

Windenergietage 2017

07. bis 09. November 2017

Marion Westphal-Hansen

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Müller-Wrede & Partner Rechtsanwälte

Leibnizstraße 53, 10629 Berlin

Tel.: +49 - (0) 30 - 39 92 50 - 0

Fax: +49 - (0) 30 - 39 92 50 - 20

Neue Rechtsprechung zum Thema Scheinbestandteil – Brauche ich überhaupt noch eine Dienstbarkeit?

➤ **Worum geht es?**

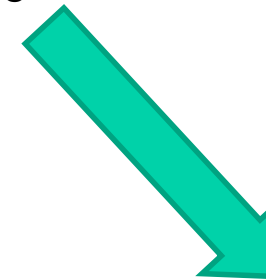
Sachen, die fest mit dem Grundstück verbunden werden, werden als wesentliche Sache des Grundstücks zum Eigentum des Grundstückseigentümers, § 94 BGB;

Ausnahme: Scheinbestandteile, § 95 BGB



§ 95 Abs. 1 S. 1 BGB

Verbindung zu einem vorübergehenden Zweck



§ 95 Abs. 1 S. 2 BGB

Verbindung in Ausübung eines (dinglichen) Rechts am Grundstück



Branchenpraxis

- Interesse an Sonderrechtsfähigkeit der WEA zur Kreditsicherung
- Banken: Herstellung Scheinbestandteilseigenschaft durch bpD (§ 95 Abs. 1 S. 2 BGB)
- Grund: unklare Rechtslage bei § 95 Abs. 1 S. 1 BGB
 - Wortlaut: „Verbindung zu einem vorübergehenden Zweck“, nicht „vorübergehende Verbindung“,
 - Zweck ist nicht vorübergehend, denn Zweck der Verbindung ist die Ertragsfähigkeit der WEA
 - Ende der Lebensdauer der WEA = Erlöschen der Ertragsfähigkeit = Ende des Zwecks der Verbindung,
 - Folge: kein § 95 Abs. 1 S. 1 BGB, wenn sich die WEA während der Vertragslaufzeit verbraucht (u. a. Ganther, WM 202, 105, 106 ff.; OLG Celle, CuR 2009, 150, 151; OLG Rostock, GE 2004, 484 f.)



Schwierigkeiten

- Unklare Rechtslage bzgl. des Stadiums der Eintragung der bpD zum Zeitpunkt der Verbindung der WEA mit dem Grundstück
- Sicherstes Vorgehen: Verbindung der WEA erst mit /nach Eintragung der bpD im Grundbuch – kaum beeinflussbar
- Keine rückwirkende Wiederherstellung der Scheinbestandteilseigenschaft möglich, außer bei Leitungen (BGH, Urt. v. 02.12.2005 – V ZR 35/05)



Kritik

- Verbindung zu vorübergehendem Zweck kann nicht von der Nutzungsdauer der Sache abhängen
- WEA hat auch bei Rückbau noch einen wegnahmefähigen Restwert

BGH, Urt. v. 07.04.2017 - V ZR 52/16

➤ Sachverhalt

- Grundstückseigentümerin: Ehefrau E; Ehemann G errichtet eine WEA auf dem Grundstück, dass er von E pachtet
- E verkauft das Grundstück an K; K verkauft die WEA an B

➤ Entscheidung

Eine Verbindung zu einem vorübergehenden Zweck i. S. d. § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Sache für ihre gesamte (wirtschaftliche) Lebensdauer auf dem Grundstück verbleibt.

Verbindet ein Mieter, Pächter oder sonst schuldrechtlich Berechtigter eine Sache mit einem nicht ihm gehörenden Grundstück spricht eine tatsächliche Vermutung für eine Verbindung zu einem vorübergehenden Zweck.



Gründe

- Maßgeblich: Wille des Einfügenden, die Verbindung später (freiwillig oder aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung) zu lösen,
- Zeitpunkt, in dem die Verbindung gelöst wird, muss nicht von vornherein feststehen, kann sich später ändern
- „vorübergehend“ bezieht sich auf die Dauer der Verbindung, nicht auf die wirtschaftliche Lebensdauer, andernfalls
 - wären kurzlebige Sachen immer feste Bestandteile, langlebige Sachen hingegen nicht
 - wäre eine WEA bei z. B. 29jähriger Laufzeit NV Scheinbestandteil, bei 30jähriger Laufzeit hingegen u. U. nicht (BGH: „erschließt sich nicht“)
- Vorrang des Interesses an der Sonderrechtsfähigkeit gegenüber dem Interesse des Verkehrs an Klarheit und Publizität der Rechtsverhältnisse
- Keine Abgrenzungsschwierigkeiten „Verbrauch“



Bewertung

- Fortsetzung der Rechtsprechung des BGH (BGH, Urt. v. 23. September 2016 – V ZR 110/15): bei Verbindung einer Sache mit Grundstück durch Mieter, Pächter oder sonst schuldrechtlich Berechtigten besteht die Vermutung, dass die Verbindung nur vorübergehend für die Dauer des Vertragsverhältnisses hergestellt wurde = Scheinbestandteil i. S. d. § 95 Abs. 1 S. 1 BGB
- Beseitigung von Abgrenzungsschwierigkeiten bzgl. des Verbrauchs der Sache (Lebensdauer der WEA?; Mietdauer nur 90 % der Lebensdauer?; wirtschaftlicher Restwert nach Trennung oder vollständige Wertlosigkeit?)
- Stärkung des Interesses des Nutzers an der Sonderrechtsfähigkeit der Sache, z. B. als Sicherungsübereignung WEA für Finanzierung, Verkauf der WEA bei Repowering etc.
- Deutliche(!) Erleichterung bzgl. der Herstellung / des Nachweises der Scheinbestandteilseigenschaft

➤ **Brauche ich jetzt überhaupt noch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit?**

Dingliche Absicherung der Investition u. a. erforderlich wegen

Scheinbestandteils-
eigenschaft, § 95 Abs.
1 S. 2 BGB

Schutz bei Veräußerung
des Grundstücks,
§ 566 BGB

Schutz vor
Sonderkündigungsrechten,
z.B. § 57a ZVG, § 111 InsO

Mögliche Lösung: Trennung von Nutzungsvertrag und bpD

- Streitig (zwar BGH, Beschl. v. 07.04.2011 – V ZB 11/10, aber anderer Sachverhalt)
- Gestaltung durch:
 - ausdrückliche Regelung zum Anspruch des Grundeigentümers auf Löschung (Ablauf der Vertragsbefristung / Vertragsbeendigung durch Nutzer; nicht: Ausübung von Sonderkündigungsrechten)
 - vertragliche Vereinbarung, dass bpD nach Ausübung von Sonderkündigungsrechten weiter genutzt werden darf
 - Ausübungsentgelt
 - Lösungsanspruch nach Ablauf ursprünglicher Vertragslaufzeit

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie Fragen?

Sprechen Sie mich gerne an!

RAin Marion Westphal-Hansen
westphal-hansen@mwp-berlin.de