



31. Windenergietage Potsdam 2023

Ein Evergreen: Aktuelle Entscheidungen und Herausforderungen zu
Nutzungsverträgen

Rechtsanwältin Désirée Oberpichler

Potsdam, 09. November 2023

GLIEDERUNG

1. Rechtsnatur und Zustandekommen des Grundstücksnutzungsvertrages
2. Vertragslaufzeit
3. Rücktritt-/Sonderkündigungsrechte
4. Nutzungsentgelte
5. Schriftformerfordernis



REFERENTIN
DÉSIRÉE OBERPICHLER

01 //

RECHTSNATUR UND ZUSTANDEKOMMEN DES GRUNDSTÜCKSNUTZUNGSVERTRAGES

- Mietvertrag, Pachtvertrag,
Gestattungsvertrag, Nutzungsvertrag,
Vertrag sui generis?



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:

- Gewerblicher 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)

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. v. 24.02.2016 – Az.: XII ZR 5/15
- Gewerbliche Mietverträge: **binnen zwei bis drei Wochen**

Aufnahme einer Klausel, die die Annahmefrist regelt?!

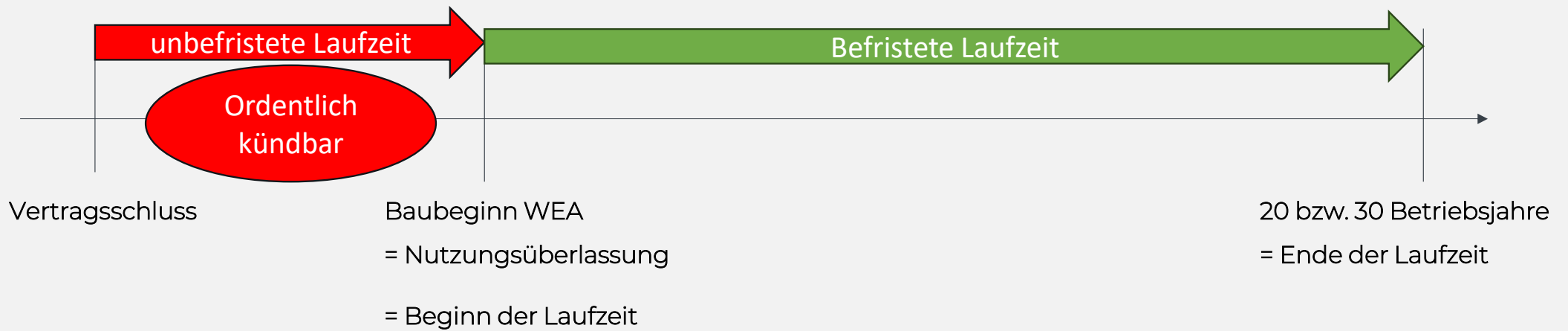
02 //

Vertragslaufzeit

31. Windenergietage Potsdam - 08.-10. November 2023



(P) Laufzeit beginnt zu spät (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 02.07.2020 – Az. 5 U 81/19)



(P) Laufzeitbeginn und Laufzeitende knüpfen an ein **ungewisses Ereignis** (OLG Dresden, Beschl. v. 09.03.2021 und 06.04.2021 – Az. 5 U 73/21; OLG Zweibrücken, Urt. v. 07.07.2021 – Az. 7 U, 88/20; OLG Nürnberg, Beschl. v. 19.08.2021 – Az. 3 U 2210/21; BGH, Urt. v. 01.04. 2009 – Az. XII ZR 95/07)

- OLG Hamm, Urt. v. 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: **spätester Termin?**
 - Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Grundstückseigentümers
 - Es ist auf ein angemessenes Entgelt auch in der Entwicklungsphase zu achten (sog. **Reservierungsentgelt**)



Konkreter Vorschlag:

„Die Laufzeit des Vertrages beginnt mit beidseitiger Unterzeichnung dieses Vertrages und endet nach Ablauf von 30 Jahren.“

oder

„Nach § [...] des Nutzungsvertrages beträgt die Vertragsdauer vom Zeitpunkt des Baubeginns der WEA an gerechnet 25 Jahre. Diese Regelung gilt unter der Maßgabe fort, dass die Vertragsdauer spätestens am [Datum] (nachfolgend "spätester Termin" genannt) beginnt.“

03 //

Rücktritts-/Sonderkündigungsrechte

31. Windenergietage Potsdam - 08.-10. November 2023



- Verschuldensunabhängiges Rücktritts-/Sonderkündigungsrecht des Pächters ist **unzulässig**
 - § 542 Abs. 2 BGB: keine ordentliche Kündigung während der Festlaufzeit
 - Lösung vom Vertrag **ohne sachlich gerechtfertigten Grund** ist AGB-rechtswidrig (BGH, Urt. v. 29.10.2008 – Az. VIII ZR 258/07, Rn. 27 ff.)
 - Rücktritts-/Sonderkündigungsrechte dürfen nicht von kündigender Partei zu vertreten sein
 - Vereinbarung von in der Praxis üblichen Rücktritts-/Sonderkündigungsrechten (z.B. dem Pächter ist aus einem nicht zu vertretenden Grund u.a. ein wirtschaftlicher Betrieb der WEA auf Dauer nicht möglich).

Konkreter Vorschlag:

Rücktritts- und Sonderkündigungsrechte des Grundstückseigentümers mit **Abwendungsbefugnissen** des Pächters vereinbaren (vgl. OLG Oldenburg, Urt. v. 20.02.2020 – Az. 8 U 161/81)

*„Der PÄCHTER ist berechtigt, die in § [...] vereinbarte Frist jeweils um **ein (1) weiteres Jahr** zu verlängern, soweit der PÄCHTER dem VERPÄCHTER spätestens **drei (3) Monate** vor Ablauf der jeweiligen Kündigungsfrist anzeigt, dass er am Vertrag festhalten will und die Errichtung zumindest einer der geplanten WEA weiterhin beabsichtigt. Der Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit des VERPÄCHTERS gemäß Satz 1 kann maximal für weitere **fünf (5) Jahre** erfolgen. In diesem Fall erhöht sich das Reservierungsentgelt ab dem auf die erste Verlängerungsanzeige nach Satz 1 nächstfolgenden Fälligkeitstermin um **[...]** EUR.“*

04 //

Nutzungsentgelte

31. Windenergietage Potsdam - 08.-10. November 2023



- Beginn der Nutzungsentgeltzahlung erst mit Inbetriebnahme ist **unzulässig**
 - BGH, Urt. v. 11.11.2021 – IX ZR 237/20
 - Mietzahlungen erst mit Inbetriebnahme einer WEA fällig: unwirksam nach § 308 Nr. 1 Alt. 2 BGB
 - Inbetriebnahme hängt ausschließlich von **freier Entscheidung des Verwenders** ab
 - Definition Inbetriebnahme erforderlich: § 3 Nr. 30 EEG 2023
 - Anspruch auf Zahlung des monatlichen Nutzungsentgeltes entsteht bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses

Konkreter Vorschlag:

- Zahlung eines **Reservierungsentgeltes** ab Vertragsschluss bis Baubeginn
- Beginn der Nutzungsentgeltzahlung mit **Baubeginn**
- **Definition** des Baubeginns im Vertrag und **Datum** im Nachtrag förmlich festhalten (Klarheit für Parteien)
- Vereinbarung eines **Zeitfensters**, dass die Pflicht zur Zahlung des Nutzungsentgelts auch bei einer Überschreitung des spätesten Baubeginnzeitpunkts entsteht.
- Nutzungsentgelt muss **bestimmbar** sein und konkrete Berechnungsmethode muss sich aus dem Vertrag ergeben:
 - Z.B. Prozentuales Entgelt, Mindestentgelt, Flächenentgelt, Fundamententgelt, Rotor- und Abstandsflächenentgelt, Versiegelungsentgelt, Einmalzahlungen
- **Pool-Vertrag:** Finale Flächengröße und endgültigen Lageplan in einem Nachtrag förmlich festhalten

05 //

SCHRIFTFORMERFORDERNIS

- Reform des Schriftformerfordernisses?



Gesetzesentwurf des Bundesrates aus Dez. 2019 (BR-Drs. 469/19):

- Strenge Rechtsprechung des BGH führte in der Praxis zur „Zweckentfremdung“ des § 550 BGB (Erwerberschutz)
- Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht
- Sah im Wesentlichen Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf Veräußerungsfälle vor:
 - Kündigungsmöglichkeit des Erwerbers von drei Monaten ab Kenntnis des Schriftformverstoßes
 - Mieter und ehemaliger Vermieter sind von Kündigungsmöglichkeit ausgeschlossen
 - Bundestag lehnte Gesetzesentwurf ab

Differenzierter Vorschlag des Bundesjustizministeriums in 2021

- Sah neuen § 578a BGB vor: Schriftformerfordernis bei Mietvertrag, Änderungsvereinbarungen Textform ausreichend.
- Erwägungen aus Diskussionsentwurf sind bisher nicht in Gesetzesentwurf eingeflossen.

NEU: Eckpunktepapier der Bundesregierung zum „Bürokratieentlastungsgesetz“ (BEG IV) - Formlos ins Chaos?

- Enthält Ankündigung, das Schriftformerfordernis für gewerbliche Mietverhältnisse zu streichen
- Vorteil: Beseitigung hoher formaler Hürden beim Abschluss langfristiger Mietverträge und „Entbürokratisierung“ (z.B. Austausch wie Scans per E-Mail)
- Nachteil: Schriftformerfordernis hat Beweisfunktion; Wegfall eines etablierten Kontrollmechanismus = Raum für Rechtsunsicherheiten
- Noch unklar, ob und wie die Bundesregierung den angekündigten Wegfall umsetzen wird
- Alternativen: gewillkürte Schriftform (§ 127 BGB)? Heilungsverpflichtung der Vertragsparteien?

REFERENTIN

DÉSIRÉE OBERPICHLER

BN//K
BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN

DÉSIRÉE OBERPICHLER

Rechtsanwältin

BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN Rechtsanwälte

Standort Hamburg:

Grimm 6 // 20457 Hamburg

Tel.: +49 (0)30 5 156 565 0

Fax: +49 (0)30 5 156 565 99

Mail: oberpichler@brahms-kollegen.de

Web: <http://www.bn-kollegen.de/>





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!