

## Besicherung von Energieprojekten

### **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit**

Banken benötigen zur Besicherung von Krediten Sicherheiten. Allgemein bekannt ist die Grundschild. Bei der Finanzierung von innovativen Projekten im Bereich der regenerativen Energien verwenden die Banken in der Regel das Sicherungsinstrument "beschränkt persönliche Dienstbarkeit". Der Vorteil ist, dass die Energieerzeugungsanlage selbst als Sicherheit dienen kann und **keine** zusätzlichen Eintragungen (z.B. Grundschulden auf privatem Wohnhaus) erforderlich sind.

### **Zweck der Dienstbarkeit**

Die "Beschränkt persönliche Dienstbarkeit" ist eine Eintragung in Abteilung II des Grundbuches, die die Rechte des Anlagen-Betreibers bei Wechsel des Grundstückseigentümers absichert.

Es ist darin festgeschrieben, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks die Montage der Energieerzeugungs-Anlage zulassen und dem Anlagenbetreiber Zugang zu Wartungs- und Kontrollzwecken gewähren muss.

### **Verfahren zur Eintragung der Dienstbarkeit**

Zur Eintragung einer Dienstbarkeit muss der Grundstückeigentümer eine Bewilligung beim Notar unterschreiben. Die Formulierung des zu unterzeichnenden Textes wird von der finanzierenden Bank mit den Besicherungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

### **Erlangung der Erstrangigkeit**

Im Grundbuch gibt es eine Reihenfolge der Eintragungen. Die Dienstbarkeit muss vorrangig vor allen Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Grundschulden, Hypotheken) sowie vorrangig vor bestimmten Eintragungen in Abteilung II (Altenteil, Nießbrauch etc.) erfolgen. Andere Dienstbarkeiten dürfen ggfls. vorgehen.

Die Vorrangeinräumung erfordert frühzeitige Gespräche mit den Grundschildgläubigern (Banken). Für die Bank ist eine vorrangige Dienstbarkeit in der Regel **kein** Nachteil, da der Grundstücksverpächter zusätzliche Einnahmen in Form der Pacht erzielen kann, die die Werthaltigkeit der Grundschild noch erhöht. Dieser Sachverhalt muss jedoch den meisten Kundenbetreuern bei den Banken erst erläutert werden.