

„Cabrio“-Lösungen für platte Aldi-Dächer

Interview | Dr. Susanne Schießer und Dr. Burkhard Reppich, Sozietät Sibeth in München

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind die Themen der Zukunft, auch und vor allem für Unternehmen. Die Investitionen in entsprechende erneuerbare Energien gewinnen immer mehr an Bedeutung. Photovoltaik-Anlagen auf Gewerbeflächdächern – die sogenannte „Cabrio“-Lösung – bieten ein interessantes Geschäftsmodell mit Win-win-Effekten. Der Wirtschaftskurier sprach mit Dr. Susanne Schießer und Dr. Burkhard Reppich, beide Salary Partner der überregional tätigen Sibeth Partnerschaft, über die Solarstromkooperationen und die Anforderungen an die Vertragsgestaltung.

Wirtschaftskurier: Herr Dr. Reppich, Sie haben entsprechende „Cabrio-Projekte“ in der jüngeren Vergangenheit juristisch begleitet. Stellen Sie fest, dass die Nachfrage nach diesem Kooperationsmodell durch die Finanzkrise zurückgeht?

Dr. Burkhard Reppich: Nein, denn Erneuerbare-Energien-Projekte sind insbesondere im Bereich Solarstrom mehr denn je zukunftsfähig und nachhaltig. Dazu kommt, dass die europaweit gesetzlich garantierten, hohen Strom-Einspeisevergütungen mit langen Laufzeiten von bis zu 25 Jahren Investitionen in entsprechende Projekte in wirtschaftlich unsicheren Zeiten mehr denn je interessant machen. Um ein solches Investment dauerhaft erfolgreich zu gestalten, sind aber neben der Berücksichtigung spezieller technischer Anforderungen auch besondere rechtliche Erfordernisse zu beachten. Und dies gilt im Zeichen der Finanzkrise ganz besonders.

WiKu: Müssen entsprechende Verträge heute anders aussehen als noch vor ein oder zwei Jahren?

Reppich: Im Prinzip galt es immer schon, bei entsprechenden Kooperationen einer Gemengelage unterschiedlichster Interessen gerecht zu werden. Sind der Gebäude- bzw. Grundstückseigentümer, der Betreiber der Photovoltaik-Dachanlage, der Mieter und die Investoren bzw. beteiligten Banken allesamt eigenständige Parteien, kann das schon mal kompliziert werden. Im Kern geht es dabei um die Abgrenzung von Eigentumsrechten und Sicherheiten.

WiKu: Können Sie uns das an einem Beispiel erläutern?

Reppich: Der Betreiber der Photovoltaik-Dachanlage und die ihn finanzierende Bank müssen sicher sein können, dass das Eigentum an der Dachanlage vom Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentum getrennt bleibt – durch die bauliche

Verbindung von Gebäude und Anlage bei der Installation würde ohne spezielle vertragliche Regelung aber ein einheitlicher Gegenstand geschaffen: Die meisten Rechtsordnungen gehen bei bestimmten Voraussetzungen davon aus, dass das Eigentum an den einzelnen Teilen einer Solaranlage, die an oder auf einem Gebäude installiert wird, „untergeht“ oder besser: auf den Gebäude- bzw. Grundeigentümer übergeht, wenn es im Rahmen der Installation zu einer festen Verbindung mit dem Gebäude bzw. mit dem Grund und Boden kommt. Deshalb ist für den Betreiber wichtig, dass sein Eigentumsrecht gewahrt bleibt, sei es, um der finanzierenden Bank eine entsprechende Sicherheit bieten zu können, sei es, um sicher sein zu können, dass ihm die Anlage zum Beispiel bei einem Verkauf oder einer Zwangsversteigerung der Immobilie erhalten bleibt. Das geht normalerweise über die Eintragung von Dienstbarkeiten auf die Immobilie, das heißt, der Betreiber hat ein Recht auf die Nutzung des Daches, das unabhängig vom Besitzer besteht und im Zweifel mitveräußert bzw. mitgekauft werden muss.

Dr. Susanne Schießer: Die Bank, die den Errichter der Photovoltaik-Anlage finanziert, beansprucht für ihre Dienstbarkeit den ersten Rang, da sie nur so im Falle einer Zwangsversteigerung 100-prozentig sicher sein kann, dass diese Dienstbarkeit auf den neuen Eigentümer in der Zwangsversteigerung übergeht und damit der Weiterbetrieb der Solaranlage auch nach der Zwangsversteigerung gesichert ist. Die Bank, die den Gebäudeeigentümer und Vermieter bei Errich-

tung oder Kauf des Gebäudes finanziert, beansprucht üblicherweise mit ihrer Grundschuld den ersten Rang im Grundbuch vor allen weiteren Grundschulden bzw. Dienstbarkeiten und wird sich im Zeichen hoher Sicherheitsanforderungen an Kredite wiederum weigern, anderen auf ihr als Sicherheit verpfändetes Gut gleichrangige Rechte zuzugestehen.

WiKu: Das bedeutet dann aber: Solche Projekte lassen sich mit Bankenbeteiligung derzeit nicht realisieren?

Schießer: Nein, es gibt Auswege, die uns die Vertragsgestaltung eröffnen kann: Sollte hinsichtlich der Eintragung von Sicherungsansprüchen kein Einvernehmen zwischen den Beteiligten erzielt werden können, kann auch eine schuldrechtliche, nicht ins Grundbuch einzutragende sogenannte Liegenbelassungsvereinbarung den Sicherheitsinteressen des Photovoltaik-Betreibers und seiner finanzierenden Bank weitestgehend Rechnung tragen. Das Beispiel zeigt aber deutlich, dass die rechtssichere Gestaltung einer Investition in eine Photovoltaik-Dachanlage vielfältigen Umständen Rechnung tragen muss und durch die aktuelle Situation nicht einfacher geworden ist. Dass auch deutsche Gerichte bis hin zum höchstrichterlichen BGH mit der Klärung von einschlägigen Rechtsfragen betraut wurden, zeigt die hohe Relevanz des Themas.

WiKu: Wirkt sich eine Liegenbelassungsvereinbarung nicht ähnlich negativ auf die Refinanzierungsmöglichkeiten der beteiligten Banken aus? Sie müsste doch im Versteigerungsfall den erzielbaren Kaufpreis drücken und daher auch den Interessen der Bank zuwiderlaufen.

Schießer: Bei einer Liegenbelassungsvereinbarung tritt nun die Dienstbarkeit zugunsten des Photovoltaik-Betreibers bzw. dessen finanzierender Bank hinter die Grundschuld der baufinanzierenden Bank zurück. Die baufinanzierende Bank vereinbart jedoch mit allen übrigen Be-

teiligten, dass sie im Fall einer Zwangsversteigerung veränderten Versteigerungsbedingungen und der „Liegenbelassung“ der Dienstbarkeit auf dem Grundstück zustimmen wird, obwohl die Dienstbarkeit nachrangig nach ihrer Grundschuld eingetragen ist und damit nach den Regelungen des Zwangsversteigerungsgesetzes eigentlich erlöschen würde. Dies kann natürlich dazu führen, dass ein Erwerber in der Zwangsversteigerung, der möglicherweise an einer anderen Nutzung interessiert ist, nur noch einen geringeren Preis bietet, was wiederum zum Nachteil der baufinanzierenden Bank sein könnte. Dies hängt allerdings eng mit dem Nutzungswillen des Erwerbers und mit der im äußerst ungewissen Zeitpunkt einer möglichen Zwangsversteigerung gegebenen wirtschaftlichen Situation zusammen. Ob diese wirtschaftlichen Nachteile die Refinanzierung der Banken auf dem Pfandbriefmarkt beeinträchtigen, ist derzeit umstritten, sodass auch diese Lösung zwischen allen Beteiligten im Einzelfall abgestimmt werden muss.

WiKu: Ein bekanntes „Cabrio“-Projekt nutzt die Flachdächer von Aldi-Logistikzentren nicht nur in Deutschland, sondern auch im südeuropäischen Ausland. Ist die rechtliche Lage hier ähnlich kompliziert?

Reppich: Ein Partner mit mehreren, praktisch baugleichen Gebäuden ist für eine solche Kooperation natürlich besonders attraktiv. Der Hintergrund: Vor jeder Installation muss die Gebäudekonstruktion in statischer Hinsicht überprüft und die vorhandene Dachqualität eingeschätzt sowie die Anlagenkonfiguration auf diese Erfordernisse ausgerichtet werden. Um ein Höchstmaß an Effizienz zu erzielen, bietet sich daher die Installation von Photovoltaik-Dachanlagen auf einer Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dachkonstruktionen an, das mindert erheblich die Projektierungskosten und stärkt die Rendite. Werden dabei, wie im zitierten Fall, die Grenzen von Ländern und Jurisdiktionen überschritten, wird es zumindest in Europa nicht grundsätzlich komplizierter – entsprechende Vorkehrungen in Bezug auf die Sicherung von Eigentumsansprüchen sind nämlich auch in den anderen euro-



Dr. Susanne Schießer ist seit 2006 bei der Sozietät Sibeth in München. Sie ist Mitglied der Practice Group Real Estate und spezialisiert auf Fragen des gewerblichen Miet- und Grundbuchrechts.



Dr. Burkhard Reppich ist seit 2005 bei der Sozietät Sibeth in München. Er ist Mitglied der Practice Group Corporate & Finance und Experte für Fragen des Rechts der erneuerbaren Energien.

päischen Rechtsordnungen notwendig und gängig.

Schießer: In Spanien werden die Nutzungsrechte des Betreibers ebenfalls über Dienstbarkeiten gesichert, die auch ins Grundbuch eingetragen werden sollen. In Frankreich wird üblicherweise ein besonderer, auch grundbuchrechtlich gesicherter Pachtvertrag abgeschlossen. Auch das französische Recht kennt darüber hinaus Dienstbarkeiten zur Absicherung der Nutzungsrechte, die ebenfalls ins Grundbuch eingetragen werden können.

WiKu: Gibt es noch andere Fragen, die bei einer nachhaltigen Vertragsgestaltung solcher Projekte eine wichtige Rolle spielen sollten?

Reppich: Neben den rein rechtlichen Fragestellungen muss natürlich auch an die Vermeidung von Umständen gedacht werden, die den dauerhaften Betrieb von Photovoltaik-Dachanlagen faktisch beeinträchtigen können. Zum einen können Schäden am Dach selbst auftre-

ten oder Reparaturarbeiten an der Dachhaut im Rahmen von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Dann muss die auf dem Dach befindliche Photovoltaik-Anlage für den betreffenden Zeitraum ganz oder teilweise außer Betrieb genommen werden – das bedeutet unter Umständen einen längeren Produktionsausfall, der kompensiert werden muss.

Schießer: Für solche Fälle hat der Markt entsprechende Versicherungen entwickelt. Sie decken nicht nur die Risiken des Photovoltaik-Betreibers ab. Quasi als Nebenprodukt lässt sich hier auch die Dachdichtigkeit versichern, und zwar weit über die übliche Gewährleistungszeit hinaus, die Bauunternehmen für Flachdächer bieten: Während diese zehn Jahre beträgt, garantiert eine solche Versicherung die Dachdichtigkeit für 20 Jahre. Dies ist gerade für den Gebäudeeigentümer und Vermieter, aber auch für den Mieter des Objekts ein äußerst lohnender Nebeneffekt.