

Grundstücksnutzungsverträge – Was ist bei Weiterbetrieb zu beachten?

Potsdam, 06.11.2019

prometheus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Salomonstraße 19, 04103 Leipzig

www.prometheus-recht.de

Kanzlei

Die prometheus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ist ein Zusammenschluss von erfahrenen, hochqualifizierten Rechtsanwälten mit langjähriger Erfahrung in den Bereichen des Verwaltungs- und Zivilrechts sowie besonderer Spezialisierung im Bereich der Erneuerbaren Energien.



Wir arbeiten bereits seit über 10 Jahren als eingespieltes und aufeinander abgestimmtes Team erfolgreich zusammen. Unsere Mandanten schätzen unsere breit gestreute Expertise, die eine umfassende rechtliche Begleitung in den Beratungsfeldern des Planungs-, Umwelt- und Luftverkehrsrechts, des Wirtschafts- und Energierechts, des Immobilienrechts sowie des Erb- und Familienrechts ermöglicht.

Rechtsanwältin Antje Böhlmann-Balan

Frau Böhlmann-Balan ist spezialisiert auf das Zivil- und Wirtschaftsrecht. Sie berät insbesondere mittelständische Unternehmen.

Ihre Tätigkeitsschwerpunkte sind Erneuerbare-Energien-Projekte (Grundstücks-, Kauf-, Werk-, GU-/GÜ-Verträge, Gesellschaftsverträge, Projektübertragung, Bürgerbeteiligung etc.).

Des Weiteren fallen miet- und WEG-rechtliche Aspekte bei Wärme- und Energieversorgungskonzepten in Gebäuden, E-Mobilität in WEG- und Mietimmobilien, weiteres WEG- und Mietrecht (Vertragsrecht, Mieterhöhungen etc.) sowie Gesellschaftsrecht, Erb- und Familienrecht für Mittelständler in ihren Zuständigkeitsbereich.



   boehlmann-balan@prometheus-recht.de

Die „Handlungsbedarfs-Klassiker“: Regelungen zu Laufzeit & Nutzungsentgelt



Laufzeit

- übliche Vereinbarung: Festlaufzeit mit anschließenden einseitigen Verlängerungsoptionen für den Nutzer
- Handlungsbedarf besteht
 - wenn die vereinbarte Vertragslaufzeit den Zeitraum des voraussichtlichen Weiterbetriebs nicht abdeckt, z.B. weil Festlaufzeit ohne Verlängerungsoption(en) und Vertragsdauerbeginn mit Unterzeichnung des Nutzungsvertrages vereinbart wurde:

„Die Vertragslaufzeit beträgt 20 Jahre ab allseitiger Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages.“

Insbesondere auch bei Windparkkonstellationen mit unterschiedlichen IB-Zeitpunkten relevant!

Laufzeit

➤ Handlungsbedarf besteht

- wenn Verlängerungsoption(en) feste(n) Zeitraum / Zeiträume umfasst / umfassen

z.B.: „Der Nutzer ist berechtigt, den Vertrag durch einseitige Erklärung 2mal um jeweils 5 Jahren zu verlängern.“

und kein oder kein rechtlich belastbares außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall der Außerbetriebnahme der WEA vor Ablauf des Verlängerungszeitraums vereinbart ist

➤ Handlungsbedarf besteht

- wenn die vereinbarte Gesamt-Vertragslaufzeit mehr als 30 Jahre nach Überlassung des Grundstücks beträgt und die Nutzung des Grundstücks auch länger als 30 Jahre nach Überlassung erfolgen soll

Siehe § 544 S. 1 BGB: „Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.“

- liegt vor bei ursprünglicher Vereinbarung einer Festlaufzeit von mehr als 30 Jahren
- liegt auch vor bei ursprünglicher Vereinbarung einer Festlaufzeit mit anschließender einmaliger oder mehrfacher einseitiger Verlängerungsoption (BGH Urteil vom 27.11.2003, Az. XI ZR 76/00)

BGH Urteil vom 17.4.1996, Az. XII ZR 168/94: neue Laufzeitvereinbarung nach Vertragsabschluss, aber vor Ablauf der 30-Jahres-Frist unproblematisch möglich, 30-Jahres-Frist beginnt dann neu



Laufzeit

Beachte:

Aufgabe der windenergetischen Nutzung der Vertragsfläche gibt ohne vertragliche Regelung

- kein Recht zur außerordentlichen Kündigung
- kein Recht zur Einstellung der Zahlung von Nutzungsentgelt

Grund: Das „Verwendungsrisiko“ für die Mietsache liegt beim Mieter.

Nutzungsentgelt

- übliche Vereinbarung: prozentuale Beteiligung am Stromerlös, flankiert durch festes (erlösunabhängiges) Mindestentgelt
- Handlungsbedarf besteht
 - wenn die prozentuale Beteiligung am Stromerlös allein an EEG-Vergütung anknüpft (da ggfs. Wegfall der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB → erzeugt Anspruch auf Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB bzw. bei Unmöglichkeit oder Nichtzumutbarkeit einer Änderung Kündigungsrecht des benachteiligten Teils nach § 313 Abs. 3 BGB)

Schriftform

Daher empfiehlt sich

- die Einhaltung der Schriftform bei Abschluss von (regulären) Nachträgen etwa zu Laufzeit und Nutzungsentgelt wie gerade erläutert
- die Prüfung der Einhaltung der Schriftform der Verträge im Übrigen und der etwaige Abschluss von Nachträgen zur Herstellung der Schriftform



Schriftform

Schriftformklauseln / Schriftformheilungsklauseln:

- „einfache“ und „doppelte“ Schriftformklauseln im Formularvertrag sind wg. Verstoß gegen den Vorrang der Individualabrede (§ 305b BGB) wirkungslos (BGH Urteil vom 25.01.2017, Az. XII ZR 69/16)

- Schriftformheilungsklauseln sowie Regelungen, die die Kündigung wegen Fehlens der Schriftform ausschließen, sind mit § 550 BGB unvereinbar (BGH Urteil vom 27.09.2017, Az. XII ZR 114/16)
 - dies gilt sowohl zwischen den ursprünglichen Vertragspartnern als auch bei Vertragspartnerwechsel
 - Berufung auf Fehlen der Schriftform kann allerdings treuwidrig sein

Bleiben Sie auf dem Laufenden - mit unserem ...

Newsletter



News



28.06.2019 Lücke in Übergangsvorschriften des EEG? - OLG Hamm zu fehlender Meldung bei Solaranlagen

Bereits seit Inkrafttreten des EEG 2009 mussten Betreiber von Solaranlagen den Standort und die installierte Leistung ihrer Anlage an die Bundesnetzagentur melden. Dies war schon damals zwingende Voraussetzung für den Vergütungsanspruch. Ab 2014 löste die Meldung zum Anlagenregister diese Meldepflicht ab. Seither beschäftigen pflichtwidrig unterbliebene Meldungen von Solaranlagen immer wieder die Rechtsprechung. [...]

[weiterlesen](#)



27.06.2019 Auffäumen in Baden-Württemberg - Neue Erläusslage zu Waldumwandlung

Das baden-württembergische Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft hat auf jene zwei Beschlüsse des VG Freiburg vom Februar (die Entscheidung finden Sie hier) und März 2019 reagiert, in welchen das Gericht die sog. Konzentrationswirkung des § 13 BImSchG einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für Windenergieanlagen auf eine Waldumwandlungsgenehmigung erstreckt hatte. Bisher waren in Baden-Württemberg derartige Waldumwandlungsgenehmigungen, die [...]

[weiterlesen](#)



24.06.2019 UNESCO Weiterbe - OVG Koblenz erklärt Windenergieanlagen für zulässig

Das OVG Koblenz hat mit Urteil v. 06.06.2019 dem Antrag des Klägers auf erneute Verabschiedung über den Genehmigungsantrag für die Errichtung und den Betrieb von drei Windenergieanlagen in der Nähe vom UNESCO Welterbe "Oberes Mittelrheintal" stattgegeben. Das OVG Koblenz stellte in seiner Grundsatzentscheidung klar, dass nicht jede mögliche Blickbeziehung zwischen Windenergieanlagen

Leipziger Windrechtsforum am 22./23.01.2020

Anmeldeformular

Zurück per Mail an kontakt@prometheus.de oder per Fax an 0341/97856699

Name, Vorname

Firma

Anschrift/Rechnungsadresse

E-Mail

Telefon

Ich möchte am Leipziger Windrechtsforum teilnehmen:

an beiden Tagen (250,- € zzgl. 19 % USt)

an einem Tag (190,- € zzgl. 19 % USt)

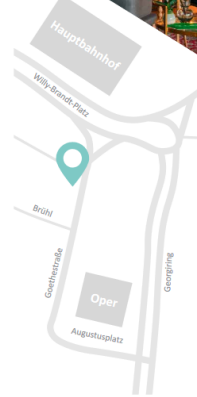
22.01.2020 oder 23.01.2020

Ich nehme am 22.01.2020 am Get-together und am Abendessen teil

Jetzt Frühbucherrabatt sichern!

Bis 30.11.2019 zahlen Sie für beide Tage nur 220,- € / für einen Tag nur 170,- € (jeweils zzgl. 19 % USt.)

Hinweise:
Abgabe oder Programmänderung bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Bei Ausfall der Veranstaltung wird die Teilnahmegebühr erstattet.
Bei Verhinderung ist die Benennung eines Ersatzteilnehmers möglich.



Veranstaltungsort

Vienna House Easy
Goethestr. 11, 04109 Leipzig

Bis zum 27.12.2019 steht im Tagungshotel ein beschränktes Zimmerkontingent zum Preis von 89,00 € pro Einzelzimmer und Nacht zur Verfügung. Bitte geben Sie hierzu bei der Buchung unter 0341/ 9115390 oder info.easy-leipzig@viennahouse.com das Stichwort „prometheus“ an.

Veranstalter: prometheus Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Salomonstr. 19, 04103 Leipzig

Telefon: 0341/978566-0

Fax: 0341/978566-99

E-Mail: kontakt@prometheus-recht.de

www.prometheus-recht.de



22./23.01.2020

Leipziger Windrechtsforum

Probleme erkennen.
Zukunft gestalten.

Mit aktuellen Ergebnissen
zum Arbeitsplan des BMWi
„Stärkung des Ausbaus der
Windenergie an Land“.

In Kooperation mit:



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

prometheus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Salomonstraße 19, 04103 Leipzig

Tel. 0341/978566-0
Fax 0341/978566-99

E-Mail: kontakt@prometheus-recht.de

www.prometheus-recht.de