



BETHGE.REIMANN.STARI  
RECHTSANWÄLTE

## **28. Windenergietage**

# **Die Windkraftanlage auf fremden Grund – Fallstricke und Lösungsansätze bei drohendem Eigentumsverlust**

Potsdam, 6. November 2019

Rechtsanwalt Dr. Christian Dümke

BETHGE.REIMANN.STARI Rechtsanwälte Partnerschaft mbB





## **Dr. Christian Dümke** **Rechtsanwalt**

Telefon: 030/890492-12  
Telefax: 030/890492-10

email: [duemke@brs-rechtsanwaelte.de](mailto:duemke@brs-rechtsanwaelte.de)

- geboren 1977 in Königs Wusterhausen
- Studium der Rechtswissenschaft in Potsdam
- seit Februar 2007 Rechtsanwalt in der Sozietät BETHGE.REIMANN.STARI,
- seit Januar 2018 Partner
- 2014 Abschluss einer Promotion zum Thema Daseinsvorsorge und Energieversorgung

### **Spezialisierung im Energierecht:**

- Rechtsfragen der erneuerbaren Energien
- Energieversorgungskonzepte
- Energierechtliche Prozessführung insbes. Preiskontrollverfahren
- Energierechtliche Vertragsgestaltung



## **Kanzlei für Wirtschaft, Energie und Verwaltung**

- bundesweit tätig
- 10 Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen

### Mandanten:

Energieversorger, Anlagenbetreiber, Kommunen, Landkreise, Banken, Entsorgungsunternehmen, Industrieunternehmen.

**Kurfürstendamm 67,  
10707 Berlin**

# **Gliederung**

**I. Grundlagen**

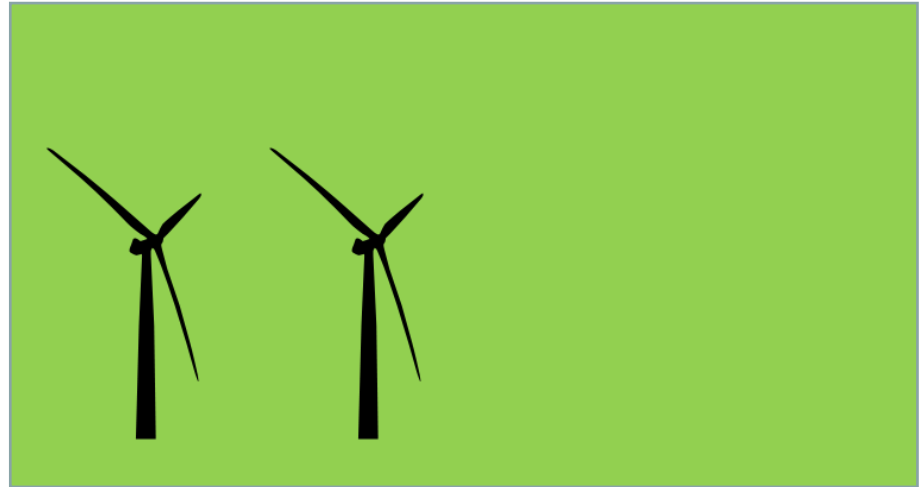
**II. Vorübergehender Nutzungszweck**

**III. Dingliche Sicherung**

**IV. Nachträgliche Änderung der Bestandteileigenschaft?**

# Grundlagen



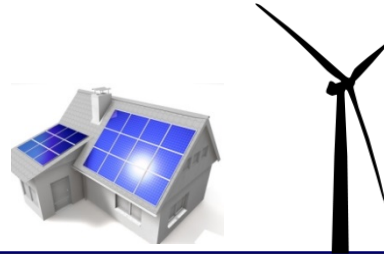


**Ausgangsproblem:**

## **Errichtung von Windkraftanlagen auf einem fremden Grundstück**

**Ziel:** Bewahrung des gesonderten Eigentums an den Anlagen

# Das Sachenrecht



Gebäude/Aufbauten auf  
Grundstücken

**wesentlicher Bestandteil des  
Grundstückes**  
§§ 93,94 BGB

**Kein gesondertes Eigentum  
möglich!**

**Scheinbestandteil**  
§ 95 BGB

# Was passiert wenn die Windkraftanlage wesentlicher Grundstücksbestandteil wird?



Das Eigentum geht automatisch auf den Eigentümer des Grundstückes über



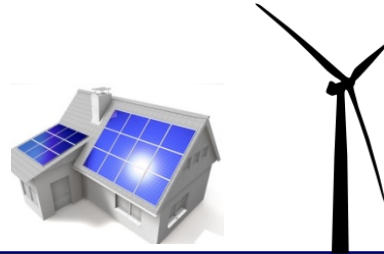
Bereicherungsanspruch möglich



**PROBLEM:** Verjährung nach 3 Jahren



# Lösungswege im Sachenrecht



Gebäude/Aufbauten auf  
Grundstücken

**wesentlicher  
Bestandteil des  
Grundstückes**  
§§ 93,94 BGB

**Scheinbestandteil**  
§ 95 BGB

**Kein gesondertes  
Eigentum möglich!**

Vorübergehender Zweck

Ausübung eines dinglichen  
Rechts

# Vorübergehender Nutzungszweck



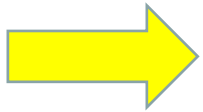
# Wann liegt ein „Scheinbestandteil“ vor?

## Wesentliches Merkmal:

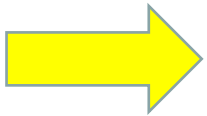
Lediglich „vorübergehender Zweck“ der Grundstücksnutzung

- spätere Entfernung der Anlage ist von Anfang an beabsichtigt
- maßgeblich ist „*der innere Wille zum Zeitpunkt der Einfügung*“ (BGH, 07.04.2017, VZR 52/16)
- für den **Mieter oder Pächter** wird dieser Wille zunächst **vermutet**, dem steht auch eine massive Bauweise grundsätzlich nicht entgegen (OLG Brandenburg, Urteil vom 23.11.2011, 7 U 195/10; BGH, 07.04.2017, VZR 52/16)

**Rechtsprechung:**  
**OLG Schleswig, 21.05.2013, Az. 3 U 77/12 „Trafostation“**



der Begriff des „Gebäudes“ i.S.d. § 94 BGH ist weit zu fassen (dort Transformatorstation)



schon das Eigengewicht einer schweren Anlage stellt eine „feste Grundstücksverbindung“ dar



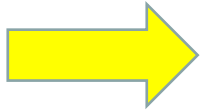
der Wille zum *vorübergehenden* Nutzungszweck muss auch nach außen treten



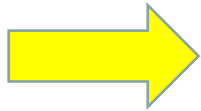
Eine automatische Eigentumsübergangsvereinbarung bei Ende des Nutzungsvertrages steht Scheinbestandteileigenschaft entgegen

## Rechtsprechung:

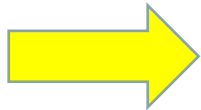
OLG Koblenz, 21.09.2006, Az. 5 U 738/06 „Windkraftanlage“



Eine Windkraftanlage ist grundsätzlich wesentlicher Bestandteil des Grundstückes;



für die Frage nach dem vorübergehenden Zweck kommt es auf den **Zeitpunkt der Errichtung** an;



die **spätere Vereinbarung** des vorübergehenden Zwecks ist **unwirksam**;



ein vertragliches **Wahlrecht** des Grundstückseigentümers, die Windkraftanlage nach Ablauf der Vertragslaufzeit zu übernehmen steht dem vorübergehenden Zweck entgegen.

# Schlussfolgerungen für die praktische Gestaltung

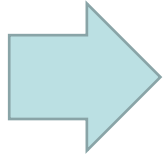


Den Willen zum vorübergehenden Zweck der Einbringung dokumentieren

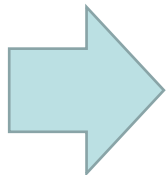


Endschaftsklauseln mit Rückbauregelung in den Nutzungsvertrag

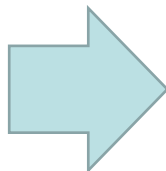
# Grundsatzentscheidung BGH, 07.04.2017, VZR 52/16



die Anlage verbleibt die gesamte wirtschaftliche Nutzungsdauer (20 Jahre) auf dem Grundstück- ist sie Scheinbestandteil?



Gegenargument: In diesem Fall kein „vorübergehender Zweck“ der Nutzung mehr, weil Anlage wirtschaftlich vollständig verbraucht wurde



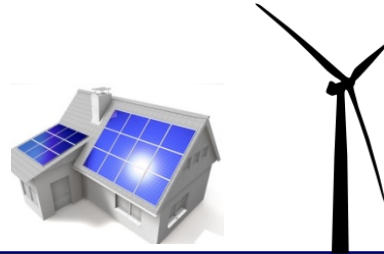
**Proargument: Zeitmoment („vorübergehend“) ist nicht an die wirtschaftliche Nutzung gekoppelt ! so BGH**

# Dingliche Sicherung





# Das Sachenrecht



Gebäude/Aufbauten auf  
Grundstücken

**wesentlicher  
Bestandteil des  
Grundstückes**  
§§ 93,94 BGB

**Kein gesondertes  
Eigentum möglich!**

**Scheinbestandteil**  
§ 95 BGB

Vorübergehender Zweck

Ausübung eines dinglichen  
Rechts

# Dingliche Sicherung



Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch,  
§ 1090 BGB



Die rein *schuldrechtliche* Vereinbarung eine  
Dienstbarkeit zu gewähren genügt nicht  
(OLG Koblenz, 21.09.2006, - 5 U 738/06 -)



Die Eintragung muss zum Zeitpunkt der Errichtung  
bereits erfolgt sein

# Nachträgliche Änderung der Bestandteileigenschaft?



# Kann ich eine Windkraftanlage auf meinem Grundstück verkaufen?

- Es besteht ein Problem, wenn die Anlage bei Errichtung zunächst Grundstücksbestandteil geworden ist
- Mögliche Lösung: **BGH, 02.12.2005, V ZR 35/05**
  - in der Entscheidung ging es um Eigentum an Versorgungsleitungen
  - nachträgliche Trennung von sonderrechtsfähigem Eigentum vom Grundstück möglich:

*„Der Revision ist auch nicht darin zu folgen, dass nach § 95 Abs. 1 BGB **nur der Wille des Eigentümers im Zeitpunkt des Verbindens oder Einfügens** in das Grundstück berücksichtigt werden könne.*

*Die **Berücksichtigung einer Willensänderung des Eigentümers** dahin, dass eine mit dem Grundstück fest verbundene Sache nunmehr nur noch zu vorübergehenden Zwecken mit diesem verbunden sein soll, ist nach dem Wortlaut des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht ausgeschlossen. Sie entspricht dem Regelungszweck der Norm.“*

## Fazit aus der BGH Entscheidung V ZR 35/05

- Der Wille zur Scheinbestandteilseigenschaft kann auch erst später (nach der Verbindung mit dem Grundstück) gebildet werden
- Durch Eintreten eines nachträglichen vorübergehenden Zwecks wird die Sache zum Scheinbestandteil

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Kontakt:**

Dr. Christian Dümke  
Rechtsanwalt

[www.brs-rechtsanwaelte.de](http://www.brs-rechtsanwaelte.de)  
[duemke@brs-rechtsanwaelte.de](mailto:duemke@brs-rechtsanwaelte.de)  
Kurfürstendamm 67, 10707 Berlin  
Tel.: 030 / 89 04 92 – 12  
Fax.: 030 / 89 04 92 – 10

