

Ein gesetzliches Grundpfandrecht könnte nachhaltige Geschäftsmodelle fördern

Neue Geschäftsmodelle der Kreislaufwirtschaft sind auf dem Vormarsch, stossen jedoch auf rechtliche Hürden. Ein gesetzliches Grundpfandrecht könnte dies überwinden. Davon würde insbesondere das Energie-Contracting profitieren.

Niclas Meyer, Bettina Hürlimann-Kaup, Christopher Huddleston 19.08.2022



Erneuerbare Energien könnten von der Gesetzesänderung profitieren: Arbeiter installieren eine Erdwärmesonde. (Bild: Keystone)

Hinter dem Konzept der Kreislaufwirtschaft verbirgt sich das Ziel, den Verbrauch natürlicher Ressourcen zu minimieren. Dabei sollen Produkte und Materialien so lange wie möglich im Umlauf gehalten werden. 2017 forderte der ehemalige Freiburger Mitte-Ständerat Beat Vonlanthen den Bundesrat auf, Massnahmen zu identifizieren, um die Chancen der Kreislaufwirtschaft zu stärken.^[1] Eine Vorstudie identifizierte damals sogenannte nutzenbasierte Geschäftsmodelle als einen vielversprechenden Weg, um dieses Ziel zu erreichen.^[2] Gleichzeitig identifizierte die Studie rechtliche Hürden für den Einsatz nutzenbasierter Geschäftsmodelle. Das Basler Beratungsunternehmen BSS hat nun gemeinsam mit der Sachenrechtsspezialistin und Professorin Bettina Hürlimann-Kaup von der Universität Freiburg eine Regulierungsfolgenabschätzung durchgeführt. Darin wurde erstens eine Lösung zur Überwindung der rechtlichen Hürden entwickelt und zweitens die Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft untersucht.

Der Grundgedanke von nutzenbasierten Geschäftsmodellen ist eigentlich simpel: Im Gegensatz zu herkömmlichen Produktverkäufen bleiben die eingesetzten Produkte im Eigentum des Anbieters. Die Anbieterin eines solchen Geschäftsmodells verkauft anstelle des (physischen) Produkts also dessen Nutzung oder den Nutzen, der mit den eingesetzten Produkten erzielt wird. Ein Beispiel ist die Dienstleistung des Elektronikherstellers Philips am Amsterdamer Flughafen Schiphol: Anstelle von Glühbirnen, wie bisher, verkauft Philips dort neu Ausleuchtung als Dienstleistung. Ein weiteres Beispiel bietet Rolls-Royce: Anstelle von Flugzeugturbinen verkauft das Unternehmen Schubkraft. Ein positiver Nebeneffekt: Dadurch, dass die Produkte im Eigentum der Herstellerin oder der Geschäftsmodellanbieterin verbleiben, erhält diese einen Anreiz, so wenige Produkte und Ressourcen wie möglich einzusetzen und die Produkte so langlebig wie möglich zu produzieren.

Rolle des Bestandteilsprinzips

Nutzenbasierte Geschäftsmodelle können auch im Zusammenhang mit Gebäuden interessant sein. Beispielsweise wenn in einem Haus eine Heizung oder Solarpaneele eingebaut werden, dabei aber nicht diese selbst, sondern nur die produzierte Wärme oder der produzierte Strom (Nutzen) verkauft wird. Allerdings: Hier stösst das Konzept aus rechtlichen Gründen an seine Grenzen.

Denn wird eine Sache (Heizung) fest mit einer Hauptsache (Haus) verbunden, führt das sogenannte Bestandteilsprinzip dazu, dass diese Sache von Gesetzes wegen in das Eigentum des Eigentümers der Hauptsache (Hauseigentümer) übergeht. Wird also die Heizung in das Gebäude eingebaut, verliert der Anbieter (Wärmedienstleister) sein Eigentum daran. Das Bestandteilsprinzip betrifft alle Geschäftsmodelle, die Produkte im Zusammenhang mit zentralen Gebäudefunktionen wie Wärme, Kälte, Lüftung und Licht einsetzen.

Keine dingliche Absicherung

Das geltende Recht sieht keine Ausnahme vom Bestandteilsprinzip vor. Damit die Heizung also im Eigentum des Anbieters verbleiben kann, müsste zuerst das Gesetz geändert werden. Die Ergebnisse unserer Untersuchung^[3] zeigen jedoch, dass für die Anbieter nicht der Verlust des Eigentums als solcher das Problem ist. Denn meist haben die Contracting-Anbieter gar kein Interesse daran, die eingesetzten Sachen nach Ende der Vertragslaufzeit – die in der Regel der Lebensdauer der Anlage entspricht – zurückzunehmen.

Das eigentliche Problem ist das Fehlen einer dinglichen Absicherung während der Vertragsdauer, das aus dem Verlust des Eigentums im Moment des Einbaus der Anlage resultiert: Die Anbieter haben nicht die Möglichkeit, die Anlage wieder auszubauen, wenn der Nutzer nicht mehr für die vereinbarten Leistungen zahlt. Das Problem entsteht insbesondere dann, wenn der Nutzer während der Laufzeit des Vertrags in Konkurs geht oder das Grundstück verkauft, ohne – wie vertraglich vereinbart – dem neuen Eigentümer den Vertrag zu überbinden. Für die Anbieter besteht hier ein beträchtliches Verlustrisiko in Höhe des noch nicht amortisierten Werts der eingebauten Anlage.

Gesetzliches Grundpfandrecht als mögliche Lösung

Unsere Studie zeigt: Das Problem kann gelöst werden. Und zwar durch die Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechts. So könnte der Contracting-Anbieter unter bestimmten Voraussetzungen auf dem Grundstück, auf dem die Anlage eingebaut wurde, ein Grundpfandrecht in das Grundbuch eintragen lassen. Und zwar, ohne dass die Eigentümerin des Grundstücks zustimmen muss. Geht der Hauseigentümer in Konkurs oder verkauft er das Grundstück, ohne den Vertrag auf den Erwerber zu überbinden, kann der Wärmedienstleister über die Zwangsverwertung des Grundstücks für den Verlust des Eigentums an der Anlage entschädigt werden. Das Grundstück, zu dessen Wertsteigerung er mit dem Einbau der Heizanlage beigetragen hat, dient ihm mit anderen Worten als Sicherheit.

Aus Gründen der Politikkohärenz wäre es allenfalls sinnvoll, das gesetzliche Grundpfandrecht auf das Energie-Contracting mit erneuerbaren Energien zu beschränken. Dies erstens, weil das Energie-Contracting nach aktuellem Wissensstand das einzige Geschäftsmodell zu sein scheint, das vom Bestandteilsprinzip betroffen ist. Und zweitens könnte eine Beschränkung verhindern, dass nicht intendierte Umweltwirkungen entstehen, beispielsweise, weil fossile Anlagen mittels Contracting angeboten würden.

Nutzen einer Einführung überwiegt

In unserer Studie kommen wir zum Schluss, dass die Kosten-Nutzen-Bilanz der vorgeschlagenen Lösung positiv ist. Denn ein grosser Vorteil der Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechts ist, dass der für die Entstehung des Pfandrechts erforderliche Grundbucheintrag nur geringe Kosten generiert. Diese Kosten sind gemäss den befragten Stakeholdern sogar vernachlässigbar. Auf der Nutzenseite erwarten wir, dass die vorgeschlagene Lösung zur Stärkung der Kreislaufwirtschaft beiträgt. Ebenso können bedeutende Transaktionskosten und Sunk Costs reduziert werden. Denn das Ausfallrisiko, das durch das Bestandteilsprinzip den Anbietern entsteht, liesse sich verringern. Den grössten Nutzen sehen wir jedoch darin, dass die vorgeschlagene Lösung zur Verbreitung nicht fossiler Heizungsanlagen beiträgt.

Trotz der positiven Kosten-Nutzen-Bilanz muss berücksichtigt werden, dass die Einführung eines neuen gesetzlichen Grundpfandrechts einen erheblichen Eingriff in die Privatautonomie darstellt. Denn das Grundstück kann ohne die Zustimmung der Grundeigentümerin mit dem Grundpfandrecht belastet werden. Letztlich muss jedoch der Gesetzgeber eine Güterabwägung vornehmen und entscheiden, ob der festgestellte ökologische und ökonomische Nutzen ausreicht, um einen Eingriff in das Sachenrecht und in die Privatautonomie zu rechtfertigen.

-
1. Siehe Postulat 17.3505. [↗](#)
 2. Siehe Infrac (2019). [↗](#)
 3. Siehe Meyer et al. (2022). [↗](#)

Bibliographie

- Infrac (2019). [Beurteilung von ausgewählten Massnahmen zur Förderung der Kreislaufwirtschaft in der Nutzungsphase](#).
- Meyer, Niclas; Hürlimann-Kaup, Bettina; Risse, Benjamin; Huddleston, Christopher (2022). [Regulierungsfolgenabschätzung: Registerlösung zur Stärkung nutzenbasierter Geschäftsmodelle beim Grundeigentum](#). Basel, 5.7.

Zitiervorschlag: Niclas Meyer, Bettina Hürlimann-Kaup, Christopher Huddleston (2022). Ein gesetzliches Grundpfandrecht könnte nachhaltige Geschäftsmodelle fördern. *Die Volkswirtschaft*, 19. August.



Niclas Meyer

Ph.D. in Politischer Ökonomie, Senior Berater, BSS
Volkswirtschaftliche Beratung, Basel



Bettina Hürlimann-Kaup

Professorin für Zivilrecht an der Universität Freiburg



Christopher Huddleston

Wissenschaftlicher Mitarbeiter, BSS
Volkswirtschaftliche Beratung, Basel