

**Titel:**

**Zur rechtlichen Einordnung einer Aufdachsolaranlage bezüglich eines Grundstücks**

**Normenketten:**

BGB § 93, § 94, § 97, § 98, § 929, § 1120

ZVG § 20, § 55, § 90 Abs. 2

**Leitsätze:**

**1. Eine sogenannte Aufdachsolaranlage, die auf dem Dach eines Wohngebäudes montiert ist, zu dessen Stromversorgung sie nicht beiträgt, stellt weder einen (wesentlichen) Bestandteil noch Zubehör des Grundstücks bzw. des Gebäudes dar, wenn sie ohne einen unverhältnismäßigen Aufwand und ohne Verursachung von Beschädigungen vom Gebäude getrennt und andernorts wieder installiert werden kann. (amtlicher Leitsatz)**

**2. Ein Grundstück oder ein Gebäude erhält nicht allein aufgrund der Tatsache, dass dort Bemühungen entfaltet werden, durch Einleitung von Solarstrom in das öffentliche Stromnetz Entgelte in Form von Einspeisevergütungen zu erzielen, die Eignung, Hauptsache für das Inventar dieses Betriebes zu sein. Es muss hinzukommen, dass der wirtschaftliche Schwerpunkt des Betriebs auf dem Grundstück oder Gebäude, nicht aber auf dem Inventar liegt. (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Photovoltaikanlage, wesentlicher Bestandteil, Eigentumserwerb, Zubehör, wirtschaftlicher Zweck, Inventar

**Vorinstanz:**

LG Weiden, Urteil vom 27.05.2015 – 12 O 221/14

**Rechtsmittelinstanz:**

BGH Karlsruhe, Beschluss vom 12.06.2018 – XI ZR 579/16

**Fundstellen:**

MDR 2017, 24

RPfleger 2017, 351

BauR 2017, 886

ZfIR 2017, 151

MittBayNot 2017, 146

BeckRS 2016, 20647

LSK 2016, 20647

RNotZ 2017, 338

**Tenor**

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Weiden i. d. OPf. vom 27.05.2015 abgeändert.

2. Es wird festgestellt, dass die Klägerin Eigentümerin der auf dem Hausdach des Objekts ... installierten Photovoltaikanlage einschließlich Zubehör, insbesondere Wechselrichter und Verkabelung, ist.

3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte kann die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus Ziffer 3. vollstreckbaren Betrages, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

5. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 28.000,00 € festgesetzt.

## Entscheidungsgründe

1

I. Die Parteien streiten um das Eigentum an einer auf dem Dach eines vom Beklagten in der Zwangsversteigerung erworbenen Gebäudes montierten Photovoltaikanlage.

2

Im Mai 2007 vereinbarten die Eheleute A. und B. Z. mit der Klägerin ein Darlehen über nominell 49.482,00 € zur Finanzierung einer Photovoltaikanlage, die mit einer Spitzenleistung von ca. 9,2 Kilowatt auf dem Dach des Hauses auf dem Grundstück ..., Grundbuch von ... (AG Weiden i. d. OPf.), Blätter ..., Flurstück-Nr. ... (im Weiteren: Grundstück), das im alleinigen Eigentum von A. Z. stand, errichtet werden sollte.

3

Der schriftliche Darlehensvertrag (Anlage K1) enthielt u. a. folgende Regelungen:

„6.1 Sicherungsübereignung der finanzierten Photovoltaikanlage siehe Ziffer 4.

(1) Die unter Ziffer 4. dieses Vertrages näher bezeichnete Photovoltaikanlage (Sicherungsgut) übereignet der Darlehensnehmer der X Bank zur Sicherung der Ansprüche aus diesem Kreditvertrag.

(2) Soweit der Darlehensnehmer Eigentum oder Miteigentum an dem Sicherungsgut hat oder dieses künftig erwirbt, überträgt er der X Bank das Eigentum oder Miteigentum. Soweit der Darlehensnehmer Anwartschaftsrechte auf Eigentumserwerb (aufschiebend bedingtes Eigentum) an dem von seinen Lieferanten unter Eigentumsvorbehalt gelieferten Sicherungsgut hat, überträgt er hiermit der X Bank diese Anwartschaftsrechte.

(3) Die Übergabe des Sicherungsgutes an die X Bank wird dadurch ersetzt, dass der Darlehensnehmer es von der X Bank leiht und sorgfältig behandelt. (...)

(4) (...)

(5) Der Darlehensnehmer hat der X Bank unverzüglich anzuzeigen, wenn die Rechte der X Bank an dem Sicherungsgut durch Pfändung oder sonstige Maßnahmen Dritter beeinträchtigt oder gefährdet werden sollten, (...). Außerdem hat der Darlehensnehmer den Pfändungsgläubiger oder sonstige Dritte unverzüglich schriftlich von dem Eigentumsrecht der X Bank in Kenntnis zu setzen.

(6) (...)

(7) (...)

(8) (...) Bei Hausverkauf oder Versteigerung bleibt das Sicherungsgut Eigentum der X Bank. Der Darlehensnehmer muss in diesem Falle vorher die X Bank und den Käufer darüber informieren, ansonsten ist er schadenersatzpflichtig.

6.2 Abtretung der Einspeisevergütung

(1) Der Darlehensnehmer tritt hiermit der X Bank den Anspruch auf Zahlung der Einspeisevergütung ab, der gegen den jeweiligen Stromabnehmer (Drittschuldner) besteht oder künftig entsteht und aus der Stromproduktion der durch die X Bank mitfinanzierten Photovoltaik-Anlage resultiert.

(2) (...)

(3) (...)

(4) (...)

7 Sonstige Sicherheiten

Dem Darlehensgeber werden - (...) - in besonderen Verträgen folgende weiteren Sicherheiten bestellt:

- Befindet sich die Photovoltaikanlage auf einem Standort, der sich im Eigentum des Anlagenbetreibers befindet, werden zur dinglichen Absicherung der X Bank in Abteilung II des Grundbuches des

Anlagenstandortes eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der X Bank und eine inhalts- und ranggleiche Vormerkung ebenfalls zugunsten der X Bank eingetragen. (...).“

#### **4**

Die Photovoltaikanlage wurde mit den darlehensweise ausgereichten Mitteln der Klägerin bezahlt und auf dem Dach des bezeichneten Gebäudes errichtet. Als sogenannte Aufdachanlage ist sie mit Halterungen derart am Dach montiert, dass die Montagevorrichtungen durch entsprechend ausgeschnittene Ziegel geführt sind. Die Elektroverkabelung verläuft am Dach zum Kamin, von dort hinab ins Kellergeschoß und in den dortigen Heizraum, in dem sich zwei Wechselrichter befinden. Der produzierte Strom wird ausschließlich in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

#### **5**

Zugunsten der Klägerin erfolgte die Eintragung einer auf dem Grundstück lastenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht einer Photovoltaikanlage) im Grundbuch.

#### **6**

Auf Betreiben eines Grundschuldgläubigers wurde das Grundstück zwangsversteigert (AG Weiden i. d. OPf. - Az. ...). Den Zuschlag erhielt am 02.08.2011 B. Z.. Im Zuschlagsbeschluss vom 02.08.2011 (Anlage K4) war die „auf dem Dach des Anwesens befindliche Photovoltaikanlage [von der Versteigerung ausgenommen]“. Rechte im Grundbuch blieben nicht bestehen; die zugunsten der Klägerin bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit wurde am 19.09.2011 im Grundbuch gelöscht.

#### **7**

Nachdem der am 19.09.2011 im Grundbuch als Eigentümer eingetragene B. Z. das Meistgebot in Höhe von 110.000,00 € nicht berichtigt hatte, erfolgte auf Betreiben einer Gläubigerin die Wiederversteigerung des Grundstücks nach § 133 ZVG, ohne dass die Klägerin hiervon Kenntnis erlangt hätte.

#### **8**

Im Versteigerungstermin am 03.07.2012 erklärte B. Z. in Anwesenheit des Beklagten, dass die Photovoltaikanlage Eigentum der Klägerin sei.

#### **9**

Mit Beschluss vom 03.07.2012 wurde das Grundstück dem Beklagten, der das Meistgebot in Höhe von 100.000,00 € abgegeben hatte, zugeschlagen. Seit dem 10.12.2012 ist der Beklagte als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

#### **10**

Die Klägerin meint, die Aufdach-Photovoltaikanlage sei weder Bestandteil noch Zubehör der Immobilie, die Wohnzwecken diene, und sei deshalb von der Beschlagnahme des Grundstücks nicht erfasst gewesen. Die Anlage sei überdies nicht in den Besitz des B. Z. gelangt. Dieser habe am 02.08.2011 das Meistgebot lediglich zur Vereitelung des Zuschlags an einen - außerhalb der Familie stehenden - Dritten abgegeben; es sei von Anfang an festgestanden, dass er das Meistgebot nicht bezahlen könne.

#### **11**

Wegen des weiteren erstinstanzlichen Parteivorbringens sowie der dortigen Anträge wird auf den Tatbestand des Endurteils des Landgerichts Weiden i. d. OPf. vom 27.05.2015 Bezug genommen.

#### **12**

Gegen dieses, ihren Prozessbevollmächtigten am 02.06.2015 zugestellte Urteil hat die Klägerin mit am 21.06.2015 per Telefax bei Gericht eingegangenen Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis 10.08.2015 mit Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten am 10.08.2015 begründet.

#### **13**

Die Klägerin wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen. Außerdem meint sie, dass die Bösgläubigkeit des bei der Versteigerung mitbietenden Beklagten und sogar des Vollstreckungsgerichts ihrer auf § 55 II ZVG fußenden entschädigungslosen Enteignung entgegenstehe.

#### **14**

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des am 27.5.2015 verkündeten Urteils des Landgerichts Weiden, AZ: 12 O 221/14, festzustellen, dass die Klägerin Eigentümerin der auf dem Hausdach des Objekts ... installierten Photovoltaikanlage einschließlich Zubehör, insbesondere Wechselrichter und Verkabelung, ist.

#### **15**

Der Beklagte beantragt:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

#### **16**

Der Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil. B. Z. sei im Zeitpunkt der Versteigerung am 03.07.2012 jedenfalls aufgrund des Zuschlagbeschlusses vom 02.08.2011 Besitzer der Photovoltaikanlage gewesen. Diese sei als Grundstückszubehör anzusehen. Die Klägerin habe es unterlassen, ihre Rechte rechtzeitig geltend zu machen und könne sich nun lediglich an B. Z. wenden, der sich der Klägerin gegenüber schadenersatzpflichtig gemacht habe.

#### **17**

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens in der Berufungsinstanz wird auf die Schriftsätze vom 10.08.2015 (Bl. 90 ff. d. A.), 30.09.2015 (Bl. 104 ff. d. A.) und 14.07.2016 (Bl. 116 d. A.) Bezug genommen.

#### **18**

Die Parteien haben am 14.07.2016 (Bl. 116 d. A.) und 30.07.2016 (Bl. 120 d. A.) ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung im schriftlichen Verfahren erklärt.

#### **19**

Der Senat hat keinen Beweis erhoben.

#### **20**

II. Die zulässige Berufung der Klägerin hat auch in der Sache Erfolg. Denn sie hat ihr Eigentum an der streitgegenständlichen Photovoltaikanlage (1.) nicht gemäß § 90 II ZVG aufgrund des dem Beklagten erteilten Zuschlags verloren (2.), so dass ihre von einem Feststellungsinteresse (§ 256 I ZPO) getragene Klage begründet ist.

#### **21**

1. Die Klägerin ist Eigentümerin der streitgegenständlichen Photovoltaikanlage geworden.

#### **22**

a. Bei der streitgegenständlichen Photovoltaikanlage handelt es sich um einen Gegenstand, auf den die Vorschriften der §§ 929 ff. BGB über den Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen, zu denen auch Schein- und nichtwesentliche Grundstücksbestandteile sowie Zubehörstücke zählen (Palandt/Ellenberger, BGB, 75. Auflage 2016, § 97 Rn. 1 und Palandt/Bassenge, BGB, 75. Auflage 2016, Einf. v. § 929 Rn. 1 m. w. N.), Anwendung finden.

#### **23**

aa. Die streitgegenständliche Photovoltaikanlage ist kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks oder des Gebäudes, auf dem sie betrieben wird und dessen rechtliches Schicksal sie - ggf. mit der Folge des Erlöschens an ihr bestehender Rechte nach §§ 946 ff. BGB (Palandt/Ellenberger, BGB, 75. Auflage 2016, § 93 Rn. 1, 4) - teilen würde, sondern - auch nach der Rechtsauffassung beider Parteien - eine eigenständige Sache.

#### **24**

(1) Sie ist kein wesentlichen Bestandteil des Gebäudes nach § 94 II BGB, weil sie nicht zur Herstellung des Gebäudes eingefügt wurde. Bei dem Gebäude handelt es sich, wie die Klägerin mit Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten vom 02.10.2014 (Bl. 20 d. A.) unwidersprochen vorgetragen hat, um ein im Jahr 1975 errichtetes Wohnhaus, dessen Fertigstellung nach der Verkehrsanschauung nicht erst mit der Montage der Photovoltaikanlage im Jahr 2007 erfolgt ist, zumal diese als Aufdachanlage weder die Funktion des Daches unterstützt noch zur Stromversorgung des Gebäudes beiträgt.

#### **25**

(2) Die Anlage ist auch kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach § 94 I 1 BGB, weil sie ihrerseits kein Gebäude darstellt und auch nicht mit dem Grund und Boden fest verbunden ist. Zwar mag eine

Verbindung der Anlage mit dem Erdboden mittelbar über das Gebäude genügen. Sachen sind aber nach der Verkehrsanschauung nur dann fest verbunden, wenn die Trennung zur Beschädigung oder Änderung des Wesens der mit dem Grundstück verbundenen Sache führt bzw. auch schon dann, wenn sie nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist (Palandt/Ellenberger, BGB, 75. Auflage 2016, § 94 Rn. 2). Aufgrund der vom Beklagten im Termin vor dem Erstgericht am 05.05.2015 geschilderten Befestigung der Photovoltaikanlage ist nicht damit zu rechnen, dass diese im Falle des ordnungsgemäßen Rückbaus beschädigt oder in ihrer weiteren Nutzung als Anlage zur Gewinnung von Solarstrom beeinträchtigt werden würde. Anhaltspunkte dafür, dass ein Rückbau einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würde, sind nicht ersichtlich.

## 26

(3) Auch nach den Kriterien des § 93 BGB liegen mit dem Grundstück bzw. dem Gebäude und der Photovoltaikanlage keine wesentlichen Bestandteile vor. Mit dem fachgerechten Rückbau der Anlage wäre weder eine Zerstörung des Grundstücks oder des in seinen Zustand vor Errichtung der Photovoltaikanlage zurückversetzten Wohnhauses noch der Photovoltaikanlage selbst verbunden. Auch an der auch nach erfolgtem Rückbau weiterhin gegebenen wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstück, Wohnhaus und Photovoltaikanlage besteht kein Zweifel. Dementsprechend werden Aufdachphotovoltaikanlagen in der Regel nicht als wesentlicher Bestandteil angesehen (vgl. OLG Oldenburg, Beschluss vom 27.09.2012 - 12 W 230/12, juris Rn. 4; LG Passau, Beschluss vom 28.02.2012 - 2 T 22/12, juris Rn. 10; FG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 10.02.2011 - 6 K 2607/08, juris Rn. 27; FG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 22.09.2011 - 6 K 1963/11, juris Rn. 24; Fischer/Klindworth in Nobbe, Kommentar zum Kreditrecht, 2. Auflage 2012, §§ 929-930 Rn. 162 f.; Kappler, ZfIR 2012, 264, 266; Welsch/Woinar, NotBZ 2014, 161, 163).

## 27

(4) Eine andere sachenrechtliche Einordnung der Photovoltaikanlage ist auch nicht im Hinblick darauf veranlasst, dass der Bundesgerichtshof eine Qualifizierung der Anlage selbst als Bauwerk für möglich hält (BGH, Urteil vom 02.06.2016 - VII ZR 348/13, juris Rn. 28). Denn zum einen ist die genannte Entscheidung - ebenso wie das frühere zu § 438 I Nr. 3 BGB ergangene Urteil vom 09.10.2013 - VIII ZR 318/12 - zur Auslegung des (in § 634a I Nr. 2 BGB verwendeten) Tatbestandsmerkmals „Bauwerk“ ergangen und hat dabei ausdrücklich deutlich gemacht, dass die technische Anlage selbst als Bauwerk angesehen werden könne, ohne dass es sich um wesentliche Bestandteile im Sinne der §§ 93, 94 BGB handeln müsse (BGH, Urteil vom 02.06.2016 - VII ZR 348/13, juris Rn. 29). Zum anderen ist der Begriff des Bauwerks weiter als der in den §§ 93 ff. BGB verwendete Ausdruck „Gebäude“. Die für das Verständnis der in den § 438 I Nr. 3, § 634a I Nr. 2 BGB verwendeten Begrifflichkeit entwickelten Grundsätze, die dem Interessenausgleich zwischen den Vertragspartnern von Kauf- und Werkverträgen Rechnung tragen, können nicht unesehen für die sachenrechtliche Zuordnung herangezogen werden, die in erster Linie die Erhaltung wirtschaftlicher Werte und die Sicherheit des Rechtsverkehrs im Blick hat (BGH, Urteil vom 03.12.1998 - VII ZR 109/97, juris Rn. 13 f.).

## 28

bb. Ob es sich bei der streitgegenständlichen Photovoltaikanlage überhaupt um einen Bestandteil des Grundstücks bzw. des Gebäudes handelt oder ob - bejahendenfalls - einer der in § 95 BGB geregelten Ausnahmetatbestände gegeben ist, spielt für die Frage des ursprünglichen Eigentumserwerbs der Klägerin keine Rolle. Auch darauf, ob es sich bei der Anlage um Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB handelt, kommt es an dieser Stelle nicht an. Denn eigenständige Sachen, „Scheinbestandteile“ und Zubehörstücke sind uneingeschränkt nach §§ 929 ff. BGB verkehrsfähig.

## 29

b. Ausweislich der zwischen den Eheleuten Z. und der Klägerin in Abschnitt 6.1 des Darlehensvertrags getroffenen Vereinbarungen waren sich die Vertragsparteien darüber einig, dass das Eigentum an der Photovoltaikanlage zur Sicherheit auf die Klägerin übergehen solle (§ 929 S. 1 BGB). Sofern der Verkäufer der Photovoltaikanlage diese den Eheleuten Z. im Zuge der Lieferung und Montage übereignet hat, ging das Eigentum aufgrund des bereits zusammen mit dem Darlehen vereinbarten Leihvertrags (vorweggenommenes Besitzkonstitut) auf die Klägerin über (§ 930 BGB). Aber auch in dem Fall, dass sich der Verkäufer der Anlage das Eigentum zunächst bis zur (vollständigen) Kaufpreiszahlung vorbehalten hat, ist das (Sicherungs-)Eigentum nach Entrichtung des Kaufpreises unmittelbar und automatisch vom bisherigen (Vorbehalts-)Eigentümer auf die Klägerin als Inhaberin des an sie abgetretenen Anwartschaftsrechts übergegangen.

### 30

2. Die Klägerin hat ihr Eigentum nicht gemäß § 90 II ZVG aufgrund des dem Beklagten erteilten Zuschlags verloren.

### 31

a. Zwar hat der Beklagte als Ersteher bei - hier gegebener - Wirksamkeit des Zuschlags das Eigentum am Grundstück (§ 90 I ZVG) und an den Gegenständen, auf welche sich die Versteigerung erstreckt hat (§ 90 II ZVG), durch rechtsgestaltenden Hoheitsakt unabhängig vom Eigentum des Vollstreckungsschuldners und ohne Rücksicht auf guten oder bösen Glauben erworben (BGH, Urteil vom 08.11.2013 - V ZR 155/12, juris Rn. 16), so dass sich die Klägerin nicht darauf berufen kann, der Beklagte habe Kenntnis von ihrem Sicherungseigentum an der Photovoltaikanlage gehabt.

### 32

b. Einem Eigentumserwerb des Beklagten nach § 20 II, 55 I, 90 II ZVG, § 1120 BGB, der das Eigentum oder jedenfalls ein bestehendes Anwartschaftsrecht (vgl. hierzu Palandt/Bassenge, BGB, 75. Auflage 2016, § 1120 Rn. 8) des Grundstückseigentümers - hier: B. Z. - an der Photovoltaikanlage voraussetzt, oder nach § 55 II, 90 II ZVG, der den Besitz des Vollstreckungsschuldners oder des neu eingetretenen Grundstückseigentümers - hier: B. Z. - an der Photovoltaikanlage erfordert, stand jedenfalls entgegen, dass die streitgegenständliche Anlage kein Zubehör im Sinne der § 1120 BGB, § 55 II ZVG ist.

### 33

aa. Im Hinblick auf § 1120 BGB, aber auch im Rahmen des § 55 II ZVG bemisst sich die Zubehöreigenschaft nach den §§ 97, 98 BGB (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 24.11.1993 - 11 U 46/93, juris Rn. 38).

### 34

bb. Zubehör - so insbesondere das gewerbliche Inventar eines Gebäudes (§ 98 Nr. 1 BGB) - sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 I 1 BGB), es sei denn sie werden nach der Verkehrsanschauung nicht als Zubehör angesehen (§ 97 I 2 BGB). Diesem rechtlichen Maßstab entsprechend handelt es sich bei der streitgegenständlichen Photovoltaikanlage nicht um Zubehör des Grundstücks oder des Gebäudes.

### 35

(1) Zwar weist die vorliegende Photovoltaikanlage, deren Rückbau erwartungsgemäß weder einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern noch zu Schäden führen würde, die die Nutzbarkeit des Grundstücks oder Gebäudes oder der Anlage selbst beeinträchtigen, und die deshalb nicht als Grundstücks- oder Gebäudebestandteil anzusehen ist, den notwendigen räumlichen Bezug zu dem als Hauptsache in Betracht kommenden Grundstück bzw. Gebäude auf.

### 36

(2) Auch ist eine Verkehrsanschauung, die Photovoltaikanlagen der vorliegenden Art nicht als Grundstücks- oder Gebäudezubehör ansehen würde, weder ersichtlich noch von der insoweit darlegungspflichtigen (vgl. hierzu Palandt/Ellenberger, BGB, 75. Auflage 2016, § 97 Rn. 9) Klägerin substantiiert geltend gemacht worden.

### 37

(3) Der Senat teilt aber nicht die in der bisherigen Rechtsprechung und in der Literatur vertretene Auffassung, sogenannte Aufdachsolaranlagen seien Zubehör auch dann, wenn sie ohne größeren Aufwand vom Gebäude getrennt und andernorts wieder installiert werden können und wenn der erzeugte Strom nicht für das Gebäude selbst verwendet wird (vgl. OLG Oldenburg, Beschluss vom 27.09.2012 - 12 W 230/12, juris Rn. 5; LG Passau, Beschluss vom 28.02.2012 - 2 T 22/12, juris Rn. 8 ff.; Schmidt in: Erman, BGB, 14. Auflage 2014, § 97 Rn. 23; Fritzsche in: Beck'scher Online-Kommentar BGB, Bamberger/Roth, 40. Edition, Stand: 01.08.2016, § 97 Rn. 18; Goldbach, ZfIR 2014, 37, 38 und ZfIR 2014, 787, 788; Stöber, ZVG, 6. Auflage 2016, § 20 Rn. 3, der die Frage jedoch „nicht [für] sicher geklärt“ hält; Stresemann in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2015, § 97 Rn. 33; Vieweg in: Herberger/Martinek/Rüßmann, u. a., jurisPK-BGB, 7. Auflage 2014, § 97 Rn. 24; a. A. Welsch/Woinar, NotBZ 2014, 161, 163: Einordnung als einfacher Bestandteil oder als schlichte bewegliche Sache, wenn der erzeugte Strom ausschließlich in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird, ähnlich auch Stresemann a. a. O. FN 118; nach Fischer/Klindworth

in Nobbe, Kommentar zum Kreditrecht, 2. Auflage 2012, §§ 929-930 Rn. 163 sollen abhängig vom Ausmaß des Eingriffs in die Substanz des bestehenden Daches und einer durch den Wiederabbau erfolgenden Zerstörung die Umstände des Einzelfalls entscheidend sein).

### **38**

Denn es kann nicht davon die Rede sein, dass eine Photovoltaikanlage, die nachträglich auf das Dach eines bereits bestehenden Wohngebäudes montiert wird, zu dessen Stromversorgung sie nichts beiträgt, dem wirtschaftlichen Zweck des Wohngebäudes oder des mit dem Wohngebäude bebauten Grundstücks zu dienen bestimmt ist.

### **39**

Auch wenn der Begriff des wirtschaftlichen Zwecks, der eine gewerbliche Nutzung nicht erfordert, weit auszulegen ist und von daher auch einer gemischten Nutzung des Grundstücks bzw. des Gebäudes zu Wohnzwecken einerseits und als räumlicher Ausgangspunkt für das Einspeisen von Solarstrom in das öffentliche Stromnetz andererseits nicht entgegensteht, ist es doch erforderlich, dass zwischen der Hauptsache und dem Zubehör ein Abhängigkeitsverhältnis besteht, das durch Überordnung der Hauptsache (des Grundstücks bzw. des Gebäude) und Unterordnung der Hilfssache (Zubehör) gekennzeichnet ist (BGH, Urteil vom 02.11.1982 - VI ZR 131/81, juris Rn. 17; BGH, Urteil vom 19.03.1965 - V ZR 270/62, juris Rn. 16).

### **40**

Ein Grundstück oder ein Gebäude erhält jedoch noch nicht allein aufgrund der Tatsache, dass dort Bemühungen entfaltet werden, durch Einleitung von Solarstrom in das öffentliche Stromnetz Entgelte in Form von Einspeisevergütungen zu erzielen, die Eignung, Hauptsache für das Inventar dieses Betriebes zu sein. Es muss hinzukommen, dass der wirtschaftliche Schwerpunkt des Betriebs auf dem Grundstück oder Gebäude, nicht aber auf dem Inventar liegt.

### **41**

So stellt auch § 98 Nr. 1 BGB aus diesem Grund klar, dass bei einem Grundstück, das für einen bestimmten gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet ist, die zu dem Betrieb bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes zu dienen bestimmt sind. Diese gesetzliche Regelung wird von der Vorstellung getragen, dass in den Fällen, in denen das Betriebsgrundstück und die darauf errichteten Gebäude - wie etwa bei den im Gesetz erwähnten Betriebsarten einer Mühle, einer Schmiede, eines Brauhauses und einer Fabrik - dem Betriebszweck entsprechend besonders ausgestaltet sind, der wirtschaftliche Schwerpunkt des Betriebes auf dem Betriebsgrundstück liegt. Wenn daher der konkrete wirtschaftliche Zweck des Grundstücks so nach außen in Erscheinung tritt, dass sich damit zugleich der konkretisierte Betriebszweck darstellt, ist die Verknüpfung des Rechtsschicksals der dienenden Mobilien mit dem wirtschaftlich im Vordergrund stehenden Grundstück und seinen Gebäuden nahegelegt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass der Wert und die Nutzbarkeit eines gewerblich genutzten Grundstücks wesentlich von der Aufrechterhaltung der Verbindung des Betriebsinventars mit dem Grundstück abhängen (vgl. BGH, Urteil vom 02.11.1982 - VI ZR 131/81, juris Rn. 17).

### **42**

Ein in diesem Sinne nach außen in Erscheinung tretender wirtschaftlicher Zweck des Grundstücks bzw. des Gebäudes ist vorliegend nicht feststellbar. Das nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Klägerin im Jahr 1975 errichtete Wohnhaus war bis zu der über dreißig Jahre später erfolgten Montage der streitgegenständlichen Photovoltaikanlage nicht als ein Gebäude erkennbar, das (in Teilen) dauernd zur Gewinnung von Solarstrom eingerichtet ist. Einen entsprechenden äußeren Anschein erhielt das Gebäude erstmals mit Errichtung der Anlage auf dem schon vorhandenen Dach. Dass ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück bereits nach seiner objektiven Beschaffenheit, etwa nach der Ausrichtung des Dachs des Wohngebäudes, dauerhaft für den gewerblichen Betrieb der Solarstromerzeugung eingerichtet sein kann (so aber LG Passau, Beschluss vom 28.02.2012 - 2 T 22/12, juris Rn. 14), vermag der Senat nicht zu erkennen. Nach einer Entfernung der Anlage bliebe dementsprechend auch - in der Terminologie des dem technisch-wirtschaftlichen Entwicklungsstands des 19. Jahrhunderts entstammenden § 98 BGB ausgedrückt - beispielsweise kein Mühlengebäude ohne das zugehörige Inventar zurück, sondern ein durchgehend als solches genutztes Wohngebäude. Dieser nach außen in Erscheinung tretende Unterschied beruht darauf, dass die Erzeugung von Strom durch die Nutzung der Sonneneinstrahlung ausschließlich in der Photovoltaikanlage stattfindet. Dieser Vorgang hat im Falle einer Aufdachsolaranlage

genauso wenig Bezug zu einem konkreten Grundstück oder Gebäude wie der ortsferne Verbrauch des in das öffentliche Netz eingespeisten Stroms oder die wirtschaftliche Vereinnahmung von Vergütungen und etwaigen Steuervorteilen durch den Anlagenbetreiber. Allein das Bedürfnis nach einer bestimmten (Dach-)Fläche zur wirtschaftlich effektiven Stromgewinnung lässt die zur Stromerzeugung benötigten Gerätschaften (Sonnenkollektoren etc.) nicht im Sinne einer Unterordnung hinter die in einer bestimmten Ausrichtung zur Sonne benötigte Dachfläche zurücktreten. Ließe das geltende Recht zu, dass auch Grundstücke oder deren wesentliche Bestandteile Zubehör einer anderen (beweglichen) Sache sein könnten (wogegen sich der BGB-Gesetzgeber bewusst ausgesprochen hat, vgl. Mugdan, Benno (Hrsg.), Die gesammten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, III. Band: Sachenrecht, 1899, S. 35), müsste tatsächlich die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, nicht die Photovoltaikanlage, sondern das Gebäude, auf dem sie montiert ist, als Zubehör anzusehen. Denn letztlich hat die Anlage, die an ihrem konkreten Ort nur deshalb montiert worden ist, weil es dem Betreiber zweckdienlich erschien, für das Gebäude keine Funktion (vgl. BGH, Urteil vom 09.10.2013 - VIII ZR 318/12, juris Rn. 21), während das Dach des Gebäudes der Photovoltaikanlage, die Strom auch an anderen Orten (im Freien) und an andere stationäre oder mobile Haltevorrichtungen montiert erzeugen könnte, als Verankerungsplattform dient und damit eine untergeordnete Rolle spielt.

#### **43**

III. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 I 1 ZPO.

#### **44**

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10, § 709 S. 2, § 711 ZPO.

#### **45**

Die Revision wird nicht zugelassen, da die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen (§ 543 II ZPO). Der Senat weicht mit seiner Entscheidung nicht von entgegenstehender obergerichtlicher oder höchstrichterlicher Rechtsprechung ab. Der auf eine Streitwertbeschwerde hin ergangene Beschluss des OLG Oldenburg vom 27.09.2012 - 12 W 230/12 - befasst sich mit dem zwischen der Hauptsache und dem Zubehör notwendigen Abhängigkeitsverhältnis nicht und stellt diesbezüglich keinen abstrakten Rechtssatz auf, von dem der Senat abweichen würde. Im Hinblick auf die besondere Konstellation einer erfolgten Löschung der zugunsten der finanzierenden Bank bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Verbindung mit einer Wiederversteigerung des Grundstücks nach § 133 ZVG, die im vorliegenden Fall zum Eigentumsverlust an Zubehörstücken hätte führen können, hat die Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung.