



BNK
BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN

Windenergietage Potsdam 2021: Rechtssicher Nutzungsverträge vereinbaren – ein Evergreen

Rechtsanwältin Catharina Post LL.M. | Windenergietage Potsdam2021

Rechtssicher Nutzungsverträge vereinbaren – ein Evergreen

Gliederung

1. Rechtssicherheit schaffen – warum?
2. Rechtsnatur und Zustandekommen des Grundstücksnutzungsvertrages
3. Wesentliche Vertragsbestandteile und Schriftformerfordernis
4. Grundstücksnutzungsverträge und AGB-Recht



REFERENTIN
Catharina Post



RECHTSSICHERHEIT SCHAFFEN – WARUM?

01

RECHTSSICHERHEIT SCHAFFEN – WARUM?

- Beteiligte
- Weitere, mittelbare Beteiligte
- Auswirkungen einer Rechtsunsicherheit



Rechtssicherheit schaffen – warum?

Beteiligte:

- **Grundstückseigentümer**
 - Entgelt
 - finanzielle Sicherheit
- **Grundstücksnutzer/ Anlagenbetreiber**
 - Träger des wirtschaftlichen Risikos
 - Standortsicherung für WEA
 - übergreifende Bedeutung: Behörden, Finanzierer
- **Projektentwickler**
 - Konkurrenzschutz

Rechtssicherheit schaffen – warum?

Weitere, mittelbare Beteiligte:

- **Finanzierende Bank**
 - Wirksame Grundstückssicherung ist i.d.R. Auszahlungsvoraussetzung
- **Genehmigungsbehörde**
 - Grundstückssicherung i.d.R. aufschiebende Bedingung für die Genehmigung
- **Konkurrierende Projektentwickler**
- **Land- und forstwirtschaftliche Pächter**

Rechtssicherheit schaffen – warum?

Auswirkungen bei Rechtsunsicherheit:

- Unwirksamkeit des Vertrages
- Erfordernis von Nachverhandlungen mit dem Grundstückseigentümer
- Jederzeitige Kündbarkeit des Vertrages
- Ablehnungsbescheid der Genehmigungsbehörde
- Schwierigkeiten bei der Veräußerung des Windparks

RECHTSNATUR & ZUSTANDEKOMMEN DES GRUNDSTÜCKSNUTZUNGS- VERTRAGES

02

RECHTSNATUR UND ZUSTANDEKOMMEN DES GRUNDSTÜCKSNUTZUNGSVERT RAGES

- Mietvertrag, Pachtvertrag?
- Folgen der Einordnung
- Zustandekommen
- Bemessungskriterien



Grundstücksnutzungsvertrag – Rechtsnatur und Zustandekommen

Mietvertrag, Pachtvertrag?

- Bezeichnung des Vertrages und der Begriffe unerheblich:

falsa demonstratio non nocet – Falschbezeichnung schadet nicht

Grundstücksnutzungsvertrag – Rechtsnatur und Zustandekommen

Miet- / Pachtvertrag:

- Mietvertrag: Nutzung der Sache, § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB
- Pachtvertrag: Nutzung der Sache und Fruchtziehung, § 581 Abs. 1 Satz 1 BGB

Folgen der Einordnung:

- Mietvertrag „über eine andere Sache“: §§ 578 – 580 a BGB anwendbar – insb. Kündigungsfristen, § 580 a Abs. 1 BGB
- Verweis in § 578 Abs. 1 BGB auf Regelungen aus dem Wohnraummietrecht: insb. Schriftform (§ 550 BGB), Vermieterpfandrecht (§§ 562 ff. BGB); Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB)

Grundstücksnutzungsvertrag – Rechtsnatur und Zustandekommen

Pachtvertrag:

- Sonderregelungen: §§ 581 – 584 b BGB
- Mietrecht wird für anwendbar erklärt, § 581 Abs. 2 BGB, soweit aus den Sonderregelungen sich
- nichts abweichendes ergibt
- Verweis bezieht sich jedenfalls auf die allgemeinen Regelungen des Mietrechts

Vertrag über die Bestellung einer Dienstbarkeit:

- OLG Schleswig vom 17. Juni. 2016 (Az. 4 U 96/15), LG Braunschweig vom 19.02.2019 (Az. 8 O 2832/18): in atypischen Fällen kann es sich auch um einen Vertrag über die Bestellung einer Dienstbarkeit handeln

Grundstücksnutzungsvertrag – Rechtsnatur und Zustandekommen

Zustandekommen:

- durch Angebot und Annahme, §§ 133, 147, 150 BGB
- Angebot häufig unter Abwesenden, § 147 Abs. 2 BGB

„Der einem Abwesenden gemachte Antrag kann nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf.“

Grundstücksnutzungsvertrag – Rechtsnatur und Zustandekommen

Bemessungskriterien für Rechtzeitigkeit der Annahme:

- Einzelfallbetrachtung; objektive Maßstäbe
 - Zeit für die Übermittlung des Angebots an den Empfänger und der Antwort/Annahme an den Antragenden
 - Bearbeitungs- und Überlegungszeit des Empfängers (Art des Angebots, besondere Eilbedürftigkeit, branchenübliche Verkehrsanschauung)
 - Vgl. BGH, Urt. 24.02.2016 – Az.: XII ZR 5/15; BGH, Urt. V. 4.42000 – Az.: XI ZR 152/9
-
- Gewerbliche Mietverträge – binnen zwei bis drei Wochen
 - Komplexere Verträge – bis zu vier Wochen
 - Bei größeren Unternehmen – bis max. vier Wochen

Aufnahme einer Klausel, die die Annahmefrist regelt?



SCHRIFTFORMERFORDERNIS & WESENTLICHE VERTRAGSBESTANDTEILE

03

SCHRIFTFORMERFORDERNIS & WESENTLICHE VERTRAGSBESTANDTEILE

- Auswirkungen eines Mangels
- Was bedeutet dies in konkreter Umsetzung?
- Nutzungsentgelt & Reservierungsentgelt
- Vertragslaufzeit



Schriftformerfordernis und wesentliche Vertragsbestandteile

Auswirkungen eines Schriftformmangels (§§ 550, 578 BGB):

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er **für unbestimmte Zeit**.

- Schriftformmangel bedeutet die jederzeitige ordentliche Kündbarkeit!
- Großes Risiko für die Projektrealisierung

Schriftformerfordernis und wesentliche Vertragsbestandteile

Was bedeutet dies in der konkreten Umsetzung?

- Alle wesentlichen Vertragsbestandteile müssen eindeutig bestimmbar im Vertrag geregelt werden.
- *Wesentliche Vertragsbestandteile sind der notwendige Mindestinhalt, den ein Vertrag eines bestimmten Typus haben muss und über den die Vertragsparteien sich einig sein müssen, damit dieser Vertrag überhaupt zustande kommt.*

Schriftformerfordernis und wesentliche Vertragsbestandteile

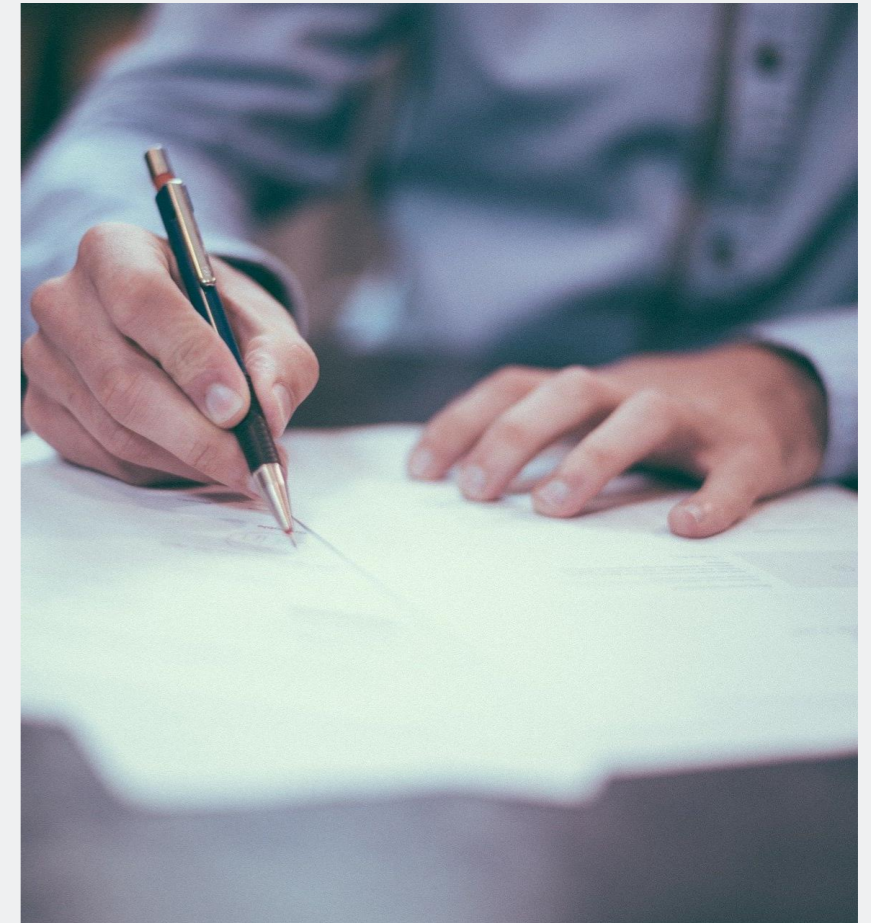
- Nutzungsentgelt und Reservierungsentgelt
- **Vertragsgegenstand:** Lageplan, der die gegenständliche Fläche eindeutig bezeichnet; eine Einigung über den konkreten Umfang des Gebrauchs ist wohl nicht notwendig, vgl. OLG Karlsruhe, Urteil vom 25.04.2018 - 14 U 217/17
- Keine Uneindeutigkeiten; handschriftliche Änderungen beidseitig paraphieren; Vertretungsberechtigung darlegen
- Sogenannte **Schriftformheilungsklauseln** sind **unwirksam** (BGH vom 27.9.2017 – XII ZR 114/16)

Schriftformerfordernis und wesentliche Vertragsbestandteile

- Vertragslaufzeit (auf eindeutige Bestimmbarkeit des Beginns und des Endes der Vertragslaufzeit achten);
- 30 Jahre **ab Überlassung** der Mietsache
- Danach: außerordentliche Kündbarkeit mit entsprechenden Fristen

Schriftformerfordernis und wesentliche Vertragsbestandteile

- OLG Hamm, Urteil vom 02.07.2020 - 5 U 81/19:
 - Auch in der Entwicklungsphase sollte das Recht zur ordentlichen Kündigung explizit ausgeschlossen werden
 - Die Dauer der Entwicklungsphase sollte bestimmbar sein
 - Es ist auf ein angemessenes Entgelt auch in der Entwicklungsphase zu achten





GRUNDSTÜCKSNUTZUNGS- VERTRÄGE UND AGB-RECHT

04

GRUNDSTÜCKSNUTZUNGS- VERTRÄGE UND AGB-RECHT

- Allgemeines
- Vorsicht ist geboten!



Grundstücksnutzungsverträge unterliegen häufig dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB)

“Alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (der Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB).“

Grundstückseigentümer können als **Verbraucher** eingestuft werden.

Beispiele für AGB-Themen

- Beginn der Nutzungsentgeltzahlung erst mit Inbetriebnahme
 - Vgl. OLG Bamberg, Urt. v. 30.07.2020 – 1 U 119/19
- Rechtsnachfolgeklauseln
 - hier Achtung insbesondere bei Verbrauchern: Widerspruchsrecht zu Vertragsübertragung muss dann bestehen, wenn die Übertragung „möglicherweise eine Verringerung der Sicherheiten für den Grundstückseigentümer bewirkt“ (äußerste Grenze!)
- OLG Karlsruhe, Urt. vom 25.04.2018, 14 U 217/17
 - 30-jährige Vertragslaufzeit ist keine unangemessene Benachteiligung.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN Rechtsanwälte

Catharina Post
Rechtsanwältin LL.M.

Standort Berlin

Kaiserliche Postdirektion
Französische Str. 12 | 10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 20 188 328

Standort Hamburg

Grimm 6 | 20457 Hamburg
Tel. + 49 (0)40 822 15 30 19

Mail post@brahms-kollegen.de

Web www.bn-kollegen.de

