



## **32. Spreewind-Windenergietage 2024**

# **„Nutzungsvertragsrecht: Wie Sie auf typische Eigentümerforderungen reagieren können?“**

6. November 2024, Linstow



**Lietzenburger Straße 51, 10789 Berlin**  
**[www.tettaupartners.de](http://www.tettaupartners.de)**



# Das (fast vollständige) anwaltliche Team der **tettau Partnerschaft**

**Entschieden für Erneuerbare!**



**Philipp v. Tettau**



**Marion Westphal-Hansen**



**Dr. Michael Rolshoven**



**Dominik Hanus**



**Anja Purwins**



**Tamara Scherer**



**Dr. Max Malchow**



**Katharina zu Solms-Laubach**



**Lasse Kieft**



# Die drei Säulen unserer Tätigkeit

## Planungs- und Genehmigungsrecht

Regional- und Bauleitpläne  
Naturschutz  
Genehmigungsverfahren  
Verwaltungsprozesse

## Vertrags- und Immobilienrecht Energierrecht

Nutzungsverträge / Dingliche Sicherung  
Hersteller- und sonstige Spezialverträge  
Energierrecht  
Zivilprozesse

## Transaktionen Strukturierungen

SPAs  
Projektkaufverträge  
GU- und GÜ-Verträge  
Kooperationen  
Due Diligences  
Gesellschaftsstrukturierungen



I.

Ausgangslage

II.

„Ich stehe nicht für die Eignung des Grundstücks für die EE-Nutzung ein.“

III.

„Ich will genau wissen, wie Ihr mein Grundstück nutzt.“

IV.

„Für Rangrücktritte und Pächterzustimmungen hafte ich nicht“

V.

Fazit



# I. Ausgangslage



Nutzungsvertrag = gewerblicher Mietvertrag (BGH, Urt. v. 07.03.2018 – XII ZR 129/16; OLG Hamm, Urt. v. 02.07.2020-5 U 81/19; OLG Schleswig, Urt. v. 21.10.2016 – 14 U 15/16; OLG Karlsruhe, Urt. v. 25.04.2018 – 14 U 217/17)

Merkmale und gesetzliche Risikoverteilung (= relevant für Auslegung):

- Vermieter (= Grundstückseigentümer):
  - Gebrauchsüberlassung einer Mietsache, § 535 I 1 BGB
  - Zum „vertragsgemäßer Gebrauch“, § 535 I 2 BGB

➔ Risiko der Gebrauchstauglichkeit und Vermietbarkeit trägt der Vermieter

- Mieter (= Betreiber):
  - Zahlung einer Miete, §§ 535 II, 537 BGB

➔ Verwendungs-/Ertragsrisiko trägt der Mieter



II.

**„Ich stehe nicht für die Eignung des  
Grundstücks für die EE-Nutzung ein.“**



Vermieter trägt das Risiko der Gebrauchstauglichkeit und Vermietbarkeit:

- Mietsache muss zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet sein = Hauptpflicht des Vermieters
- „Vertragsgemäßer Gebrauch“ = Nutzungszweck = Verwendungszweck:
  - Regelmäßig: Errichtung und Betrieb von EE-Anlagen = Festlegung des sog. „Vertragssoll“
  - Grundstück muss für den vertraglich festgelegten Nutzungszweck uneingeschränkt geeignet sein (BGH, Urt. v. 10.10.2012 -XII ZR 117/10)
  - Umfasst nicht nur den einwandfreien Zustand der Sache, sondern auch, dass der Aufnahme des Gewerbebetriebs „keine privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen“ (KG, Urt. v. 01.04.2004 - 8 U 219/03)





- OLG Brandenburg, Urt. v. 11.06.2024 – 3 U 23/23:
    - ✓ Grundstückseigentümer steht auch für öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen ein
- „Es ist Sache des Vermieters, die objektbezogenen öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für den vertragsgemäßen Gebrauch zu schaffen.“
- ✓ Gewerbemietobjekte sind nur sachmangelfrei, wenn der Aufnahme des Betriebes keine öffentlich-rechtlichen Beschränkungen entgegenstehen
  - ✓ Sachmangel kann sich auch nachträglich durch Gesetzesänderungen während der Mietzeit ergeben
- Es ist völlig unerheblich, ob der Vermieter die Tauglichkeitsminderung zu vertreten hat, sie beheben kann oder ihre Ursache in seinem Einflussbereich liegt (KG, Urt. v. 12.11.2007, 8 U 194/06)



*„Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung und den Betrieb von EE-Anlagen geeignet ist.“*

- AGB (Mehrfachverwendungsabsicht) unwirksam gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB (BGH, Urt. v. 24.10.2007 - XII ZR 24/06):
  - unangemessene Benachteiligung des Mieters
  - Schließt auch das außerordentliche Kündigungsrecht aus
- Individualvereinbarung: ebenfalls schwierig, v. a. für unbekannte bereits bei Vertragsbeginn vorhandene Mängel (KG, Urt. v. 04.12.2017, U 236/16; BGH, Urt. v. 18.04.2007, XII ZR 139/05)

ABER: § 536 b BGB Haftungsausschluss bei Kenntnis des Mangels durch Betreiber:

- Minderung und Schadensersatz (-)
- Außerordentliches Kündigungsrecht (-)



## Lösung:

- § 536b BGB ist abdingbar
- Parteien können Risiken sachgerecht lösen, durch:
  - Begrenzung des Gewährleistungsausschlusses auf Schadensersatzansprüche, nicht jedoch Minderungs- und Kündigungsrechte
  - Vertraglich regeln, dass das Grundstück bei Vertragsschluss noch nicht vollumfänglich für den Vertragszweck geeignet ist (= konkrete Beschaffenheitsvereinbarung)
  - Daher auch noch kein volles Nutzungsentgelt, sondern gemindertes Nutzungsentgelt (= Reservierungsentgelt, Bereitstellungsentgelt) gezahlt wird



III.

„Ich will genau wissen, wie Ihr mein Grundstück nutzt.“



- Langfristige gewerbliche Mietverträge unterliegen strengen Formvorschriften (früher Schriftform, jetzt Textform)
- Inhalt der Form: Wesentliche vertragliche Vereinbarungen müssen sich mindestens bestimmbar aus dem Vertrag ergeben
- Konkreter Nutzungsumfang:
  - Regelmäßig mietrechtlich nicht nötig (OLG Karlsruhe, Urt. v. 25.04.2018 – 14 U 217/17)
  - Ausnahme: Parteien vereinbaren die konkrete Nutzung als sog. „Vertragssoll“ (OLG Hamm, Urt. v. 26.11.2020 – 5 U 112/19), erforderlich dann:
    - ✓ „Richtigen“ Lageplan an den Vertrag anfügen
    - ✓ Jede Änderung erfordert einen einvernehmlichen, formgerechten Austausch



## Lösung:

- Nicht generell Lagepläne verwenden
- Parteien müssen sich konkret Klarheit über die Funktion des Lageplans verschaffen:
  - Befriedigt die Neugier: „nur zur Information beigefügt“, dient „lediglich Klarstellungs- oder Beweiszwecken“, „kein eigener rechtsgeschäftlicher Erklärungswert“ (KG, Urt. v. 4.11.2021 – 8 U 1106/20)
  - Bestimmt Vertragssoll:
    - ✓ BEIFÜGEN! BEIFÜGEN! BEIFÜGEN!
    - ✓ Zeigen bei Vertragsverhandlungen





IV.  
„Für Rangrücktritte und  
Pächterzustimmungen hafte ich nicht.“



Vermieter trägt das Risiko der Gebrauchstauglichkeit und Vermietbarkeit:

- Mietsache muss zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet sein = Hauptpflicht des Vermieters
- Umfasst nicht nur den einwandfreien Zustand der Sache, sondern auch, dass der Aufnahme des Gewerbebetriebs „keine privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen“ (KG, Urt. v. 01.04.2004 - 8 U 219/03)
- Privatrechtliche Hindernisse = Rechtsmangel, § 836 Abs. 3 BGB:
  - Dingliche oder obligatorische Privatrechte:
    - ✓ Rechte in Abt. II GB => § 1027 BGB
    - ✓ Besitzrechte Dritter => § 862 BGB
    - ✓ Doppelvermietung





- Rechte Dritter müssen sich auch gegen den Mieter richten
- (tlw.) Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs erforderlich:
  - ✓ Wie weit reicht der vertragsgemäße Gebrauch?
  - ✓ Beeinträchtigt das Recht des Dritten den vertragsgemäßen Gebrauch?
    - ⇒ Solange der Landwirt, Mitbewerber etc. keine Besitzstörung rügt, bestehen keine Ansprüche des Betreibers gegen den Vermieter
- Folge: Schadensersatz, Minderung, Kündigung

- Rechte in Abt III des GB:
  - Für die konkrete Nutzung irrelevant
  - Aber: Hindern die Umsetzung des Vorhabens wegen § 52 ZVG: Nachrangige Rechte werden in der Zwangsvollstreckung gelöscht



## Lösung:

- Alle (vertraglichen und dinglichen) Rechte Dritter konkret im Nutzungsvertrag benennen
- Konkret entscheiden, welche Rechte vorgehen dürfen / welche nicht
  - Abt. III kann niemals vorgehen
  - Abt. II muss konkret anhand der Bewilligungsurkunden geprüft werden
  - Besitzrechte Landwirt: Bewirtschaftervertrag abschließen, da Zustimmungen jederzeit widerrufen werden können

 VIEL ARBEIT!



# V. Fazit



- „Mietrecht ist mühsam“, aber manchmal sehr nützlich
- Vertragsverhandlungen auf Augenhöhe: Den Grundstückseigentümer nicht zum Zahlungsempfänger degradieren, sondern auch in die Pflicht nehmen
- Nicht jeden Wunsch ablehnen oder akzeptieren, sondern konkrete Entscheidungen treffen



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Haben Sie Fragen?**

**Sprechen Sie uns gerne an!**

RAin Marion Westphal-Hansen  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
westphal-hansen@tettaupartners.de

[www.tettaupartners.de](http://www.tettaupartners.de)