



**Urteil des OLG Karlsruhe vom 24.10.2017**

## Komplexe PV-Modelle: Der Teufel liegt im Detail

Der PV-Investor hatte nicht nur eine PV-Anlage gekauft. Er hat sich gleichzeitig auf ein komplexes Photovoltaik-Anlagemodell eingelassen. Dessen Risiken waren schwer zu durchschauen und hätten am Ende auch zu einem hohen Schaden des Investors geführt, wenn das OLG Karlsruhe nicht zu seinen Gunsten geurteilt hätte (Urteil vom 24.10.2017, 17 U 7/17).

Darum ging es: Wegen einer Geldanlage hatte sich die Privatperson an einen Anlageberater gewendet. Dieser Anlageberater riet ihm zu folgendem Modell: Zunächst sollte eine PV-Anlage für ca. 126.000,00 € erworben werden. Die PV-Anlage sollte dann an den Verkäufer der Anlage zu einem festen Mietzins von 796,00 € netto vermietet werden. Dafür waren im Gegenzug die Ansprüche des Investors auf Einspeisevergütung an den Mieter der PV-Anlage abzutreten.

Im Ergebnis mag den Investor überzeugt haben, dass ihm regelmäßig eine gleichbleibende Miete zufließen sollte anstatt auf eine schwankende Einspeisevergütung angewiesen zu sein. Möglicherweise freute er sich auch, von den laufenden Pflichten des Anlagebetriebs wie Wartung, Versicherung, etc. entbunden zu sein. Was ihm allerdings offensichtlich nicht klar war: Er tauschte den Netzbetreiber als solventen Schuldner der Einspeisevergütung gegen den Mieter der PV-Anlage als weniger solventen Schuldner der Mietzahlungen ein.

Der denkbar ungünstigste Fall dieses Investitionsmodells realisierte sich dann, als der Mieter der PV-Anlage Insolvenz anmelden musste. Die Mietzahlungen blieben fortan aus, während die Einspeisevergütung in die Insolvenzmasse floss. Der Investor verklagte daraufhin seinen Anlageberater. Dieser hätte ihn – so der Investor – auf das Insolvenzrisiko des Mieters und damit den möglichen Ausfall der Mietzahlungen aufmerksam machen müssen.

Das OLG Karlsruhe hat dem Investor Recht gegeben. Der Anlageberater wurde verurteilt, an den Investor als Schadensersatz den Kaufpreis der Anlage abzüglich der bereits erhaltenen



Rechtsanwalt Dr. Thomas Binder  
Kanzlei für Solarenergie-Recht

---

Mietzinsen zu bezahlen. Das Gericht ist der Auffassung, dass der Anlageberater darauf hinweisen hätte müssen, dass die vorgegebene Konzeption zum Scheitern verurteilt ist, wenn es zum Ausfall des Mieters kommt. Zu Gunsten des Investors nahm das Gericht weiter an, dass der Investor auf den Kauf der Anlage verzichtet hätte, wenn er pflichtgemäß beraten worden wäre.

Für alle Solarinvestoren bedeutet das Urteil eine Aufforderung, sorgfältig zu prüfen, ob das gewählte Anlagemodell tatsächlich einfach konzipiert ist und hinsichtlich bestehender Risiken vollständig verstanden wurde. Komplexe Anlagemodelle mit verschachtelten Konstruktionen sind im Hinblick auf versteckte Risiken immer kritisch zu sehen. Denn dass bei einer Falschberatung wie im entschiedenen Fall noch ein solventer Anlageberater als Adressat eines Schadensersatzanspruchs bereit steht, dürfte eher die Ausnahme als die Regel sein. Wäre der Investor im Vorfeld des Kaufs vom (insolventen) Verkäufer und späteren Mieter der PV-Anlage falsch beraten worden, so stünde er jetzt wahrscheinlich mit leeren Händen da.

Für Verkäufer von PV-Anlagen oder Anlageberater ist zu empfehlen, jeden Beratungsvorgang nach einem zuvor festgelegten Prozess durchzuführen und auf denkbare Risiken schriftlich und belegbar hinzuweisen.

Dr. Thomas Binder

08.10.2018

Kanzlei für Solarenergie-Recht  
Rechtsanwalt Dr. Thomas Binder  
Jägerhäusleweg 23  
79104 Freiburg  
Tel. 0761/4589575-0  
Fax 0761/4589575-9  
[www.pv-recht.de](http://www.pv-recht.de)  
E-Mail: binder@pv-recht.de