

Gefahr der Kündigung von Flächennutzungsverträgen vor Baubeginn – Neue Rechtsprechung



MASLATON
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Leipzig · München · Köln

Moritz Müller
Rechtsanwalt

Referent

Rechtsanwalt Ingolf Sonntag

Ingolf Sonntag ist Rechtsanwalt in der MASLATON Rechtsanwaltsgesellschaft mbH aus Leipzig, die sich schwerpunktmäßig mit sämtlichen Fragen des Rechts der Erneuerbaren Energien befasst.

Er betreut seit vielen Jahren Unternehmen und Privatpersonen außergerichtlich und gerichtlich auf den Gebieten des Energierechts sowie des Miet- und Pachtrechts und des Baurechts.

Rechtsanwalt Sonntag ist seit sieben Jahren Fachanwalt für Mietrecht.



Kanzleivorstellung

MASLATON Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

- Hauptsitz in Leipzig mit weiteren Standorten in Köln und München, 2002 gegründet
- Beratungsschwerpunkte sind das Verwaltungsrecht, Energierecht, Zivilrecht mit Fokus auf dezentralen EE- und KWK-Projekten, M&A in der EE-Branche, Datenschutz- und Luftverkehrsrecht
- Wissenschaftliche Expertise durch Veröffentlichungen und universitäre Vorlesungen
- Standort Leipzig in der Eigenversorgung durch KWK- und PV-Anlage, E-Mobilität
- Verbandsengagement sowie sachverständige Stellungnahmen in Gesetzgebungsverfahren



Gefahr der Kündigung von Flächennutzungsverträgen vor Baubeginn



MASLATON
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Leipzig · München · Köln

- **Ausgangssituation**
- Rechtlicher Rahmen
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen



Die „WirtschaftsWoche“ hat die MASLATON Rechtsanwalts-gesellschaft mbH als „TOP-Kanzlei 2021“ für Umwelt- und Bauplanungsrecht ausgezeichnet. Zusätzlich wird Prof. Dr. Martin Maslaton als „TOP-Anwalt 2021“ in diesem Rechtsgebieten gerankt.

Für die Auszeichnung fragte das Handelsblatt Research Institute für die WirtschaftsWoche über 1100 Juristen aus 124 Kanzleien nach ihren renommiertesten Kollegen im Vergaberecht sowie Umwelt- und Bauplanungsrecht. Eine unabhängige Expertenjury bewertete anschließend die daraus resultierende Vorschlagsliste und wählte 32 Kanzleien mit 48 Juristen für das Ranking „Umwelt- und Bauplanungsrecht“ aus.

Veröffentlicht wurde die diesjährige Auszeichnung in der 36. Ausgabe 2021 der WirtschaftsWoche.

Die WirtschaftsWoche ist eine deutsche Wirtschaftszeitschrift, die von der Handelsblatt Media Group herausgegeben wird und wöchentlich immer freitags erscheint.

Inhaltsverzeichnis

Die Themen:

- I. Ausgangssituation und Problemlage
- II. Rechtliche Rahmenbedingungen
- III. Neue Rechtsprechung des OLG Hamm
- IV. Lösungen

I. Ausgangssituation und Problemlage

- **Ausgangssituation**
- Rechtlicher Rahmen
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

I. Ausgangssituation

- frühzeitige Sicherung geeigneter Flächen
- Vertragsdauer mindestens 20 Jahre (Förderdauer)
- Dauer der Genehmigungsverfahren regelmäßig 4 Jahre und mehr
- Dauer schwer vorhersehbar
- daher Ungewissheit über Vertragsbeginn

- **Ausgangssituation**
- Rechtlicher Rahmen
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

I. Ausgangssituation

- Absicherung der Nutzung durch Dienstbarkeiten
- Konkurrenzschutz und Sicherstellung des Betriebs
- Belastung durch Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers
- Beeinträchtigung der Verfügungsmöglichkeiten des Eigentümers

II. Rechtlicher Rahmen

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

§ 550 BGB Schriftform

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.

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

Erfordernis der Schriftform

- auf unbestimmte Zeit bedeutet ordentlich kündbar
- Vereinbarung einer Befristung oder Laufzeit ist demnach der Ausschluss der ordentlich Kündigung
- Schriftform ist Voraussetzung für Wirksamkeit der Befristung oder Laufzeit

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

§ 126 BGB Schriftform

(1) Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller **eigenhändig durch Namensunterschrift** oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.

(2) Bei einem Vertrag muss die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen. Werden über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

Beispiele für Schriftformprobleme:

- individualisierbar als Unterschrift
- Auslagerung von wesentlichen Vertragsbedingungen in Anlagen
- Bestimmtheit der Regelungen
- Angebot und Annahme
- Vertretungszusätze (z. B. „i. A.“ oder „i. V.“)
- Vertretung (Firmenstempel)

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

individualisierbar als Unterschrift

- Handzeichen oder Paraphe genügen nicht (BGH, IMR 2021, 236)
- Bestätigungsschreiben von mündlichen Vereinbarungen genügt nicht
- nachträgliche mündliche Individualabreden können Schriftform zerstören

wesentliche Vertragsbedingungen nicht in Anlagen auslagern

- nicht Vertragsbedingungen später hinzufügen

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

Bestimmtheit der Regelungen

- insbesondere wichtig für Vertragsbeginn
- z.B. „ab Baubeginn“, „ab Übergabe“
- Bestimmbarkeit erforderlich
- abstrakte Beschreibung des Mietbeginns genügt (BGH NJW 2015, 2648)
- ABER spätere mündliche Änderungen können Schriftform zerstören
- ungenaue Beschreibung der Flächen kann auch Verstoß sein
- Bestimmbarkeit (Pläne, Fotos) genügt (BGH IMR 2021, 235)

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

Beispiele für Schriftformprobleme:

Angebot und Annahme

- verspätete Annahme ist neues Angebot
- Schriftformverstoß möglich, wenn nicht schriftlich angenommen
- konkludente Annahme wahrt nicht die Schriftform
- ABER nach BGH umfasst § 550 BGB nur Vertragsbestandteile
- soll nicht Zustandekommen erfassen (BGH NZM 2010, 319)

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

Beispiele für Schriftformprobleme:

Stellvertretung

- Vorsicht bei Vertretungszusätzen (z. B. „i. A.“ oder „i. V.“)
- Vertretungszusatz für Parteien aus Rubrum, die nicht unterschreiben
- ansonsten Schriftformverstoß
- Unterschrift aller Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer aus Rubrum
- auf Handelsregister kommt es nicht an, sondern auf Vertrag
- Firmenstempel kann aber genügen (BGH NJW 2015, 2648)

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

Beispiele für Schriftformprobleme:

Nachträge

- Nachträge müssen Schriftform wahren
- feste Verbindung nicht erforderlich, aber eindeutige Bezugnahme
- **Nachtrag kann Schriftformmangel heilen** (BGH IMR 2021, 234)
- Voraussetzung ist lückenlose Bezugnahme auf wesentliche Bestandteile

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

Beispiele für Schriftformprobleme:

Schriftformheilungsklauseln

- Schriftformheilungsklauseln nach BGH unwirksam
- AGB und Individualvereinbarung unwirksam
- Verstoß gegen § 550 BGB
- BGH, Urteil vom 27.09.2017, XII ZR 114/16

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

§ 580a BGB Kündigungsfrist

(1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, über Räume, die keine Geschäftsräume sind, ist die ordentliche Kündigung zulässig,

3. wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, **spätestens am dritten Werktag** eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke jedoch nur **zum Ablauf eines Kalendervierteljahrs**.

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

Beispiele typischer Probleme:

- Miet- oder Pachtvertrag
- Pachtvertrag erlaubt Fruchtziehung
- Wind aber keine Sachfrucht (§ 99 BGB)
- Pachtvertrag Kündigung bis zu einem Jahr (§ 584 BGB)
- Landpachtvertrag sogar 2 Jahre Kündigungsfrist

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

1. Maßgebliche Normen

§ 544 BGB Vertrag über mehr als 30 Jahre

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. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

2. Rechtsprechung

- befristeter Kündigungsausschluss bei gewerblichen Mietverträgen bis zu **60 Monate** durch AGB möglich (BGH, Urteil vom 23.10.2019, Az. XII ZR 125/18)
- durch Kündigungsausschluss kann die ordentliche Kündigung ausgeschlossen
- die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund kann **nicht** ausgeschlossen werden (BGH, Beschluss vom 08.05.2018, VIII ZR 200/17)

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

3. Überblick

- Voraussetzung für Befristung ist Einhaltung der Schriftform
- eigenhändige Unterschrift unter Vertrag
- Nichteinhaltung der Schriftform führt nicht zu Unwirksamkeit
- ABER Kündbarkeit des Vertrages binnen 3 bis 6 Monaten (oder einem Jahr bei Pachtvertrag)

- Ausgangssituation
- **Rechtlicher Rahmen**
- Neue Rechtsprechung
- Lösungen

3. Überblick

- Befristung keine Lösung für Zeit zwischen Vertragsschluss und Baubeginn
- stattdessen befristeter Kündigungsausschluss für bis zu 60 Monate möglich
- Anforderungen von Kündigungsausschluss entsprechen der Befristung (insbesondere Schriftform)
- kein Ausschluss der außerordentlichen Kündigung

III. Neue Rechtsprechung

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- **Neue Rechtsprechung**
- Lösungen

III. Neue Rechtsprechung

OLG Hamm, Urteil vom 02.07.2020, Az. I-5 U 81/19:

- Flächennutzungsvertrag kann zwischen Vertragsschluss und Baubeginn trotz befristeten Kündigungsausschluss kündbar sein
- Anforderungen an befristeten Kündigungsausschluss

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- **Neue Rechtsprechung**
- Lösungen

III. Neue Rechtsprechung

Sachverhalt:

- Flächennutzungsvertrag zwischen Eigentümer und Nutzer/Projektierer
- Vertragslaufzeit 20 Jahre
- Vertrags- und Laufzeitbeginn mit Baubeginn
- Kündigungsmöglichkeit für Eigentümer 48 Monate nach Vertragsschluss, wenn kein Baubeginn oder vergleichbares Ereignis (z. B. Genehmigungserteilung)

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- **Neue Rechtsprechung**
- Lösungen

III. Neue Rechtsprechung

Sachverhalt:

Abwendungsbefugnis für Nutzer bzw. Entfallen des Kündigungsrechtes des Eigentümers:

- Zahlung eines **Mindestentgeltes** durch Nutzer
- **Vereitelung** durch Eigentümer
- Verzögerungen **nicht** durch Nutzer **zu vertreten** (z. B. durch Genehmigungsverfahren)

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- **Neue Rechtsprechung**
- Lösungen

III. Neue Rechtsprechung

Sachverhalt:

- nach Ablauf von ca. 40 Monaten mehrere ordentliche und außerordentliche Kündigungen durch Eigentümer mit unterschiedlichen Begründungen
- erfolgreiches einstweiliges Verfügungsverfahren gegen Eigentümer auf Eintragung Dienstbarkeit bzw. Vormerkung
- Eigentümer erhob erfolglos Widerspruch und Beschwerde (Eintragung durch Rechtsmittelinstanz bestätigt)

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- **Neue Rechtsprechung**
- Lösungen

III. Neue Rechtsprechung

Sachverhalt:

- Klageerzwingungsantrag und Einleitung des Hauptsacheverfahrens beim LG Detmold
- Eigentümer wurde in der Hauptsache zur Eintragung verurteilt
- Kündigungen seien unbegründet
- Berufungsverfahren vor dem OLG Hamm
- OLG Hamm hob Urteil auf und wies Klage ab

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- **Neue Rechtsprechung**
- Lösungen

III. Neue Rechtsprechung

Sachverhalt:

Begründung des OLG Hamm:

- befristeter Kündigungsausschluss sei unwirksam
- Ausnahme von Kündigungsmöglichkeit für Nutzer bei Nichtvertreten von Verzögerungen könne zur unentgeltlichen Nutzungsmöglichkeit auf unbestimmte Zeit führen
- unangemessene Benachteiligung des Eigentümers
- ordentliche Kündigung wirksam und kein Anspruch auf Eintragung

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- **Neue Rechtsprechung**
- Lösungen

III. Neue Rechtsprechung

Sachverhalt:

Begründung des OLG Hamm:

- dies sei eine unangemessene Benachteiligung des Eigentümers
- Ausschluss der ordentlichen Kündigung sei unwirksam
- Eigentümer könne daher ordentlich kündigen
- Kündigungsgründe nicht erforderlich
- ordentliche Kündigung wirksam und kein Anspruch auf Eintragung

III. Lösungen

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- Neue Rechtsprechung
- **Lösungen**

IV. Lösungen

Begründung des Gerichts ist Ansatz für Lösung:

- befristeter Kündigungsausschluss sei unwirksam
- Ausnahme von Kündigungsmöglichkeit für Nutzer bei Nichtvertreten von Verzögerungen könne zur **unentgeltlichen** Nutzungsmöglichkeit auf **unbestimmte Zeit** führen

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- Neue Rechtsprechung
- **Lösungen**

IV. Lösungen

Begründung des Gerichts ist Ansatz für Lösung:

- Kündigungsausschluss ist nicht grundsätzlich unwirksam
- darf aber nicht zur Möglichkeit der unentgeltlichen Nutzung auf unbestimmte Zeit führen

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- Neue Rechtsprechung
- **Lösungen**

IV. Lösungen

- Ausschluss für bestimmte Zeit unentgeltlich möglich
- nach bestimmter Dauer muss aber **angemessene Vergütung** erfolgen
- **Dauer** dieser Vergütungszahlung und des befristeten Kündigungsausschlusses muss **bestimmbar** sein (Höchstdauer)

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- Neue Rechtsprechung
- **Lösungen**

IV. Lösungen

Beispiel für solche Regelung:

- Kündigungsausschluss für 5 Jahre
- nach 5 Jahren verlängerbar für weitere 3 Jahre gegen Entgelt
- nach Ablauf dieser 3 Jahre noch einmalig für weitere 2 Jahre gegen erhöhtes Entgelt verlängerbar
- Höchstdauer damit 10 Jahre

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- Neue Rechtsprechung
- **Lösungen**

IV. Lösungen

Beispiel für solche Regelung:

- Regelung auch durch Nachtrag möglich
- Nachtrag muss Schriftform wahren
- lückenlose Bezugnahme auf alle wesentlichen Bestandteile

- Ausgangssituation
- Rechtlicher Rahmen
- Neue Rechtsprechung
- **Lösungen**

IV. Lösungen

Fazit:

- kein Kündigungsausschluss auf unbestimmte Zeit
- Dauer des Ausschlusses muss bestimmbar sein
- je länger die Dauer desto eher und desto höherer finanzieller Ausgleich notwendig
- ansonsten droht Kündigung noch vor Vertragsbeginn

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



MASLATON
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Leipzig · München · Köln

Ingolf Sonntag
Rechtsanwalt