SAMP
SCHILLING
& PARTNER

Foto: Dirk Hinz / photocase.de

Flächensicherung – Laufzeitregelungen in Nutzungsverträgen

28. Windenergietage, 6. November 2019 in Potsdam

Über uns

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

- Beratungsfelder:
  - Gesellschaftsrecht
  - Energierecht
  - Grundstücksrecht
- Tätigkeitsschwerpunkte:
  - Projektentwicklungen mit Verhandlung von Nutzungsverträgen, Gesellschaftsverträgen, Errichtungs- und Lieferverträgen
  - Strukturierung von Projekten mit Partnern (Bürger und Gemeinden)
  - Transaktionen (An- und Verkäufe von Projekten)
  - Projektfinanzierungen
  - Rechtsfragen des operativen Betriebs

Inhalt

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

1. Vertragsklauseln
2. LG Braunschweig-Entscheidung
3. Rechtliche Einordnung
4. Lösungsmöglichkeiten

Inhalt

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

1. Vertragsklauseln
2. LG Braunschweig-Entscheidung
3. Rechtliche Einordnung
4. Lösungsmöglichkeiten

Ausgangspunkt

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

- Nutzungsvertrag: WEA-Betreiber – Grundstückseigentümer
- Flächensicherung für Betrieb einer WEA für den Zeitraum EEG-Vergütung, d.h. mindestens 20 Jahre plus Verlängerungsoption 2x 5 Jahre oder 25 Jahre plus Verlängerungsoption 5 Jahre
- Problem:
  - Flächensicherung erfolgt in der Regel ohne Sicherheit der BImSchG-Genehmigung
  - in der Regel mehrjährige Vorlaufzeit

Typische Laufzeitregelung

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

- Beispiel 1:

  „Dieser Nutzungsvertrag beginnt mit seiner Unterzeichnung.

  Die Parteien vereinbaren, dass das mit diesem Vertrag geregelte Nutzungsverhältnis aufgrund des Bestandsanlagenvertrages **mit der Übergabe der vertragsgegenständlichen Flächen** gem. § 1 dieses Vertrages an den Nutzer beginnt.

  Die **Übergabe des Grundstücks erfolgt mit Unterzeichnung** des als Muster in Anlage 6 beigefügten Protokolls durch die Parteien. Eine Übergabe erfolgt innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab Unterzeichnung dieses Vertrages.“

Typische Laufzeitregelung

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

- Beispiel 2:

  „Der Vertrag beginnt mit Unterzeichnung und **endet 25 Jahre nach Inbetriebnahme** der letzten WEA auf einem Poolgrundstück (Regellaufzeit).

  Der Nutzer kann den Vertrag einmalig um weitere fünf (5) Jahre verlängern (Verlängerungsoption). Die Verlängerungsoption muss schriftlich, spätestens sechs (6) Monate vor Ablauf der Regellaufzeit gegenüber dem Grundstückseigentümer ausgeübt werden.“

Inhalt

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

1. Vertragsklauseln
2. LG Braunschweig-Entscheidung
3. Rechtliche Einordnung
4. Lösungsmöglichkeiten

Landgericht Braunschweig, Urteil vom 19.02.2019 – 8 O 2832/18

SAMP SCHILLING & PARTNER

- Sachverhalt:
  - Kläger ist Grundstückeeigentümer, Projektentwicklerin ist Beklagte
  - WEA-Nutzungsvertrag im Jahr 2012 abgeschlossen
  - Vertragslaufzeit: Vertrag endet 20 Jahre nach Inbetriebnahme der WEA bzw. des Windparks
  - Recht zur außerordentlichen Kündigung:
    - wenn Baubeginn der geplanten WEA nicht innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsunterzeichnung (handschriftliche Verkürzung auf zwei Jahre)
  - Kündigungen des Klägers
    - Außerordentlich Kündigung wegen verspätetem Baubeginn
    - Hilfsweise: ordentliche Kündigung wg. Verstoß gegen die Schriftform (!)

Landgericht Braunschweig, Urteil vom 19.02.2019 – 8 O 2832/18

SAMP SCHILLING & PARTNER

- Entscheidung:
  - Außerordentliche Kündigung wirksam
    - Keine Baubeginn der WEA innerhalb von fünf Jahren seit Vertragsunterzeichnung
    - Kündigung ist fristgemäß und schriftlich erfolgt
  - Ordentliche Kündigung auch wirksam (!)
    - Recht zur ordentlichen Kündigung ist <u>nicht</u> wirksam ausgeschlossen
    - Ausschluss der ordentlichen Kündigung setzt Befristung des Vertrages im Sinne von § 550 BGB voraus (!)
    - <u>Keine</u> wirksame Befristung
      - Inbetriebnahme WEA oder Windpark: Nicht ersichtlich und gewiss welche Faktoren den Fristbeginn auslösen
      - Notwendiger Inhalt der Befristung ist, dass der Eintritt des die Frist auslösenden Ereignis sicher fest steht, sonst eine Bedingung

Inhalt

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

1. Vertragsklauseln
2. LG Braunschweig-Entscheidung
3. Rechtliche Einordnung
4. Lösungsmöglichkeiten

Rechtliche Einordnung

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

- § 550 BGB Form des Mietvertrages:

„Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.“

- Miet- oder Nutzungsverträge von mehr als einem Jahr müssen der Schriftform genügen.
- Rechtsfolgen bei Nichtvorliegen
  - Entgegen dem Parteienwillen: Vertragslaufzeit auf unbestimmte Zeit
  - Anwendung der Kündigungsvorschriften §§ 573c, 573d, 580a BGB

Rechtliche Einordnung (2)

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

- Schriftformerfordernis
  - Einheitlichkeit der Urkunde ergibt sich aus fortlaufender Paginierung, fortlaufender Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher graphischer Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang oder vergleichbaren Merkmalen (st. Rspr. BGH)
- Wesentliche Vertragsbedingungen (essentialia negotii)
  - Vertragsparteien, Mietgegenstand, Miete, Dauer
- Bestimmbarkeit des Inhalts ausreichend (auch durch außerhalb der Urkunde liegende Umstände)
  - Geringeres Maß an Genauigkeit als Bestimmtheit
  - jedenfalls keine Zweifel hinsichtlich der vertraglichen Vereinbarung
  - Aller nicht Abstellen auf tatsächliche Nutzung

Rechtliche Einordnung (3)

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

- Befristung des Mietvertrages = Laufzeitbeginn und – ende bestimmbar
  - Kalendermäßige Bestimmung: z.B. vom 01.03.2002 bis 28.02.2032
  - Befristung durch Anknüpfen an Ereignis für Laufzeitbeginn
    - Ereignis, dessen Eintritt ungewiss ist =Bedingung
    - Ist Eintritt des Ereignis hingegen <u>sicher</u> und nur Eintrittszeitpunkt <u>ungewiss</u> = Befristung (BGH NJW 1993, 1976 (1978))
    - Abgrenzungskriterien
      - Vorstellungen der Parteien: wie sicher gehen sie vom Eintritt des Ereignis aus
      - Zeitraum bis zum Eintritt der Bedingung
    - Befristung, wenn Eintritt des Ereignis aus Sicht der Parteien „nur eine Frage der Zeit“

Rechtliche Einordnung (4)

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

Rechtsprechung (Vermietung vom Reißbrett)

- Grundsatz:
  - Regelungen zur Dauer der Mietzeit wahren dann die Schriftform, wenn sich Beginn und Ende der Mietzeit im Zeitpunkt des Vertragsschlusses <u>hinreichend bestimmbar aus der Vertragsurkunde ergeben</u>
  - Unschädlich, dass die Vereinbarung über die Mietzeit auslegungsbedürftige Begriffe enthält oder die Feststellung, ob die Umstände, an die die Parteien eine Verlängerung der Vertragslaufzeit geknüpft haben, tatsächlich auch eingetreten sind

    (zuletzt BGH, Urteil vom 17.6.2015 – XII ZR 98/13)

- Übergabe der Mietsache ausreichend
  - Zeitpunkt lasse sich von Vertragsparteien und einem Erwerber unschwer feststellen
  - Praktische Bedürfnis

Rechtliche Einordnung (5)

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

Rücktrittsrecht 5 Jahren nach Vertragsunterzeichnung keine BImSchG-Genehmigung erteilt worden ist

- Maßstab: unangemessene Benachteiligung nach § 307 Abs. 1 BGB

  …wenn der Verwender durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen

  (BGH, Urt. v. 01.02.2005 – X ZR 10/04)

- Keine Unangemessenheit der Klausel
  - Grundstückseigentümer kann weiterhin landwirtschaftlich nutzen
  - Chance auf ein erhebliches zusätzliches Entgelt durch WEA
  - 5 Jahre überschaubarer Zeitraum

  (OLG Brandenburg Urt. v. 30.03.2011 – 3 U 113/10 und OLG Karlsruhe 25.04.2018 – 14 U 217/17)

Inhalt

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

1. Ausgangssituation
2. LG Braunschweig-Entscheidung
3. Rechtliche Einordnung
4. Gestaltungsmöglichkeiten

Gestaltungsmöglichkeiten (1)

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

- Vertrag wirksam mit Unterzeichnung
- Beginn der Laufzeit 20 Jahre + Verlängerungsoption
  - Fester Beginn mit Vertragsunterzeichnung oder nach 5 Jahre Vertragsunterzeichnung
    - Problem: lange Vorlaufzeit bis zur Genehmigungsdauer
  - Baubeginn (schriftlich anzuzeigen)
    - Vorteil: Anknüpfung an Überlassung des Grundstücks
    - Nachteil: Problem Abgrenzung Befristung/Bedingung? Einzelfall
  - Übergabe (Übergabeprotokoll)
    - Rechtsprechung (+)
    - Problem praktische Umsetzung

Gestaltungsmöglichkeiten (2)

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

- Beginn der Laufzeit 20 Jahre + Verlängerungsoption (Fortsetzung)
  - Inbetriebnahme
    - Rechtsprechung (-)
    - Vorteil: Anknüpfung an Dauer Zahlungsanspruch nach EEG 2017
    - Nachteil: Problem Abgrenzung Befristung/Bedingung? Einzelfall
  - Ereignis + Verpflichtung des Grundstückseigentümers zum Abschluss eines Nachtrages zur Dokumentation des Laufzeitbeginns
    - Vorteil: keine Unsicherheit wg. Abgrenzung Befristung/Bedingung
    - Nachteil: Unterschrift des Grundstückeigentümers
- Rücktrittsmöglichkeit nach 5 Jahren + Zeitraum mit Haltegeldzahlung (z.B. 3 x ein Jahr Ausschluss des Rücktritts des Grundstückseigentümers)

SAMP
SCHILLING
& PARTNER

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

SAMP SCHILLING & PARTNER
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
Dr. Conrad Seiferth
Große Hamburger Straße 32 | D-10115 Berlin
E: conrad.seiferth@sampschilling.com
T: +49 (30) 688 352 743 M: +49 (157) 352 98 98