

Photovoltaik: Hausbank vs. Investorenbank



Frank N. Weber ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht in der wirtschaftsrechtlich ausgerichteten Kanzlei Pabst Lorenz + Partner. Die Schwerpunkte seiner Tätigkeit liegen im Bank- und Kapitalmarktrecht sowie im Insolvenz- und Wirtschaftsrecht. Er vertritt Kreditinstitute und Mandanten aus einem meist mittelständischem Umfeld.

Als ausgebildeter Bankkaufmann ist er ein praxisorientierter Ansprechpartner zu vielfältigen Fragestellungen. Darüber hinaus ist Frank N. Weber auch im Vertragsrecht und der Vertragsgestaltung tätig.

Nicht nur aus aktuellen Anlass, sondern vielmehr schon seit den Zeiten der Ölkrise Anfang der 1970er-Jahre wird die Diskussion um alternative Energiegewinnung immer lauter und deutlicher. Dabei sind Photovoltaikanlagen zur Gewinnung elektrischer Energie in aller Munde, insbesondere aber auf aller Dächer. Fahren wir durch Deutschland und insbesondere auch durch unsere von der Sonne verwöhnte Metropolregion, fallen Photovoltaikanlagen auf Privatgebäuden, Gewerbegebäuden und -hallen, aber selbst auf großen ehemals landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen auf. Mit dem zweiten Blick ist aber auch zu bemerken, dass solche Photovoltaikanlagen in bestimmten Regionen gar nicht zu finden sind. Frank N. Weber von der Kanzlei Pabst Lorenz + Partner geht der Frage nach, wie das kommt?

Bei Photovoltaikprojekten ist zunächst zu unterscheiden, wer solche Projekte bezahlt bzw. finanziert. Einerseits werden viele Photovoltaikanlagen von Eigenheimbesitzern selbst bezahlt und zur Beruhigung eines ökologischen Gewissens auf sonnenbegünstigten Dächern des privaten Eigenheims errichtet. Hier spielt weniger eine staatlich geförderte Einspeisevergütung eine Rolle, als der Gedanke „Strom selbst zu produzieren“. In aller Regel handelt es sich hierbei um kleinere Photovoltaikanlagen, die nur in den seltensten Fällen geeignet sind, einen Ertrag zu generieren, der die Finanzierung der Investition des Eigenheimbesitzers in diese Photovoltaikanlage trägt. Andererseits werden insbesondere bei größeren Photovoltaikprojekten durch die staatlich geförderten Einspeisevergütungen institutionelle Investoren, aber auch Hersteller

wenn staatliche Förderungen im Raum stehen, entwickelt sich eine Investitions-, Finanzierungs- und Beratungsindustrie, die eine möglichst optimierte Hebung solcher staatlichen Ressourcen im Auge hat. Immer öfter werden daher insbesondere größere Photovoltaikprojekte von Investoren initiiert, die jedoch nicht in die jeweils mit der Photovoltaikanlage zu belegende Immobilie investieren möchten, sondern ausschließlich in die Photovoltaikanlage selbst. Solche innovativen Investoren sind nicht daran interessiert, erhebliche Investitionen in Grundbesitz zu tätigen, sondern beschränken sich darauf, eine Photovoltaikanlage und deren Installation auf einer Immobilie eines anderen zu finanzieren und für die Nutzung der Immobilie ein Nutzungsentgelt an den Eigentümer zu zahlen. Da eine Photovoltaikanlage jedoch mit einem Grundstück oder einer Immobilie fest verbunden wird, ergibt sich die gesetzliche Folge dieser Verbindung, dass der Eigentümer des jeweiligen Grundstücks auch Eigentümer der Photovoltaikanlage wird. Dies bedeutet, dass zwischen dem Investor bzw. Betreiber der Photovoltaikanlage und dem Eigentümer des Grundbesitzes, auf dem diese Photovoltaikanlage errichtet wird, besondere Vereinbarungen erforderlich werden. Diese Vereinbarungen beinhalten zum Einen eine Verständ-

igung darauf, dass die auf dem jeweiligen Grundbesitz errichtete Photovoltaikanlage nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und damit Eigentum des Grundbesitzers wird, sondern im Eigentum des Investors bzw. des Betreibers der Photovoltaikanlage verbleibt. Andererseits benötigt der Investor bzw. Betreiber der Photovoltaikanlage eine Sicherheit, dass er die Photovoltaikanlage auch dauerhaft betreiben kann und nicht vom Grundstückseigentümer unter Ausnutzung gesetzlicher Möglichkeiten von dem Betrieb der Photovoltaikanlage ausgeschlossen wird. Diese Sicherheit erreicht der Investor bzw. Betreiber der Photovoltaikanlage dadurch, dass im Grundbuch des jeweiligen Grundstücks eine sog. Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Investors bzw. Betreibers der Photovoltaikanlage eingetragen wird, nach der dem Investor bzw. Betreiber der Photovoltaikanlage der Betrieb der Photovoltaikanlage und die dahingehend erforderliche Nutzung des Grundstücks vom Grundstückseigentümer dauerhaft gestattet wird. Eine solche Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch des jeweiligen Grundstücks an rangester Stelle einzutragen, um zu gewährleisten, dass eine im schlimmsten Falle zwangsweise erfolgende Verwertung des Grundbesitzes nicht dazu führt, dass eine solche Grund-

Dies bedeutet, dass zwischen dem Investor der Photovoltaikanlage und dem Eigentümer des Grundbesitzes besondere Vereinbarungen erforderlich werden.

von Photovoltaikpaneelen und -anlagen bzw. die Bau- und Dienstleistungsbranche bei der Errichtung bzw. Installation solcher Photovoltaikanlagen angezogen. Immer dann,





© Massimo Cavallo, www.shutterstock.com

dienstbarkeit zur Löschung gelangt und der Investor bzw. Betreiber der Photovoltaikanlage diese nicht weiter betreiben kann bzw. darf. Ein besonderes Sicherungsinteresse des Investors bzw. Betreibers der Photovoltaikanlage ist hier auch zu sehen, da in aller Regel eine solche zwangsweise Verwertung des Grundbesitzes nicht mit dem Investor bzw. Betreiber der Photovoltaikanlage zusammenhängt, sondern alleine in der Vermögenssphäre des Grundbesitzers entsteht, auf die der Investor bzw. Betreiber einer Photovoltaikanlage wohl keinen Einfluss hat. Die

.....

Eine entsprechende Situation ergibt sich auch bei anderen innovativen Energiegewinnungsprojekten, wie z. B. Windkraftträder, Nutzung von Wasserkraft, Blockheizkraftwerke etc.

.....

Grunddienstbarkeit zum Betrieb der Photovoltaikanlage gewährleistet dem Investor bzw. Betreiber der Photovoltaikanlage jedoch, dass selbst bei einem Eigentümerwechsel er das Grundstück weiter für den Betrieb der Photovoltaikanlagen nutzen darf. Ein neuer Eigentümer, sei es nach dem freihändigen Erwerb des

Grundstücks vom alten Eigentümer oder nach dem Erwerb des Grundstücks aus der Zwangsversteigerung, ist nach wie vor an die erstrangige Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Investors bzw. Betreibers der Photovoltaikanlage gebunden, es sei denn, der Investor bzw. Betreiber der Photovoltaikanlage bewilligt insoweit eine Löschung, was bei einem funktionierenden Photovoltaikprojekt sicherlich nicht der Fall sein wird.

Gerade die unerlässliche Erforderlichkeit einer erstrangigen Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Investors bzw. Betreibers einer Photovoltaikanlage bereitet in der Praxis nicht unerhebliche Schwierigkeiten. Zum Einen ist das Sicherungsinstrument der Grunddienstbarkeit sehr kompliziert und in erheblichem Umfang erklärungsbedürftig. Zum Anderen sind Grundstückseigentümer von der Notwendigkeit einer solchen Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Investors bzw. Betreibers einer Photovoltaikanlage zu überzeugen, da ein Investor bzw. Betreiber einer Photovoltaikanlage ein Photovoltaikprojekt nicht angehen wird, soweit ein Grundstückseigentümer sich gegen eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Investors bzw. Betreibers der Photovoltaikanlage ausspricht. In diesem Fall wird ein Investor bzw. Be-

treiber einer Photovoltaikanlage einen Nutzungsvertrag mit einem Grundstückseigentümer schon gar nicht ins Auge fassen. Im Weiteren aber steht das Erfordernis, dass eine solche Grunddienstbarkeit erstrangig im Grundbuch eingetragen werden muss, in direktem Konflikt zu anderen grundbuchrechtlichen Belastungen insbesondere Grundpfandrechten zu Gunsten von den Grundstückseigentümer gegebenenfalls finanzierenden Kreditinstituten, sprich der Hausbank des Grundstückseigentümers. Solche Grundpfandrechtsgläubiger müssten der Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Investors bzw. Betreibers der Photovoltaikanlage einen Vorrang einräumen. Und hier beantwortet sich die oben aufgeworfene Frage, weshalb in bestimmten Regionen tatsächlich größere Photovoltaikanlagen nicht zu sehen sind. In solchen Regionen weigern sich die lokalen Kreditinstitute, die den notwendigen Vorrang der Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Investors bzw. Betreibers einer Photovoltaikanlage nicht nachvollziehen bzw. akzeptieren möchten, einen solchen Vorrang zu bewilligen. Die Hausbank stellt eine klassische grundpfandrechtsliche Immobilienfinanzierung in den Vordergrund und besteht dabei auf eine altherge-

brachte erst- bzw. bestrangige eigene Besicherung mit einer Grundschuld. Kann die Hausbank von dieser Position nicht abrücken und einer Grunddienstbarkeit eines Investors bzw. Betreibers einer Photovoltaikanlage einen Vorrang nicht einräumen, torpediert diese Hausbank sowohl moderne und innovative Investorenfinanzierungsmodelle als auch moderne und innovative Energiegewinnungsmethoden. Folge dessen ist, dass die Investoren bzw. Betreiber von Photovoltaikanlagen von Photovoltaikprojekten in solchen Fällen von solchen Projekten Abstand nehmen müssen. Die grundpfandrechtlich besicherten Hausbanken von Eigentümern für Photovoltaikanlagen in Frage kommender Grundstücke müssen sich mit den Sicherungsinteressen der Investoren bzw. Betreiber von Photovoltaikanlagen beschäftigen bzw. auseinandersetzen. Der rechtliche und wirtschaftliche Hinter-

grund dieser Problematik ist sehr schwierig und anspruchsvoll. Die Hausbank muss daher wie eine Investorenbank denken, um die besonderen Bedürfnisse und Interessen eines Investors bzw. Betreibers einer Photovoltaikanlage nachvollziehen bzw. verstehen zu können. Gelingt der Hausbank des Grundstückseigentümers das nicht, wird dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit genommen, hier in Zusammenarbeit mit einem Investor bzw. Betreiber einer Photovoltaikanlage ein Photovoltaikprojekt tatsächlich in die Realität umzusetzen. Dem Grundstückseigentümer entgeht das vom Investor bzw. Betreiber der Photovoltaikanlage zu entrichtende Nutzungsentgelt, dem Investor bzw. Betreiber der Photovoltaikanlage entgeht staatlich garantierte Einspeisevergütungen mit der Folge, dass ein für alle Beteiligten sinnvolles innovatives Energiegewinnungsprojekt an dem

Unverständnis der Hausbank des Grundstückseigentümers für die Bedürfnisse und Interessen der Beteiligten scheitert. Eine entsprechende Situation ergibt sich im Übrigen auch bei anderen innovativen Energiegewinnungsprojekten, wie z. B. Windkraftträder, Nutzung von Wasserkraft, Blockheizkraftwerke etc.

Die Hausbanken an einem investorenfinanzierten Photovoltaikprojekt interessierter Grundstückseigentümer sollten sich losgelöst von bisherigen Finanzierungsmodellen mit solchen innovativen Finanzierungsmodellen befassen. Lösungen, solche innovativen Finanzierungsmodelle unter gleichzeitiger Beachtung eigener Sicherungsinteressen zu begleiten, sind möglich. Hierzu ist zunächst die ergebnisoffene Betrachtung und Bewertung solcher innovativer Finanzierungsmodelle erforderlich.

Frank N. Weber / Kanzlei Pabst
Lorenz + Partner, Mannheim ■

PABST | LORENZ + PARTNER

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

WWW.PLUP.DE

EINE GUTE ADRESSE UND ERFAHRENER PARTNER IN RECHTSFRAGEN

- DER WIRTSCHAFT, DES HANDELS UND DES HANDWERKS
- VON GESELLSCHAFTERN UND UNTERNEHMERN
- VON ARBEITGEBERN UND ARBEITNEHMERN
- ZUM ERBEN, VERERBEN UND DER UNTERNEHMENSNACHFOLGE
- ZU STEUERN UND VERTRÄGEN
- ZU SANIERUNG UND INSOLVENZ
- VON ÄRZTEN UND PATIENTEN
- RUND UM DIE IMMOBILIE
HAUS - WOHNEIGENTUM - GRUNDSTÜCK

WIR FINDEN DIE STRATEGIE, DIE ZU IHNEN PASST.

INFO@PLUP.DE

KANZLEI MANNHEIM | THEODOR-HEUSS-ANLAGE 12 | 68165 MANNHEIM | TEL (0621) 42290-0 | FAX (0621) 42290-10
KANZLEI SPEYER | IGGELHEIMER STRASSE 26 | 67346 SPEYER | TEL (06232) 67901-0 | FAX (06232) 67901-10
KANZLEI BENSHEIM | BERLINER RING 89 | 64625 BENSHEIM | TEL (06251) 707895-0 | FAX (06251) 707895-10



FOTO: JAN HEUGEL / QUELLE: PHOTOCASE