

BGH, Urteile vom 22.10.2021, V ZR 225/19, V ZR 8/20, V ZR 44/20 und V ZR 69/20 = [jurisbyhemmer](#)

# 1 Eine Freiland-Photovoltaikanlage ist im Zweifel nur ein Scheinbestandteil des gepachteten Grundstücks und außerdem kein Gebäude! Die einzelnen Solarmodule können aber wesentliche Bestandteile der PV-Anlage sein!

+++ Wesentlicher Bestandteil +++ Scheinbestandteil +++ Gebäude +++ §§ 93, 94, 95 BGB +++

**Sachverhalt (stark verkürzt und abgewandelt):** P hat 2010 von V ein Grundstück gepachtet und darauf eine Freiland-Photovoltaikanlage mit 5.000 Solarmodulen und neun Wechselrichtern errichtet, deren Aufständerung 80 cm tief im Boden verankert ist. Die Anlage muss nach Vertragsende abgebaut werden.

Die Photovoltaikmodule haben eine garantierte Lebensdauer von 25 Jahren, innerhalb derer die Module die volle Stromleistung erbringen. Die Solarmodule könnten innerhalb ihrer Lebensdauer ausgebaut, in andere Photovoltaikanlagen eingebaut und ohne Leistungsabfall genutzt werden.

Im Jahr 2020 übereignet P die Photovoltaikmodule an verschiedene Kapitalanleger. Die Übergabe wurde dadurch ersetzt, dass die erworbenen Module an P zurückvermietet wurden. Die übereigneten Module waren jeweils nummeriert und in einem Lageplan farblich für jeden Erwerber markiert. Jeder Erwerber erhielt einen entsprechenden Lageplan mit den für ihn farblich markierten Modulen.

Sind die Übereignungen der Photovoltaikmodule wirksam?

## A) Sounds

1. Keine wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks sind nach § 95 I S. 1 BGB solche Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Verbindet ein Mieter oder Pächter eine Sache mit dem ihm nicht gehörenden Grundstück, ist zu vermuten, dass die Verbindung nur vorübergehend - für die Dauer des Vertragsverhältnisses - hergestellt ist. Dies gilt auch dann, wenn die Sache für ihre gesamte (wirtschaftliche) Lebensdauer auf dem Grundstück verbleiben soll.

2. Gebäude i.S.v. § 94 BGB 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 aus einer gerüstähnlichen Aufständerung aus Stangen oder Schienen sowie darin eingesetzten Photovoltaikmodulen besteht, kein Gebäude i.S.v. § 94 BGB dar.

3. § 95 I BGB ist auf Bestandteile einer beweglichen Sache i.S.v. § 93 BGB nicht entsprechend anwendbar.

4. Ob ein Bestandteil (hier: Modul einer Freiland-Photovoltaikanlage) i.S.d. § 93 BGB wesentlich ist, bestimmt sich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Verbindung, wenn es darauf ankommt, ob an dem Bestandteil bestehende Rechte Dritter infolge der Verbindung untergegangen sind. Ist dagegen 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 an. Nachfolgende Wertveränderungen sind bei der Prüfung der Wesentlichkeit eines Bestandteils grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

## B) Problemaufriss

In vier Parallelverfahren hatte der unter anderem für das Sachenrecht zuständige V. Zivilrechtssenat des BGH am 22.10.2021 darüber zu entscheiden, ob die Übereignung von Solarmodulen, die in einer Freiland-Photovoltaikanlage verbaut waren, möglich ist oder an deren Sonderrechtsunfähigkeit scheitert.

Die Originalsachverhalte waren im Vergleich zur Aufbereitung in der Life&LAW viel komplizierter.

Der **Kläger** in den vier Verfahren war jeweils der Insolvenzverwalter einer Gesellschaft, welche die zu der Freiland-Photovoltaikanlage gehörenden Solarmodule Ende 2010 an 65 Kapitalanleger, die **Beklagten**, verkaufte und veräußerte.

Die Kapitalanleger vermieteten sodann die erworbenen Module an ein Tochterunternehmen der veräußernden Gesellschaft zurück. Im März 2016 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet und der Kläger zum Insolvenzverwalter bestellt.

Der Insolvenzverwalter klagte auf Feststellung, dass die Insolvenzschuldnerin weiterhin Eigentümerin der Solarmodule sei. Die Module seien als wesentliche Bestandteile der Freiland-Photovoltaikanlage gem. § 93 BGB dinglich sonderrechtsunfähig, sodass die Übereignung an die 65 Kapitalanleger unwirksam gewesen sei.

In dem Verfahren V ZR 69/20 vor dem OLG Bamberg<sup>1</sup> ist die Klage abgewiesen worden. In dem Verfahren V ZR 44/20 vor dem OLG Karlsruhe wurde der Klage hingegen stattgegeben.<sup>2</sup>

In den beiden weiteren Verfahren haben die beklagten Kapitalanleger Widerklage u.a. auf Herausgabe der Module erhoben. Der Rechtsstreit hinsichtlich der Klage wurde von den Parteien daraufhin übereinstimmend für erledigt erklärt (§ 91a ZPO). Im Verfahren V 225/19 vor dem OLG München<sup>3</sup> und im Verfahren V ZR 8/20 vor dem OLG Bamberg<sup>4</sup> hatten die Widerklagen jeweils Erfolg.

**Anmerkung:** In prozessualer Hinsicht hat sich der Rechtsstreit der Feststellungsklage in Wahrheit nicht erledigt.

<sup>1</sup> OLG Bamberg, Urteil vom 05.03.2020, 1 U 122/19 (die Erstinstanz war das LG Würzburg, Urteil vom 01.04.2019, 71 O 1050/18 Ins).

<sup>2</sup> OLG Karlsruhe, Urteil vom 24.01.2021, 1 U 175/18 (die Erstinstanz war das LG Mosbach, Urteil vom 17.10.2018, 2 O 86/18).

<sup>3</sup> OLG München, Urteil vom 24.07.2019, 3 U 875/19 (die Erstinstanz war das LG Deggendorf, Urteil vom 18.01.2019, 31 O 274/18).

<sup>4</sup> OLG Bamberg, Urteil vom 10.12.2019, 6 U 11/19 (die Erstinstanz war das LG Aschaffenburg, Urteil vom 10.01.2019, 13 O 209/18).

Eine **negative** Feststellungsklage auf Feststellung, dass dem Beklagten der von ihm außergerichtlich geltend gemachte Anspruch nicht zusteht, erledigt sich, wenn der Beklagte eine Widerklage auf die Leistung erhebt. Durch die Leistungswiderklage fällt nämlich das nach § 256 I ZPO erforderliche rechtliche Interesse an der alsbaldigen Feststellung weg: Hat der Beklagte mit seiner Widerklage Erfolg, so steht fest, dass ihm der Anspruch zusteht. Wenn der Beklagte mit seiner Widerklage keinen Erfolg hat, so steht fest, dass ihm der Anspruch nicht zusteht.

Da der Beklagte vor Beginn der mündlichen Verhandlung – also vor Stellung der Anträge (§ 137 I ZPO) – die Leistungswiderklage gem. § 269 I ZPO jederzeit wieder zurücknehmen kann, ist ein Wegfall des Feststellungsinteresses erst dann zu bejahen, sobald die Leistungswiderklage nicht mehr einseitig zurückgenommen werden kann, also erst nach Beginn der mündlichen Verhandlung, § 269 I ZPO.

Im vorliegenden Fall handelte es sich aber um eine positive Feststellungsklage auf Feststellung, dass die Insolvenzschuldnerin Eigentümerin ist.

Sollte die Aussonderungsherausgabeklage nach §§ 47 S. 2 InsO, 985 BGB abgewiesen werden, steht rechtskräftig lediglich fest, dass der Beklagte (= Leistungswiderkläger) keinen Anspruch auf Herausgabe hat, aus welchem Grund auch immer. Die Eigentumsverhältnisse sind damit jedenfalls nicht geklärt. Es steht damit nicht fest, dass die Insolvenzschuldnerin Eigentümerin ist.

Selbst wenn man der Ansicht ist, dass durch die inzidente Prüfung der Eigentumsverhältnisse in der Leistungswiderklage das rechtliche Interesse entfällt, so wäre die zunächst erhobene positive Feststellungsklage jedenfalls als sog. „Zwischenfeststellungsklage“ nach § 256 II ZPO zulässig, bei welcher das rechtliche Interesse durch die Präjudizialität (= Vorgreiflichkeit) des festzustellenden Rechtsverhältnisses ersetzt wird.<sup>5</sup>

Damit wurde die Feststellungsklage in den beiden Verfahren nicht unzulässig, sodass es an einem „erledigenden Ereignis“ gefehlt hat.

Bei einer beiderseitigen Erledigterklärung spielt dies aber keine Rolle, da die Frage, ob sich der Rechtsstreit tatsächlich erledigt hat, vom Gericht nur bei der einseitigen Erledigterklärung geprüft wird, aber nicht bei der übereinstimmenden Erledigterklärung nach § 91a ZPO. Hierdurch bringen die Parteien nämlich zum Ausdruck, dass sie den Rechtsstreit beenden wollen und nur noch an einer Kostenentscheidung interessiert sind. Eine Prüfung, ob sich der Rechtsstreit auch tatsächlich erledigt hat, würde dem Dispositionsgrundsatz widersprechen.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Thomas/Putzo, ZPO, 42. Auflage 2021, § 256, Rn. 30; BGH, NJW-RR 1990, 318 ff.

<sup>6</sup> Hemmer/Wüst/Tyroller, ZPO I, Rn. 296.

*Daher war die prozessuale Reaktion des Klägers also eigentlich nicht „richtig“. Hätte der Beklagte der Erledigterklärung nicht zugestimmt (sog. einseitige Erledigungserklärung), so hätte der Kläger die dann auf Feststellung der Erledigung des Rechtsstreits gerichtete Klage verloren. Aus diesem Grund war auch das prozessuale Verhalten des Beklagten nicht richtig.*

Damit der ohnehin verzwickte Fall für unsere Leser der **Life&LAW** einigermaßen verständlich bleibt, wurde der Sachverhalt stark vereinfacht, an einer entscheidungsrelevanten Stelle abgewandelt und auf die wesentliche Frage konzentriert:

Sind die Solarmodule verkehrsfähig und als solche im Rechtsverkehr übertragbar?

Wegen der Sonderrechtsunfähigkeit wesentlicher Bestandteile nach § 93 BGB wäre diese Frage nur dann zu bejahen, wenn die Solarmodule weder wesentliche Bestandteil des Grundstücks noch der Freiland-Photovoltaikanlage selbst wären.

### Definition wesentlicher Bestandteil

Als wesentlich i.S.d. § 93 BGB wird ein Bestandteil dann bezeichnet, wenn durch eine Trennung der abgetrennte oder der zurückbleibende Teil der ehemals zusammengesetzten Sache zerstört oder in seinem Wesen verändert wird.

Entscheidend ist nicht der Einfluss der Trennung auf die Gesamtsache (ganz verbreiteter Fehler). Abzustellen ist vielmehr allein darauf, ob der **eine oder andere Bestandteil** nach der Trennung noch in der bisherigen Art genutzt werden kann.

**Beispiele:** Bei einem Dampfdrucktopf führt die Trennung von Topf, Deckel und Gummidichtung dazu, dass der Dampfdrucktopf als solcher nicht mehr funktioniert bzw. in seinem Wesen verändert ist. Das macht die Bestandteile aber sicher nicht zu wesentlichen Bestandteilen, weil sich die einzelnen Bestandteile durch die Trennung nicht verändern und auch nicht zerstört werden.

Auch Motor und Reifen eines Autos sind keine wesentlichen Bestandteile, da der Motor bzw. die Reifen und der Rest des Autos nach der Trennung nicht zerstört oder in ihrem Wesen verändert sind.

§ 94 BGB stellt für Grundstücke und Gebäude eine vorrangige Spezialregelung dar.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstückes sind daher nach **§ 94 I S. 1 BGB** alle mit dem Grundstück fest verbundenen Gegenstände. Fest ist eine Verbindung, wenn die Trennung teuer wäre oder die getrennten Teile erheblich beschädigt würden.

Nach § 94 I S. 2 BGB wird Samen mit dem Aussäen und eine Pflanze mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

Hier zeigt sich der Unterschied zu § 93 BGB.

Eine Pflanze kann in aller Regel, ohne dass sie dabei zerstört wird, ausgepflanzt werden. Daher kommt es bei der Subsumtion des § 94 BGB nicht auf den Zerstörungs- bzw. Wesensveränderungstatbestand an!

Wesentlicher Bestandteil ist darüber hinaus nach § 94 II BGB alles, was zur Herstellung in ein Gebäude eingefügt worden ist. Es muss sich dabei um Sachen handeln, die dem Gebäude ein bestimmtes Gepräge geben.

### Rechtsfolge: Sonderrechtsunfähigkeit

Nach § 93 BGB können wesentliche Bestandteile „*nicht Gegenstand besonderer Rechte*“ sein.

Gemeint sind damit nicht schuldrechtliche Rechte, sondern dingliche Rechte.

Wesentliche Bestandteile sind daher **dinglich nicht sonderrechtsfähig**, sondern derselben Person zugeordnet wie die Gesamtsache.<sup>7</sup>

Mit anderen Worten: Wesentliche Bestandteile gehören stets derselben Person. Ein entgegengesetzter Wille der Beteiligten ist dabei unbeachtlich.

**hemmer-Methode:** Eine wichtige Ausnahme zur Sonderrechtsunfähigkeit bildet das Wohnungs- bzw. Teileigentum nach WEG. Nach § 1 I Alt. 1, II WEG kann an Wohnungen entgegen §§ 93, 94 BGB Wohnungseigentum begründet werden. Das Gleiche gilt für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen. In diesem Fall spricht das Gesetz dann von Teileigentum, vgl. § 1 I Alt. 2, III WEG. Das Wohnungs- bzw. Teileigentum steht dann gem. § 1 II bzw. III WEG im Alleineigentum des Wohnungs-/Teileigentümers (= „Sondereigentum“).

## C) Lösung

Fraglich ist, ob die Übereignungen der Photovoltaikmodule wirksam waren.

### I. Wirksamkeit der Übereignung nach §§ 929 S. 1, 930 BGB

In Betracht kommt vorliegend eine Übereignung durch dingliche Einigung nach § 929 S. 1 BGB und Vereinbarung eines Besitzkonstituts (§ 930 BGB), durch welches die an sich erforderliche Übergabe nach § 929 S. 1 BGB ersetzt werden kann.

<sup>7</sup> Grüneberg/Ellenberger, BGB, 81. Aufl. 2022, § 93, Rn. 4.

## 1. Dingliche Einigung, § 929 S. 1 BGB

P hat sich mit den Kapitalanlegern dinglich über den Eigentumsübergang an den Solarmodulen gem. § 929 S. 1 BGB geeinigt.

Eine wirksame dingliche Einigung setzt nach dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz (= Spezialitätsgrundsatz) voraus, dass die Beteiligten eine gemeinsame, auf individuell bestimmte Gegenstände gerichtete Vorstellung und den Willen haben, dass das Eigentum an diesen Gegenständen übergehen soll.<sup>8</sup> Für diese Beurteilung ist allein der Zeitpunkt der dinglichen Einigung maßgebend.

Da die zu übereignenden Module nummeriert und in einem Lageplan farblich markiert wurden und jedem Erwerber ein entsprechender Lageplan mit den an für ihn markierten Modulen ausgehändigt wurde, war die dingliche Einigung hinreichend bestimmt.

**Anmerkung:** Dies war in den Originalfällen nicht eindeutig und zwischen den Parteien auch strittig. Der Sachverhalt wurde für die Besprechung in der *Life&LAW* diesbezüglich verdeutlicht.

## 2. Besitzkonstitut als Übergabesurrogat gem. §§ 930, 868, 535 BGB

Die Solarmodule wurden den Erwerbern nicht gem. § 929 S. 1 i.V.m. § 854 I BGB übergeben, da P als Veräußerer unmittelbarer Besitzer geblieben ist.

Die Übergabe wurde aber gem. § 930 BGB dadurch ersetzt, dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag vereinbart wurde, vermöge dessen der Erwerber nach §§ 535, 868 BGB als Vermieter den mittelbaren Besitz erlangt hat.

## 3. Berechtigung des P (+), wenn Module nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks geworden sind

Fraglich ist, ob P Eigentümer der Solarmodule war. Dies wäre nicht der Fall, wenn sie wesentliche Bestandteile des von V gepachteten Grundstücks nach § 94 I S. 1 BGB geworden wären.

In diesem Fall würde sich das Eigentum des V am Grundstück gem. § 946 BGB auch auf die Solarmodule erstrecken.

Die Photovoltaikanlage und damit die Solarmodule als Teile dieser Anlage könnten nach § 94 I BGB wesentliche Bestandteile des Grundstücks des V geworden sein, wenn

- die Anlage mit dem Grundstück fest verbunden
- und nicht als Scheinbestandteil i.S.v. § 95 BGB anzusehen wäre.

In diesem Fall würde sich das Eigentum des V am Grundstück nach §§ 946, 94 I S. 1, 93 BGB auch auf die Freiland-Photovoltaikanlage und die mit ihr verbundenen Module erstrecken.

### a) Feste Verbindung mit dem Grundstück

Nach § 94 I S. 1 BGB sind wesentliche Bestandteile eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen.

Eine Verbindung ist nicht nur dann fest, wenn die Trennung zur Zerstörung der mit dem Grundstück verbundenen Sache führt, sondern bereits dann, wenn die Trennung nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist.

Die Festigkeit einer Verbindung mit dem Grundstück kann nicht dadurch erreicht werden, dass die Sache in das Erdreich hineingebaut ist. Für die Annahme einer festen Verbindung mit dem Grund und Boden kann aber auch eine nur auf Schwerkraft beruhende Verbindung ausreichen.<sup>9</sup>

**Anmerkung:** Im Hinblick darauf wird etwa angenommen, dass eine Fertiggarage aus Beton, die ohne Fundament oder sonstige Verankerungen aufgestellt ist, eine feste Verbindung mit dem Grund und Boden i.S.d. § 94 I S. 1 BGB aufweise. Allein deren Eigengewicht gewährleistet dem Bauwerk die für seinen Verwendungszweck ausreichende Standfestigkeit und ist damit einer Verankerung gleichwertig.<sup>10</sup> Es kommt - anders als bei § 93 BGB - gerade nicht darauf an, dass die Trennung zur Zerstörung führt.

Da die Freiland-Photovoltaikanlage 80 cm tief mit dem Erdreich verankert war und aufgrund ihrer Größe mit 5000 Modulen und 9 Wechselrichtern ein ganz erhebliches Eigengewicht hatte, ist diese mit dem Grundstück fest verbunden.

### b) Aber: Freiland-Photovoltaikanlage war nur Scheinbestandteil nach § 95 I S. 1 BGB

Nach § 95 I S. 1 BGB gehören zu den Bestandteilen eines Grundstücks solche Sachen nicht, die nur zu einem **vorübergehenden Zweck** mit dem Grund und Boden verbunden sind.

<sup>8</sup> BGHZ 21, 52 (55) = [jurisbyhemmer](#); BGHZ 28, 16 (19 f.) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>9</sup> BGH, [Life&LAW 08/2020](#), 518 ff. = [jurisbyhemmer](#) zu einem mit einer Außenmauer und Terrasse umschlossenen „Mobile-Home“; OLG Schleswig, NJW-RR 2014, 333 ff. = [jurisbyhemmer](#); LG Berlin, NJW-RR 2004, 635 ff. = [jurisbyhemmer](#); Grüneberg, § 94, Rn. 2.

<sup>10</sup> BayObLG, WuM 1989, 93 ff. = [jurisbyhemmer](#); MüKo/Stresemann, BGB, 9. Aufl. 2021, § 94, Rn. 14.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH erfolgt eine Verbindung zu einem vorübergehenden Zweck, wenn ihre spätere Aufhebung von Anfang an beabsichtigt ist. Maßgeblich ist der innere Wille des Einfügenden im Zeitpunkt der Verbindung der Sache. Dieser muss allerdings mit dem nach außen in Erscheinung tretenden Sachverhalt in Einklang zu bringen sein.<sup>11</sup>

#### aa) Vermutung des vorübergehenden Zwecks bei Verbindung durch Mieter oder Pächter

Verbindet ein Mieter, Pächter oder sonst schuldrechtlich Berechtigter eine Sache, insbesondere ein Gebäude, mit dem ihm nicht gehörenden Grundstück, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass er dabei nur in seinem eigenen Interesse handelt und ihm die Absicht fehlt, das Eigentum an der Sache nach Beendigung des Vertragsverhältnisses dem Grundstückseigentümer zufallen zu lassen.

Damit wird im Ergebnis vermutet, dass die Verbindung nur vorübergehend - für die Dauer des Vertragsverhältnisses - hergestellt ist.<sup>12</sup>

Unter Anwendung dieser Grundsätze könnte es sich bei der Freiland-Photovoltaikanlage um einen Scheinbestandteil handeln. P hatte im Zeitpunkt der Errichtung den Willen, die Anlage nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück zu verbinden, weil er sie nach Ablauf der Pachtdauer wieder abbauen muss.

#### bb) Kein anderes Ergebnis, wenn Verbindung während der gesamten Lebensdauer der Photovoltaikanlage geplant war

Der Qualifizierung als Scheinbestandteil stünde nach Ansicht des BGH auch nicht entgegen, wenn P die Absicht gehabt hätte, dass die von ihm errichtete Photovoltaikanlage während ihrer gesamten Lebensdauer von 25 Jahren auf dem Grundstück des V verbleiben sollte.<sup>13</sup>

Das Zeitmoment bezieht sich dabei nicht auf die wirtschaftliche Lebensdauer der Sache, sondern auf deren Verbindung mit dem Grundstück.

Maßgeblich ist die dabei **Absicht** des Einfügenden **bei Herstellung der Verbindung**.

Will der Einfügende die von ihm geschaffene Verbindung seinerseits nicht mehr aufheben, die Sache also - aus seiner Sicht - dauerhaft auf dem Grundstück belassen, wird diese (sogleich) wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

Beabsichtigt er dagegen, die Verbindung zu einem späteren Zeitpunkt wieder zu lösen, sei es freiwillig, sei es - wie hier - aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung, liegt eine nur vorübergehende Verbindung von Grundstück und Sache vor, mit der Folge, dass die Sache sonderrechtsfähig bleibt.

Eine Photovoltaikanlage als sonderrechtsfähig anzusehen, wenn der Pachtvertrag eine kürzere Laufzeit hat als die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Anlage, sie dagegen (mit ihrer Errichtung) den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks und damit dem Grundstückseigentümer zuzuordnen, wenn der Pachtvertrag entsprechend länger läuft, ist nach Ansicht des BGH nicht sachgerecht.

**Ergebnis:** Die Photovoltaikanlage und die mit ihr verbundenen Solarmodule wurden daher nicht nach § 94 I S. 1 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, da sie aufgrund ihrer vorübergehenden Verbindung lediglich Scheinbestandteile nach § 95 I S. 1 BGB waren. P ist daher Eigentümer der Module geblieben und war zur Übereignung berechtigt.

**hemmer-Methode:** Scheinbestandteile sind nach **§ 95 I S. 2 BGB** auch solche Gebäude oder Werke, die „in Ausübung eines Rechts an dem Grundstück“ mit diesem verbunden worden sind. Rechte in diesem Sinne können nur dingliche Rechte sein, wie z.B. Nießbrauch, Grunddienstbarkeit oder Erbbaurecht. Analoge Anwendung findet die Vorschrift auf den rechtmäßigen und auf den entschuldigten Überbau.<sup>14</sup>

Bei Errichtung einer Freiland-Photovoltaikanlage ist es in der Praxis üblich, dass demjenigen, der den Solarpark auf einem fremden Grundstück errichtet, eine Grunddienstbarkeit nach § 1018 Var. 1 BGB bestellt wird.

Erlischt das dingliche Recht an dem Grundstück, so wird das in Ausübung des Rechts verbundene Gebäude oder Werk nicht von selbst zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, sodass sich die Eigentumsverhältnisse nicht ändern.<sup>15</sup>

#### 4. Problem: Waren die Solarmodule überhaupt sonderrechtsfähig?

Eine wirksame Übereignung setzt allerdings voraus, dass die Solarmodule im Zeitpunkt der Übereignung Gegenstand besonderer Rechte sein konnten.

<sup>11</sup> BGH, NJW 2000, 1031 (1032) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>12</sup> BGH, NJW-RR 2013, 910 = [jurisbyhemmer](#).

<sup>13</sup> Vgl. **BGH, Life&LAW 08/2017, 521 ff.** = NJW 2017, 2099 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>14</sup> JRH, Sachenrecht, Fall 13; Grüneberg, § 95 BGB, Rn. 5.

<sup>15</sup> Nur das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk wird nach § 12 III ErbbauRG (Habersack, Ordnungsnummer 41) wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, wenn das Erbbaurecht erlischt.

Dies setzt voraus, dass die Solar-Module nicht wesentliche Bestandteile der Photovoltaikanlage waren, da wesentliche Bestandteile nach § 93 BGB dinglich sonderrechtsunfähig sind. Wären die Module wesentliche Bestandteile, so wäre die Übereignung an die Kapitalanleger nichtig.<sup>16</sup>

Ein Eigentumserwerb setzt daher voraus, dass die Module nicht wesentliche Bestandteile der Photovoltaikanlage nach § 94 II BGB bzw. § 93 BGB waren.

**a) Solarmodule als wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes gem. § 94 II BGB?**

Die Solar-Module könnten aber gem. § 94 II BGB wesentliche Bestandteile der Photovoltaikanlage geworden sein, wenn es sich bei dieser um ein Gebäude i.S.d. § 94 II BGB handeln würde und die Module zur Herstellung des Gebäudes eingefügt worden wären.

**hemmer-Methode:** Ob das Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist, spielt keine Rolle. Es wäre nicht sachgerecht, dass bei einem Gebäude z.B. das Dach einer anderen Person gehört als das Mauerwerk. Das Gebäude samt seiner zur Herstellung eingefügten Sache muss sachenrechtlich einer Person gehören.

Dies ist entweder der Grundstückseigentümer, wenn das Gebäude ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist, oder bei einem Scheinbestandteil derjenige, welcher das Gebäude errichtet hat.

Obwohl die Freiland-Photovoltaikanlage nur Scheinbestandteil eines Grundstücks war, käme § 94 II BGB daher zur Anwendung, wenn es sich bei dieser um ein Gebäude handeln würde.

Ebenso wenig kommt es bei § 94 II BGB darauf an, ob die zur Herstellung eingefügten Sachen bei ihrer Entfernung zerstört oder in ihrem Wesen verändert werden. § 94 II BGB enthält daher gegenüber § 93 BGB eine Erweiterung des Begriffs des wesentlichen Bestandteils.<sup>17</sup>

Ob eine Freiland-Photovoltaikanlage ein Gebäude i.S.v. § 94 II BGB darstellt, ist bislang nicht geklärt.

**aa) Keine Legaldefinition des Begriffs Gebäude**

Der historische Gesetzgeber hat bei der Fassung des § 94 BGB auf eine Legaldefinition des Begriffs des Gebäudes bewusst verzichtet, weil sich die Bezeichnung nicht fest abgrenzen lässt. Was unter einem Gebäude im sachenrechtlichen Sinne zu

<sup>16</sup> BGHZ 104, 298 (303) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>17</sup> Grüneberg, § 94, Rn. 1.

verstehen ist, kann daher nicht rein begrifflich bestimmt werden.

Vielmehr ist auch der Zweck des § 94 II BGB mit einzu beziehen, der auf Erhaltung wirtschaftlicher Werte und die Wahrung einer rechtssicheren Vermögenszuordnung ausgerichtet ist.<sup>18</sup>

**bb) Definitionen von Gebäude in § 94 II BGB und Bauwerk in §§ 438 I Nr. 2a, 634a I Nr. 2 BGB sind nicht identisch**

Zu beachten ist, dass nicht jede ortsfeste, durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache ein Gebäude i.S.d. § 94 II BGB ist. Denn dabei handelt es sich um die Definition des BGH zu einem Bauwerk nach § 438 I Nr. 2 BGB bzw. § 634a I Nr. 2 BGB.<sup>19</sup>

Diese Verjährungsregeln verfolgen jedoch andere Zwecke, nämlich die Berücksichtigung bauwerkspezifischer Mängelrisiken im Rahmen des Interessenausgleichs zwischen den Vertragspartnern.<sup>20</sup> Zur sachenrechtlichen Einordnung eignet sich der weite schuldrechtliche Bauwerksbegriff deshalb nicht.<sup>21</sup>

**cc) Wert einer ortsfesten Anlage ist auch kein taugliches Abgrenzungskriterium**

Eine ortsfeste Freiland-Photovoltaikanlage kann auch nicht schon deshalb als Gebäude angesehen werden, weil sie mit rund 5.000 Modulen über große Ausmaße (in der Breite) und über einen erheblichen Wert verfügt.

Mit Blick auf das Ziel, die Zerschlagung von erheblichen Vermögenswerten zu vermeiden, könnte man den Gebäudebegriff auf jede wertvolle Anlage, Maschine oder sonstige größere Sache erstrecken, die sich auf einem Grundstück befindet. Ein derart weites Verständnis ließe sich jedoch weder mit dem Wortlaut noch der systematischen Stellung der Norm in Einklang bringen.

**dd) Technische Anlagen können Gebäude sein, wenn sie nach ihrer konkreten Bauweise und Beschaffenheit mit einem Gebäude im engeren Sinne vergleichbar sind**

Auch technische Anlagen können ein Gebäude darstellen, da für die Definition des Gebäudes nicht allein die Funktion einer Anlage entscheidend ist.<sup>22</sup>

<sup>18</sup> BGH, NJW 1999, 2434 (2435) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>19</sup> BGH, NJW-RR 2002, 664 (665) = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 1983, 567 (568) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>20</sup> BGH, NJW 2014, 845 ff. (Rn. 19) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>21</sup> Dies hatte das OLG Karlsruhe als Berufungsgericht im Verfahren V ZR 44/20 anders beurteilt.

<sup>22</sup> Dies hatte das OLG Bamberg als Berufungsgericht im Verfahren V ZR 69/20 anders beurteilt.

Voraussetzung hierfür wäre, dass die Freiland-Photovoltaikanlage mit einem **Gebäude im engeren Sinne** vergleichbar ist.

Ausgehend von dem Wortlaut erfasst § 94 BGB zunächst alle Gebäude im herkömmlichen Sinne, also Häuser (auch als Rohbau) und sonstige Baukörper, die durch räumliche Einfriedung Schutz gewähren und den Eintritt von Menschen gestatten, wie z.B. ein Pavillon, ein Gewächshaus, eine Tiefgarage oder eine Transformatorenstation.<sup>23</sup>

Weil es sich bei der Freiland-Photovoltaikanlage als technische Anlage unzweifelhaft nicht um ein Gebäude im engeren Sinne handelt, lässt sich diese Frage nach Ansicht des BGH nur unter Berücksichtigung ihrer konkreten Beschaffenheit und Bauweise beantworten.

Nach der Rechtsprechung des BGH umfasst der Begriff des Gebäudes i.S.d. § 94 BGB auch andere größere Bauwerke. Ansonsten ließe sich die Zielsetzung der Vorschrift, wirtschaftliche Werte zu erhalten und für eine rechtssichere Vermögenszuordnung zu sorgen, nicht erreichen.<sup>24</sup> Dies entspricht auch allgemeiner Auffassung in der Literatur.<sup>25</sup> Bei einer Sache, die kein Gebäude im herkömmlichen Sinne darstellt, bedarf es jedoch der wertenden Betrachtung, ob eine erweiternde Anwendung des § 94 II BGB gerechtfertigt ist. Hierzu muss die Sache zumindest eine gewisse Überschneidung mit einem Gebäude im engeren Sinne aufweisen, sei es etwa aufgrund einer **vergleichbaren Bauweise** oder beispielsweise **ihres Zwecks**, dem - zumindest vorübergehenden - Aufenthalt von Menschen zu dienen.

(1) Im Rahmen des § 912 BGB, dem der Rechtsgedanke zugrunde liegt, die mit der Beseitigung eines Überbaus verbundene Zerschlagung wirtschaftlicher Werte zu vermeiden, hat der BGH eine größere Ufermauer an einer schiffbaren Binnenwasserstraße als Gebäude angesehen.<sup>26</sup>

Dies hat der BGH auf die Überlegung gestützt, dass die Beseitigung einer solchen Mauer eine dem (Teil-)Abriss eines Gebäudes im engeren Sinne vergleichbare Zerschlagung wirtschaftlicher Werte bedeutete.

(2) Diese Erwägung lässt sich auf die Abgrenzung des Gebäudebegriffs in § 94 BGB übertragen. Gebäude i.S.v. § 94 BGB sind 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 regelmäßig etwas mit klassischen Baustoffen „Gebauetes“ von solcher Größe und Komplexität voraus, dass seine Beseitigung die Zerstörung oder wesentliche Beschädigung und den Verlust der Funktionalität des Bauwerks zur Folge hätte. Andernfalls fehlt es an der notwendigen Vergleichbarkeit mit einem klassischen Gebäude.

**Anmerkung:** Gemessen daran wurde beim Einbau eines Straßengeländers in eine Brücke vom BGH die Brücke als ein Gebäude i.S.d. § 94 II BGB angesehen.<sup>27</sup>

(3) Etwas derart „Gebauetes“ stellt die Freiland-Photovoltaikanlage im vorliegenden Fall nicht dar.

Ähnlichkeiten mit einem herkömmlichen Gebäude weist sie nicht auf.

Sie ist insbesondere nicht als massive, in sich feste Einheit mittels klassischer Baustoffe hergestellt, sondern lediglich modulartig mit Hilfe von Schrauben, Klemmen oder sonstigen ohne größeren Aufwand wieder lösbaren Verbindungselementen zusammengesetzt worden.

Auch wenn sie zur Sicherung ihrer Standfestigkeit über eine Verankerung im Boden verfügt, könnte sie ohne wesentliche Beschädigung abgebaut, in ihre Einzelteile zerlegt und an anderer Stelle wieder aufgestellt werden, ohne dadurch ihre Funktionsfähigkeit einzubüßen.

**Ergebnis:** Die Freiland-Photovoltaikanlage stellt daher, weil sie lediglich aus einer gerüstähnlichen Aufständerung aus Stangen oder Schienen sowie darin eingesetzten Photovoltaikmodulen besteht, kein Gebäude i.S.v. § 94 II BGB dar.

#### b) Solarmodule als wesentlicher Bestandteil der gesamten Anlage gem. § 93 BGB?

Die Übereignung der Module an die Kapitalanleger wäre aber auch dann unwirksam, wenn diese zum Zeitpunkt der Übereignung als wesentliche Bestandteile der Photovoltaikanlage i.S.v. § 93 BGB anzusehen und deshalb nicht sonderrechtsfähig gewesen sein sollten.

#### aa) Module können nicht Scheinbestandteile der Photovoltaikanlage sein, § 95 I BGB

Das Vorliegen der Voraussetzungen des § 93 BGB könnte dahinstehen, wenn die Module nur als sog. Scheinbestandteile der Photovoltaikanlage zu qualifizieren wären. Nach zutreffender Ansicht des BGH lässt sich Sonderrechtsfähigkeit der Module aber nicht auf § 95 I BGB stützen.

<sup>23</sup> MüKo, § 94, Rn. 21 m.w.N.

<sup>24</sup> BGHZ 204, 364 (Rn. 29) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>25</sup> MüKo, § 94, Rn. 21; [jurisPK-BGB/Vieweg/Lorz](#), 9. Aufl., § 94, Rn. 18 = [jurisbyhemmer](#); Grüneberg, § 94, Rn. 3 u. 5.

<sup>26</sup> BGH, NJW 2015, 2489 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>27</sup> BGH, NJW 2016, 1012 ff. = [jurisbyhemmer](#).

**(1) Wortlaut des § 95 I BGB**

Der Anwendungsbereich des § 95 I BGB ist seinem Wortlaut nach eindeutig auf wesentliche Bestandteile eines Grundstücks nach § 94 BGB beschränkt. Bei der Photovoltaikanlage handelte es sich nicht um ein Gebäude i.S.v. § 94 II BGB (s.o.) und auch nicht um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, § 94 I S. 1 BGB (s.o.).

Daher handelt es sich bei der Freiland-Photovoltaikanlage um eine **bewegliche Sache** im Rechtssinne. Dann können die einzelnen Module aber nicht Scheinbestandteile dieser Anlage sein, da § 95 I BGB auf Bestandteile einer beweglichen Sache i.S.v. § 93 BGB nicht anwendbar ist.

**(2) Keine Analogie des § 95 I BGB mangels planwidriger Regelungslücke**

Für eine analoge Anwendung auf Sachen, die wesentliche Bestandteile einer zusammengesetzten beweglichen Sache nach § 93 BGB sind, fehlt es an einer planwidrigen Regelungslücke.

Die in § 95 I BGB normierte Ausnahme von dem in §§ 93, 94 BGB bestimmten Grundsatz des Verlusts der Sonderrechtsfähigkeit beweglicher Sachen durch die Verbindung mit einem Grundstück (Akzessionsprinzip) dient dem Schutz des Interesses an einem Fortbestand des Eigentums an der beweglichen Sache.

Der Gesetzgeber hat dieses Interesse bei einer Nutzung des Grundstücks zu einem vorübergehenden Zweck oder in Ausübung eines begrenzten Rechts am Grundstück als berechtigt anerkannt und hat ihm insoweit Vorrang vor dem durch § 94 I BGB geschützten Interesse des Verkehrs mit Grundstücken an Klarheit und Publizität der Rechtsverhältnisse zuerkant.<sup>28</sup>

Die Situation, dass der Eigentümer einer beweglichen Sache diese nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbindet, weil ihm der Grundstückseigentümer die Nutzung des Grundstücks zu diesem Zweck vorübergehend gestattet, ist bei Grundstücken durchaus typisch, bei beweglichen Sachen hingegen nicht. Es ist daher davon auszugehen, dass der Gesetzgeber eine Ausnahme von dem regelmäßigen Verlust der Sonderrechtsfähigkeit des beweglichen Gegenstandes bewusst nur für dessen vorübergehende Verbindung mit einem Grundstück vorgesehen hat.

**(3) Interessenlage nicht vergleichbar**

Ein Bedürfnis, diese Ausnahmeregelung des § 95 I BGB in analoger Anwendung auf die Verbindung beweglicher Sachen zu erstrecken, ist

auch nicht erkennbar, zumal das Gesetz für den Fall der Verbindung beweglicher Sachen in § 947 I BGB eine Regelung vorhält, die dem Interesse der jeweiligen Eigentümer an dem Fortbestand ihres Eigentums in Form von Miteigentum Rechnung trägt.<sup>29</sup>

Daher ist § 95 I BGB auf Bestandteile einer beweglichen Sache i.S.v. § 93 BGB nicht analog anwendbar.<sup>30</sup>

**bb) Vorliegen der Voraussetzungen des § 93 BGB**

Die Module wären daher sonderrechtsunfähig, wenn sie zum Zeitpunkt der Übereignung als wesentliche Bestandteile der Photovoltaikanlage i.S.v. § 93 BGB anzusehen wären.

**(1) Module als Bestandteile**

Bestandteile einer Sache sind diejenigen körperlichen Gegenstände, die entweder von Natur aus eine Einheit bilden (z.B. Couch-/Sitzgruppe) oder die durch die Verbindung miteinander ihre Selbständigkeit dergestalt verloren haben, dass sie fortan, solange die Verbindung dauert, als eine einzige Sache erscheinen (z.B. gerahmtes Bild).

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>31</sup>

Nach diesem Maßstab sind die Module jedenfalls einfache Bestandteile der Photovoltaikanlage, weil sie dazu ausgelegt sind, gemeinsam mit den anderen Teilen der Anlage verbunden zu werden, und nur so ihren Zweck der Stromerzeugung erfüllen könnten.

**(2) Wesentliche Bestandteile****(a) Definition des § 93 BGB**

Wesentliche Bestandteile einer Sache sind nach § 93 BGB solche, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird.

<sup>28</sup> BGHZ 165, 184 (191) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>29</sup> Vgl. BeckOK BGB/Fritzsche [1.8.2021], § 95, Rn. 1.  
<sup>30</sup> A.A. Grüneberg, § 95, Rn. 3 a.E.

<sup>31</sup> BGHZ, 191, 285 (Rn. 11) = [jurisbyhemmer](#).

**Anmerkung:** Die „Wesensveränderung“ bedeutet dabei die Aufhebung oder wesentliche Minderung seiner zweckbestimmenden Eigenschaften oder seiner wirtschaftlichen Bedeutung.<sup>32</sup>

Die Wesentlichkeit der einzelnen Bestandteile einer Sache bestimmt sich dabei nach den Wirkungen ihres (gedachten) Ausbaus.

Eine Zerstörung oder Wesensveränderung des abzutrennenden Teils ist daher anzunehmen, wenn dieses durch die Trennung wertlos wird oder nur noch Schrottwert hat, nicht aber, wenn es nach dem Ausbau in gleicher oder in ähnlicher Weise in eine andere Anlage integriert werden und damit wieder seine Funktion erfüllen kann.

Ebenso wird die Restsache durch die Trennung nicht zerstört oder in ihrem Wesen verändert, wenn sie nach der Abtrennung des Bestandteils noch in der bisherigen Weise benutzt werden kann, sei es auch erst, nachdem sie zu diesem Zweck wieder mit anderen Sachen verbunden wird.<sup>33</sup>

Somit wären die einzelnen Solarmodule nicht als wesentliche Bestandteile der Gesamtanlage anzusehen, wenn sie durch ein gleiches oder ähnliches Bauteil ersetzt und wenn sie zudem ihrerseits wieder in eine andere Anlage eingebaut werden und dort Strom erzeugen könnten.

### (b) Was ist der maßgebliche Zeitpunkt?

Fraglich ist allerdings, welcher Zeitpunkt für die Frage maßgeblich ist, ob durch die Trennung der eine oder der andere Teil zerstört wird.

In der hier zu besprechenden Entscheidung klärt der BGH diese Frage in Abweichung zur Ansicht der Berufungsinstanzen dahingehend, dass für die Beantwortung dieser Frage zu differenzieren sei.

#### **Zeitpunkt der Verbindung maßgeblich, ob durch Verbindung Rechte Dritter erlöschen**

Ob ein Bestandteil im Sinne des § 93 BGB wesentlich ist, bestimmt sich nach den Verhältnissen im *Zeitpunkt der Verbindung*, wenn es darauf ankommt, ob an dem Bestandteil bestehende Rechte Dritter infolge der Verbindung untergegangen sind.

§ 93 BGB verfolgt das Ziel, unter Rücksichtnahme auf wirtschaftliche Interessen Abtrennungen zu vermeiden, welche die Trennstücke beschädigten oder wesentlich veränderten. Wirtschaftliche Werte sollen nicht ohne einen rechtfertigenden Grund zerstört und der Volkswirtschaft dadurch Schaden zugefügt werden.

Daher ist auf die Verhältnisse zur Zeit der Verbindung abzustellen, wenn zu beurteilen ist, ob an dem Bestandteil bestehende Rechte Dritter infolge der Verbindung untergegangen sind (vgl. § 947 BGB). In diesem Zeitpunkt entscheidet sich, ob die Sache in der Gesamtsache aufgegangen ist, weil eine anschließende Trennung zur Zerstörung wirtschaftlicher Werte führte.

Nachfolgende Wertveränderungen - insbesondere übliche Wertminderungen durch Abnutzung oder Alterung - sind daher bei der Prüfung der Wesentlichkeit eines Bestandteils grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, wenn es darum geht, ob ein Recht an der Sache noch besteht oder ob die Sache in der Gesamtsache aufgegangen ist.

Gegen die Berücksichtigung dieser Umstände spricht zudem, dass sie unklare Eigentumsverhältnisse an den Bestandteilen einer verbundenen Sache zur Folge hätte. Die Bestandteile blieben dann zwar nach der Verbindung zunächst sonderrechtsfähig, würden aber zu wesentlichen, sonderrechtsunfähigen Bestandteilen der Gesamtsache, sobald die Abtrennung infolge Abnutzung oder Alterung unwirtschaftlich geworden wäre.

Das widerspräche sachenrechtlichen Grundsätzen.

#### **Zeitpunkt der Trennung maßgeblich, wenn es um die Frage der Veräußerbarkeit geht**

Ist dagegen zu beurteilen, ob Rechte Dritter an einem Bestandteil begründet werden können, der bereits in eine zusammengesetzte Sache eingefügt ist, sind vielmehr die Verhältnisse in dem Zeitpunkt, zu dem das dingliche Rechtsgeschäft, dessen Wirksamkeit in Streit steht, vorgenommen wurde, hier also die Übertragung des Eigentums an den Modulen von P an die Kapitalanleger, maßgeblich. Der Zweck des § 93 BGB, die durch eine Verbindung geschaffenen Werte möglichst zu erhalten, würde nämlich ohne Not verfehlt, wenn ein Bestandteil, dessen Trennung von der Gesamtsache zu deren tatsächlicher oder wirtschaftlicher Zerstörung oder Wesensveränderung führte, nur deswegen nicht als wesentlicher Bestandteil der Gesamtsache angesehen würde, weil er früher einmal neuwertig und austauschbar und somit sonderrechtsfähig war, obwohl auf dieser Grundlage keine Rechte Dritter begründet worden sind.<sup>34</sup>

Andererseits erfordert es der Schutzzweck des § 93 BGB auch nicht, einem Bestandteil der Gesamtsache, der inzwischen von dieser ohne Zerstörung wirtschaftlicher Werte trennbar ist, die Sonderrechtsfähigkeit allein deswegen abzuspochen, weil er früher einmal für die Gesamtsache wesentlich war.

<sup>32</sup> Vgl. Grüneberg, § 93, Rn. 3.

<sup>33</sup> BGHZ 20, 159 (161 f.) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>34</sup> MüKo, § 93, Rn. 12.

**Zwischenergebnis:** Folglich kommt es für die hier zu entscheidende Frage, ob die Kapitalanleger das Eigentum an den Modulen erwerben konnten oder ob diese als wesentliche Bestandteile der Photovoltaikanlage nach § 93 BGB nicht Gegenstand gesonderter Rechte sein konnten, auf die Verhältnisse bei der Übereignung der Module durch P an die Kapitalanleger im Jahre 2020 an.

**(c) Schicksal der Gesamtanlage irrelevant, da es auf die einzelnen Bestandteile ankommt**

Es kommt nicht darauf an, welche Folgen der Ausbau der Module heute für die gesamte Anlage hätte.

Unerheblich ist insbesondere, ob das gesamte Solarkraftwerk durch den Ausbau eines oder mehrerer Module die bisherige Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verloren hätte oder nur noch eine geringere Einspeisevergütung erhalten würde. Eine solche Verringerung der Einspeisevergütung für die Photovoltaikanlage führt nämlich weder zu ihrer wirtschaftlichen Zerstörung noch zu einer Wesensveränderung i.S.v. § 93 BGB.

Unerheblich ist daher, ob der Ausbau einzelner Module heutzutage eine komplette Neukonzeption der Photovoltaikanlage erforderlich machte.

**(d) Module selbst bleiben nach Trennung verwertbar**

Danach kommt es darauf an, welche Folgen der Ausbau der Module bei der Übereignung an den Beklagten gehabt hätte. Diese ist im Jahre 2020 und damit 10 Jahre nach der Errichtung der Freiland-Photovoltaikanlage erfolgt.

**Anmerkung:** Hierzu hatten die Vorinstanzen keine Feststellungen getroffen, weil sie bei der Frage, ob durch die Trennung eine Zerstörung der Module oder Restsache eintritt, entgegen der Ansicht des BGH auf den Zeitpunkt der Verbindung abgestellt haben.

Der BGH hat daher die seiner Ansicht nach nicht entscheidungsreife Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an die Berufungsgerichte nach §§ 562 I, 563 I ZPO zurückverwiesen.

Für die Besprechung in der *Life&LAW* wurde der Sachverhalt an dieser Stelle abgewandelt, sodass der Fall „durchentschieden“ werden kann!

Gemessen an diesen Grundsätzen waren die Module zur maßgeblichen Zeit der Übereignung an die Kapitalanleger keine wesentlichen Bestandteile der Freiland-Photovoltaikanlage i.S.v. § 93 BGB.

Die Photovoltaikmodule hatten eine garantierte Lebensdauer von 25 Jahren, innerhalb derer die Module die volle Stromleistung erbringen.

Die Freiland-Photovoltaikanlage selbst wurde im Jahr 2010 errichtet. Damit hatten die Module im Jahr 2020 noch eine garantierte Lebensdauer mit voller Leistungsfähigkeit von 15 weiteren Jahren.

Außerdem können die Solarmodule innerhalb ihrer Lebensdauer aus der Photovoltaikanlage ausgebaut sowie in andere Photovoltaikanlagen eingebaut und dort ohne Leistungsabfall genutzt werden.

Außerdem hätten die ausgebauten Solarmodule auch durch zumindest vergleichbare, auf dem Markt verfügbare Modelle ersetzt werden können, sodass auch die Restsache weiterhin nach der Entfernung genutzt werden könnte.

**Ergebnis:** Die Solarmodule waren zur Zeit der Übereignung keine wesentlichen Bestandteile der Freiland-Photovoltaikanlage i.S.v. § 93 BGB und damit sonderrechtsfähig.

## II. Endergebnis

Die Übereignungen der Solarmodule waren daher wirksam.

## D) Kommentar

**(mty).** Die sehr sorgfältig und auch überzeugend begründeten Urteile des BGH sind von gesteigerter Examensrelevanz.

Freiland-Photovoltaikanlagen und Windkraftträder<sup>35</sup> sind in Zeiten des Klimawandels als Erzeuger von Strom aus erneuerbaren Energiequellen jeden Tag Thema in der Presse. Die juristischen Probleme<sup>36</sup> sind schon längst beim BGH angekommen und werden auch im Examen geprüft. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis auch diese vier Urteile in einer Examensklausur verwertet werden.

Die interessanteste Aussage in diesen Urteilen betrifft den Zeitpunkt, der für die Beantwortung der Frage maßgeblich ist, ob die Trennung zu einer (wirtschaftlichen oder tatsächlichen) Zerstörung oder Wesensveränderung der Bestandteile führt, § 93 BGB.

Wenn die Wesentlichkeit der Bestandteile schon zur Zeit der Verbindung bejaht wird, ist kaum ein Fall vorstellbar, in dem sich daran im Laufe der Jahre etwas ändert.

<sup>35</sup> Vgl. **BGH, Life&LAW 08/2017, 521 ff.** = NJW 2017, 2099 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>36</sup> **Hinweis:** Lesen Sie hierzu auch die mit Wirkung zum 01.05.2013 in Kraft getretenen Regeln der §§ 536 Ia, 556b Nr. 1 BGB zum Wohnraummietrecht!

Wenn aber zur Zeit der Verbindung eine Trennung ohne Zerstörung oder Wesensveränderung der einzelnen Bestandteile möglich ist und damit das Vorliegen wesentlicher Bestandteile zu dieser Zeit verneint wurde, kann sich daran im Laufe der Zeit etwas ändern.

Wann dies der Fall ist, hatte der BGH leider nicht zu entscheiden, weil die Vorinstanzen dazu keinerlei Feststellungen getroffen haben.

Der BGH führt dazu lediglich Folgendes aus:

„Das Berufungsgericht wird festzustellen haben, ob es sich bei den Modulen und den Teilen der Unterkonstruktion im Zeitpunkt der Übereignung an den Beklagten nach den oben dargestellten Maßstäben um wesentliche Bestandteile der Photovoltaikanlage nach § 93 BGB handelte. Dies beurteilt sich maßgeblich danach, ob die Module noch durch zumindest vergleichbare, auf dem Markt verfügbare Modelle hätten ersetzt und ob sie ihrerseits in anderen Anlagen hätten verwendet werden können. Dem Kläger wird Gelegenheit zu geben sein, hierzu ergänzend vorzutragen. **Sollten keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorgetragen werden, wird das Berufungsgericht davon ausgehen dürfen, dass sich die maßgeblichen Verhältnisse in der eher kurzen Zeitspanne zwischen der Errichtung der Anlage und der Übereignung nicht geändert haben.**“

**hemmer-Methode:** Welcher Umstand aus einem Bestandteil im Laufe der Jahre einen wesentlichen Bestandteil macht, hat der BGH leider nicht einmal angedeutet.

Kommt es darauf an, dass ein Ausbau z.B. nach 24 Jahren bei einer garantierten Restlebenserwartung von nur einem Jahr nicht mehr wirtschaftlich ist?

Oder kommt es darauf an, dass nach dem Ausbau der Module auf dem Markt keine für die Restanlage kompatiblen Module mehr erhältlich sind?

Überzeugend dürfte es sein, auf beide Kriterien abzustellen. Gibt es keine kompatiblen Module, so wird die Anlage durch den Ausbau der Module tatsächlich zerstört. Gibt es zwar Ersatzmodule für die Restanlage, können aber die alten Module sinnvoll in einer anderen Photovoltaikanlage nicht genutzt werden, so liegt eine wirtschaftliche Zerstörung der abgetrennten Module vor.

Der BGH hatte in diesen Verfahren noch weitere Fragen zu klären: In § 1 des Formularvertrages zwischen der Insolvenzschuldnerin und den Kapitalgebern wurde bei der Bezeichnung des **Kaufgegenstandes** für die Wirksamkeit des „**Vertrages**“ als aufschiebende Bedingung zum Schutz des Käufers die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten des Verkäufers vereinbart, die aber letztlich scheiterte.

**Anmerkung:** Warum nicht von Anfang an für den Insolvenzschuldner eine Grunddienstbarkeit eingetragen worden war, lässt sich den Urteilen nicht entnehmen. Es ist jedenfalls in der Praxis völlig unüblich, einen Solarpark auf einem fremden Grundstück lediglich aufgrund eines Miet- oder Pachtvertrages zu errichten.

Zwar bieten der Miet- und Pachtvertrag über § 566 i.V.m. §§ 581 II, 578 I BGB einen Schutz bei der Veräußerung des Grundstücks, da der Erwerber kraft Gesetzes in den Miet-/Pachtvertrag eintritt.

Dieser Schutz besteht grds. auch dann, wenn das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung (§§ 1 ff. ZVG) veräußert wird, da über § 57 ZVG die Vorschrift des § 566 BGB zur Anwendung kommt.

Allerdings ist der Ersteher gem. § 57a ZVG berechtigt, das Miet-/Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zum nächst möglichen Termin zu kündigen. Dieses außerordentliche Kündigungsrecht ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn das Miet-/Pachtverhältnis wirksam befristet war, weil dann grds. die ordentliche Kündigung durch den Erwerber ausgeschlossen ist, vgl. § 542 II BGB.

Dieses Sonderkündigungsrecht besteht gem. § 111 InsO auch im Falle der Insolvenz.

Befristete Miet- und Pachtverträge sind daher nicht „zwangsversteigerungs- bzw. insolvenzfest“.

Aus diesem Grund muss derjenige, der auf einem fremden Grundstück eine Freiland-Photovoltaikanlage errichtet, auf die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) bestehen!

Der BGH musste nun im Wege der Auslegung ermitteln, ob diese Bedingung als Eigentumsvorbehalt zu verstehen war oder sich diese Bedingung nur auf die Wirksamkeit des Kaufvertrages bezog.

Da es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen gehandelt hat, gehen Zweifel bei der Auslegung zu Lasten des Verwenders (hier: des Verkäufers), § 305c II BGB.

Danach ist zu Lasten des Verkäufers davon auszugehen, dass die Übereignung nicht unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der Dienstbarkeit stehen sollte. Der Wortlaut, nach dem „der Vertrag“ unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit steht, ist nicht eindeutig. Er könnte zwar dahin zu verstehen sein, dass die Wirksamkeit aller in der Urkunde enthaltenen Regelungen, also sowohl das Verpflichtungs- als auch das Verfügungsgeschäft, aufschiebend bedingt sein sollten.

Auch das Gegenteil ist aber möglich.

Als einheitliches Rechtsgeschäft sind ein Kaufvertrag und die zu seiner Vollziehung erfolgende dingliche Einigung jedenfalls in aller Regel nicht zu qualifizieren.

Es gibt außerdem keine allgemeine Übung, auf-schiebende Bedingungen im Zusammenhang mit Veräußerungen jeweils sowohl in Bezug auf die Wirksamkeit des Kaufvertrags als auch in Bezug auf die Verfügung zu vereinbaren. Der ausdrücklich bezweckte Schutz des Käufers erfordert es mit Blick auf die weiteren Vereinbarungen nicht, auch die Wirkung der Verfügung bis zu dem Eintritt dieser Bedingung aufzuschieben.

Daher scheiterte die Übereignung jedenfalls nicht an dieser Bedingung.

Die wichtige Erkenntnis aus dieser Entscheidung lautet: Die Bestandteile einer Photovoltaikanlage sind keine wesentlichen Bestandteile i.S.v. § 93 BGB und damit dinglich sonderrechtsfähig.

Das Wichtige daran ist, dass diese Bauteile als Sicherheit an Banken oder an Kapitalanleger nach §§ 929 S. 1, 930 BGB übereignet werden können. So kann dann auch das für die Errichtung eines solchen Solarparks notwendige Kapital aufgebracht werden.

**hemmer-Methode:** Wer auf seinem eigenen Grundstück eine Photovoltaikanlage betreiben und die Module zur Sicherheit des finanzierenden Kredits an eine Bank nach §§ 929 S. 1, 930 BGB übereignen will, dem bleibt nur der Weg über § 95 I S. 1 BGB. Auch der Eigentümer eines Grundstücks kann eine Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck herbeiführen.

Der Weg über § 95 I S. 2 BGB ist hingegen nicht möglich. Zwar kann der Eigentümer an seinem eigenen Grundstück eine Eigengrunddienstbarkeit bestellen.<sup>37</sup>

§ 95 I S. 2 BGB setzt aber voraus, dass ein Gebäude oder Werk in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist. Schon aus dem Wortlaut des § 95 I S. 2 BGB („in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück“) ergibt sich, dass die Vorschrift nicht greift, wenn der Grundstückseigentümer aufgrund einer Eigengrunddienstbarkeit ein Gebäude oder ein anderes Werk mit dem Grundstück verbindet.

Eine analoge Anwendung des § 95 I S. 2 BGB auf eine Eigentümerdienstbarkeit wird von der h.L. abgelehnt.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Grüneberg, § 1018, Rn. 3 a.E.

<sup>38</sup> Vgl. MüKo, § 94, Rn. 23 m.w.N.; a.A. OLG München, RNotZ 2012, 44 ff.; Staudinger/Stieper, § 94, Rn. 22.

## E) Wiederholungsfragen

### ▪ Wann ist ein Bestandteil wesentlich?

Als **wesentlich** i.S.d. § 93 BGB wird ein **Bestandteil** dann bezeichnet, wenn durch eine Trennung **der abgetrennte oder der zurückbleibende Teil** der ehemals zusammengesetzten Sache zerstört oder in seinem Wesen verändert wird.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind daher nach § 94 I S. 1 BGB alle mit dem Grundstück fest verbundenen Gegenstände. Fest ist eine Verbindung, wenn die Trennung teuer wäre oder die Trennung zur Beschädigung der Teile führen würde. Nach § 94 I S. 2 BGB wird Samen mit dem Aussäen und eine Pflanze mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Wesentlicher Bestandteil ist darüber hinaus nach § 94 II BGB alles, was zur Herstellung in ein Gebäude eingefügt worden ist.

### ▪ Welcher Zeitpunkt ist maßgeblich für die Frage, ob durch die Trennung der eine oder der andere Teil zerstört wird, § 93 BGB?

Ob ein Bestandteil im Sinne des § 93 BGB wesentlich ist, bestimmt sich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Verbindung, wenn es darauf ankommt, ob an dem Bestandteil bestehende Rechte Dritter infolge der Verbindung untergegangen sind.

Ist dagegen zu beurteilen, ob Rechte Dritter an einem Bestandteil begründet werden können, der bereits in eine zusammengesetzte Sache eingefügt ist, sind vielmehr die Verhältnisse in dem Zeitpunkt, zu dem das dingliche Rechtsgeschäft, dessen Wirksamkeit in Streit steht, vorgenommen wurde, hier also die Übertragung des Eigentums an den Modulen von der Insolvenzschuldnerin auf den Beklagten, maßgeblich.

## F) Zur Vertiefung

### Windkraftanlage als Scheinbestandteil

- Life&LAW 08/2017, 521 ff.

### Bestandteile und Zubehör

- Hemmer/Wüst, Sachenrecht I, Rn. 90 ff.