



BETHGE.REIMANN.STARI
RECHTSANWÄLTE

„Die Windkraftanlage auf fremden Grund – alte Probleme und neue Rechtsprechung“

26. Windenergietage
Warnemünde 09. November 2017
Forum 13

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

- geboren 1977 in Königs Wusterhausen
- Studium der Rechtswissenschaft in Potsdam
- seit Februar 2007 Rechtsanwalt in der Sozietät BETHGE.REIMANN.STARI,
- seit Januar 2013 Sozius
- 2014 Abschluss einer Promotion zum Thema Daseinsvorsorge und Energieversorgung

Spezialisierung im Energierecht:

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



Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte Partnerschaft mbH



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

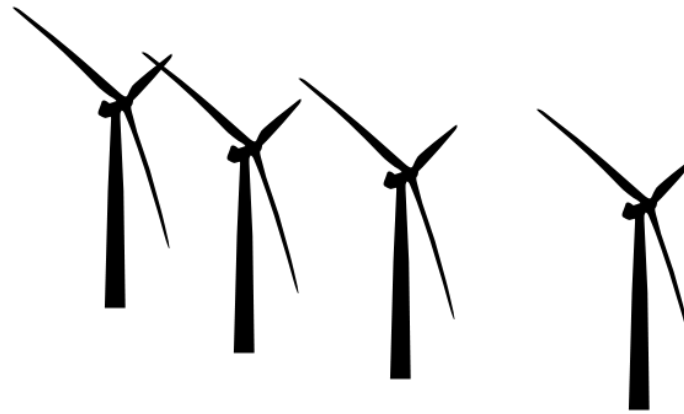
IV. Nachträgliche Änderung der Bestandteileigenschaft?



Grundlagen



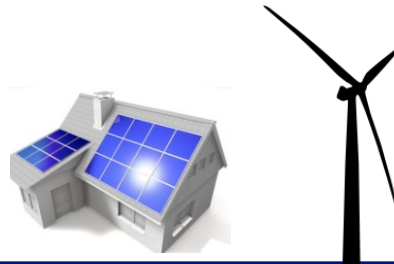
Ausgangsproblem:



Errichtung von Windkraftanlagen auf einem fremden Grundstück

Ziel: Bewahrung des gesonderten Eigentums an der Anlage

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?

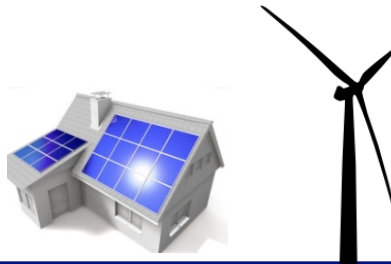
→ Das Eigentum geht an den Eigentümer des Grundstückes verloren

→ Bereicherungsanspruch möglich



PROBLEM: Verjährung nach 3 Jahren

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



Vorübergehender Nutzungszweck



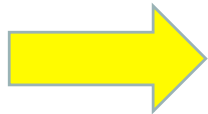
Wann liegt ein „Scheinbestandteil“ vor?

Wesentliches Merkmal:

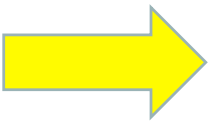
Lediglich „vorübergehender Zweck“ der Grundstücksnutzung

- spätere Entfernung der Anlage 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)

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



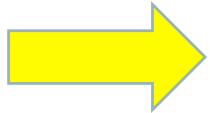
der Wille zum *vorübergehenden* Nutzungszweck muss auch nach außen treten



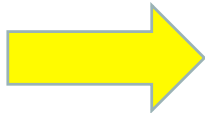
Eine automatische Eigentumsübergangsvereinbarung bei Ende des Nutzungsvertrages steht Scheinbestandteilseigenschaft entgegen

Rechtsprechung:

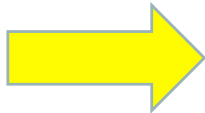
OLG Koblenz, 21.09.2006, Az. 5 U 738/06 „Windkraftanlage“



Eine Windkraftanlage ist grundsätzlich wesentlicher Bestandteil des Grundstückes;



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



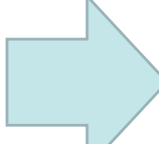
die **spätere Vereinbarung** des vorübergehenden Zwecks ist **unwirksam**;



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

AKTUELLE ENTSCHEIDUNG BGH, 07.04.2017, VZR 52/16

 Anlage verbleibt die gesamte wirtschaftliche Nutzungsdauer auf dem Grundstück- Scheinbestandteil?

 CONTRA: In diesem Fall kein „vorübergehender Zweck“ mehr

 **PRO: Zeitmoment ist nicht an die wirtschaftliche Nutzung gekoppelt ! so BGH**

Schlussfolgerungen für die praktische Gestaltung



Willen zum vorübergehenden Zweck der Einbringung dokumentieren

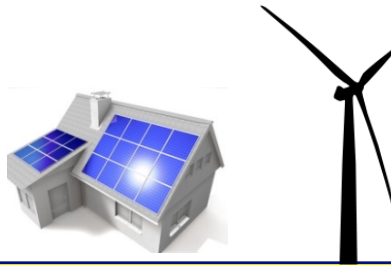


Endschafftsklauseln mit Rückbauregelung in den Nutzungsvertrag

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, § 1090 BGB



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



Eintragung muss zum Zeitpunkt der Errichtung 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.“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

Dr. Christian Dümke
Rechtsanwalt

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

