

M&A und Erneuerbare Energien: Immobilien- rechtliche Aspekte

3. Juli 2026



Ihre Referentinnen und Referenten



Antonia Bürger

Manager, Rechtsanwältin
Energierrecht

BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

antonia.buerger@bdolegal.de

Tel. +49 30 278770 189



Peter Bellendorf

Senior Manager, Rechtsanwalt
Immobilienwirtschaftsrecht

BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

peter.bellendorf@bdolegal.de

Tel.: +49 40 30293 261

Agenda

Überblick über die
heutigen Themen

01

Bedeutung von Immobilien
bei
EE-Projekten

02

Grundstückssicherung:
Nutzungsvertrag, dingliche
Sicherung &
Leitungsrechte

03

Legal Due Diligence:
Fehlerquellen &
Duldungspflichten

04

Folgen für die Transaktion:
Lösungs- und
Sicherungsmöglichkeiten

05

EEG-spezifische
Belastungen von
Grundstücken (§§ 11a, 11b
EEG)

I. Bedeutung von Immobilien bei EE-Projekten

Bedeutung von Immobilien bei Projekten im Bereich Erneuerbarer Energien



Warum besonders wichtig?

- ▶ EE-Projekte sind untrennbar an Grundstücke gebunden - Standort-, Zuwegungs- und Leitungsflächen
- ▶ Anlage, Zuwegung, Kabeltrasse und Abstandsflächen benötigen jeweils Rechte
- ▶ Nutzungsdauer von Anlagen erstreckt sich oft über 20-30 Jahre
- ▶ Bestand der Grundstücksrechte entscheidet über Finanzierbarkeit (*Bankability*)



Typische Fragestellungen

- ▶ Welche Flächen benötigt ein EE-Projekt und wie werden sie gehalten?
- ▶ Welche Flächen werden für Anlage, Zuwegung und Kabeltrasse benötigt?
- ▶ Wer ist Eigentümer und sind die Rechte im Grundbuch gesichert?
- ▶ Bestehen Poolverträge mit mehreren Flächeneigentümern?



Praxisrelevanz

- ▶ Flächensicherung erfolgt oft schon Jahre vor der Genehmigung
- ▶ Fehler bei der Grundstücksicherung gefährden den Anlagenbetrieb
- ▶ Grundstücksrechte sind zentraler Prüfpunkt jeder Transaktionsstruktur
- ▶ Enge Abstimmung mit dem technischen und kaufmännischen Projektteam erforderlich

II. Grundstückssicherung

Nutzungsvertrag, dingliche Sicherung und Leitungsrechte - wie Grundstücke für EE-Projekte gesichert werden

Nutzungsvertrag	Ausgestaltung Miet-, Pacht-, Nutzungs- oder Gestattungsvertrag; Einzel- oder Poolvertrag im Windpark	Rechtliche Bedeutung Rechtlich regelmäßig als gewerblicher Mietvertrag einzuordnen	Praxishinweis Wartegeld für die Genehmigungsphase einplanen; Kündigungsausschluss sorgfältig gestalten
Dingliche Sicherung	Ausgestaltung Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 ff. BGB), ergänzt durch Vormerkung	Rechtliche Bedeutung Sichert das Nutzungsrecht gegen Insolvenz, Zwangsversteigerung und Verkauf des Grundstücks ab	Praxishinweis Seit der BGB-Reform 2024 (§ 1092 Abs. 3 BGB) ist die Dienstbarkeit übertragbar - Gleichlauf mit dem Nutzungsvertrag prüfen
Leitungs- & Zuwegungsrechte	Ausgestaltung Gesonderte Dienstbarkeiten für Kabeltrassen, Netzanschluss und Zuwegung (Geh-/Fahrtrecht)	Rechtliche Bedeutung Eigenständige dingliche Rechte, oft zugunsten mehrerer Berechtigter bei Poolflächen	Praxishinweis Trassenführung frühzeitig grundbuchlich sichern; Abstands- und Rotorflächen mit erfassen

III. Legal Due Diligence: Fehlerquellen & Duldungspflichten

Typische Themen in der Legal Due Diligence

Transaktionsrisiken

- ▶ Vorzeitige Kündbarkeit droht
- ▶ Finanzierbarkeit sinkt
- ▶ Wertminderung droht
- ▶ Garantien im SPA nötig

Leitungen & Zuwegung

- ▶ Kabeltrassen gesichert?
- ▶ Zuwegung / Geh-Fahrtrecht
- ▶ Abstands-/Rotorflächen erfasst
- ▶ Mit Netzbetreiber abgestimmt?

Nutzungsverträge

- ▶ Textform prüfen (§§ 550, 578 Abs. 1 S. 2 BGB)
- ▶ Laufzeit & Kündigungsrechte
- ▶ Change-of-Control-Klauseln
- ▶ Poolverträge vollständig?

Praxishinweise DD

- ▶ Früh prüfen: Vertrag & Grundbuch
- ▶ Poolverträge konsistent?
- ▶ Bank frühzeitig einbinden
- ▶ Team eng abstimmen

Duldungspflichten §§ 11a/11b EEG

- ▶ Greift ohne Vertrag
- ▶ Duldung von Leitungen, Überfahrt etc.
- ▶ Abgrenzung zum Vertrag
- ▶ Details: nächste Folien.

Dingliche Sicherung

- ▶ Dienstbarkeit eingetragen?
- ▶ Vormerkung vorhanden?
- ▶ Rang ggü. Grundpfandrechten
- ▶ Übertragbarkeit seit 2024



IV. Folgen für die Transaktion

Folgen für die Transaktion: Lösungs- und Sicherungsmöglichkeiten



Im Nutzungsvertrag

- ▶ Erkannte Risiken lassen sich meist gezielt in der Dokumentation adressieren
- ▶ Nachheilung der Textform, soweit möglich
- ▶ Change-of-Control- und Überleitungsklauseln ergänzen
- ▶ Rückbau- und Sicherheitsleistungen vertraglich absichern



In der dinglichen Sicherung

- ▶ Wie werden Sicherungslücken in der Vertragsdokumentation geschlossen?
- ▶ Nachträgliche Bestellung von Dienstbarkeit und Vormerkung
- ▶ Gleichlauf von Nutzungsvertrag und Dienstbarkeit sicherstellen
- ▶ Rangfolge mit finanzierender Bank abstimmen



Im SPA

- ▶ Verbleibende Risiken werden im SPA aufgefangen
- ▶ Garantien und Freistellungen zu Grundstücksrechten
- ▶ Kaufpreisanpassung bei ungesicherten Flächen
- ▶ Grundbuchvollzug als Closing-Bedingung definieren

V. EEG-spezifische Belastungen von Grundstücken

§§ 11a, 11b EEG - Duldungspflichten in Bezug auf EE-Anlagen

Welche Relevanz haben §§ 11a, 11b EEG für M&A-Transaktionen?

EE-Projekte sind grundstücksgebunden

- ▶ PV-Freifläche
- ▶ Windpark
- ▶ Dach-PV
- ▶ Batteriespeicher / Hybridprojekte

Bei Transaktionen oft übersehen

- ▶ Wem gehören Leitungen/Kabeltrassen?
- ▶ Welche Nutzungsrechte bestehen?
- ▶ Was passiert bei Eigentümerwechsel?
- ▶ Welche Rückbau-/Duldungspflichten existieren?

V. EEG-spezifische Belastungen von Immobilien

§§ 11a, 11b EEG - Duldungspflichten in Bezug auf EE-Anlagen

Wer muss dulden?

- ▶ Grundstückseigentümer
- ▶ Grundstücksnutzer
- ▶ eines Grundstücks im Eigentum der öffentlichen Hand

Wer ist berechtigt?

- ▶ Betreiber der Leitung EE-Anlage
- ▶ Betreiber der WEA
- ▶ Beauftragte

„Öffentliche Hand“: Keine Definition im EEG → Auslegung

- ▶ Grammatikalisch: keine privat organisierten Einheiten, nur Staat
- ▶ Systematisch: Vergleich mit anderen Normen → u.U. auch GmbH
- ▶ Sinn und Zweck: ausdrücklich keine Erstreckung auf Private - keine Grundrechtsberechtigten (Art. 14 GG) erfassen
- ▶ Historisch: gesetzl. Klarstellung, dass öffentliche Hand zur Duldung verpflichtet ist

Die von der Ampel-Regierung angekündigte Ausweitung auch auf Private gelang nicht mehr.

V. EEG-spezifische Belastungen von Grundstücken

Öffentliche Hand | Auslegung

§ 2 Abs. 2 Nr. 6 EEWärmeG

- „a) jede inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse des öffentlichen Rechts mit Ausnahme von Religionsgemeinschaften und
- b) jede Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse des Privatrechts, wenn an ihr eine Person nach Buchstabe a allein oder mehrere Personen nach Buchstabe a zusammen unmittelbar oder mittelbar
- aa) die Mehrheit des gezeichneten Kapitals besitzen,
- bb) über die Mehrheit der mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte verfügen oder
- cc) mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bestellen können“

V. EEG-spezifische Belastungen von Grundstücken

Öffentliche Hand | Urteil des LG Hechingen vom 13.01.2026, Az. 1 O 271/25

Sachverhalt

Die Klägerin plant die Errichtung von 4 WEA. Die Beklagte ist ausweislich ihrer Satzung eine rechtsfähige örtliche Stiftung des öffentlichen Rechts i.S.v. § 101 GemO BW. Zur Errichtung der WEA müssen die Großkomponenten mit speziellen Schwerlasttransportern zu den Standorten gebracht werden. Es existiert ein im Eigentum der Beklagten stehender Forstweg. Dieser kommt als die beste Wegführung und die am wenigsten in Rechte Dritter eingreifende Transportstrecke infrage. Der Weg muss allerdings vorab ertüchtigt und es müssten auch Bäume gerodet werden. Die Klägerin nahm Vertragsverhandlungen mit der Beklagten auf. Diese stellte sich auf den Standpunkt, § 11b EEG finde auf sie keine Anwendung. Die Verhandlungen scheiterten. Aufgrund dessen konnte die Klägerin außerdem notwendige Genehmigungen nicht erhalten.

Entscheidung

Die Klägerin beantragte per Eilverfahren, die Beklagte zu verpflichten, Überfahrt, Überschwenkung und Ertüchtigung der streitgegenständlichen Flächen sowie die notwendige Rodung einstweilen zu dulden. Das Gericht hat die einstweilige Verfügung antragsgemäß erlassen. Das Gericht bejahte die Eigenschaft der Beklagten als Bestandteil der öffentlichen Hand. Bei der Beklagten, der durch Hoheitsakt errichtet und mit einer im Gemeinwohl liegenden Aufgabe betreut wurde, sah die Kammer diese Voraussetzungen als gegeben an. Das Gericht führt ergänzend aus, dass es im Zusammenhang mit Art. 86 Grundgesetz davon ausgehe, dass rechtsfähige Stiftungen des öffentlichen Rechts der öffentlichen Verwaltung zuzurechnen seien.

V. EEG-spezifische Belastungen von Grundstücken

Öffentliche Hand | Folge

Nicht erfasst

- ▶ Privateigentümer
- ▶ private Fonds
- ▶ Family Offices
- ▶ privater Landwirt

Fragliche Konstellationen

- ▶ Kommunale GmbH?
- ▶ Gemischt gehaltene Gesellschaft?

M&A-Auswirkung

Bei Projekten auf oder über Privatgrundstücken gilt weiterhin:

- ▶ vertragliche Einigung erforderlich
- ▶ idealerweise dingliche Sicherung
- ▶ DD bleibt essenziell

Die Normen lösen **nicht** das größte Praxisproblem: private Hold-out-Situationen; Übergang auf private Eigentümer

Beispiel

Privates Flurstück „blockiert“ Rotorüberschwenkung einer WEA

§ 11b EEG hilft hier nicht → Closing Risk

V. EEG-spezifische Belastungen von Immobilien

§ 11a EEG - Duldungspflichten in Bezug auf Leitungen von EE-Anlagen

Was muss geduldet werden?

- ▶ Befahren
- ▶ Betreten

für

- ▶ Verlegung
- ▶ Errichtung
- ▶ Instandhaltung
- ▶ Instandsetzung
- ▶ Schutz
- ▶ Betrieb

von

- ▶ elektrischen Leitungen
- ▶ Steuer- und Kommunikationsleitungen
- ▶ sonstigen Einrichtungen
- ▶ zum Anschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien an den Verknüpfungspunkt nach § 8 Absatz 1 bis 3 EEG sowie von Direktleitungen im Sinn von § 3 Nummer 27 EnWG

Leitungen verbleiben im ET des Betreibers; sie werden kein wesentlicher Grundstücksbestandteil durch die Verlegung

Keine Duldungspflicht, wenn

- ▶ Nutzung des Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt
- ▶ Belange der Landes- und Bündnisverteidigung entgegenstehen
- ▶ Anlagen nach § 8 Abs. 1 S. 2 EEG angeschlossen werden sollen

V. EEG-spezifische Belastungen von Immobilien

§ 11a EEG - Duldungspflichten in Bezug auf Leitungen von EE-Anlagen

Gegenleistung für ET

- ▶ 5 % des Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Schutzstreifenfläche
- ▶ Einmalig
- ▶ ab Inbetriebnahme

Schadenersatz

- ▶ Anspruch auf Schadensersatz bleibt unberührt

Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse

- ▶ Bleiben unberührt
- ▶ Z.B.: Fällgenehmigung für Bäume
- ▶ Öffentliche Verkehrswege: Sondernutzungserlaubnis

Pflichten Betreiber

- ▶ Lageplan erstellen und herausgeben
- ▶ Gegenleistung zahlen
- ▶ Umverlegung Leitung, falls unzumutbar
- ▶ Mitteilung Betriebseinstellung

Pflichten Grundstückseigentümer/Nutzungsberechtigter

- ▶ Bestand und Betrieb der Leitungen und sonstigen Einrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden - alle beeinträchtigenden Maßnahmen müssen unterlassen werden
- ▶ Unentgeltliche Duldung bis 48 Monate nach Betriebseinstellung

Rechte Grundstückseigentümer/Nutzungsberechtigter

- ▶ Kann Umverlegung der Leitungen auf Kosten des Betreibers verlangen, wenn unzumutbar (nur ET!)
- ▶ Herausgabe Lageplan
- ▶ Gegenleistung (ET)

V. EEG-spezifische Belastungen von Immobilien

§ 11b EEG - Recht zur Überfahrt während der Errichtung und des Rückbaus von WEA

Was muss geduldet werden?

- ▶ Überfahrt und
- ▶ Überschwenkung sowie
- ▶ Ertüchtigung für Überfahrt und Überschwenkung
- ▶ des Grundstücks, soweit es für den Transport benötigt wird

zur

- ▶ Errichtung
- ▶ Rückbau

von

- ▶ Windenergieanlagen (WEA)

Keine Duldungspflicht, wenn

- ▶ Nutzung des Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt
- ▶ Belange der Landes- und Bündnisverteidigung entgegenstehen

V. EEG-spezifische Belastungen von Immobilien

§ 11b EEG - Recht zur Überfahrt während der Errichtung und des Rückbaus

Gegenleistung für NB bei Überfahrt

- ▶ 28 EUR pro Monat und Hektar Grundstücksfläche, die in Anspruch genommen wurde
- ▶ Außer bei Überschwenkung

Schadenersatz

- ▶ Anspruch auf Schadensersatz bleibt unberührt

Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse

- ▶ Bleiben unberührt
- ▶ Z.B.: Fällgenehmigung für Bäume
- ▶ Öffentliches Straßenrecht beachten

Pflichten Betreiber

- ▶ Gegenleistung zahlen
- ▶ Herstellung eines „dem ursprünglichen Zustand im Wesentlichen gleichartigen“ Zustandes

Pflichten Grundstückseigentümer/Nutzungsberechtigter

- ▶ Keine speziellen Pflichten über die Duldung hinaus geregelt

Rechte Grundstückseigentümer/Nutzungsberechtigter

- ▶ Gegenleistung (NB)
- ▶ Wiederherstellung des nahezu ursprünglichen Zustands

V. EEG-Spezifische Belastungen von Grundstücken

M&A-Checkliste | Was der Käufer fragen sollte



Grundstück

Wer ist Eigentümer?
Öffentlich oder privat?



Rechte

Dienstbarkeit vorhanden?
Gestattungsvertrag?
Pacht?



Zugang

Zuwegung gesichert?
Schwertransport möglich?



Leitung

Kabeltrasse gesichert?
Schutzstreifen dokumentiert?



Rückbau

Rückbauzugang geregelt?

Takeaways

01 EE-Projekte sind untrennbar an Grundstücke gebunden - Standort-, Zuwegungs- und Leitungsflächen

02 Nutzungsvertrag und dingliche Sicherung (Dienstbarkeit, Vormerkung) sichern das Nutzungsrecht gemeinsam ab

03 Textformfehler und fehlende dingliche Sicherung sind die häufigsten Fehlerquellen in der Due Diligence

04 Ohne vertragliche Sicherung greifen die gesetzlichen Duldungspflichten nach §§ 11a, 11b EEG - vertragliche Lösung aber möglicherweise ergänzend sinnvoll (z.B. für Eigentümerwechsel)

05 §§ 11a, 11b EEG greifen nur bei Grundstücken der öffentlichen Hand - bei privaten Eigentümern bleibt die vertragliche Lösung entscheidend

06 Sicherungslücken lassen sich meist über Nutzungsvertrag, dingliche Sicherung oder SPA-Garantien schließen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, ist rechtlich selbständiger Kooperationspartner der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen.

BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen. © BDO

