

Kauf einer „gebrauchten“ PV-Anlage: Wo sind die Stolpersteine?

In Deutschland sind inzwischen weit über 1 Mio. Photovoltaik-Anlagen in Betrieb. Die allermeisten haben erst einen kleinen Teil ihrer Lebensdauer absolviert. Aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen kann für Betreiber ein Verkauf erstrebenswert sein. Kaufinteressenten, welche die Anlage weiterbetreiben wollen, gibt es in der Regel genug. Denn es handelt sich bei einer Photovoltaik-Anlage um eine vergleichsweise sichere Investition, die in Zeiten niedriger Zinsen eine vernünftige Rendite verspricht.

Für den Käufer einer PV-Anlage steht in der Praxis häufig die technische Prüfung im Vordergrund: Befinden sich Module, Wechselrichter und Montagesysteme in einem altersentsprechend guten Zustand? Auch den bisherigen Ertrag wird der Käufer unter die Lupe nehmen, schließlich soll der Kaufpreis die Ertragsfähigkeit der Anlage widerspiegeln. Nicht ganz so viel Aufmerksamkeit findet mitunter die rechtliche Seite des Kaufs. Dabei gibt es hier verschiedene Stolpersteine, die sich für einen Käufer als wirtschaftlich genauso nachteilig herausstellen können wie technische Defekte.

Erster wichtiger Punkt bei der Anbahnung eines Kaufgeschäfts sollte die genaue Prüfung der Eigentumslage sein. Nicht immer ist der Betreiber, der die Anlage verkaufen will, auch der Eigentümer. In der Praxis häufig sind Sicherungsübereignungen von Photovoltaik-Anlagen an die finanzierende Bank. Denkbar ist auch, dass der Installationsbetrieb einen Eigentumsvorbehalt geltend macht, weil seine Rechnungen noch nicht vollständig bezahlt wurden. Tückisch sind insbesondere Fälle, bei denen das Eigentum an der Anlage tatsächlich einem Dritten zusteht, ohne dass der Betreiber dies weiß. Möglich ist dies bei Installationen auf fremden Grundstücken. Wurde eine Photovoltaik-Anlage nämlich

bei ihrer Errichtung zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, so gehört sie dem Grundstückseigentümer und der Anlagenbetreiber ist nicht zur Übertragung des Eigentums berechtigt.

Miet- und Pachtverträge

Ist die Eigentumslage geklärt, so sollten bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse genau unter die Lupe genommen werden. Befindet sich die Anlage auf einem Grundstück, das dem Anlagenbetreiber nicht gehört, so ist er auf einen Nutzungsvertrag (beziehungsweise Miet- oder Pachtvertrag) mit dem Grundstückseigentümer angewiesen, der nicht ohne Weiteres auf einen neuen Anlagenbetreiber übergeht – sondern nach den Regelungen des BGB nur dann, wenn der Grundstückseigentümer dem Vertragsübergang zustimmt. Häufig finden sich in Nutzungsverträgen detaillierte Abmachungen darüber, wann der Grundstückseigentümer dem Wechsel des Vertragspartners zustimmen muss. Im Zweifel sollte eine ausdrückliche Zustimmung des Grundstückseigentümers eingeholt werden.

Im Zusammenhang mit dem Nutzungsvertrag ist auch die Absicherung der Photovoltaikanlage im Grundbuch von großer Wichtigkeit. Der Käufer sollte sich in jedem Fall einen aktuellen Grundbuchauszug

vorlegen lassen. Ist der bisherige Anlagenbetreiber dort über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit abgesichert, muss geprüft werden, inwieweit der Käufer der Anlage in diese Rechtsstellung einrücken kann. Die Eintragung einer gänzlich neuen Dienstbarkeit birgt das Risiko, dass sich die Rangstellung des neuen Betreibers verschlechtert, wenn zwischen der Eintragung der ursprünglichen Dienstbarkeit und der neuen Dienstbarkeit weitere Belastungen im Grundbuch eingetragen wurden. Vom Rang der Dienstbarkeit hängt ab, wie der Anlagenbetreiber abgesichert ist, wenn das betreffende Grundstück zwangsversteigert werden muss.

Neben Nutzungsvertrag und Dienstbarkeit sollten Käufer und Verkäufer auch allen weiteren relevanten Vertragsverhältnissen genug Aufmerksamkeit widmen. Hierbei handelt es sich zunächst um den ursprünglichen Kaufvertrag, mit dem der Verkäufer die Anlage erworben hatte. Für den Käufer ist insbesondere von Interesse, inwieweit hier noch werthaltige Ansprüche bestehen. Das sind beispielsweise Gewährleistungsansprüche im Falle eines Mangels der Anlage. Soweit dies der Fall ist, liegt es nahe, dass die Ansprüche – soweit rechtlich möglich – auf den neuen Betreiber übertragen werden. In der Regel wird der Verkäufer noch in verschiedene weitere Vertrags-

verhältnisse wie Einspeise-, Garantie-, Wartungs-, oder Versicherungsverträge eingebunden sein. Käufer und Verkäufer müssen sich gründlich damit auseinandersetzen, inwieweit es wünschenswert und rechtlich möglich ist, einen Vertragsübergang auf den Käufer anzustreben.

Letztendlich ist aus rechtlicher Sicht anzuraten, sich mit dem Inhalt des Kaufvertrags auseinanderzusetzen, der zwischen Verkäufer und Käufer abzuschließen ist. Eine der Kernfragen ist dabei, in welchem Umfang der Verkäufer für den Zustand der Photovoltaik-Anlage haften soll, wenn Erwartungen des Käufers enttäuscht werden sollten. Um einen späteren Streit auszuschließen, empfiehlt es sich, hierfür klare Regelungen zu treffen.

Thomas Binder

Der Autor berät deutschlandweit zu allen Rechtsfragen rund um EEG und Solarenergie.



Kanzlei für Solarenergie-Recht
Rechtsanwalt Dr. Thomas Binder
Jägerhäusleweg 23
79104 Freiburg
Tel. 0761/45895750
Fax 0761/45895759
binder@pv-recht.de
www.pv-recht.de