

## Energie: Dienstbarkeiten für Kabeltrassen, Rotorrechte etc.

von Laura Neacsu, LL.M., Avocat (Rechtsanwältin RO)

Die Sicherung der Grundstücksrechte für die Errichtung einer Anlage für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen („**Energieanlage**“) ist derzeit unumstritten: für die Einholung einer Baugenehmigung bedarf es gemäß geltendem Recht eines dinglichen Rechtes (rum. *drept real*) am zu bebauenden Grundstück. Dies lässt sich in Form des Eigentums (rum. *drept de proprietate*) oder eines Erbbaurechtes (rum. *drept de superficie*) gestalten.

Für die Zugangswege, Kabeltrassen, Kranstellflächen und Abladeplätze, bzw Rotorüberstreifungsflächen (bei Windparks), reicht lediglich die Begründung eines Nutzungsrechtes in Form einer Dienstbarkeit (rum. *servitute*). Diese sind einerseits ausdrücklich im Strom- und Gasgesetz Nr. 123/2012 („**Energiegesetz**“) als gesetzliche Dienstbarkeiten zu finden, können andererseits aber vertraglich vereinbart werden – was in der Praxis zu Schwierigkeiten führt .

### Gesetzliche vs. vertragliche Dienstbarkeiten

Rechtsgrundlage für die gesetzlichen Dienstbarkeiten stellen die Artikel 12 und 14 des Energiegesetzes und die Vorschriften des Regierungsbeschlusses Nr. 135/ 2011 („**RB 135**“) dar. Hiernach gibt es gesetzliche Nutzungsrechte und Dienstbarkeiten, die jedoch nur Inhabern von Gründungsgenehmigungen (rum. *autorizație de înființare*) und Lizenzen zustehen. Rechtsgrundlage für die Bestellung von vertraglichen Nutzungsrechten und Dienstbarkeiten ist das Zivilgesetzbuch.

Um eine Gründungsgenehmigung überhaupt beantragen zu können, müssen Antragsteller zum Nachweis unter anderem Urkunden vorlegen, aufgrund derer der Antragsteller das Eigentum, das Konzessionsrecht oder ein Nutzungsrecht an dem Grundstück erworben hat, worauf die Energieanlagen zu errichten sind. Demnach müsste bereits vor Erhalt der Gründungsgenehmigung, die ja solche gesetzlichen Rechte zugesichert hätte, vertraglich die Sicherung des Grundstückes erfolgen.

Des Weiteren ist für die Beantragung einer Gründungsgenehmigung bereits eine eingeholte Netzanschlussgenehmigung (rum. *aviz tehnic de racordare - ATR*) vorzulegen. Für die Ausstellung dieser Netzanschlussgenehmigung durch den zuständigen Netzbetreiber ist jedoch ebenfalls der Nachweis eines Eigentums- oder sonstigen Nutzungsrechtes am Grundstück, worauf die Energieanlage zu errichten ist, vorzulegen.

### Schwierigkeiten in der Praxis

Demnach wäre der Abschluss eines Vertrages für die Bestellung einer dinglichen Dienstbarkeit zwecks Sicherung der betroffenen Grundstücke **vor** der Beantragung der Gründungsgenehmigung erforderlich.

Die Berufung auf die gesetzlichen Dienstbarkeiten würde u.E. auch folgende weitere problematische Auslegungstatbestände generieren:

- die Ausübung der Dienstbarkeiten muss gemäß RB 135 ausschließlich der (i) Errichtung der Energieanlagen und (ii) Durchführung erforderlicher Nachrüstungen, Wartungen, Reparaturen, Überprüfungen und sonstiger erforderlicher Interventionen zur Gewährleistung

eines normalen Betriebes dienen. Der RB 135 bezieht sich somit nicht auf den Abschluss einer Vereinbarung für den Bestandszeitraum der Anlagen, sondern nur auf befristete Vereinbarungen für die Dauer der Durchführung erforderlicher Arbeiten (Errichtung oder Instandhaltung);

- gemäß Art. 12 Abs. 3 des Energiegesetzes haben die geregelten Dienstbarkeiten einen gesetzlichen Charakter und werden ohne Eintragung in das Grundbuch ausgeübt. Auf der anderen Seite sieht Art. 12 Abs. 5 des Energiegesetzes vor, dass die Ausübung der Dienstbarkeiten gemäß der im RB 135 vorgesehenen Rahmenvereinbarung über die Dauer, den Inhalt und die Grenzen der Ausübung dieser Rechte stattfinden muss. Daher ist die Rechtsnatur der Dienstbarkeit (gesetzlich oder vertraglich) recht fraglich, was problematisch ist, da vertragliche Dienstbarkeiten nur aufgrund von Verträgen in beurkundeter Form wirksam bestellt werden können.

Die Begründung einer vertraglichen Dienstbarkeit hingegen ermöglicht dem Investor alle Parameter der Dienstbarkeitsausübung nach seinem Wunsch oder zumindest unstrittig klarzustellen. Eine entsprechende Vergütung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke ist ohnehin in beiden Fällen (gesetzliche oder vertragliche Dienstbarkeit) sicher zu stellen.

## Fazit

Angesichts des unklaren / strittigen Wortlauts des Energiegesetzes, des RB 135 sowie der Anordnung über die Ausstellung der Gründungsgenehmigung stellt die vertragliche Begründung von Dienstbarkeiten für die Sicherung der Zugangswege, Kabeltrassen, Rotorüberstreifungsflächen etc. die zu empfehlende Alternative zur Gewährleistung einer rechtssicheren Errichtung von Energieanlagen dar.

## Kontakt und weitere Informationen:



### **STALFORT Legal. Tax. Audit.**

Bukarest – Bistrița – Sibiu

#### **Büro Bukarest:**

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: [bukarest@stalfort.ro](mailto:bukarest@stalfort.ro)

[www.stalfort.ro](http://www.stalfort.ro)