

THEMA

## Die Absicherung des rechtlichen Eigentums an Photovoltaikanlagen

Zur Zweckmäßigkeit der Eintragung einer Dienstbarkeit

**Ein Energiedienstleister, der PV-Anlagen auf fremden Dächern errichtet, ist in der Regel daran interessiert, rechtlicher Eigentümer der PV-Anlage zu bleiben. Das gilt unabhängig davon, ob er die PV-Anlage selbst betreibt oder dem Gebäudeeigentümer zum Eigenbetrieb überlässt.**

Das Eigentum an der PV-Anlage verschafft dem Energiedienstleister grundsätzlich eine starke Stellung. So ist er im Falle einer Insolvenz des Gebäudeeigentümers berechtigt, die Anlage zu demontieren und vom Gebäude zu entfernen. Er muss sich nicht in die Reihe der Insolvenzgläubiger einreihen. Hinzu kommt, dass die PV-Anlage nur im Falle des Eigentums als Kreditsicherheit gegenüber Banken eingesetzt werden kann.

Regelmäßig wird im Dachflächenüberlassungsvertrag ein Eigentumsvorbehalt zugunsten des Energiedienstleisters statuiert und betont, dass die Anlage nur zu einem „vorübergehenden Zweck“ auf dem Dach montiert ist. Fraglich ist, ob das zur Absicherung des Eigentums genügt oder ob alternativ bzw. zusätzlich eine dingliche Sicherung erforderlich ist, etwa durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch.

Wie haben ausgewählte Experten gefragt, wie sie die Eigentumslage bei PV-Anlagen auf fremden Dächern einschätzen und welchen Weg der Eigentumssicherung sie empfehlen.

Dr. Andreas Klemm  
Herausgeber CuR Contracting und Recht



MEINUNGEN

**Dr. Helmut Loibl**  
Paluka Sobola Loibl



EEG-Anlagenbetreiber sollten sich immer, wenn sie Anlagen auf fremdem Grund und Boden errichten, dagegen absichern, ihr Eigentum durch die Verbindung mit Grundstück zu verlieren. Das lässt sich sicherstellen, indem noch vor Errichtung der Anlage im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen wird.

Allerdings kann auch durch vertragliche Regelungen ein Eigentumsverlust verhindert werden. So hat der BGH entschieden, dass auch dann, wenn die EEG-Anlage ihre gesamte Lebensdauer fest mit dem Grundstück verbunden ist, eine rechtliche Selbständigkeit gegeben sein kann (BGH, Urt. v. 7. 4. 2017 – V ZR 52/16), etwa wenn durch Vertrag klargestellt ist, dass die Anlage nach ihrer Nutzungsdauer wieder abgebaut wird.

Fazit: EEG-Anlagen auf fremdem Grund sollten stets grundbuchrechtlich abgesichert werden. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, lässt sich die Rechtsposition auch durch entsprechende vertragliche Regelungen sichern.

**Antje Böhlmann-Balan**  
prometheus



Für den Eigentümer der PV-Anlage ist es essenziell, dass sein Eigentum und das Grundstückseigentum dauerhaft getrennt bleiben. Nach § 95 Abs. 1 BGB kann dies auf zwei Arten sichergestellt werden: durch (klare!) Vereinbarung der nur vorübergehenden Nutzung des Dachs im Nutzungsvertrag oder durch Eintragung eines Grundbuchrechts (in der Regel einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit) für den Nutzer. Es genügt, wenn eine der beiden Alternativen vorliegt.

Gleichwohl ist in jedem Fall die Eintragung einer (möglichst erstrangigen) Dienstbarkeit anzuraten: So ist sie ein absolutes Recht, gilt also gegenüber jedermann. Wird die Dienstbarkeit zudem als sog. „isoliertes Recht“ vereinbart, kann sie den Fortbestand des Nutzungsrechts sichern, wenn der Nutzungsvertrag aufgrund gesetzlicher Sonderkündigungsrechte (§ 57 a ZVG, § 111 InsO) oder wegen Schriftformmangels vorzeitig gekündigt wird. Ein Schriftformmangel kann dabei rasch vorliegen, z.B. bei unklaren Regelungen zu Vertragslaufzeit oder Vergütung.

## Janis Gersemann

Gersemann Rechtsanwälte



Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf fremden Dächern stellt sich das Problem, dass diese als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes angesehen werden könnten und damit in das rechtliche Eigentum des Gebäudeeigentümers fallen.

Wenngleich sich Gebäudeeigentümer häufig sträuben, die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu bewilligen, sollte dies die angestrebte Lösung zur Eigentumssicherung sein. Endschaftsregelungen, die keine unbedingte Ausbauverpflichtung bei Vertragsende enthalten, stellen insoweit ein Risiko dar. Eigentumswechsel ohne jeweils vollständige Vertragsübernahme sind ebenfalls problematisch.

Bei der Eintragung von Dienstbarkeiten ist ebenfalls sorgfältig vorzugehen. Bedingungen und Befristungen werden – wie unlängst vom BGH bestätigt – nur dann zum Inhalt des Grundbuchs, wenn diese selbst in das Grundbuch aufgenommen wurden. Die Bezugnahme auf eine Eintragungsbewilligung genügt nicht.

## Dr. Christian Dümke

re Rechtsanwälte



Wer als Energiedienstleister oder Contractor seine Anlagen in oder auf fremden Gebäuden errichten möchte, muss diese gegen einen bei Einbau drohenden Eigentumsverlust absichern. Zwei Wege führen hier grundsätzlich zum Eigentumserhalt und zur Einstufung der Anlage als Scheinbestandteil im Sinne des § 95 BGB: Zum einen die dingliche Sicherung im Grundbuch und zum anderen die Verbindung „nur zu einem vorübergehenden Zweck“.

Der zweite Weg ist dabei unkomplizierter, aber auch ungleich fehleranfälliger. Der nach der Rechtsprechung maßgebliche innere Wille des Anlagenbetreibers zum nur vorübergehenden Einbau muss im Streitfall im Vertrag mit dem Grundstückseigentümer nämlich deutlich genug zum Ausdruck kommen. Ein geplanter Verbleib für den gesamten EEG-Förderzeitraum von 20 Jahren steht dem „vorübergehenden Zweck“ dabei nicht entgegen (BGH, Urt. v. 7. 4. 2017 – V ZR 52/16), eine fehlende Rückbauverpflichtung nach Vertragsende aber schon.

## Jörn Schnutenhaus

Schnutenhaus & Kollegen



Einige Kundengruppen sind bei PV-Dachprojekten nicht dazu bereit, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu bewilligen, insbesondere wenn Eigentum am Objekt und Betrieb des Objekts auseinanderfallen. Der Energiedienstleister kann dann seine Investition nur schuldrechtlich über die Projektverträge (durch die sog. „Scheinbestandteilklausel“) und über einen guten Versicherungsschutz absichern.

Der Investor schließt selbst eine Elektronik- bzw. Photovoltaik-Versicherung mit umfassendem Leistungsumfang ab. Die Allgefahrdeckung greift bei Naturereignissen wie Brand, Blitzeinschlag, Sturm, Hagel, Wasser, Frost und Schneedruck. Mitversichert sein sollten Schäden durch Überspannung, Kurzschluss, Tierbisse, Diebstahl, Raub, Vandalismus, Bedienungsfehler und grobe Fahrlässigkeit. Zu klären sind auch der Einschluss der PV-Anlage in die Gebäudeversicherung des Objekteigentümers, eine Betreiber-Haftpflichtversicherung und schließlich eine Versicherung gegen Ertragsausfall.

## Dr. Florian Valentin

von Bredow Valentin Herz



Wenngleich man – je nach der Art und Weise der Unterkonstruktion der PV-Anlagen und ihrer Befestigung auf dem Dach – trefflich darüber diskutieren kann, ob die PV-Anlagen wirklich im Sinne des § 94 BGB „fest“ mit dem Haus verbunden sind, bleibt die Dienstbarkeit ein wichtiges Sicherungsinstrument. Neben ihrer Bedeutung für die eigentumsrechtliche Trennung von PV-Anlage und Grundstück ist nicht zu vergessen, dass (nur) die Dienstbarkeit im Grundbuch steht und jedem entgegengehalten werden kann. Allerdings: Der Mehrwert der Dienstbarkeit muss den mit ihr verbundenen Aufwand und die im Fall ihres Fehlens bestehenden Risiken überwiegen.

Meine Prognose: Die Dienstbarkeit wird bei allen größeren PV-Aufdach-Anlagen auch zukünftig der Standard der dinglichen Sicherung bleiben, nicht zuletzt aufgrund der Vorgaben der finanzierenden Banken. In Geschäftsmodellen, in denen eine Vielzahl von Kleinanlagen errichtet wird, wie z. B. in PV-Pachtmodellen auf Einfamilienhäusern, kann die Abwägung jedoch anders ausfallen.