



## 4 HLB SCHUMACHER HALLERMANN PRÄ- SENTIERT: NEUES ZUR WESENTLICHKEIT VON GRUNDSTÜCKBE- STANDTEILEN (SACHENRECHT)

*Hinweis vom HLB-Team: Neue Technologien stellen nicht nur die Gesellschaft und den Gesetzgeber, sondern gar die Rechtswissenschaft als solche vor immer neue Herausforderungen. Ganz zu schweigen von den Studierenden. So kann selbst ein scheinbar dogmatisch abgestecktes Rechtsgebiet wie das Sachenrecht mit spannenden Rechtsfragen aufwarten und den Rechtsanwender an seine Grenzen bringen.*

*Interessant und relevant ist folgende Entscheidungsbesprechung für all jene, denen die Fitnessen des Zivilrechts Freude bereiten und die selbst im Angesicht des Unbekannten Ruhe und Systemverständnis bewahren wollen. Letzteres prüft schließlich auch das juristische Staatsexamen. Der Gang einer Extra-Meile lohnt sich daher für alle, deren Klausuren oder mündliche Prüfung bald bevorstehen.*

*Insbesondere geht es in dieser Fallvorstellung um die §§ 93 ff. BGB, die Frage nach der „Wesentlichkeit“ von Grundstücksbestandteilen und*

*übergeordnet um den Eigentumserwerb an (un) beweglichen Sachen. Konkret betroffen ist die Frage, unter welchen Voraussetzungen Solarmodule, die in eine Freiland-Photovoltaikanlage eingebaut sind, Gegenstand besonderer Rechte sein können. Hierzu hat sich Ende letzten Jahres der unter anderem für das Sachenrecht zuständige V. Zivilsenat des BGH in vier Parallelverfahren geäußert (V ZR 225/19, V ZR 8/20, V ZR 44/20 und V ZR 69/20). Sachenrecht vom Feinsten!*

### DIE HINTERGRÜNDE DER ENTSCHEIDUNG

In gleich mehreren Revisionsverfahren musste sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit einem Streit über die Eigentumsverhältnisse an einer gewerblichen Freiland-Photovoltaikanlage beschäftigen.<sup>1</sup>

Kläger war in allen vier Verfahren der Insolvenzverwalter einer Gesellschaft, die 2010 eine Freiland-Photovoltaikanlage erworben hatte. Diese bestand aus insgesamt 5.000 Solarmodulen und neun Wechselrichtern. Sie war im Jahr zuvor auf dem Grundstück eines Dritten errichtet worden. Die Gesellschaft und spätere Insolvenzschuldnerin sicherte sich an

<sup>1</sup> BGH, Urt. v. 22.10.2021 – V ZR 225/19, V ZR 8/20, V ZR 44/20, V ZR 69/20.

diesem Grundstück ein **Nutzungsrecht**.

Ende 2010 verkaufte die Gesellschaft die Module dieser Anlage wiederum an insgesamt 65 separate Käufer. Bei derartigen Großanlagen wird üblicherweise zwischen den Modulen selbst (die auffällige Glasscheibe mit den Solarzellen) und den Vorrichtungen, die alle Module gleichermaßen benutzen (Anlagengerüst, Wechselrichter, Transformator etc.) differenziert. Die Käufer sollten jeweils das **Eigentum an** einer bestimmten Anzahl von **Modulen** nebst einem **Miteigentumsanteil an der Unterkonstruktion** der Photovoltaikanlage erwerben. Zugleich vermieteten die Käufer die von ihnen erworbenen Module an ein Tochterunternehmen der veräußernden Gesellschaft zurück (eine Skizze schafft Klarheit). Im März 2016 wurde schließlich das Insolvenzverfahren über das Vermögen der veräußernden Gesellschaft eröffnet, für die der klagende Insolvenzverwalter nun bis vor den BGH zog.

Der Insolvenzverwalter beehrte in den Verfahren jeweils im Kern die Feststellung, dass die einzelnen Käufer kein Eigentum an den Modulen und der Unterkonstruktion erworben hätten. Dies hätte für die Investoren einen sicheren Verlust jeglicher Rendite zur Folge sowie zudem eine Pflicht zur Rückzahlung der vereinnahmten Mieten. Teilweise haben die Käufer daher Widerklage mit dem Antrag eingelegt, die Module an sie sowie der Unterkonstruktion an alle Investoren herauszugeben (§ 985 BGB).

Der Sachenrechtssenat des BGH (V. Zivilsenat) hatte folglich jeweils über die Frage zu entscheiden, ob die Käufer das (Allein-)Eigentum an den Modulen und das Miteigentum an der Unterkonstruktion erworben haben.

## DIE ENTSCHEIDUNG

Der BGH hat vier OLG-Urteile aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Im Kern hat der V. Senat zu

den Eigentumsverhältnissen wie folgt ausgeführt:

Der Eigentumserwerb setzt u.a. voraus, dass die **Module zum Zeitpunkt der Übereignung sonderrechtsfähig, d.h. weder wesentliche Bestandteile des Grundstücks** (§ 94 Abs. 1 BGB) **noch der Photovoltaikanlage** (§ 93 BGB oder § 94 Abs. 2 BGB) waren.<sup>2</sup>

Die Berufungsgerichte sind nach Auffassung

<sup>2</sup> § 93 BGB – Wesentliche Bestandteile einer Sache

Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), **können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.**

§ 94 BGB – Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

1. 1. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. 2. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.
2. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

§ 95 BGB – Nur vorübergehender Zweck

1. 1. Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. 2. 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.
2. Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

des BGH rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass die Photovoltaikanlage selbst – und damit die Module als Teile dieser – nicht nach § 94 Abs. 1 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist. Die Anlage war mit diesem **nicht fest verbunden** oder sei jedenfalls als **Scheinbestandteil** i. S. v. § 95 BGB anzusehen, da sie aufgrund eines Nutzungsvertrages errichtet wurde, der ihren Abbau zum Ende der Vertragslaufzeit vorsieht.<sup>3</sup>

Die Module sind auch nicht deshalb wesentliche Bestandteile der gesamten Anlage, weil diese selbst als **Gebäude i. S. v. § 94 Abs. 2 BGB anzusehen wäre, in welches wiederum die Module zur Herstellung eingefügt** wurden. Gebäude im Sinne dieser Vorschrift sind zwar auch andere größere Bauwerke, deren Beseitigung eine dem (Teil-)Abriss eines Gebäudes im engeren Sinne vergleichbare Zerschlagung wirtschaftlicher Werte bedeutete. Ein **Bauwerk** setzt in diesem Zusammenhang aber regelmäßig etwas mit klassischen Baustoffen „Gebautes“ von solcher Größe und Komplexität voraus, dass die Beseitigung die Zerstörung oder wesentliche Beschädigung und den Verlust der Funktionalität der Sache zur Folge hätte. Eine Freiland-Photovoltaikanlage stellt jedenfalls dann, wenn sie – wie hier – aus einer gerüstähnlichen Aufständering aus Stangen oder Schienen sowie darin eingesetzten Photovoltaikmodulen besteht, kein Gebäude i. S. v. § 94 BGB dar.<sup>4</sup>

Die Module könnten nach der Auffassung des Senats gem. § 93 BGB **wesentliche Bestandteile der Gesamtanlage** sein. Bei der Beurteilung, ob ein Bestandteil im Sinne dieser Vorschrift **wesentlich** ist, sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Verbindung maßgeblich, also jenem Zeitpunkt, an dem am Bestandteil bestehende Rechte Dritter infolge der Verbindung

*untergehen* können.

Ist dagegen – wie hier – zu beurteilen, ob Rechte Dritter an einem Bestandteil *begründet* werden können, der bereits in eine zusammengesetzte Sache eingefügt ist, kommt es auf die Verhältnisse bei Entstehung des Rechts und darauf an, welche Folgen der gedachte Ausbau in diesem Zeitpunkt gehabt hätte.<sup>5</sup>



Hätten die Module bei der Übereignung im Falle der Trennung noch durch zumindest vergleichbare, auf dem Markt verfügbare Modelle ersetzt und ihrerseits in anderen Anlagen verwendet werden können, wären sie sonderrechtsfähig gewesen. Hiervon kann angesichts der kurzen Zeitspanne zwischen der Errichtung der Anlage und Übereignung der Module an die Anleger ausgegangen werden, wenn der Kläger nicht etwas Anderes darlegt und ggf. beweist.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> BGH, Urt. v. 22.10.2021 – V ZR 225/19, Rn. 8 ff., BeckRS 2021, 33343.

<sup>4</sup> BGH, Urt. v. 22.10.2021 – V ZR 225/19, Rn. 23, BeckRS 2021, 33343.

<sup>5</sup> Zum Ganzen BGH, Urt. v. 22.10.2021 – V ZR 225/19, Rn. 17 f., BeckRS 2021, 33343.

<sup>6</sup> BGH, Urt. v. 22.10.2021 – V ZR 225/19, Rn. 21, BeckRS 2021, 33343.

Unerheblich ist – entgegen der Auffassung des Klägers –, ob die gesamte Anlage durch den Ausbau eines oder mehrerer Module die bisherige Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verloren und nur noch die geringere Einspeisevergütung aus dem Jahr der Übereignung an den Beklagten erhalten hätte, weil für sie dann ein neues Fertigstellungsdatum i.S.d. EEG gegolten hätte. Eine solche Veränderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führte nicht dazu, dass die Module zu wesentlichen Bestandteilen der Anlage geworden wären.<sup>7</sup>

Sollten die Module nach den genannten Maßstäben als wesentliche Bestandteile der Anlage anzusehen sein, ergäbe sich ihre Sonderrechtsfähigkeit nicht daraus, dass sie Scheinbestandteile i. S. v. § 95 Abs. 1 BGB darstellten. Denn diese Vorschrift, nach der zu den Bestandteilen eines Grundstücks solche Sachen nicht gehören, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind, ist auf Bestandteile einer beweglichen Sache i. S. v. § 93 BGB nicht entsprechend anwendbar. **Die Photovoltaikanlage ist eine bewegliche Sache im Rechtssinne**, weil sie weder ein Gebäude noch wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist.<sup>8</sup>

Sollten die Module nicht als wesentliche Bestandteile der Gesamtanlage anzusehen sein, werden die Berufungsgerichte teilweise noch ergänzende Feststellungen dazu zu treffen haben, ob die jeweiligen Module in den der Übereignung zu Grunde liegenden Lageplänen hinreichend deutlich gekennzeichnet waren, da die dingliche Einigung nur dann dem **sachenrechtlichen Bestimmtheitsgebot** genügte. Zudem sind ggf. ergänzende Feststellungen zu der Übergabe der Module und der Unterkons-

truktion an die jeweiligen Beklagten bzw. zu einer nach §§ 929 ff. BGB zulässigen Surrogation zu treffen.<sup>9</sup>

*Knapp 10% beträgt der Anteil der Photovoltaik an der Bruttostromerzeugung in Deutschland, über ein Fünftel der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien liefern uns Solarpaneele. Damit ist Deutschland neben China, den USA und Japan führend auf diesem Gebiet nachhaltiger Energiewirtschaft. Nicht verwunderlich also, dass es auf diesem Gebiet zu Streit kommen kann.*

## DOGMATISCHE VERTIEFUNG

Auch im Angesicht des scheinbar Unbekannten gilt es einen kühlen Kopf zu bewahren und den Sachverhalt erst einmal in Ruhe nach Bekanntem zu durchforsten. So auch in diesem exotischen Fall um das Eigentumsrecht an Photovoltaikmodulen und -anlagen. Schnell zeigt sich, dass die zugrundeliegende Rechtsfrage so exotisch gar nicht ist: Es geht um die Frage nach dem Vorhandensein eines Eigentumsrechts. Ein solches muss im Vorhinein wirksam entstanden (!), nicht untergegangen und wirksam übertragen worden sein.

Bevor sich die eifrige Bearbeiterin in ihrer Prüfung also auf den durchdeklinierten Eigentumserwerbsvorgang stürzt („Ursprünglich war... Eigentümer“, „Dieser könnte sein Eigentum ... verloren haben“), sollte ein Blick auf die Besonderheiten des Falles in Zusammenhang mit dem Sachenrecht sowie auf die Argumentation der Gegenseite geworfen werden:

- Handelt es sich bei Photovoltaik-Anlagen um eine bewegliche Sache im Rechtssinne?
- Ließe sich im rechtlichen Sinne bei einer Photovoltaik-Anlage von einem „Gebäude“ sprechen (vgl. § 94 BGB)?

<sup>7</sup> BGH, Urt. v. 22.10.2021 – V ZR 225/19, Rn. 22, BeckRS 2021, 33343.

<sup>8</sup> BGH, Urt. v. 22.10.2021 – V ZR 225/19, Rn. 11, BeckRS 2021, 33343.

<sup>9</sup> BGH, Urt. v. 22.10.2021 – V ZR 225/19, Rn. 33, BeckRS 2021, 33343.

- Photovoltaik-Module scheinen nicht per se „mobil“. Hat also der Einbau der Module in die Anlage ihre rechtlichen Eigenschaften beeinflusst (§§ 93 ff. BGB)?

Spätestens hier käme die findige Rechtsanwenderin auf den Begriff der *Sonderrechtsfähigkeit* (§ 93 BGB).

Wir erinnern uns: Der **Eigentumserwerb setzt u.a. die Sonderrechtsfähigkeit** voraus und kann sich sodann abschließend auf dreierlei Arten vollziehen.

- I. Derivat (lat.: „abgeleitet“), d.h. kraft Rechtsgeschäftes. Abgeleitet wird das neue Eigentumsrecht also von jenem Eigentum des vorherigen Besitzers und dem diesbezüglichen Rechtsgeschäft (§ 929; §§ 873, 925)
- II. Originär („ursprünglich, eigenständig“) kraft Gesetzes (vgl. §§ 926 ff. BGB) oder
- III. Originär kraft Hoheitsaktes (wichtigster Anwendungsfall ist hier die Zwangsversteigerung, §§ 90, 55 ZVG). Ursprünglich war Eigentümer die Gesellschaft.

Grundgedanke der Gegenseite ist der folgende: Die Kapitalanleger könnten derivativ (qua Übereignung) *kein* Eigentum an den Modulen erworben haben, wenn diese zu diesem Zeit-

punkt bereits *nicht (mehr)* sonderrechtsfähig gewesen waren. Diese Sonderrechtsfähigkeit könnten sie entweder nie erlangt haben oder aber als Folge eines originären Eigentumserwerbs kraft Gesetzes durch den Grundstückseigentümer (§ 946 BGB) verloren haben (Letzteres vom BGH nicht mehr problematisiert).

Hinsichtlich der Sonderrechtsfähigkeit gilt grundsätzlich, dass das zu erwerbende Gut weder **wesentlicher Bestandteil** eines Grundstücks (§ 94 Abs. 1 BGB) noch eines Gebäudes (§ 93 BGB oder § 94 Abs. 2 BGB) sein darf.

Der **Bestandteil** einer Sache ist im Sachenrecht jener Teil einer Sache, der zu der Hauptsache gehört und nicht als eine eigenständige Sache angesehen werden kann. Oder in den Worten des BGH: „Bestandteile einer Sache sind diejenigen körperlichen Gegenstände, die entweder von Natur aus eine Einheit bilden oder die durch die Verbindung miteinander ihre Selbständigkeit dergestalt verloren haben, dass sie fortan, solange die Verbindung dauert, als eine einzige Sache erscheinen. Maßgebend dafür ist die Verkehrsanschauung und – wenn diese fehlt oder nicht festgestellt werden kann – die natürliche Betrachtungsweise eines verständigen Beobachters, wobei Zweck und Wesen der Sache und ihrer Bestandteile vom technisch-wirtschaftlichen Standpunkt aus zu beurteilen sind“.<sup>10</sup> Danach sind Module jedenfalls einfache Bestandteile der Photovoltaikanlage, weil sie dazu ausgelegt sind, gemeinsam mit anderen Teilen der Anlage verbunden zu werden, und nur so ihren Zweck der Stromerzeugung erfüllen könnten.<sup>11</sup>

Als „wesentlicher Bestandteil einer Sache“ wird gem. § 93 BGB ein Bestandteil angesehen, der von der Sache nicht getrennt werden kann, ohne dass die Sache zerstört bzw. in

<sup>10</sup> BGH, Urt. v. 22.10.2021 – V ZR 225/19, Rn. 14, BeckRS 2021, 33343.

<sup>11</sup> BGH, Urt. v. 22.10.2021 – V ZR 225/19, Rn. 15, BeckRS 2021, 33343.



ihrem Wesen verändert wird. Beispielsweise kann ein Hausdach nicht einer anderen Person gehören als das Gebäude selbst.

Als Rechtsfolge dessen ergibt sich, dass ein wesentlicher Bestandteil einer Sache nicht Gegenstand besonderer Rechte, z.B. dem Eigentumsrecht sein kann.

Gem. § 94 BGB zählen zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks oder Gebäudes nicht nur jene Sachen, welche mit dem Grund und Boden fest verbunden sind: auch **Erzeugnisse des Grundstücks** werden als wesentliche Sache desselben angesehen, wenn sie mit dem Boden verbunden sind (Saatgut, Pflanzen etc.). Demzufolge grenzen sie sich vom „Zubehör“ ab, als welches gem. § 97 all jene beweglichen Sachen angesehen werden, die dem Zwecke der Hauptsache dienen, ohne ein Bestandteil dieser zu sein.

Nicht als Bestandteil einer Sache gelten hingegen Sachen, welche mit einem Grundstück nur vorübergehend (sog. **Scheinbestandteil**; vertragliche Befristung als Indiz) bzw. von einem Dritten in Ausübung eines dinglichen Rechts verbunden sind, wie beispielsweise ein Gebäude, welches auf einem Grundstück in Ausübung eines Erbbaurechts errichtet wird. Das Gebäude wird nicht Bestandteil des Grundstücks und ist somit nicht Eigentum des Grundstückseigentümers. Die gesetzliche Grundlage hierfür findet sich in § 95 BGB.

Nun gilt es in einem nächsten Schritt einzig die vorliegenden Sachverhaltsinformationen auf dieses „Prüfmuster“ anzuwenden und zu diskutieren. Sinnvolle Argumente für diese Diskussion ist der semi-mobile Charakter sowie die Austauschbarkeit von Solarzellen (Ausbau, erneuter Einbau irgendwo anders). Ebenso sind großflächige Solaranlagenfelder häufig in ihrer Laufzeit bzw. in der Dauer der Pachtung des Grundstücks vertraglich begrenzt.

Die Entscheidung bietet allemal Stoff für eine spannende zivilrechtliche Prüfung in einem

sonst eher wenig gepflegten und judikativ-diskutierten Rechtsgebiet. Ihre Relevanz für das Examen schätzen wir, ebenso im Kontext steigenden gesellschaftlichen Nachhaltigkeitsbewusstseins, daher als „hoch“ ein.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> **Verfasser:** Christian Lederer, Wiss. Mitarbeiter bei HLB Schumacher Hallermann

**Supervision:** Dr. Lennart Brüggemann, Rechtsanwalt bei HLB Schumacher Hallermann.

**DEINE MEINUNG  
IST GEFRAGT!**

**WELCHEN DER  
VIER FÄLLE  
FANDEST DU AM HILF-  
REICHSTEN FÜR DEINE  
EXAMENS-  
VORBEREITUNG?**



**WEITER ZUR UMFRAGE**