

Merkblatt für unterschiftsbeglaubigte Photovoltaik-Dienstbarkeiten

Notare Dr. Klaus Macht und Nico Matheis, Ludwigstraße 26, 85049 Ingolstadt,
Tel. (0841) 93315-0, Fax (0841) 93315-18

1. Vorbemerkung

Sie (oder Ihre Bank) haben uns eine vorgefertigte Erklärung betreffend die Grundbucheintragung einer Dienstbarkeit zum Betrieb einer Photovoltaikanlage (ggf. nebst weiteren Erklärungen) vorgelegt.

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie auf die folgenden Punkte hinweisen.

2. Unterschriftsbeglaubigung

Die Dienstbarkeit bedarf der Eintragung in das Grundbuch des belasteten Grundstücks. Hierzu ist die Unterschrift des Grundstückseigentümers und deren notarielle Beglaubigung erforderlich. Die Tätigkeit des Notars beschränkt sich bei dieser Unterschriftsbeglaubigung darauf, die Personaldaten des Unterzeichners festzuhalten und zu bescheinigen, dass jener seine Unterschrift in Gegenwart des Notars vollzogen oder anerkannt hat. Dadurch wird gewährleistet, dass die Unterschrift tatsächlich von der im Beglaubigungsvermerk des Notars bezeichneten Person stammt. Die insoweit anfallenden Notarkosten (siehe Ziffer 6) betreffen demgemäß auch nur die reine Unterschriftsbeglaubigung und keinerlei darüber hinaus gehende Tätigkeiten des Notars (hierzu sogleich im Folgenden).

3. Erklärungsinhalt

Der Notar ist insbesondere **nicht für den Inhalt der Erklärung verantwortlich**, auf welche sich die von ihm beglaubigte Unterschrift bezieht. Er braucht deren Inhalt also nicht zu überprüfen. Insbesondere kontrolliert er nicht, ob die vorgefertigte Erklärung möglicherweise Fehler oder Mängel aufweist, welche die angestrebte Grundbucheintragung verhindern oder das eingetragene Recht unzulässig bzw. unwirksam machen (dies bedarf vor allem bei Photovoltaikdienstbarkeiten der besonderen Betonung, da bei vielen insoweit kursierenden Vordrucken inhaltliche Mängel, die regelmäßig zu grundbuchamtlichen Beanstandungen führen, oder Regelungslücken zu beobachten sind). Ebenso wenig muss der Notar den Unterzeichner zum Inhalt der Erklärungen beraten oder belehren.

Natürlich können Sie uns als Notare gerne – wenn Sie dies wünschen (z. B. weil Sie sich absichern möchten) – damit beauftragen, die Erklärung für Sie *zu überprüfen* und ggf. zu berichtigen und zu verbessern oder Sie insoweit *zu beraten* (und z. B. auf mögliche Gefahren aufmerksam zu machen und vor für Sie nicht erkennbaren Risiken zu warnen).

Selbstverständlich stehen wir Ihnen dann für unserer Prüfungs- und Beratungstätigkeit gerade, haften also für deren Richtigkeit. Daher ist eine solche Überprüfung oder Beratung auch nicht kostenlos zu haben, sondern löst die in Ziffer 6 beschriebenen Notargebühren aus.

4. Vollzug im Grundbuch

Sobald die notarielle Unterschriftsbeglaubigung erfolgt ist, muss die Urkunde beim zuständigen Grundbuchamt (Amtsgericht) eingereicht und die Eintragung der Dienstbarkeit beantragt werden. Falls an dem Grundstück Bankgrundschulden eingetragen sind, müssen

Merkblatt für unterschriftsbeglaubigte Photovoltaik-Dienstbarkeiten

Notare Dr. Klaus Macht und Nico Matheis, Ludwigstraße 26, 85049 Ingolstadt,
Tel. (0841) 93315-0, Fax (0841) 93315-18

zumeist vorher auch noch Bankerklärungen (sog. Rangrücktritte) beschafft werden, damit die Dienstbarkeit im Grundbuch den sicheren Vorrang vor den Bankgrundschulden erhält, sodass sie nicht bei einer etwaigen bankseitigen Zwangsversteigerung des Grundstücks wieder entfallen würde. Dieser sog. Grundbuchvollzug (also die Beschaffung benötigter Rangrücktritte, die Antragstellung beim Grundbuchamt, die Überwachung des Eintragungsverfahrens und die Kontrolle, dass die Dienstbarkeit schlussendlich richtig im Grundbuch eingetragen wird) ist ebenfalls nicht von der Unterschriftsbeglaubigung des Notars erfasst.

Gerne können Sie uns jedoch mit dem Grundbuchvollzug beauftragen. Wir kümmern uns dann um das gesamte Grundbuchverfahren und sorgen dafür, dass die Dienstbarkeit ordnungsgemäß im Grundbuch eingetragen wird. Die dafür anfallenden Notargebühren sind in Ziffer 6 beschrieben.

5. Gerichtskosten

Das Grundbuchamt erhebt für die Eintragung der Dienstbarkeit eine Eintragungsgebühr, die nicht pauschal festgelegt ist, sondern sich nach dem Wert der Dienstbarkeit richtet. Dieser Wert wird auf der Grundlage der jährlichen Nutzungsvergütung (i. d. R. Pacht) ermittelt, welche mit einem bestimmten (von der Dauer der Dienstbarkeit abhängigen) Vervielfältiger auf deren Laufzeit hochgerechnet wird. Falls kein Nutzungsvertrag (z. B. Pachtvertrag) besteht, wird die zu schätzende marktübliche Pacht zugrunde gelegt.

Sie als Antragsteller sind gesetzlich verpflichtet, dem Gericht die zur Wertermittlung benötigten Angaben wahrheitsgemäß und vollständig mitzuteilen. *Dabei sind bewusste Falschangaben sogar strafbar!*

Wichtiger Hinweis: Viele Dienstbarkeitsvordrucke enthalten *pauschale, zu niedrige Wertangaben* (z. B. „Der Wert der Dienstbarkeit beträgt 500,- EUR“). Bitte seien Sie sich der Folgen solcher Falschangaben bewusst (sie sind oben geschildert), falls Sie eine solche Erklärung unterzeichnen.

Bitte machen Sie für die Ermittlung der Gerichtsgebühren nachstehend die zutreffenden Angaben:

- Jährliche Anlagenpacht: _____ **EUR**
- Laufzeit des Pachtvertrags: _____ **Jahre**

6. Notarkosten

Die Notarkosten sind wie die Gerichtskosten nicht pauschal festgelegt, sondern richten sich ebenfalls nach dem Wert der Dienstbarkeit. Die obigen Ausführungen zu Ziffer 4 gelten entsprechend. Im Einzelnen kommen folgende Gebührentatbestände in Betracht:

- Die Gebühr für die *Unterschriftsbeglaubigung* (Ziffer 2) beträgt *maximal* EUR 130,00 (zzgl. Auslagen für Porto, Kopien, Telefon oder Fax und der gesetzlichen Mehrwertsteuer).
- Um Ihnen Angaben zur Höhe der Gebühr für die *Überprüfung* oder Anpassung des Erklärungsvordrucks (Ziffer 3) machen zu können, benötigen wir die in Ziffer 5 geschilderten Angaben.

Merkblatt für unterschriftsbeglaubigte Photovoltaik-Dienstbarkeiten

Notare Dr. Klaus Macht und Nico Matheis, Ludwigstraße 26, 85049 Ingolstadt,
Tel. (0841) 93315-0, Fax (0841) 93315-18

- Um Ihnen Angaben zur Höhe der Gebühr für den *Grundbuchvollzug* (Ziffer 4) machen zu können, benötigen wir die in Ziffer 5 geschilderten Angaben.
- Weitere Gebühren sind möglich, z. B. falls der Notar Rangrücktrittserklärungen vorrangiger Banken nicht nur dort einholt, sondern die entsprechende Erklärung auch entwirft.

Dieses Merkblatt will Sie nur cursorisch und allgemein auf die wichtigsten Punkte hinweisen; es ersetzt keine Beratung. Sollten Sie weitere Fragen haben oder Hilfe benötigen, sprechen Sie uns bitte an. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

7. Notarauftrag

Wenn Sie den Grundbuchvollzug selbst abwickeln möchten und auch keine inhaltliche Überprüfung der vorgelegten Erklärung wünschen, erhalten Sie diese nach Unterschriftsbeglaubigung ausgehändigt. Unsere Amtstätigkeit ist damit erledigt.

Sofern Sie wünschen, dass wir den Grundbuchvollzug für Sie übernehmen und/oder die die Erklärung für Sie inhaltlich überprüfen – wozu wir jeweils gerne bereit sind – lassen Sie uns das bitte wissen.

Sie können nachfolgend entsprechend ankreuzen und unterzeichnen, falls Sie unsere weiteren Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten:

- Ich wünsche eine *inhaltliche Überprüfung* meiner Erklärung durch den Notar:
 ja nein
- Ich wünsche, dass der Notar den *Grundbuchvollzug* meiner Erklärung veranlasst:
 ja nein

Ingolstadt, den _____

(Unterschrift)