

Aktuelle rechtliche Einwicklung zu Nutzungsverträgen

29. Windenergietage in Potsdam

05. - 07.11.2019

Kurzprofil BBH



Becker Büttner Held gibt es seit 1991. Bei uns arbeiten Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater – sowie Ingenieure, Berater und weitere Experten in unserer BBH Consulting AG. Wir betreuen über 3.000 Mandanten und sind die führende Kanzlei für die Energie- und Infrastrukturwirtschaft.

BBH ist bekannt als „die“ Stadtwerke-Kanzlei. Wir sind aber auch viel mehr. In Deutschland und auch in Europa. Die dezentralen Versorger, die Industrie, Verkehrsunternehmen, Investoren sowie die Politik, z.B. die Europäische Kommission, die Bundesregierung, die Bundesländer und die öffentlichen Körperschaften, schätzen BBH.

- ▶ rund 250 Berufsträger, rund 550 Mitarbeiter
- ▶ Büros in Berlin, München, Köln, Hamburg, Stuttgart, Erfurt und Brüssel

Lars Schlüter



Herr Schlüter befasst sich mit Projekten aus dem Bereich der Windenergie und der Photovoltaik. Er berät Unternehmen in den Bereichen Gesellschaftsrecht und M & A. Daneben befasst sich Herr Schlüter mit der Projektfinanzierung sowie der Ausgestaltung und Verhandlung von Projektverträgen.

- ▶ Studium der Rechtswissenschaften in Kiel
- ▶ Wirtschaftsrechtliches Aufbaustudium Hamburg
- ▶ 2005 – 2017 Rechtsanwalt bei einer auf das Recht der Erneuerbaren Energien spezialisierten Kanzlei
- ▶ Seit 2017 Rechtsanwalt Counsel bei BBH Hamburg
- ▶ Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- ▶ Mitglied im juristischen Beirat des BWE

Rechtsanwalt · Counsel

20355 Hamburg · Kaiser-Wilhelm-Str. 93 · Tel +49 (0)40 34 10 69-100 · lars.schluerer@bbh-online.de

Agenda

1. Üblicher Aufbau eines WEA Nutzungsvertrages
2. aktuelle Rechtsprechung zu WEA Nutzungsverträgen
3. Auswirkung der aktuellen Rechtsprechung

Agenda

1. Üblicher Aufbau eines WEA Nutzungsvertrages
2. Aktuelle Rechtsprechung zu WEA Nutzungsverträgen
3. Auswirkung der aktuellen Rechtsprechung

Üblicher Aufbau eines WEA Nutzungsvertrages

▶ **Vertragsrubrum**

- Bezeichnung der Vertragsparteien
- § 550 BGB ist (ggf.) zu beachten (Problem: Anwendbarkeit)

▶ **Vertragsgegenstand**

- Beschreibung Nutzungsrechte (z. B. Lageplan mit Anpassungsoption, Flächenpoolmodelle, Mitnutzungsrecht Eigentümer etc.)
- § 550 BGB ist (ggf.) zu beachten (Problem: Anwendbarkeit)

Üblicher Aufbau eines WEA Nutzungsvertrages

▶ **Nutzungsdauer**

- Feste Vertragslaufzeit
- Typische Klausel:
 - „20 Jahre ab Inbetriebnahme/Baubeginn“ zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption
 - und Kündigungsrecht des Eigentümers, wenn nach Ablauf von z. B. fünf Jahren keine Genehmigungserteilung/Inbetriebnahme/Baubeginn erfolgt
- §§ 550, 542 BGB sind (ggf.) zu beachten (Problem: Anwendbarkeit)

Üblicher Aufbau eines WEA Nutzungsvertrages

▶ Nutzungsentgelt

- Frei verhandelbar
- Typische Regelungen
 - Prozentuales Nutzungsentgelt – Netto-Einspeiserlöse (OLG Oldenburg Urteil vom 07.11.2013 – 1 U 62/13)
 - Flächenpoolmodelle – Umlageschlüssel für Gesamtnutzungsentgelt
 - Einmalpachtabreden (Beachte: § 566b BGB, § 120 InsO, § 57b ZVG - Vorabverfügung über die Miete) – Aber: Anwendbarkeit Mietrecht ggf. unsicher!

Üblicher Aufbau eines WEA Nutzungsvertrages

▶ **Vertragsbeendigung, Kündigung**

- **Kündigungsrechte Eigentümer**
 - Kündigungsrecht, wenn nach Ablauf einer bestimmten Planungszeit z. B. kein(e) Genehmigung, Inbetriebnahme oder Baubeginn vorliegt
 - Kündigung bei Zahlungsverzug
- **Kündigungsrechte Nutzer**
- **Rückbau der Anlage und Löschung der dinglichen Sicherung**
 - Beachte: § 57a ZVG, § 111 InsO, § 550 BGB

Üblicher Aufbau eines WEA Nutzungsvertrages



▶ Dingliche Sicherung

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
- Vormerkung
- Unterschiedliche Bankenansforderungen (z. B. Musteranpassung ermöglichen)
- Vertraulichkeitsvereinbarung (ggf. separates **NDA**)

Üblicher Aufbau eines WEA Nutzungsvertrages



- ▶ **Bankenklauseln**
 - Eintrittsrechte
 - Dingliche Sicherung
 - Veränderungssperre
 - Zustimmungsvorbehalte

Üblicher Aufbau eines WEA Nutzungsvertrages

▶ **Widerrufsbelehrung**

- § 312 BGB „Entgeltliche Leistung des Unternehmers“ – vor dem Hintergrund des Europarechtes weit auszulegen
- Muster Belehrung Anlage 1 und 2 EGBGB

▶ **Form des Nutzungsvertrages**

- § 550 BGB (schriftlich?)

Agenda

1. Üblicher Aufbau eines WEA Nutzungsvertrages
2. Aktuelle Rechtsprechung zu WEA Nutzungsverträgen
3. Auswirkung der aktuellen Rechtsprechung

Aktuelle Rechtsprechung zu WEA Nutzungsverträgen



- ▶ **OLG Schleswig Urteil vom 17.06.2016 - 4 U 96/15**
 - Ein Nutzungsvertrag über WEA mit dinglicher Sicherung ist grundsätzlich ein Vertrag über die Bestellung einer Dienstbarkeit und kein Mietvertrag. Folge: Mietrecht (insbes. § 550 BGB) ist nicht anwendbar.
 - Auslegungsregel: Im Zweifel und ohne ausdrückliche, anderslautende vertragliche Vereinbarung ist von einem Vertrag zur Bestellung einer Dienstbarkeit auszugehen. Wesentliches Indiz: Benutzung einer Teilfläche, die bei Vertragsabschluss noch nicht feststeht (aber auch Nichtbezeichnung als „Mietvertrag“ sondern als „Vertrag“).

Aktuelle Rechtsprechung zu WEA Nutzungsverträgen

- ▶ **OLG Karlsruhe, Urteil vom 25.04.2018 - 14 U 217/17:**
 - Ein Vertrag über die Nutzung eines Grundstücks zur Errichtung und zum Betrieb von Windkraftanlagen betrifft die Gebrauchsüberlassung an einem Grundstück zu gewerblichen Zwecken und unterliegt daher unmittelbar oder über die Verweisung aus § 581 Abs. 2 BGB den Regelungen des gewerblichen Mietrechts.
 - Erforderlich für das Vorliegen eines Mietvertrags ist eine Einigung der Vertragsparteien über Mietgegenstand, -dauer und -entgelt. Nicht notwendig ist i. d. R. jedoch eine Einigung über den konkreten Umfang des Gebrauchs.

Aktuelle Rechtsprechung zu WEA Nutzungsverträgen



- ▶ **LG Braunschweig Urteil vom 19.02.2019 – 8 O 2832/17:**
 - Ein Nutzungsvertrag über WEA ist ein atypischer Vertrag eigener Art (§ 311 BGB). Hauptzweck des Vertrages ist es, dem Nutzer ein dingliches Recht nach § 1090 BGB (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu verschaffen.
 - Ausschluss ordentliche Kündigung nur bei „Befristung“ (§ 542 BGB).
 - Laufzeitregelung „20 Jahre ab IB“ ist keine wirksame Befristung, da es ungewiss ist, ob die Inbetriebnahme jemals eintritt.
 - Mietrechtliche Regelungen werden entsprechend angewandt, soweit Parallelen bestehen: § 580a Abs. 1 Nr. 3 ordentliche Kündigung zum Ende eines Kalendervierteljahres. (Aber: Anwendbarkeit von § 550 BGB unsicher)

Aktuelle Rechtsprechung zu WEA Nutzungsverträgen



- ▶ **Gewerbliches Mietrecht:**
- ▶ OLG Köln Urteil vom 29.01.2019 – 22 U 30/17
 - Laufzeitregelung: „10 Jahre nach Übergabe der Mietsache“ ist eine wirksame Befristung.

Agenda

1. Üblicher Aufbau eines WEA Nutzungsvertrages
2. Aktuelle Rechtsprechung zu WEA Nutzungsverträgen
3. Auswirkung der aktuellen Rechtsprechung

Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung

Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung

- ▶ Unsicherheit über Anwendbarkeit der Mietrechtlichen Vorschriften
 - Schriftform § 550 BGB
 - Befristete Vertragslaufzeit (§ 542 BGB)
 - Unsicherheit bzgl. Relevanz von Urteilen aus dem gewerblichen Mietrecht

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.

Lars Schlüter, BBH Hamburg
Tel +49(0)40 34 10 69-100
lars.schlueter@bbh-online.de
www.bbh-online.de