünchKommHGB/Herresthal, Teil 1 A Rn. 87 f.; MünchKommBGB/Casper, § 675f Rn. 144, jeweils m. w. N.).

Seinem *Zweck* nach soll E-Geld das Bargeld ersetzen (BeckOGK-BGB/Foerster, Std.: 15.3.2024, § 675c Rn. 301). Seine zivilrechtliche Natur ist allerdings umstritten. Es handelt sich jedenfalls **nicht um Buchgeld** (BeckOGK-BGB/Foerster, § 675c Rn. 302 f.). Denn der Kunde des

E-Geld-Emittenten hat einen Anspruch auf Rückumwandlung der in E-Geld denominierten Forderung in reguläres Buchgeld durch Übertragung eines Buchgeldäquivalents auf sein Girokonto (MünchKommHGB/Herresthal, Teil 1 A Rn. 83; MünchKommBGB/Casper, 9. Aufl. 2023, § 675c Rn. 30; BeckOGK-BGB/Foerster, § 675c Rn. 302 f.). Im Zahlungsverkehr weist der Zahler den E-Geld-Emittenten an, seinem E-Geld-Konto einen Betrag abzuziehen und in dieser Höhe eine neue Forderung zugunsten des Zahlungsempfängers zu begründen. Dabei handelt es sich um eine **Leistung an Erfüllung statt** hinsichtlich des Geldzahlungsanspruchs des Zahlungsempfängers, § 364 Abs. 1 BGB (MünchKommHGB/Herresthal, Teil 1 A Rn. 79 f.). Eine Leistung an Erfüllung statt stellt aber **keine taugliche Bareinzahlung** i. S. d. § 7 Abs. 2 S. 1 GmbHG dar (Lutter/Hommelhoff/Bayer, § 7 Rn. 13). Aus diesem Grund handelt es sich bei der Überweisung von E-Geld der Gründer der GmbH auf ein (neu errichtetes) E-Geld-Konto der GmbH i. Gr. um eine **Sacheinlage**. Allerdings könnte die das E-Geld erhaltende GmbH i. Gr. von dem Emittenten des E-Geldes verlangen, dass er das E-Geld auf ein (in Euro geführtes) Bankkonto der GmbH i. Gr. überweist. Infolge dieser Überweisung tritt eine Erfüllung der Bareinlageverpflichtung gem. § 362 Abs. 2 BGB ein (MünchKommGmbHG/Schwandtner, 4. Aufl. 2022, § 5 Rn. 156). Erst zu diesem Zeitpunkt ist also das Barkapital der GmbH aufgebracht (vgl. BeckOK-GmbHG/C. Jaeger, § 7 Rn. 14).

Im Ergebnis reicht in dem geschilderten Fall der **Einzahlungsbeleg des E-Geld-Instituts** über eine Gutschrift von E-Geld zugunsten der GmbH i. Gr. (auf dem PayPal-Konto) **nicht als Nachweis der Erfüllung** der Bareinzahlungspflicht aus.

BGB §§ 168, 1820

Widerruf einer Vorsorgevollmacht durch weitere Bevollmächtigte

I. Sachverhalt

Vor einigen Jahren hat der Ehemann eine notarielle Vorsorgevollmacht errichtet. Bevollmächtigt sind seine Ehefrau und sein einseitiger Sohn, und zwar jeweils einzeln. Der Ehemann ist mittlerweile aufgrund einer Demenz geschäftsunfähig. Die Ehefrau teilte mit, dass das Verhältnis zwischen ihr und dem Stiefsohn mittlerweile zerrüttet sei. Sie möchte gerne in ihrer Eigenschaft als Bevollmächtigte des Ehemannes die von dem Ehemann dem Sohn erteilte Vollmacht widerrufen. In der Vollmachtsurkunde ist keine Regelung zu der Frage enthalten, ob ein Bevollmächtigter die Vollmacht des anderen Bevollmächtigten widerrufen kann.

II. Fragen

1. Kann die Ehefrau die Vollmacht, die der Ehemann seinem einseitigen Sohn erteilt hat, widerrufen?

2. Gilt hier das Prinzip, wer am schnellsten den Widerruf erklärt, hat Erfolg?

III. Zur Rechtslage

1. Zunächst ist zu berücksichtigen, dass die Beantwortung der aufgeworfenen Rechtsfragen auch von der **Auslegung** der konkret erteilten Vorsorgevollmacht abhängt. Die Beantwortung dieser Auslegungsfrage kann hier nicht abschließend erfolgen, da dazu bekanntlich stets alle Umstände des Einzelfalls, auch solche außerhalb der Urkunde, heranzuziehen sind (s. hierzu nur Grüneberg/Ellenberger, BGB, 83. Aufl. 2024, § 133 Rn. 14 ff.).

2. Das Gesetz enthält in **§ 1820 Abs. 5 BGB** seit dem 1.1.2023 eine eigene Regelung für den Widerruf einer Vorsorgevollmacht. Der Widerruf wird dort an bestimmte inhaltliche Voraussetzungen geknüpft und unter Genehmigungsvorbehalt seitens des Betreuungsgerichts gestellt. Die gesetzliche Regelung gilt jedoch nur für den Widerruf einer Vorsorgevollmacht *durch einen Betreuer*. Für den **Widerruf einer Vollmacht durch einen von mehreren Bevollmächtigten** ist § 1820 Abs. 5 BGB dagegen **nicht einschlägig** (s. Müller-Engels, FamRZ 2021, 645, 648; Münch, FamRZ 2020, 1513, 1517; BeckOK-BGB/Müller-Engels, Std.: 1.5.2024, § 1820 Rn. 52).

3. Daher ist zur Beantwortung der Frage auf die bereits bisher anerkannten Grundsätze zurückzugreifen. In der Rechtsprechung hat sich das OLG Karlsruhe erstmals mit Beschluss vom 3.2.2010 (FamRZ 2010, 1762) mit der Problematik befasst. Das OLG entschied, dass bei einer gleichrangigen Generalvollmacht für mehrere Personen mangels abweichender Bestimmung des Vollmachtgebers **keiner der Bevollmächtigten befugt** sei, die Vollmacht des anderen zu widerrufen. Dies gelte auch dann, wenn der Vollmachtgeber wegen Geschäftsunfähigkeit nicht mehr in der Lage sei, selbst über den Widerruf der Vollmacht zu befinden. In einem solchen Fall sei ggf. ein **Vollmachtsüberwachungsbetreuer** zu bestellen (s. zum Problem auch bereits Gutachten DNotI-Report 2014, 3 f.). Allerdings war die Entscheidung des OLG Karlsruhe stark einzelfallbezogen, da sich das Gericht wesentlich auf die Auslegung der vorliegenden Vollmachtsurkunde gestützt hatte.

Nachfolgend hat das OLG Karlsruhe (NJW-RR 2022, 436 Rn. 9; aktuelle Problemübersicht auch bei Renner/Braun, in: Müller-Engels/Braun, Betreuungsrecht und Vorsorgeverfügungen in der Praxis, 6. Aufl. 2022,

Kap. 2 Rn. 523 ff.) seinen bereits im Jahre 2010 eingenommenen Standpunkt nochmals bekräftigt: **Mit der Erteilung einer Vorsorgevollmacht** an eine Person ist aus Sicht des OLG Karlsruhe (NJW-RR 2022, 436, 437 Rn. 9) **regelmäßig nicht die Bevollmächtigung zum Widerruf einer gleichzeitig einer weiteren Person erteilten Vorsorgevollmacht verbunden**. Denn anderenfalls wäre der Wunsch des Vollmachtgebers, mehreren Personen eine Einzelvertretungsmacht einzuräumen, ständig der Gefahr ausgesetzt, nach dem „Windhundprinzip“ konterkariert zu werden, indem jeder Einzelbevollmächtigte fortlaufend befürchten müsste, seine Vollmacht werde durch einen anderen Bevollmächtigten widerrufen. Jeder Bevollmächtigte könnte sich so die Position eines ausschließlich Bevollmächtigten verschaffen. Dies habe der Vollmachtgeber jedoch ersichtlich nicht gewollt, als er sich dafür entschied, mehreren Personen Vollmacht mit Einzelvertretungsbefugnis zu erteilen, weshalb nach Auffassung des OLG Karlsruhe im Wege der Auslegung (§ 133 BGB) im Regelfall eine entsprechende **konkludente Beschränkung** der Vertretungsmacht jedes Einzelbevollmächtigten zu ermitteln sei.

Die Auslegungstendenz des OLG Karlsruhe wird in einer aktuellen Entscheidung auch durch den BGH zustimmend referiert (BGH, Beschl. v. 8.5.2024 – XII ZB 577/23, DNotZ 2024, 865). Der BGH führt dort aus (Rn. 11 der Entscheidungsgründe), dass es eine Frage der **Auslegung** der konkreten Vorsorgevollmacht sei, ob die anderen Einzelbevollmächtigten zum Teilwiderruf der Vorsorgevollmacht zugunsten eines Bevollmächtigten befugt seien. Diese dürfte in vielen Fällen dahingehend zu beantworten sein, dass **dem Bevollmächtigten jedenfalls nicht die Möglichkeit zum Widerruf der gleichrangigen Vollmacht eines anderen Bevollmächtigten eingeräumt** sein solle (mit Hinweis auf die Rspr. des OLG Karlsruhe sowie auf Spernath, MittBay-Not 2021, 425, 429 f., 436 f.; Stascheit, RNotZ 2020, 61, 83 f.) Dann könne die gerichtliche Bestellung eines Kontrollbetreuers nach §§ 1815 Abs. 3, 1820 Abs. 3 BGB geboten sein, dessen Tätigkeit sich auch auf einen von mehreren Bevollmächtigten beziehen könne.

Im Schrifttum haben sich *Renner/Braun* (Kap. 2 Rn. 536 ff.) kritisch zu der Argumentation des OLG Karlsruhe geäußert. Sie resümieren, für den Widerruf könne es schlechte wie gute Gründe geben. Der Ausschluss des Widerrufsrechts führe nicht unbedingt zu gerechteren Ergebnissen. Allerdings bezieht sich die Stellungnahme aus kautelarjuristischer Sicht eher auf eine **vorsorgende explizite Regelung des Widerrufsproblems**. Wo eine solche – wie auch im unterbreiteten Sachverhalt – fehlt, sprechen die Erwägungen von *Renner/Braun* nach Einschätzung des DNotI eher für den

Standpunkt des OLG Karlsruhe: In Ermangelung einer konkreten Regelung sollte die **Widerrufskompetenz** zu Lasten eines anderen Bevollmächtigten **nicht gleichsam automatisch jedem Mitbevollmächtigten zugestanden werden**. Vielmehr ist in einem solchen Fall u. E. gerade die vom Reformgesetzgeber in § 1820 Abs. 5 BGB für den Betreuer gefundene Lösung die sinnvollste: Der Widerruf greift hiernach nur dann durch, wenn er durch bestimmte inhaltliche Gründe gerechtfertigt ist. Dies wird im Genehmigungsverfahren präventiv durch das Betreuungsgericht überprüft.

Auch der hier konkret unterbreitete Sachverhalt bietet wohl keine besonderen Anhaltspunkte für eine Auslegung in dem Sinne, dass – abweichend von dem durch das OLG Karlsruhe und mittlerweile auch den BGH vertretenen Grundsatz – der Ehefrau doch eine Widerrufskompetenz zu Lasten des ebenfalls bevollmächtigten Sohnes zustehen sollte. Der Umstand, dass das Verhältnis zwischen Ehefrau und Stiefsohn mittlerweile zerrüttet ist, mag zwar zu Konflikten und Reibungsmöglichkeiten bei der Ausübung der Vollmacht führen, die zuvor so nicht gegeben waren. Ob es aber in der konkret eingetretenen Situation dem Interesse des Vollmachtgebers – also nicht gerade „nur“ demjenigen der Ehefrau – entsprochen hätte, nunmehr bei der Ausübung der Vollmacht seiner Ehefrau den Vorzug gegenüber dem Sohn einzuräumen, bleibt nach dem Sachverhalt ganz offen.

4. Im Ergebnis wird man deswegen u. E. **im Zweifel** annehmen müssen, dass mangels eines nachweisbaren Willens des Vollmachtgebers der **Widerruf der Vollmacht zu Lasten des einseitigen Sohnes durch die Ehefrau in ihrer Position als Bevollmächtigte nicht vom Vollmachtsumfang gedeckt ist (§ 133 BGB)**. Will die Ehefrau den Vollmachtswiderruf gleichwohl durchsetzen, so müsste sie beim Betreuungsgericht ihre eigene Bestellung als Betreuerin gem. §§ 1814 ff. BGB anregen, wobei zunächst die inhaltlichen Voraussetzungen einer Betreuerbestellung trotz der vorliegenden Vorsorgevollmachten zu begründen wären. Sollte die Ehefrau daraufhin tatsächlich zur Betreuerin ihres Mannes bestellt werden, könnte sie die dem Stiefsohn erteilte Vorsorgevollmacht unter den Voraussetzungen des § 1820 Abs. 5 BGB widerrufen. Hierfür müssten zum einen die vom Gesetz verlangten inhaltlichen Voraussetzungen vorliegen; eine Zerrüttung des Verhältnisses zwischen ihr und dem Stiefsohn wäre insoweit also irrelevant. Zum anderen müsste das Betreuungsgericht den Widerruf genehmigen (§ 1820 Abs. 5 S. 2 BGB).

Aktuelles

Inkrafttreten des Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen zum 17.10.2024

1. Überblick

Zum 17.10.2024 trat das Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen (BGBl. I. 2024, Nr. 306) in Kraft. Dieses bewirkt u.a. folgende Änderungen:

- Nach dem neu geschaffenen **§ 23 Abs. 1a WEG** können Wohnungseigentümer mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die **Versammlung** der Wohnungseigentümer innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung **ohne physische Präsenz** der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (**virtuelle Wohnungseigentümerversammlung**).

- Infolge einer Ergänzung des § 554 Abs. 1 S. 1 BGB kann der **Mieter von Wohnraum** verlangen, dass ihm der Vermieter auch solche **baulichen Veränderungen** der Mietsache erlaubt, die der **Stromerzeugung durch Steckersolargeräte** dienen.

- In gleicher Weise kann jeder **Wohnungseigentümer** eine angemessene bauliche Veränderung verlangen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dient, § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WEG.

- Aufgrund der **Neufassung von § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB** gilt nun, dass eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit**, die einer **juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft** zusteht, **übertragbar** ist, wenn sie dazu berechtigt, ein Grundstück für Anlagen zur Nutzung von Wasserkraft, Windenergie, solarer Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme oder Energie aus Biomasse (Nr. 1) oder für Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff zu nutzen (Nr. 2). Die Regelung gilt allerdings nur für solche Dienstbarkeiten, deren **Eintragungsbewilligung nach dem 17.10.2024 notariell beurkundet oder öffentlich beglaubigt** wird.

2. Neufassung des § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB

a) Rechtslage unter § 1092 Abs. 3 BGB a. F.

Die Neufassung des § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB dürfte Auswirkungen auf die notarielle Gestaltungspraxis haben. Dies erschließt sich bei Betrachtung der bisher geltenden Rechtslage.

Gem. § 1092 Abs. 1 S. 1 BGB sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundsätzlich nicht übertragbar und nicht vererblich. Zwar sehen §§ 1092 Abs. 2 und Abs. 3 a. F., 1059a BGB ausdrücklich Ausnahmen von dem Grundsatz der Unübertragbarkeit der Dienstbarkeit vor. Allerdings erfassten diese Ausnahmen nicht jeden Fall der Rechtsnachfolge des Dienstbarkeitsberechtigten. Insbesondere fallen **Fotovoltaikanlagen nicht** unter den Begriff der **Anlage zur Fortleitung von Elektrizität** i. S. d. § 1092 Abs. 3 BGB a. F. (OLG Nürnberg RNotZ 2016, 300, 302; OLG München NJOZ 2013, 923, 924). Wechselte der Anlagenbetreiber, so konnte dieser die ursprüngliche Dienstbarkeit nicht auf einen anderen Anlagenbetreiber übertragen.

Die Gestaltungsliteratur begegnete diesem Hindernis bislang mit der **sog. Vormerkungslösung**: Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Anlagenbetreiber, eine weitere, inhaltsgleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten eines vom Anlagenbetreiber zu benennenden Dritten zu bestellen (vgl. Reymann, ZIP 2013, 605, 610; DNotI-Report 2019, 13). Bei dem begünstigten Dritten kann es sich insbesondere um den Rechtsnachfolger des Anlagenbetreibers handeln. In diesem speziellen Fall kann der schuldrechtliche Bestellsanspruch abtretbar sein (grundlegend BGH NJW 1958, 1677, 1678; OLG Nürnberg RNotZ 2016, 300, 302 f.). Er kann durch eine Vormerkung gesichert werden (OLG München MittBayNot 2017, 586 Rn. 12). Vormerkungsberechtigt ist der Versprechensempfänger (der aktuelle Anlagenbetreiber), nicht der noch zu benennende Dritte (vgl. OLG Hamm RNotZ 2011, 243, 245; Keller, MittBayNot 2012, 446). Tritt der Versprechensempfänger seinen Anspruch an den Dritten ab, geht die Vormerkung analog § 401 Abs. 1 BGB auf den Dritten über (OLG Nürnberg RNotZ 2016, 300, 304). Aufgrund der Vormerkung ist der Vormerkungsberechtigte vor nachteilhaften Verfügungen geschützt, § 883 Abs. 2 S. 1 BGB. Die neu bestellte Dienstbarkeit erhält den Rang der eingetragenen Vormerkung, § 883 Abs. 3 BGB.

Häufig verpflichtete sich der Grundstückseigentümer zur Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten eines Rechtsnachfolgers des Anlagenbetreibers und *zusätzlich* gegenüber der finanzierenden Bank. Dann stellte sich die – umstrittene – Frage, ob

es sich um einen oder um zwei Ansprüche handelt, zu deren Sicherung jeweils eine eigene Vormerkung in das Grundbuch einzutragen ist, § 883 Abs. 1 S. 1 BGB (so OLG München MittBayNot 2017, 382 Rn. 8; a. A. Kappler, ZfIR 2012, 602; Keller, MittBayNot 2012, 446, 447; Staudinger/Weber, BGB, 2017, § 1018, Rn. 104a).

b) Folgen der Neufassung des § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB

Mit Neufassung des § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB erübrigt sich der Einsatz der Vormerkungslösung für beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zur Nutzung eines Grundstücks für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie. Die in § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten kann eine juristische Person oder rechtsfähige Personengesellschaft nunmehr auf einen Rechtsnachfolger übertragen (siehe Begr. RegE S. 20, abrufbar unter: https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RegE/RegE_Online-Versammlungen_Steckersolargeräte_Dienstbarkeiten.pdf?__blob=publicationFile&v=2, Abruf vom 2.12.2024).

Allerdings gilt die neue Fassung des § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB nur für all jene beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, deren **Eintragungsbewilligung nach dem 17.10.2024 notariell beurkundet oder öffentlich beglaubigt wird**, Art. 229 § 69 EGBGB. Für bereits vor diesem Datum zur Eintragung bewilligte oder bereits eingetragene Dienstbarkeiten gilt weiterhin § 1092 Abs. 3 BGB a. F. Hinsichtlich dieser Dienstbarkeiten muss die Gestaltungspraxis daher weiterhin mit der Vormerkungslösung arbeiten. Mit der Übergangsvorschrift will der Gesetzgeber das Vertrauen des Grundstückseigentümers darauf schützen, dass eine bereits bestellte Dienstbarkeit nicht übertragbar ist und die getroffenen schuldrechtlichen Vereinbarungen fortgelten (Begr. RegE S. 21).

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter www.dnoti.de

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

– eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin –
97070 Würzburg, Gerberstraße 19

Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225

E-Mail: dnoti@dnoti.de Internet: www.dnoti.de

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter: Notar a. D. Dr. Andreas Bernert

Redaktion: Notarassessorin Katharina Baunach

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jährlich 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden. Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

Verlag:

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Druck:

Brigitte Scheiner Druck- und Verlagsservice
Andreas-Bauer-Straße 8, 97297 Waldbüttelbrunn