

## Recht kurz bitte (13)

# Das Erneuerbare-Energien-Gesetz: Praktische Rechtsprobleme

Von Mikio Tanaka

Am 1. Juli trat das Erneuerbare-Energien („EE“)-Gesetz in Kraft, und somit auch eine verbindliche Einspeisevergütung für Ökostrom (JM Juli/August 2012). Für die Abnahme von Strom aus staatlich anerkannten Anlagen, deren Anträge beim Stromversorger bis zum 31. März 2013 eingehen, wurde ein relativ hoher Preis für einen festen Zeitraum festgesetzt. Viele Unternehmen treiben den EE-Ausbau in Japan voran, u.a. auch aus Deutschland. Allerdings treten juristische Probleme auf. Zwei repräsentative Beispiele:

### Grundstücksmietrecht

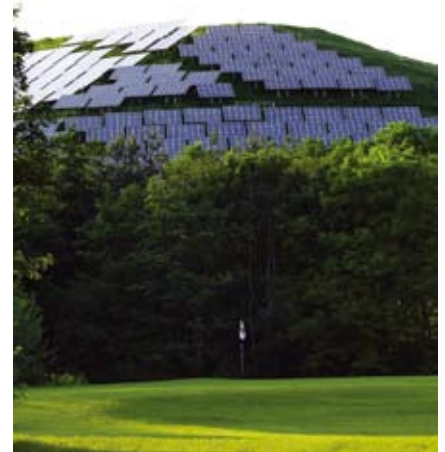
Anfangs konnte man für Solarstromerzeugung einfach Golfplätze mieten, da viele Betreiber infolge der geplatzten Immobilienblase in eine Krise geraten waren. Mittlerweile sind aber viele solcher geeigneten Plätze vergeben, und die Mietpreise für Land, das bisher als so gut wie wertlos galt, steigen. Hinzu kommen juristische Unzulänglichkeiten. Im Gegensatz zum deutschen Immobilienrecht werden in Japan Grundstück und Gebäude als getrennte Immobilien behandelt. Im japanischen Recht existieren verschiedene Grundstücksnutzungsrechte. Viele der Sondergesetze, die dem Grundstücksnutzer starken Schutz bieten, setzen eine Nutzung zum Zwecke des Gebäudeeigentums voraus. Solarpaneele können in diesem Sinne jedoch nicht als Gebäude bezeichnet werden, und so wird in diesen Fällen das bürgerliche Gesetzbuch (jBGB) angewandt. Ein *chijoken* gem. jBGB (vergleichbar dem Erbbaurecht in Deutschland) ist ein starkes dingliches Recht, das man auch gegenüber Dritten behaupten kann, und hat keine Laufzeitbeschränkungen. Doch gerade wegen dieser starken Rechtsnatur eignen Eigentümer dazu, kein *chijoken* zu

erteilen. Das stattdessen zumeist angewandte jBGB-Mietrecht (*chinshakuten*) bringt jedoch zwei Probleme:

- Zum einen ist es lediglich eine vertragliche Forderung und kann nur gegenüber dem Vertragspartner, also dem Vermieter, geltend gemacht werden. Verkauft dieser das Grundstück an einen Dritten, der sein Eigentum ins Landregister einträgt, kann das Mietrecht gegenüber dem neuen Inhaber nicht mehr geltend gemacht werden. Obwohl das Grundstück vermietet ist, kann der Grundstückskäufer außer in extremen Ausnahmefällen vom Nutzer prinzipiell verlangen, es im Originalzustand zu übergeben. Diese Art von Grundstückshandel wird auch „erdbebenhafter Verkauf“ (*jishinbaibai*) genannt, weil dadurch alles zerstört wird, was auf dem Grundstück steht. Um in so einem Fall die teuren Solarpaneele nicht wieder abbauen zu müssen (oder Vergleichszahlungen an den Käufer zahlen zu müssen), gibt es die Möglichkeit einer Eintragung des Mietrechts. In der Praxis verweigern viele Vermieter diese Lösung.

Zwar existiert beim Mietrecht zum Zwecke des Gebäudeeigentums ein Sondergesetz, nach dem sich der Grundstücksmieter auch ohne Eintragung ins Landregister des Mietrechts gegenüber dem Käufer durchsetzen kann. Doch da Solarpaneele wie erwähnt nicht als Gebäude gelten, kann dieses nicht angewandt werden. Folglich gibt es gegenwärtig nur die Möglichkeit, den Vermieter durch Vertrag zu binden. Dies wiederum lässt sich jedoch nicht gegenüber Dritten behaupten.

- Zum anderen ist das jBGB-Mietrecht auf 20 Jahre begrenzt. Selbst wenn eine längere Laufzeit vertraglich festgesetzt



würde, würde diese automatisch auf 20 Jahre verkürzt werden. Die festgesetzte Einspeisevergütung gilt ebenfalls für 20 Jahre, doch benötigt man schließlich noch einige Monate für Planung und Montierarbeit.

### Stromabnahmevertrag

Hinzu kommt, dass auch der Stromabnahmevertrag in der Praxis nicht problemlos ist: Selbst wenn die Einspeisevergütung laut EE-Gesetz auf 20 Jahre festgesetzt würde – was würde passieren, wenn zum Beispiel im Vertragsmuster des Energieunternehmens stünde: „Laufzeit 1 Jahr mit Verlängerungsmöglichkeit bis insgesamt 20 Jahre“? Gegenwärtig scheint das EE-Gesetz allgemein nicht als zwingendes Recht angesehen zu werden. Das bedeutet, dass ein Vertrag, der für den Stromerzeuger ungünstiger ausfällt als die Regelungen im EE-Gesetz, bei Unterzeichnung trotzdem für beide Parteien verbindlich wäre. Das EE-Gesetz wurde erst kürzlich eingeführt. Daher gibt es noch keine Rechtsprechung hierzu, wie gezeigt sind aber schon mehrere Probleme aufgetaucht. Um einen Rechtsstreit zu vermeiden, sollten bei Vertragsabschlüssen also alle Konditionen sehr sorgfältig geprüft werden. ■



**Mikio Tanaka**  
ist Partner und Rechtsanwalt bei  
City-Yuwa Partners in Tokyo.  
mikio.tanaka@city-yuwa.com  
www.city-yuwa.com