

**Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern – rechtlich alles klar?**

Auch wenn die staatlich geförderte Einspeisevergütung für Elektrizität aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) derzeit monatlich spürbar sinkt, erfreut sich die Energieerzeugung aus Solaranlagen weiterhin wachsender Beliebtheit. Die Angst vor steigenden Energiepreisen und der Wunsch nach Unabhängigkeit von den bereits vorhandenen Versorgungsstrukturen lässt in vielen Haushalten die Idee einer eigenen Anlage auf dem Hausdach reifen. Gleichzeitig sinkende Preise für die dazu erforderlichen technischen Komponenten beflügeln diesen Trend zusätzlich. Dabei werden nicht selten schwierige rechtliche Fragestellungen auf den Plan gerufen.

So stellt sich nahezu immer die grundsätzliche Frage, ob der Erwerb nebst Installation einer PV-Anlage aus rechtlicher Sicht einen „Werkvertrag“ oder aber einen „Kaufvertrag mit Montageverpflichtung“ darstellt. Die Beantwortung dieser auf den ersten Blick rein akademisch anmutenden Abgrenzungsfrage kann nämlich durchaus gravierende Unterschiede in den Rechtsfolgen zu Tage fördern. Nicht selten wird beispielsweise in den Vertragsunterlagen vollmundig die Geltung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) vereinbart. Bei diesem besonderen Regelungsregime handelt es sich jedoch letztlich um Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB), welche abweichende Regelungen zum Gesetzesrecht vorsehen. Die wirksame Vereinbarung dieser besonderen rechtlichen Regelungen kann daher scheitern, wenn es sich bei dem zugrunde liegenden Vertrag gar nicht um einen Bau- bzw. Werkvertrag, sondern um einen reinen Kaufvertrag handelt. Sofern der Erwerber der Anlage dann auch noch als Privatperson handelt, unterfällt das Vertragswerk zusätzlich den zwingenden gesetzlichen Vorschriften zum Verbrauchsgüterkauf mit besonders Verbraucherschützenden Regelungen. Aber auch Fragen der Fälligkeit der Vergütung bzw. des Kaufpreises und der Gewährleistung bei Mängeln unterscheiden sich bereits in den Grundsätzen. Während der Kaufpreis bei Ablieferung und Montage der Anlage fällig wird, bedarf es bei einem Werkvertrag zusätzlich der Abnahme des Werkes. Auch im Rahmen der Gewährleistung ergeben sich Unterschiede dadurch, dass im Rahmen eines Verbrauchsgüterkaufs beispielsweise Beweislast erleichterungen für den Käufer eingreifen, während der Käufer im Gegensatz zum Besteller einer Werkleistung bei Sachmängeln beispielsweise grundsätzlich kein Selbstvornahmerecht zur Beseitigung etwaiger Mängel besitzt und der Unternehmer die grundsätzliche Wahl hinsichtlich der Art der geschuldeten Nacherfüllung hat.

Der für das Kaufrecht zuständige 8. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes (BGH) hatte bereits im Jahre 2004 hinsichtlich einer Solarthermieanlage zur Brauchwassererwärmung in einem Wohnhaus entschieden, dass sich die Abgrenzung zwischen den beiden Vertragstypen nach der Art des zu liefernden Gegenstandes, nach dem Wertverhältnis der gelieferten Komponenten sowie deren Montage und den Besonderheiten des geschuldeten Ergebnisses richtet. Je mehr der Schwerpunkt der Leistungspflichten auf der mit dem Warenumsatz verbundenen Übertragung von Eigentum und Besitz an den technischen Komponenten im Vordergrund stehe und je weniger die individuellen Anforderungen des Erwerbers und die geschuldete Montageleistung das Gesamtbild des Vertragsverhältnisses prägten, desto eher sei die Annahme eines Kaufvertrages mit Montageverpflichtung geboten. Dabei ist in der Rechtspraxis zu berücksichtigen, dass bei der Installation von PV-Anlagen zumeist keine großartige Anpassung der gelieferten Komponenten erfolgt, sondern diese lediglich unterschiedlich dimensioniert installiert werden. Auf der anderen Seite wird man seit der angesprochenen Entscheidung vor nunmehr rund 10 Jahren zu berücksichtigen haben, dass die Preise für die technischen Komponenten gefallen sind und dass sich das Wertverhältnis entsprechend verschoben haben dürfte. Darüber hinaus werden PV-Anlagen zunehmend auch als gebäudeintegrierte Anlagen, also als Bestandteile der Dacheindeckung, errichtet. Das Oberlandesgericht (OLG) München hat daher jüngst einen Fall zugunsten der Anwendbarkeit des Werkvertragsrechts entschieden, da im dortigen Fall eine Unterkonstruktion für die Solarmodule auf dem Dach errichtet und mit dem Gebäude fest verbunden wurde. Darüber hinaus wurden die Solarmodule teilweise aufwendig verkabelt und mit Wechselrichtern verbunden, wozu Kabelkanäle in das Innere des Gebäudes gelegt wurden. Darüber hinaus war im Gebäudeinneren eine Kontroll- und Steuerungsanlage installiert worden, welche ihrerseits mit den Wechselrichtern und den Solarmodulen verkabelt und programmiert wurde. Die Anlage sei daher nur noch schwierig zu demontieren und könne nach einer Demontage auch nicht mehr anderweitig verwendet werden. Dies sei auch darauf zurückzuführen, dass die Dachdurchdringung witterungsbeständig abgedichtet worden sei. Daher trete die Montageverpflichtung in den Hintergrund, so die Richter aus München.

Besondere rechtliche Brisanz erlebt derzeit ferner die Frage, ob PV-Anlagen auf Gebäudedächern, „Bauwerke“ bzw. „Baustoffe für Bauwerke“ darstellen. Nur wenn diese Frage bejaht werden kann, greift nämlich zugunsten der Erwerber sowohl bei Kauf- als auch bei Werkverträgen die fünfjährige Gewährleistungspflicht gegenüber dem Lieferanten ein. Wird diese Frage, wie jüngst vom BGH in einer Entscheidung verneint, greift dagegen lediglich die kürzere Verjährungsfrist von zwei Jahren ein. Dies kann der tatsächlichen Risikolage vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Bedeutung dieser

Anlagen unter Umständen nicht gerecht werden. Für den Besteller besteht daher oftmals dringender Bedarf, die vertraglichen Regelungen zu seinen Gunsten ausdrücklich abweichend zu regeln. Anderenfalls kann die errichtete PV-Anlage für den Besteller schnell zum wirtschaftlichen und rechtlichen Fiasko werden.

Stand 06/2014

Rechtsanwalt Jan Meyer  
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht  
in der Kanzlei **KH&S**  
Dr. Kruse, Hansen & Sielaff,  
Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,  
Stuhrsallee 35, 24937 Flensburg