

BEHLAU



Solar-Dachanlagen

Erst durch Schein wird sie Dein!

Erneuerbare Energien 6 / 2006

Die Bedeutung des Scheinbestandteils bei Photovoltaik-Anlagen wird in der Praxis häufig unterschätzt. Dadurch können Betreiber das Eigentum an der Anlage verlieren. Ein Beitrag von Michael Behlau

PV-Dachanlagen: Erst durch Schein ist sie Dein!

Nicht jeder potenzielle Investor verfügt über hinreichend große oder optimal ausgerichtete Dachflächen für PV-Anlagen. Deshalb ist es üblich, fremde Dachflächen in Anspruch zu nehmen. Dazu wird in der Regel ein Nutzungsvertrag geschlossen, häufig – aber insbesondere in der Regel nicht bei öffentlichen Gebäuden – in Verbindung mit einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit. Der Betreiber lässt die PV-Anlage installieren und betreibt sie in der festen Überzeugung, dass er auch deren Eigentümer sei.

PV-Anlagen sind Gebäudebestandteil

Die Überzeugung, Eigentümer der PV-Anlage zu sein, ist jedoch trügerisch, denn laut BGB gehören alle mit einem Grundstück fest verbundenen Gegenstände zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 BGB, Satz 1) und alle beweglichen Sachen, die zur Herstellung in das Gebäude eingebracht werden, zum wesentlichen Bestandteil des Gebäudes (vgl. § 94 Abs. 1 BGB, Satz 2). Dadurch werden auch die in ein Gebäude eingebrachten Sachen Bestandteil von Grund und Boden. Entgegen dem tatsächlichen Wortlaut des Gesetzes muss es sich dabei nicht um Sachen handeln, die für die Herstellung notwendig sind. Nach geltender Rechtsprechung werden auch solche Sachen wesentlicher Bestandteil, die dem Baukörper angepasst werden und deswegen mit ihm eine Einheit bilden (BGH NJW 84, 2277), sowie wenn die eingebrachte Sache dem Gebäude ein bestimmtes Gepräge oder

eine besondere Eigenart gibt (BGH 53, 324, NJW 84, 2277, 87, 3178). Es ist unbestritten, dass PV-Anlagen in der Regel beide Voraussetzungen erfüllen. Die Rechtsprechung spezifiziert diesen Fall dahingehend weiter, dass bei so genannten Sachgesamtheiten jeweils diejenigen Teilkomponenten in das Gebäude übergehen, die an dem für den bestimmungsgemäßen Gebrauch vorgesehenen Platz verbracht worden sind (dazu ist nicht einmal eine Verschraubung erforderlich). PV-Anlagen stellen durch die Vielzahl der Teilkomponenten, wie Wechselrichter, Kabel, Module, Montagesysteme etc., eine solche Sachgesamtheit dar.

Keine Regelung ohne Ausnahme

Die in das Gebäude eingefügte Sache wird nach § 95 BGB ausschließlich dann nicht Bestandteil des Gebäudes, wenn die Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt und nur scheinbar eingebracht existiert. Dieser so genannte Scheinbestandteil ist dann anzunehmen, wenn der Betreiber nachweislich bei Beginn der Verbindung die Absicht hegte, die Verbindung zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufzuheben. Die Beweislast über den Scheinbestandteil trägt der Betreiber.

Um den beabsichtigten Willen zur späteren Auflösung der Verbindung und damit das Vorhandensein des Scheinbestandteils nachzuweisen, schließen die Parteien in der Regel einen schriftlichen Nutzungsvertrag. Bei diesem Vertrag handelt es sich um einen Mietvertrag im Sinne des § 535 BGB. Ein Pachtvertrag kann es nicht sein, weil die Solarenergie keine Sache ist und deshalb nicht zu den Früchten im Sinne des § 581 BGB zählt. Daher ergeben sich für beide Parteien die sich aus dem Mietrecht ergebenden Rechte und Pflichten. Die gesetzlich maximale Laufzeit von Mietverträgen von 30 Jahren sollte auf keinem Fall überschritten werden. Darüber hinaus ist es empfehlenswert, dass der Vermieter auf sein Vermieterpfandrecht zu Gunsten der Interessen des

finanzierenden Kreditinstituts verzichtet.

Mit diesem Nutzungsvertrag muss sichergestellt werden, dass sich die Parteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses darüber einig waren, dass die Verbindung definitiv wieder gelöst wird! Das allein reicht allerdings nicht aus. Diese innere Willensvorstellung ist mit dem nach außen in Erscheinung tretenden Sachverhalt in Übereinstimmung zu bringen (BGH NRW 1960, S. 1003). Dafür ist die bloße Formulierung im Nutzungsvertrag, man sei sich einig, dass die PV-Anlage nur für einen vorübergehenden Zweck errichtet und nach Ablauf des Nutzungsvertrags wieder entfernt wird, unzureichend; denn durch die tatsächlich vertraglich geschaffenen Fakten kann ebenso gut dokumentiert werden, dass ein vorübergehender Zweck nicht vorliegt.

Ein vorübergehender Zweck ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung immer dann zu verneinen, wenn zum Beispiel zwischen den Parteien von vornherein feststeht, dass die PV-Anlage vom Gebäude-/Grundstückseigentümer nach Ablauf des Nutzungsvertrags übernommen wird oder ihm ein solches Wahlrecht (zum Beispiel ein Vorkaufsrecht) eingeräumt wird. Der vorübergehende Zweck ist auch dann nicht vorhanden, wenn nachgewiesen werden kann, dass zum Zeitpunkt der Errichtung zwischen dem Betreiber und dem Vermieter Einigkeit über einen späteren Erwerb des Gebäudes bestand (zum Beispiel durch Hofübernahme), oder die Mietdauer so bemessen ist, dass die eingebrachte Sache nach Vertragsablauf unbrauchbar ist, oder sich das Mietverhältnis nach Mietende automatisch immer wieder verlängert. Sofern in einem Nutzungsvertrag nur eine einzige der vorstehend genannten Regelungen enthalten ist, wird die PV-Anlage automatisch Bestandteil im Sinne von § 94 BGB. Eine nachträgliche Änderung des Parteiwillens ist im übrigen unzulässig, da es rechtlich einzig und allein auf den zum Zeitpunkt der Verbindung erklärten Willen ankommt.

Es ist gängige Praxis, die Ansprüche des Betreibers aus dem Nutzungsvertrag auch dinglich abzusichern, zum Beispiel durch Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbar-

keit im Grundbuch. Dieser Lösungsweg überrascht, denn diese ist in § 95 BGB Abs. 1, Satz 2 nur für das Einbringen von Gebäuden und Bauwerken auf fremden Grundstücken vorgesehen. Die Einbringung von beweglichen Sachen in Gebäude ist hingegen in § 95 BGB Abs. 2, Satz 1 geregelt. Die Alternative, den Scheinbestandteil auch durch ein dingliches Recht sicherzustellen, ist nicht vorgesehen. Insofern sind solche Absicherungen als zusätzliches Instrument zu betrachten, nicht aber als ein den Nutzungsvertrag ersetzendes Element im Sinne von § 95 BGB Abs. 1, Satz 2. Freilandanlagen stellen dagegen ein Bauwerk dar, das in ein Grundstück eingebracht wird. Hier gilt wieder § 95 BGB Abs. 1, Satz 2, so dass der Gesetzgeber alternativ zum Nutzungsvertrag auch die dingliche Sicherung als Instrument zum Nachweis des Scheinbestandteils anbietet. Insofern fallen Freilandanlagen im Einzelfall nicht unter die hier diskutierten zwingenden Voraussetzungen.

Gefahrenpotenzial

PV-Anlagen, die unter § 94 BGB fallen, gehen automatisch in das Eigentum des Grundstückseigentümers über, sofern Gebäude und Grundstück sachrechtlich eine Einheit bilden. Rechtsgrundlage bildet § 946 BGB, wonach alle beweglichen Sachen, die mit einem Grundstück so verbunden werden, dass sie wesentlicher Bestandteil werden, in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen. Der vermeintliche Betreiber verliert in diesem Fall sein Eigentum.

Sollte sich herausstellen, dass eine PV-Anlage entgegen aller Erwartungen kein Scheinbestandteil ist, bedeutet es nichts anderes, als dass der Betreiber auch nicht Eigentümer der PV-Anlage ist. Neben seinem dann eintretenden Eigentumsverlust kommen zahlreiche weitere Probleme auf ihn zu, da wesentliche Bestandteile eines Grundstücks nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können (§ 93 BGB), sie sind also nicht sonderrechtsfähig. Folglich hätte der Betreiber seine PV-Anlage weder von einem Dritten kaufen noch sie steuerlich geltend machen können. Auch hätte er sie der finanzierenden Bank nicht sicherungsübereignen können. Darüber hinaus wird er die PV-Anlage auch nicht im Rahmen eines gesonderten Rechtsgeschäfts einem Dritten verkaufen können. Es stellt sich in diesem Fall ergänzend die Frage, ob der Betreiber die Stromerlöse nicht dem tatsächlichen Eigentümer zuführen muss.

Zur Kompensation dieser sachenrechtlichen, sicherlich sehr unangenehmen Umstände kann der Betreiber den tatsächlichen Eigentümer schuldrechtlich im begrenzten Umfang zum Werteausgleich Anspruch erheben. Im Falle einer Zwangsverwertung des Gebäudes wird eine solche Forderung regelmäßig ins Leere laufen. Um den daraus resultierenden unerwarteten Forderungen aus dem Wege zu gehen, sollte auch der jeweilige Vermieter ein besonderes Interesse an der Klärung der Eigentumsfrage hegen.

Selbst wenn der Betreiber im Nutzungsvertrag alle vorstehend genannten Aspekte ausgeschlossen hat, kann eine zukünftige höchstrichterliche Rechtsprechung zusätzliche Voraussetzungen für die Schaffung des Scheinbestandteils beschließen. Sollte er diese zufällig falsch geregelt haben, würde auch im Nachhinein der Scheinbestandteil verloren gehen können.

Weitere Gefahr: Zwangsverwertung

Sollte das Grundstück/Gebäude zwangsverwaltet oder zwangsversteigert werden, kommt der Betreiber von PV-Anlagen auf fremden Gebäuden selbst trotz großer Bemühungen zur Schaffung des Scheinbestandteils in zwei Gefahrpositionen:

1. Der Insolvenzverwalter erkennt den Scheinbestandteil nicht an, betrachtet die PV-Anlage als Zubehör im Sinne von § 97 BGB und veräußert sie im Rahmen des Zwangsverwaltungsverkaufs oder in der Versteigerung (§ 55 Abs. 2 ZVG). Das ist zwar nicht die feine Art, hebt aber zunächst die Insolvenzmasse. Die Tatsache, dass die Beweislast für das Vorhandensein des Scheinbestandteils immer derjenige zu tragen hat, der sich darauf beruft (in diesem Fall also der Betreiber), verschafft dem Insolvenzverwalter dazu eine vergleichsweise günstige Rechts- und Verhandlungsposition. Ihm ist auch bekannt, dass der Betreiber seine Rechte rechtzeitig anmelden muss. Versäumt er das, wird die PV-Anlage zur leichten Beute.

2. Auch wenn der Betreiber den Scheinbestandteil erfolgreich nachweisen konnte, hat er im Falle eines Verkaufs des Grundstücks/Gebäudes im Rahmen von Zwangsverwaltung/Zwangsversteigerung ein Risiko. Der neue Eigentümer verfügt über ein Sonderkündigungsrecht für alle Mietverhältnisse (§ 111 InsO bzw. § 57a ZVG). Sofern er davon Gebrauch macht, muss der Betreiber mit dem neuen Eigentümer einen neuen Nutzungsvertrag schließen (zu eventuell

ungünstigeren Konditionen) – oder aber die PV-Anlage demontieren.

PV-Anlagen auf eigenem Dach

Die vorstehenden Ausführungen machen deutlich, dass PV-Anlagen, die auf Gebäuden errichtet werden, deren Inhaber gleichzeitig auch der Betreiber ist, unausweichlich als Zubehör in das Gebäude und somit im Regelfall auch in Grund und Boden übergehen. Insofern sind solche Anlagen nicht sonderrechtsfähig, also nicht getrennt vom Gebäude veräußerbar (nur in demontierter Form) und können im Rahmen der Finanzierung dem Kreditinstitut nicht sicherungsübereignet werden. Aus diesem Grund wird das Kreditinstitut die Eintragung einer Grundschuld in Höhe des zur Verfügung gestellten Fremdkapitalanteils verlangen, so dass der Betreiber zukünftig in seiner Bonität eingeschränkt ist. Auch im Fall eines ungewollten Verlusts des Gebäudes (Zwangsversteigerung) würde der Betreiber die PV-Anlage mit dem Gebäude an den neuen Käufer verlieren.

Dem kann allerdings dadurch entsprochen werden, dass bei PV-Anlagen auf dem eigenen Dach eine Betriebsgesellschaft gegründet wird. Mit dieser wird dann ein Nutzungsvertrag abgeschlossen, als wenn es sich bei der Betriebsgesellschaft um einen unbeteiligten Dritten handeln würde, der die Anforderungen zum Nachweis des Scheinbestandteils erfüllt. Dadurch wird auch die auf dem eigenen Gebäude betriebene PV-Anlage sonderrechtsfähig, kann als unabhängiges Gut gehandelt und dem Kreditinstitut im Rahmen der Finanzierung sicherungsübereignet werden.

Zusammenfassung

Wenn der Betreiber nicht sicherstellt, dass seine PV-Anlage als Scheinbestandteil zu behandeln ist, besteht die Gefahr, dass er das Eigentum an ihr verliert. Die mit dem Eigentum verbundenen Rechte (Eigentumsrechte, Darlehensrechte, Verlustzuweisungen, Einspeiseerlöse etc.) können dann verlustig sein. Dem Betreiber droht mit dem Eigentumsverlust zudem eine Steuernachzahlung, die Kündigung des Darlehensvertrags und die sofortige Rückzahlung seiner noch vorhandenen Kreditverpflichtungen sowie die Zahlung der bisher erwirtschafteten Einspeiseerlöse (unter Abzug der so genannten Sowiesokosten) an den tatsächlichen Eigentümer. Daher ist festzuhalten, dass die PV-Anlage erst mit dem Schein(bestandteil) wirklich Dein wird. ■

Für Ihre Notizen
