

GUTACHTEN

Dokumentnummer: 11415
letzte Aktualisierung: 14.09.2005

BGB §§ 94, 95

Photovoltaikanlage (Solarenergie) als wesentlicher Bestandteil bzw. Scheinbestandteil eines Grundstücks

I. Sachverhalt

Ein Landwirtsehepaar hat seinem Sohn landwirtschaftlichen Grundbesitz überlassen und sich dabei am gesamten Vertragsobjekt den Nießbrauch vorbehalten. Der Sohn errichtete auf dem Dach einer sich auf dem Vertragsobjekt befindlichen Halle eine Photovoltaikanlage zur Eigennutzung aufgrund eines mündlich vereinbarten unentgeltlichen Nutzungsüberlassungsverhältnisses bzgl. der Dachnutzung.

Der Sohn ist inzwischen verstorben. Seine Erben haben das Vertragsobjekt aufgrund eines für diesen Fall eingeräumten Rückforderungsrechts auf die Eltern zurückübertragen. In der Rückübertragungsurkunde haben die Eltern den Erben das Dach der Halle, auf der sich die Photovoltaikanlage befindet, sowie die Räumlichkeiten und Gebäudeteile, in der sich die zum Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen befinden, zur unentgeltlichen Nutzung durch Betrieb der Photovoltaikanlage überlassen. Das Nutzungsverhältnis ist in der Urkunde näher ausgestaltet. Außerdem heißt es in der Urkunde, dass die Photovoltaikanlage ursprünglich aufgrund eines unentgeltlichen Nutzungsüberlassungsverhältnisses bzgl. der Dachnutzung errichtet wurde.

II. Fragen

1. Ist das Eigentum an der Photovoltaikanlage aufgrund der Vereinbarung in der Rückübertragungsurkunde wirksam bei den Erben verblieben?
2. Haben die Erben ggf. anderweitige Ansprüche/Rechte bzgl. der Photovoltaikanlage?

III. Zur Rechtslage

1. Photovoltaikanlage als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks

Für die eigentumsrechtliche Zuordnung der Photovoltaikanlage ist zunächst entscheidend, ob es sich bei der Photovoltaikanlage um einen **wesentlichen Bestandteil i. S. v. § 94 BGB** handelt. Derartige wesentliche Bestandteile einer Sache können gem. § 93 BGB nicht Gegenstand besonderer Rechte sein und teilen damit die eigentumsrechtliche Zuordnung des Grundstücks.

a) Allgemeine Definition des wesentlichen Bestandteiles

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören gem. § 94 Abs. 1 S. 1 BGB die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes und damit letztlich zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks gehören gem. § 94 Abs. 2 BGB die **zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen**. Zur Herstellung des Gebäudes eingefügt sind dabei alle Sachen, ohne die das Gebäude noch nicht fertig gestellt ist (BGH NJW 1979, 712; BGH NJW 1984, 2277, 2278; Staudinger/Jickeli/Stieper, BGB, Neubearb. 2005, § 94 Rn. 25; MünchKomm-Holch, BGB, 4. Aufl. 2001, § 94 Rn. 18; Palandt/Heinrichs, BGB, 65. Aufl. 2006, § 94 Rn. 6). Dazu gehören jedoch nicht nur diejenigen Teile, die zur Herstellung des Gebäudes absolut notwendig sind, sondern auch die Sachen, die dem Gebäude ein **bestimmtes Gepräge** oder eine besondere Eigenart geben (RG RGZ 150, 22, 26; BGH BGHZ 53, 324, 325; BGH NJW 1984, 2277, 2278; BGH NJW 1987, 3178; Staudinger/Jickeli/Stieper, § 94 Rn. 25; MünchKomm-Holch, § 94 Rn. 21; Palandt/Heinrichs, § 94 Rn. 6). Insofern kommt es im Wesentlichen darauf an, ob sie dem Baukörper besonders angepasst sind und deswegen eine Einheit bilden (BGH NJW 1984, 2277) oder ob sie dem Gebäude ein bestimmtes Gepräge oder eine besondere Eigenart geben (BGH BGHZ 53, 324; BGH NJW 1984, 2277; BGH NJW 1987, 3178). Für die Beurteilung der Frage, ob es sich um einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes handelt, kommt es also immer auf eine Einzelfallbetrachtung an.

b) Photovoltaikanlage

Soweit ersichtlich, liegen in Rechtsprechung und Literatur bisher keine Stellungnahmen dazu vor, ob Photovoltaikanlagen auf dem Dach eines Gebäudes als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes i. S. v. § 94 BGB anzusehen sind. Insofern kommt hier nur ein Vergleich mit ähnlichen Fallkonstellationen in Betracht. Zunächst könnte man insofern berücksichtigen, dass die Photovoltaikanlage zur Versorgung des Gebäudes mit Energie dient. In diesem Zusammenhang wäre zu berücksichtigen, dass zentrale Heizungsanlagen (Heizkessel, Heizkörper und Gasradiatoren sowie Öfen) regelmäßig als wesentliche Bestandteile i. S. v. § 94 Abs. 2 BGB angesehen wurden (BGH BGHZ 53, 324, 325; BGH NJW 1953, 1180; OLG Stuttgart BB 1966, 1037; OLG Frankfurt DNotZ 1968, 656; OLG Köln Rpfleger 1970, 88; MünchKomm-Holch, § 94 Rn. 23; Palandt/Heinrichs, § 93 Rn. 6). Ebenso wurden beispielsweise ein besonders angepasster Aufzug (RG RGZ 90, 200), Beleuchtungsanlagen (RG RGZ 58, 341), Be- und Entlüftungsanlagen (OLG Hamm NJW-RR 1986, 376), Einbruchmeldeanlagen (OLG Hamm NJW-RR 1988, 923) und Markisen (Schulte-Thoma, RNotZ 2004, 64) als wesentliche Bestandteile angesehen. Nicht zu den wesentlichen Bestandteilen gehören dagegen beispielsweise ein Gastank (LG Gießen NJW-RR 1999, 1538) oder die Kühlzellen in einem Hotel (LG Ansbach WM 1989, 1778).

Ob man im Hinblick auf die genannten Beispielfälle eine Photovoltaikanlage als wesentlichen Bestandteil i. S. v. § 94 Abs. 2 BGB ansehen würde, kann von hier aus nicht abschließend beantwortet werden, da es sich insofern um eine Tatsachenfrage handelt, die die Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls erforderlich macht. Manches spricht dafür, eine Photovoltaikanlage ebenso wie Heizungsanlagen oder Be- und Entlüftungssysteme als wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes anzusehen, insbesondere wenn sie der Versorgung des Gebäudes selbst dient. Wie dargestellt, kommt es für die Frage, ob

eine Sache wesentlicher Bestandteil i. S. v. § 94 Abs. 2 BGB ist, darauf an, ob sie der Sache ein besonderes Gepräge gibt. Dies ist bei einer Photovoltaikanlage wohl regelmäßig zu bejahen. Die Photovoltaikanlage wird auf der Dachfläche des Gebäudes angebracht und verändert insofern das gesamte Dach des Gebäudes. Insbesondere wird es hier auch einer festen Verbindung mit dem Dach bedürfen. Insofern liegt es nahe, anzunehmen, dass die Photovoltaikanlage mit dem Gebäude fest verbunden ist. Es dürfte auch davon auszugehen sein, dass die Photovoltaikanlage nicht ohne weiteres auf einem anderen Gebäude angebracht werden kann. Insgesamt dürfte es sich daher bei der Photovoltaikanlage nach Ansicht des Sachbearbeiters um einen wesentlichen Bestandteil i. S. v. § 94 Abs. 2 BGB handeln.

2. Bloßer Scheinbestandteil

Unabhängig davon, dass eine Photovoltaikanlage wohl grundsätzlich geeignet ist, einen wesentlichen Bestandteil i. S. v. § 94 Abs. 2 BGB darzustellen, stellt sich allerdings die Frage, ob es sich im vorliegenden Fall nicht bloß um einen **Scheinbestandteil i. S. v. § 95 BGB** handelt. Nach § 95 Abs. 1 S. 1 BGB gehört zu den Bestandteilen eines Grundstücks eine solche Sache nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden ist. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.

- a) Hier könnte man zunächst erwägen, ob die Photovoltaikanlage deswegen Scheinbestandteil ist, weil sie i. S. des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB **in Ausübung eines Rechts** an einem fremden Grundstück mit diesem (bzw. dem Gebäude) verbunden worden ist. Allerdings ist anerkannt, dass Rechte an einem fremden Grundstück i. S. v. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB nach der Terminologie des BGB nur dingliche Rechte sind (OLG Köln NJW-RR 1993, 982, 983; RG RGZ 106, 49, 50; OLG Celle MDR 1952, 744; Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 18; MünchKomm-Holch, § 95 Rn. 20; Palandt/Heinrichs, § 95 Rn. 5). Hier ist die Verbindung mit dem Gebäude zwar möglicherweise in Ausübung des unentgeltlich vereinbarten Nutzungsrechts erfolgt, bei diesem Nutzungsrecht handelt es sich aber nicht um ein dingliches Recht i. S. v. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB, sondern vielmehr nur um eine rein schuldrechtliche Gestattung der Nutzung des Hallendachs. Insofern ist die Photovoltaikanlage nicht schon gem. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB lediglich Scheinbestandteil des Gebäudes.
- b) In Betracht kommt aber, dass die Photovoltaikanlage **nur zu einem vorübergehenden Zweck** i. S. v. § 95 Abs. 2 BGB in das Gebäude eingefügt ist und deshalb einen Scheinbestandteil darstellt. Die Verbindung erfolgt dann nur zu einem vorübergehenden Zweck, wenn ihre spätere Wiederaufhebung von Anfang an beabsichtigt ist (RG RGZ 61, 188, 191; RG RGZ 66, 88, 89; BGH NJW 1996, 916; BGH BGHZ 92, 70; MünchKomm-Holch, § 95 Rn. 3; Soergel/Marly, § 95 BGB Rn. 7; Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 5; Palandt/Heinrichs, § 95 Rn. 2).

Wie der BGH in der instruktiven Entscheidung vom 22.12.1995 zusammenfassend darstellt, beurteilt sich die Frage, ob die Einfügung nur zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt, in erster Linie nach dem **Willen des Erbauers**, sofern dieser mit dem nach außen in Erscheinung tretenden Sachverhalt in Einklang zu bringen ist (BGH NJW 1996, 916, 917; BGH BGHZ 92, 70, 73 = NJW 1984, 2878; Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 6; Soergel/Marly, § 95 Rn. 7; MünchKomm-Holch, § 95 Rn. 3; RG RGZ 158, 362, 376). Es kommt insofern in erster Linie darauf an, dass der Wegfall der Verbindung von

vornherein beabsichtigt ist (RG RGZ 63, 416, 421; RG RGZ 87, 43, 51; Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 6; MünchKomm-Holch, § 95 Rn. 3). Dabei muss diese Absicht nicht von außen erkennbar sein, ausreichend ist ein innerer Wille zur Wiederaufhebung der Verbindung. Die objektive Sachlage ist insofern nicht als solche entscheidend, sondern dient nur als Grundlage für die Auslegung des Willens des Einfügenden (BGH BGHZ 104, 298, 301; OLG Düsseldorf NJW-RR 1999, 160, 161; Soergel/Marly, § 95 Rn. 4; Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 6). Es kommt in diesem Zusammenhang auch nicht auf Art und Festigkeit der Verbindung an. So ist auch ein massiver Westwallbunker (BGH NJW 1956, 1273, 1274), ein Fabrikgebäude (RG RGZ 59, 19, 20) und ein Unterkeller zu Wohnbungalows (LG Frankenthal DGVZ 1976, 86, 87; OLG Münster JurBüro 1951, 229, 230) als Scheinbestandteil i. S. v. § 95 Abs. 1 S. 1 BGB angesehen worden. Erforderlich, aber auch ausreichend ist es, dass die Absicht zu lediglich vorübergehender Verbindung im Zeitpunkt der Verbindung vorgelegen hat. Ein späterer Wegfall oder die spätere Änderung der Absicht macht die Sache nicht automatisch zum Bestandteil (MünchKomm-Holch, § 95 Rn. 3 und Rn. 9 ff.; Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 14).

Im vorliegenden Fall ist die Verbindung der Photovoltaikanlage mit dem Dach aufgrund einer **schuldrechtlichen Nutzungsvereinbarung** erfolgt. In diesem Zusammenhang sind die Besonderheiten zu berücksichtigen, die im Rahmen von Miet- oder Pachtverhältnissen bestehen. Wie der BGH bereits in der zitierten Entscheidung vom 22.12.1995 zusammenfassend dargestellt hat, besteht nach feststehender Rechtsprechung regelmäßig eine Vermutung dafür, dass die von einem Mieter oder Pächter hergestellte Verbindung mangels besonderer Vereinbarung regelmäßig nur in seinem Interesse für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit zu einem lediglich vorübergehenden Zweck geschieht (BGH NJW 1996, 916, 917; BGH BGHZ 8, 1, 5; BGH BGHZ 92, 70, 73; BGH BGHZ 104, 298, 301; BGH WM 1998, 1633, 1634; BGH NZM 2003, 375; Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 8; MünchKomm-Holch, § 95 Rn. 6). Im Grundsatz ist also davon auszugehen, dass die vom Mieter hergestellte Verbindung lediglich zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt. Die Rechtsprechung geht insofern für den Fall der Errichtung von Gebäuden durch den Mieter davon aus, dass eine entsprechende Vermutung besteht, zu deren Entkräftung es des Nachweises eines gegenteiligen Willens auf Seiten des Erbauers bedarf (BGH NJW 1959, 1487, 1488; Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 8).

- c) Geht man von diesen Grundsätzen aus und berücksichtigt vorliegend, dass die Verbindung der Photovoltaikanlage mit dem Gebäude aufgrund einer schuldrechtlichen Nutzungsvereinbarung erfolgt ist, so könnte dies zunächst dafür sprechen, nur einen vorübergehenden Zweck i. S. v. § 95 Abs. 2, Abs. 1 S. 2 BGB anzunehmen. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass der Sohn, der die Photovoltaikanlage errichtet hat, bereits im Zeitpunkt der Errichtung Eigentümer des betreffenden Gebäudes war. Aufgrund des bestehenden Nießbrauchsrechts stand ihm lediglich die Nutzungsbefugnis seinerzeit nicht zu. Insofern kann man vorliegend wohl eher davon ausgehen, dass der Sohn eine dauerhafte Verbindung der Photovoltaikanlage mit dem Gebäude beabsichtigte. Bei der Errichtung der Photovoltaikanlage musste er davon ausgehen, dass das Nießbrauchsrecht seiner Eltern spätestens mit ihrem Tod erlöschen würde und dass ihm dann sowohl das Eigentum an dem Gebäude als auch die vollständige Nutzungsmöglichkeit zustehen würden. Gerade im Hinblick darauf, dass der Sohn bereits Eigentümer des Gebäudes war, dürfte wenig dafür sprechen, dass er hier die Photovoltaikanlage nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Gebäude verbinden wollte.

Insofern dürfte wohl eher davon auszugehen sein, dass die Photovoltaikanlage nicht Scheinbestandteil i. S. v. § 95 Abs. 2 BGB ist. Eine abschließende Stellungnahme zu dieser Frage ist aber eine Tatsachenfrage, die nur bei Kenntnis der Sachverhaltsumstände beantwortet werden kann.

3. Aufgabe der Eigenschaft als wesentlicher Bestandteil

Geht man davon aus, dass die Photovoltaikanlage zunächst wesentlicher Bestandteil des Gebäudes war, stellt sich weitergehend die Frage, ob sie im Rahmen des Rückübertragungsvertrages durch die Vereinbarung über die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem bloßen Scheinbestandteil geworden ist.

- a) Insofern stellt sich die Frage, ob die Eigenschaft als Scheinbestandteil durch die **nachträgliche Änderung der Zweckbestimmung** i. S. v. § 95 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB begründet werden kann.

Die **Rechtsprechung** hat sich zu der Frage, ob die Umwidmung in einen Scheinbestandteil durch nachträgliche Änderung der Zweckbestimmung möglich ist, bisher nur am Rande und sehr zurückhaltend geäußert. So hat der BGH den umgekehrten Fall – also die Umwandlung eines Scheinbestandteils in einen wesentlichen Bestandteil – durch Vereinigung von Scheinbestandteil und Grundstück ausdrücklich anerkannt (BGH BGHZ 23, 57, 59; BGH NJW 1959, 1487; BGH NJW 1980, 771; BGH NJW 1987, 774; BGH BGHZ 157, 301).

Mit der **Umwandlung eines wesentlichen Bestandteils in einen Scheinbestandteil** hat sich der BGH lediglich in einer Entscheidung vom 11.7.1962 befasst (BGH BGHZ 37, 353, 358 ff.). In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte eine Stadtgemeinde als Grundstückseigentümerin eine Leitung in einem ihr gehörenden Straßengrundstück verlegt, so dass die Leitung beim Verlegen wesentlicher Bestandteil des Straßengrundstücks war. Später verlor die Stadtgemeinde aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften das Eigentum an der Straße an den Bund, jedoch oblag ihr weiterhin die Leitungsunterhaltung. In diesem Zusammenhang hat der BGH die Möglichkeit einer Aufhebung der wesentlichen Bestandteileigenschaft und die Begründung einer Scheinbestandteileigenschaft aufgrund öffentlichen Rechts bejaht. Die wohl h. M. im Schrifttum zieht aus dieser Rechtsprechung des BGH den Schluss, dass die nachträgliche Aufhebung der Bestandteileigenschaft möglich ist, wenn neben der erkennbaren Zweckänderung eine Einigung mit dem Grundstückseigentümer über den Übergang des Eigentums am zukünftigen Scheinbestandteil erfolgt (Brüning, VIZ 1997, 398, 402; Palandt/Heinrichs, § 95 Rn. 60; MünchKomm-Holch, § 95 Rn. 12). Andere Stimmen im jüngeren Schrifttum treten dem entgegen und weisen darauf hin, dass § 95 Abs. 1 BGB nach der Konzeption des Gesetzgebers ein Ausnahmetatbestand sei (Stieper, Die Scheinbestandteile, Diss. Kiel, 2001, S. 52 f.; Giesen, AcP 202 (2002), 689, 720; Woitkewitsch, ZMR 2004, 649). Insofern muss die Rechtslage zu dieser Frage als offen bezeichnet werden.

Selbst wenn aber eine Umwidmung in einen Scheinbestandteil zulässt, so wird es dazu einer **ausdrücklichen Einigung der Beteiligten** bedürfen. Ob diese ausdrückliche Einigung über die Umwidmung zum Scheinbestandteil der Rückübertragungsvereinbarung entnommen werden kann, ist eine Tatfrage, die von hier aus nicht eindeutig beantwortet werden kann. Nach Auffassung des Sachbearbeiters dürfte dies aber eher zu verneinen sein, da sich die Beteiligten bei Abschluss der Rückübertragungsvereinbarung über die bestehende Problematik offenbar nicht im Klaren waren.

Daher dürfte davon auszugehen sein, dass es sich bei der Photovoltaikanlage nach wie vor um einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes handelt, so dass die Photovoltaikanlage grundsätzlich im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht.

4. Verwendungsersatz

Fraglich ist allerdings, ob die Erben des Sohnes nicht Verwendungsersatz für die errichtete Photovoltaikanlage von den Eltern verlangen können.

- a) In Betracht käme zunächst ein Anspruch auf **Verwendungsersatz aus §§ 994, 996, 985 BGB**. Nach § 994 BGB kann der Besitzer vom Eigentümer für die auf die Sache gemachten notwendigen Verwendungen Ersatz verlangen. Unter den Voraussetzungen des § 996 BGB kann Ersatz auch für nützliche Verwendungen erlangt werden. Voraussetzung für beide Ansprüche ist aber, dass im Zeitpunkt der Verwendung (d. h. im Zeitpunkt der Errichtung der Photovoltaikanlage) ein Eigentümer-Besitzer-Verhältnis i. S. v. § 985 BGB vorlag (statt aller: Palandt/Bassenge, Vorbem. vor § 994 Rn. 2). Dies ist aber vorliegend nicht der Fall, da der Sohn im Zeitpunkt der Errichtung der Photovoltaikanlage auch Eigentümer des Gebäudes war.
- b) In Betracht kommt insofern nach Ansicht des Sachbearbeiters lediglich ein Anspruch auf **Verwendungsersatz aus §§ 812 ff. BGB**. Insofern könnte eine Eingriffskondiktion i. S. v. § 812 Abs. 1 S. 2 BGB vorliegen. Bei der Eingriffskondiktion i. S. v. § 812 Abs. 1 S. 2 BGB ist die Bereicherung in sonstiger Weise auch durch eine Handlung des Entreicherten selbst möglich (Palandt/Sprau, § 812 Rn. 14). Eine solche könnte hier vorliegend gegeben sein. I. R. und J. R. sind dadurch bereichert, dass H. R. eine Photovoltaikanlage errichtet hat, die später in das Eigentum von I. R. und J. R. übergegangen ist. Insofern dürfte davon auszugehen sein, dass I. R. und J. R. hier durch Nichtleistung Eigentum an der Photovoltaikanlage erlangt haben und insofern bereichert sind. Sie werden insofern zur Herausgabe des Werts nach § 812 Abs. 1 S. 2 BGB verpflichtet.