

Leserservice & Recht

Pacht-Modelle für Photovoltaik-Anlagen. Ein Beitrag von Dr. Thomas Binder

Wie kann sich der Anlagenbetreiber absichern?



Dr. Thomas Binder

Anschrift des Autors:
Solar Info Center,
Emmy-Noether-Straße 2,
79110 Freiburg,
Tel. 0761/89759271,
Fax 0761/89759272,
E-Mail: info@
anwaltskanzlei-im-sic.de,
www.anwaltskanzlei-im-
sic.de

Die Verpachtung von Grundstücks-, insbesondere Dachflächen an Betreiber von Photovoltaik-Anlagen hat sich als gängiges Geschäftsmodell etabliert. Beide Seiten können dabei profitieren. Der Grundstückseigentümer kann Flächen verpachten, die ansonsten wirtschaftlich nicht verwertbar wären. Der Anlagenbetreiber erhält nach Abzug des Pachtzinses den Hauptteil der Vergütung für seinen Solarstrom nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG).

Nicht immer sind sich Verpächter und Anlagenbetreiber bewusst, dass das Pacht-Modell auch Risiken beinhaltet. Die Rentabilität der Anlage ist nur sicher gestellt, wenn sie für die Dauer der garantierten Vergütung nach dem EEG, also für mindestens zwanzig Jahre, in Betrieb bleibt. Innerhalb von zwanzig Jahren können zahlreiche Situationen eintreten, die den reibungslosen Betrieb der Anlage gefährden. Anlagenbetreiber bedenken zum Teil nicht, dass das Grundstück etwa durch Verkauf oder Vererbung auf eine andere Person übergehen kann, die – aus welchen Gründen auch immer – die Erzeugung von Solarstrom auf ihrem Grundstück nicht schätzt. Anlagenbetreiber und Verpächter verzichten trotz solcher Risiken oftmals auf einen schriftlichen Pachtvertrag. Die Möglichkeit der Absicherung des Anlagenbetreibers über das Grundbuch ist zum Teil gar nicht bekannt. Dabei erfordert es keinen großen Aufwand, durch Pachtvertrag und Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit maximalen Schutz für einen langfristigen Betrieb der Solaranlage zu gewährleisten.

In einem schriftlichen Pachtvertrag kann Vorsorge für zahlreiche Risiken getroffen werden, die dem Anlagenbetreiber und mitunter auch dem Verpächter drohen. In der Praxis empfiehlt sich die Ausarbeitung individueller Regelungen, die Zustand, Lage und Nutzung des Grundstücks oder Gebäudes berücksichtigen. Zur Sicherung der Interessen des Anlagenbetreibers haben sich unter anderem folgende Regelungen bewährt:

- Schutz des Anlagenbetreibers bei Arbeiten am Grundstück oder Gebäude,

die den Ertrag der PV-Anlage beeinträchtigen: Denkbar ist die Verpflichtung des Verpächters, Reparaturen außerhalb der intensiven Strahlungsmonate durchzuführen und Ertragsausfälle der Anlage auszugleichen,

- Berechtigung des Anlagenbetreibers zur Durchführung von Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten, insbesondere die Vereinbarung einer Zugangsberechtigung,

- Absicherung der Option des Anlagenbetreibers, die Anlage zukünftig veräußern zu können: Damit der Pachtvertrag auf den neuen Anlagenbetreiber übergeht, kann der Verpächter bereits im Vorhinein der Übertragung aller Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag zustimmen.

Eigentum an der Photovoltaik-Anlage

Besondere Vorkehrungen erfordert die Absicherung des Eigentums an der PV-Anlage. In aller Regel wünschen Verpächter und Betreiber der PV-Anlage, dass die Anlage auch nach ihrem Einbau im Eigentum des Anlagenbetreibers oder der finanzierenden Bank bleibt. Die Eigentumsfrage wird vom Gesetz jedoch nicht anhand der Wünsche und Vorstellungen der Beteiligten entschieden. Das Bürgerliche Gesetzbuch sieht den automatischen Übergang des Eigentums an Gegenständen auf den Grundstückseigentümer vor, wenn der Gegenstand zum wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes oder Grundstücks wird. Dann erwirbt der Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Verbindung lastenfreies Eigentum. Dass eine PV-Anlage auf diese Weise in das Eigentum des Verpächters übergeht, ist – insbesondere bei Standardmodulen auf Dächern – sicher nicht der Regelfall. Nicht ausgeschlossen ist aber, dass eine PV-Anlage unter besonderen Umständen zum wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes wird und damit in das Eigentum des Verpächters übergehen kann. Denkbar ist das bei PV-Anlagen, die dem Gebäude eine besondere Prägung geben oder besonders an das Gebäude angepasst werden. Eine entsprechende Risikolage besteht auch, wenn Solarmodule eine Funktion im

Gebäude wahrnehmen, zum Beispiel als Verschattungselemente oder Regenschutz. Eine rechtssichere Abklärung dieses Problems in der Rechtsprechung ist noch nicht erfolgt.

Sein Eigentum sichern kann der Anlagenbetreiber, indem er die vorübergehende Verbindung der PV-Anlage mit dem Gebäude/Grundstück klarstellt. § 95 BGB besagt nämlich, dass wesentlicher Bestandteil des Gebäudes/Grundstücks nicht werden kann, was nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden oder ins Gebäude eingefügt wird (Scheinbestandteil). Es empfiehlt sich, den Pachtvertrag wie folgt zu gestalten, um das Eigentum an der Photovoltaik-Anlage abzusichern:

- Der Pachtvertrag ist auf einen bestimmten Zeitraum befristet und endet automatisch ohne Kündigung.
- Die Laufzeit des Vertrages ist so zu wählen, dass sie die voraussichtliche Nutzungszeit der Module unterschreitet.
- Der Pachtvertrag darf keine Regelung enthalten, dass der Verpächter die PV-Anlage nach Ende der Vertragslaufzeit übernimmt oder übernehmen kann.

Veräußerung des Grundstücks

Ein Veräußerung oder Vererbung des Grundstücks erstreckt sich nicht auf die PV-Anlage. Eine PV-Anlage, die nur vorübergehend mit dem Grundstück oder Gebäude verbunden ist, stellt auch kein Zubehör des Grundstücks dar, das von einem Käufer des Grundstücks gutgläubig erworben werden kann. Käufer und Erbe des Grundstücks sind an den Pachtvertrag gebunden, den der bisherige Grundstückseigentümer mit dem Anlagenbetreiber abgeschlossen hatte. Es gilt die Grundregel, dass der Kauf eines Grundstücks Miet- und Pachtverträge nicht bricht. Ergänzend empfiehlt es sich, den Grundstückseigentümer im Pachtvertrag zu verpflichten, dass er im Falle eines Verkaufs des Grundstücks mit dem Grundstückserwerber den Eintritt in alle Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag vereinbart. Dann können Unklarheiten und Streitigkeiten erst gar nicht aufkommen.

Photovoltaik-Anlagen in der Zwangsversteigerung

Zur Zwangsversteigerung eines Grundstücks kann es kommen, wenn Gläubiger des Grundstückseigentümers auf andere Weise ihre Forderungen nicht befriedigen können. Hier kann ein Pachtvertrag allein keine abschließende Sicherung des Anlagenbetreibers gewährleisten. Kommt es zu einer Zwangsversteigerung des Grundstücks durch einen Gläubiger des Grundstückseigentümers, so geht das Grundstück mit dem Zuschlag auf den Ersteher über. Der Ersteher kann dann den Pachtvertrag gegenüber dem Betreiber kündigen und dadurch den Abbau der PV-Anlage erzwingen.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren kann sich der Anlagenbetreiber dadurch absichern, dass bereits bei Abschluss des Pachtvertrages eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird. Berechtigter einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann jede natürliche oder juristische Person sein. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit berechtigt den Anlagenbetreiber gegenüber jedem neuen Eigentümer, die PV-Anlage zu installieren, zu betreiben und instand zu halten. Die

Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch setzt voraus, dass der Grundstückseigentümer der Eintragung der Dienstbarkeit vor einem Notar zustimmt. Hierzu kann der Verpächter im Pachtvertrag verpflichtet werden. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit schützt den Anlagenbetreiber nicht, wenn ein Gläubiger des Grundstückseigentümers die Zwangsvollstreckung betreibt, der vorrangig im Grundbuch eingetragen ist. Das ist der Fall, wenn dessen Hypothek oder Grundschuld zeitlich vor der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit des Anlagenbetreibers im Grundbuch eingetragen war. Es empfiehlt sich also, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit unmittelbar nach Abschluss des Pachtvertrags ins Grundbuch einzutragen. Vor der Eintragung sollte in das Grundbuch Einblick genommen werden, um nachzuprüfen, welche vorrangigen Rechte dem Sicherungszweck der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit entgegenstehen. Sind vorrangig Berechtigte im Grundbuch eingetragen, kann der Anlagenbetreiber seinen Schutz durch Rangrücktrittserklärungen dieser Personen erreichen. Dabei müssen die vorrangig Berechtigten vor einem Notar zustimmen, dass die Dienstbarkeit dem eigenen, im

Grundbuch verankerten, Recht vorgeht. Oftmals haben die vorrangig Berechtigten keine Einwendungen dagegen, eine solche Erklärung abzugeben, weil der Betrieb einer PV-Anlage einer späteren Verwertung des Grundstücks nicht entgegensteht. Kann eine Rangrücktrittserklärung nicht erreicht werden, so bleibt dem Anlagenbetreiber noch die Möglichkeit, im Zwangsversteigerungsverfahren den Bestand der Dienstbarkeit zu sichern: Er muss beantragen, bei der Feststellung des geringsten Gebots die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu berücksichtigen. Dazu ist der Nachweis notwendig, dass vorrangige Gläubiger durch den Erhalt der Dienstbarkeit nicht beeinträchtigt werden, weil die Dienstbarkeit den Versteigerungserlös nicht mindert. In zahlreichen Fällen wird sich die Absicherung des Anlagenbetreibers in Pachtvertrag und Grundbuch als unnötig erweisen. Wenn jedoch im Laufe der langen Pachtzeit eine Situation eintritt, die das Eigentum oder den Betrieb der PV-Anlage gefährdet, so können ein fundierter Pachtvertrag und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dafür sorgen, dass die Anlage nicht zur Investitionsruine wird. Dafür lohnt sich der überschaubare zeitliche und finanzielle Aufwand allemal. ■

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg erklärt die Stilllegung einer Biogasanlage für rechtmäßig. Ein Beitrag von Dr. Andreas Hinsch

Immer sauber bleiben!

Der schwere Unfall in der Biogasanlage in Rhadereistedt hat gezeigt, dass der Betrieb von Biogasanlagen Gefahren mit sich bringt. Diese werden insbesondere ausgelöst, wenn Bioabfälle und tierische Nebenprodukte eingesetzt werden und es zur Freisetzung von Schwefelwasserstoff kommt.

Die vorliegende Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg (Beschluss vom 14.12.2005 – 7 ME 149/05) befasst sich mit einem Fall, in dem die Aufsichtsbehörde den Betrieb einer Biogasanlage stilllegte. Gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehung richtete sich der gerichtliche Eilrechtsschutz des Betreibers. Letztinstanzlich hat das Oberverwaltungsgericht den Antrag zurückgewiesen, da die Stilllegungsverfügung nach Ansicht des Gerichts aller Voraussicht nach rechtmäßig war.

Das Gericht führt aus, dass die Anlage vorliegend ohne die erforderliche Genehmigung betrieben wurde. Eine wesentliche Änderung der Anlage liegt auch dann vor, wenn der Anlagenbetrieb von den Vorgaben der Genehmigung

abweicht. Nach Genehmigung der Biogasanlage waren als Einsatzstoffe allein Tierfäkalien, Mais und Gras zugelassen. Weitere Materialien, insbesondere betriebsfremder, tierischer Herkunft, durften nur nach vorheriger veterinärbehördlicher Zustimmung verwendet werden, die vorliegend nicht erteilt worden war. Nach den tatsächlichen Feststellungen des Gerichts hatte der Anlagenbetreiber in der Anlage Flotote eingesetzt.

Liegen diese Voraussetzungen des Eingreifens vor, ist eine Stilllegung der Anlage nicht unmittelbar gerechtfertigt. Die Behörde hat vielmehr Ermessen auszuüben. Dies ist vorliegend nach den Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 BImSchG jedoch eingeschränkt. Die Behörde soll, wenn die genehmigte Anlage abweichend von der Genehmigung betrieben wird, die Stilllegung anordnen. Nur in atypischen Fällen wird die Behörde also von einer Stilllegung absehen. Im Regelfall wird die Anlage stillgelegt. Im vorliegenden Fall war das behördliche Eingreifen nach der Ansicht des Gerichts ermessensgerecht, weil

durch dieses Abweichen von der Genehmigung eine Verschlechterung des Immissionsverhaltens der Anlage sowie die Gefahr von Seuchen droht. Die wirtschaftlichen Verluste des Betreibers stehen dahinter zurück.

Gleichzeitig stellte das Gericht fest, dass der Betreiber durch den Einsatz der Flotote unzuverlässig geworden sei (vgl. § 20 Abs. 3 BImSchG), weil er nicht mehr die Gewähr biete, dass er die Anlage künftig nach den Vorschriften des BImSchG betreiben werde. Die Unzuverlässigkeit des Betreibers begründet allein schon einen weiteren Grund, die genehmigungsbedürftige Anlage stillzulegen.

Die Entscheidung zeigt in aller Deutlichkeit, wie wichtig es ist, die Nebenbestimmungen zum Betrieb einer immissionsschutzrechtlichen Anlage zu beachten. Das Instrumentarium der Genehmigungsbehörden ist hier scharf und wirkt sicher. Allen Betreibern von Biogasanlagen kann nur geraten werden, ihre Anlagen streng im Rahmen der ihnen erteilten Genehmigung zu betreiben. ■



Dr. Andreas Hinsch

Anschrift des Autors:
Kanzlei Blanke Meier
Evers,
Kurfürstenallee 23,
28211 Bremen,
Tel. 0421/94946-0,
Fax 0421/94946-66,
E-Mail:
a.hinsch@bme-law.de,
www.bme-law.de