Biomasse | Windenergie | Photovoltaik | Energierecht | E-Mobilität | Luftverkehr

BGH: Game Over für strenge Kündigungsregeln

MASLATON Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Leipzig • München • Köln

Theresa Vogt
Ingolf Sonntag

Biomasse | Windenergie | Photovoltaik | Energierecht | E-Mobilität | Luftverkehr

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
- Fachspezifische, technische, interdisziplinäre Expertise www.qmvcheck.de
- Wissenschaftliche Expertise durch Veröffentlichungen und universitäre Vorlesungen
- Standort Leipzig in der Eigenversorgung durch KWK- und PV-Anlage, E-Mobilität
- Verbandsengagement sowie sachverständige Stellungnahmen in diversen Gesetzgebungsverfahren

MASLATON
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Leipzig · München · Köln

Theresa Vogt

Rechtsanwältin Theresa Vogt ist seit März 2025 bei der Maslaton Rechtsanwaltsgesellschaft mbH tätig. Ihr Tätigkeitsschwerpunkt liegt im öffentlichen Recht, insbesondere im Verwaltungsrecht mit Bezug zu Projekten der Erneuerbaren Energien. Sie ist sowohl beratend als auch forensisch tätig und befasst sich mit Fragen der Genehmigung und Planung von Energieanlagen, einschließlich raumordnungs-, planungs- und immissionsschutzrechtlicher Aspekte.

Darüber hinaus unterstützt sie bei der zivilrechtlichen Sicherung von Grundstücksflächen für erneuerbare Energieprojekte, insbesondere durch die Gestaltung und Prüfung von Nutzungsverträgen für Privatpersonen, Projektentwickler und Kommunen.

Ein weiterer Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt auf der Begleitung von Kommunen bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben im Bereich der Erneuerbaren Energien.

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.

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

Er ist seit fast 10 Fachanwalt für Mietrecht und betreut insbesondere energie- und zivilrechtliche Mandate.

Gliederung

I. Vorformulierte Nutzungsverträge
II. Hintergrund der Entscheidung
III. Feststellung des BGH
IV. Bedeutung für die Praxis
V. Fazit

Gliederung

I. Vorformulierte Nutzungsverträge
II. Hintergrund der Entscheidung
III. Feststellung des BGH
IV. Bedeutung für die Praxis
V. Fazit

1. Nutzungsverträge im Allgemeinen

- dient der Sicherung von Grundstücken für EE-Projekte
- Eigentümer räumt einem Dritten das Recht zur Nutzung seines Grundstückes ein
- Nutzung ist zweckgebunden/mit einem bestimmten Projekt verknüpft

➢ Vertrag = **privatrechtliche** Nutzungsvereinbarung

- Herausforderung: Projekt- und Investitionssicherheit muss durch Vertrag erlangt werden
- Ausgestaltung: Grundstücks-/Poolverträge, keine Individuelle Ausgestaltung sondern **Musterverträge** (AGB)

2. Vertragstypen

- Vertrag regelt entgeltliche Überlassung eines Grundstücks auf Zeit
- hierfür grundsätzlich folgende Vertragstypen möglich: **Miete** oder **Pacht**
- sofern im Einzelfall genaue Einordnung nicht möglich: Vertrag sui generis (Vertrag eigener Art)
- Einordnung erfolgt nach **Vertragszweck**
- Aufgrund von Vertragsmustern verwendete Falschbezeichnungen sind unschädlich
- Bedeutung der Einordnung: für Auslegung von Vertragsregelungen, bei Regelungslücken

3. Vorformulierte Nutzungsverträge

- Vorformulierte Verträge = Vertragsbedingungen, für eine **Vielzahl von Fällen** einseitig erstellt
- insbesondere gekennzeichnet durch: einheitlichen Vertragstext für viele Fälle, **keine individuelle Aushandlung** einzelner Klauseln, Verwender des Vertrages bestimmt Inhalt und Form
- als solche sind sie Allgemeine Geschäftsbedingungen i.S.d. §§ 305 ff. BGB
- Ziel der AGB-Kontrolle nach §§ 305 ff. BGB: Schutz des Vertragspartners vor einseitiger Benachteiligung

3. Vorformulierte Nutzungsverträge

- AGB-Klauseln sind objektiv auszulegen – Sicht eines verständigen, redlichen Vertragspartners
- Auslegung erfolgt anhand des **Wortlautes, Sinn** und **Zweck der Regelung**
- Interpretation der Klausel erfolgt im Gesamtzusammenhang des Vertrages
- Verbleiben nach der Auslegung Zweifel → § 305 c II BGB

*„ Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu **Lasten des Verwenders**."*

4. Vertragslaufzeit und Kündigungsrecht

- **Vertragslaufzeit** als zentrales Element, regelt:
  - wie lange das Grundstück durch Nutzer verwendet werden darf
  - Bedingungen der Vertragsverlängerung oder –beendigung
  - Recht zur Kündigung bzw. Ausschluss des Rechts zur Kündigung

4. Vertragslaufzeit und Kündigungsrecht

- **Feste Laufzeitklausel:**
  - Vertrag endet nach Zeitablauf,
  - keine Kündigung erforderlich,
  - Vereinbarung einer Verlängerungsoption möglich

4. Vertragslaufzeit und Kündigungsrecht

- **Laufzeit abhängig von Planungsphase (offene Laufzeitregelung):**

  1. Vertragsteil (**vor** Baubeginn/Inbetriebnahme der WEA)

  - Beginnt mit Unterzeichnung des Nutzungsvertrags durch beide Parteien
  - Endet mit der Inbetriebnahme/Baubeginn der ersten Windenergieanlage
  - **Dauer** der Projektierungsphase und Eintritt der Bedingung „Inbetriebnahme der ersten WEA“ ist nicht vorhersehbar → **unbestimmt**
  - **Vertrag** ist **unbefristet** → es besteht grundsätzlich ein **ordentliches Kündigungsrecht**

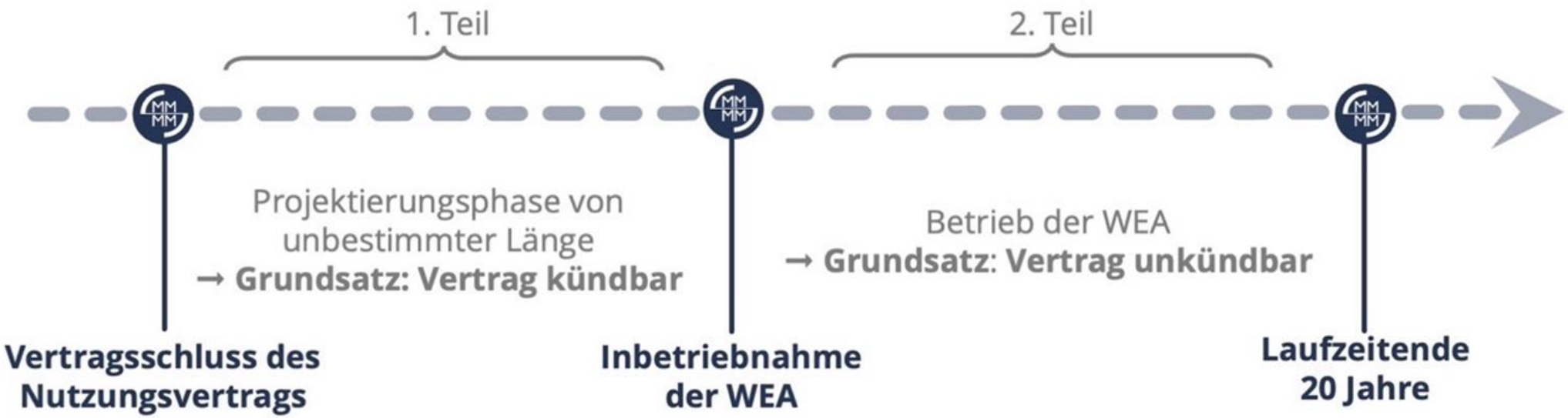
4. Vertragslaufzeit und Kündigungsrecht

- **Laufzeit abhängig von Planungsphase (offene Laufzeitregelung):**

  2. Vertragsteil (**nach** Baubeginn/Inbetriebnahme der WEA)

  - beginnt im Anschluss an die Projektierungsphase mit BAubeginn/Inbetriebnahme
  - **Vertragslaufzeit** üblicherweise auf 20 Jahre **befristet**
  - befristete Laufzeit ist an den (ungewissen) Eintritt einer Bedingung geknüpft
  - gesetzlich grundsätzlich Kündigung vor Ablauf der Vertragslaufzeit nicht vorgesehen
  - § 544 BGB (ggf. i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB) zu beachten: **außerordentliches Kündigungsrecht** nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung

4. Vertragslaufzeit und Kündigungsrecht



4. Vertragslaufzeit und Kündigungsrecht

- Gesetzlich vorgesehenes Grundkonzept ist abdingbar durch konkretisierende Regelung im Nutzungsvertrag

- Sinn und Zweck des Nutzungsvertrages

  → Projektsicherung für den gesamten Zeitraum (Planung, Bau und Betrieb)

  → bedingt klare vertragliche Regelungen zur Vorbeugung von Streitigkeiten in jeder vertraglichen Phase

Gliederung

I. Vorformulierte Nutzungsverträge
II. Hintergrund der Entscheidung
III. Feststellung des BGH
IV. Bedeutung für die Praxis
V. Fazit

1. Das „Problem“

- „Problem“ verursacht durch Verwendung offener Laufzeitklauseln im 1. Vertragsteil

➢ dadurch Vertragslaufzeit **abhängig** vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme

- **offene Laufzeitk**lausel = Vertragslaufzeit knüpft an ein künftiges Ereignis an; Eintritt des Ereignisses in Gestalt der Genehmigungserteilung bei EE-Projekten zumeist ungewiss

- Beispiel einer offenen Laufzeitklausel:

  „Die Laufzeit des Vertrages beträgt 20 Jahre, gerechnet ab dem ersten des Monats, in dem mit dem Bau der Windenergieanlage begonnen worden ist.“

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des **OLG Hamm (Az. 5 U 81/19)** sowie **OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23)** voran:

a. Sachverhalt

- Die jeweils den Rechtsstreiten zugrundeliegenden Nutzungsverträge enthielten offene Laufzeitklauseln
- Insoweit kein ausdrücklicher Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechtes für den ersten Vertragsteil
- In beiden Fällen wurde lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht bzw. ein Rücktrittsrecht geregelt
- Kündigungsrecht und Rücktrittsrecht waren an weitere Voraussetzungen geknüpft

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

b. Zu klärende Rechtsfrage:

Enthalten die vertraglichen Regelungen zum Rücktritt bzw. zur außerordentlichen Kündigung zugleich konkludent den Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts?

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

- Anlass war Weigerung des Eigentümers die vereinbarte Dienstbarkeit eintragen zu lassen
- Der beklagte Eigentümer begehrte die Beendigung des Vertrages (durch Rücktritt/Kündigung)
- Mehrere Kündigungen (ordentlich und außerordentlich) des Eigentümers
- Klägerin wollte Projekt weiterhin umsetzen und begehrte Fortbestand des Vertrages nebst Rechten und Pflichten daraus (insbesondere Eintragung einer Vormerkung)

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

- Antrag auf einstweilige Verfügung auf Eintragung der Dienstbarkeit und damit mittelbare Klärung ob Vertrag besteht oder durch Kündigung beendet
- LG Paderborn (I. Instanz) gab Nutzer Recht, keine wirksame Kündigung
- OLG Hamm verneinte ein Rücktrittsrecht sowie ein Recht zur außerordentlichen Kündigung
- **ABER: Nutzungsvertrag sei mit ordentlicher Kündigung beendet worden!**

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

Zu den Gründen:

- vorliegend Mietvertrag über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücksfläche
- Bei Einordnung als Pachtvertrag → entsprechende Anwendung der mietvertraglichen Regelungen, § 581 Abs. 2 BGB
- ordentliche Kündigungsrecht nach mietvertraglichen Regelungen

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

Zu den Gründen:

- Frist: § 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB zum Ablauf eines Kalendervierteljahres, d.h. Kündigung fristwahrend ausschließlich Anfang Januar, April, Juli und Oktober möglich
- Aber eventuell Ausschluss durch Vereinbarung einer Vertragslaufzeit

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

Zu den Gründen:

- zum Kündigungszeitpunkt kein Miet-/Pachtverhältnis auf bestimmte Zeit
- Vereinbarte Vertragslaufzeit knüpft an Baubeginn des Windparks an
- Ein Baubeginn hat noch nicht stattgefunden, es liegt noch keine Genehmigung vor
- Feste Laufzeit wurde an den (ungewissen) Eintritt einer Bedingung geknüpft

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

Zu den Gründen:

„Diese Kombination hat im Streitfall zur Folge, dass bis zum Eintritt der Bedingung die Vertragslaufzeit unbestimmt ist und die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung gemäß § 542 Abs. 1 BGB besteht (…).“

§ 542 Abs. 1 BGB:

„ Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.“

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

Zu den Gründen:

- Recht zur ordentlichen Kündigung nicht ausdrücklich vertraglich ausgeschlossen
- Rücktrittsrecht wenn nicht binnen 4 Jahren die BImSchG oder Baubeginn
- Regelung des § 3 zum Rücktrittsrecht könnte konkludent Recht zur ordentlichen Kündigung ausschließen

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

Zu den Gründen:

- Vertragsbeendigung darin von bestimmten Voraussetzungen abhängig; vertragliches Rücktrittsrecht könnte so verstanden werden, dass Rücktritt zulässig, aber ordentliche Kündigung ausgeschlossen sein soll
- Rücktrittsrecht des Eigentümers u.a. ausgeschlossen, wenn Verzögerung aus nicht vom Nutzer zu vertretenden Gründen (z.B. Klage eines Dritten gegen BImSchG-Genehmigung)

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

Zu den Gründen:

- Vertrag war für Vielzahl vergleichbarer Verträge vorformuliert → AGB
- Grundsatz der objektiven Auslegung findet Anwendung
- Wortlaut des Vertragstextes umfasst lediglich Rücktrittsrecht, kein Kündigungsrecht
- Wortlaut insoweit eindeutig, es besteht kein Raum für eine Auslegung

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

Zu den Gründen:

- selbst wenn angenommen würde, dass ordentliches Kündigungsrecht konkludent ausgeschlossen sei → **Ausschluss wäre nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam**

„(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.“

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

Zu den Gründen:

- es fehle **angemessener Interessensausgleich** für den Grundstückseigentümer
- **entgeltlose Vertragslaufzeit vor Baubeginn auf potenziell unbegrenzte Zeit**
- Vertragliches Rücktrittsrecht kann nach der Regelung im Vertrag entfallen→ Eigentümer bleibt dennoch gebunden
- Vertragliche Belastungen bestehen bereits vor Nutzung (z.B. Dienstbarkeit, Eintragung)

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

Zu den Gründen:

- Kein Wiederaufleben des Rücktrittsrechts bei späterer Vertragstreue
- Kein Behaltendürfen bereits geleisteter Zahlungen
- Insgesamt nach OLG Hamm einseitige Belastung, kein angemessener Ausgleich
- Ausschluss der Kündigung nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam

➢ **Ordentliche Kündigung war zulässig; Nutzungsvertrag dadurch beendet**

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Hamm:

Auswirkungen der Entscheidung:

- Stärkung der Position der Eigentümer
- Reservierungsentgelte teils in erheblicher Höhe
- Gestaffelte Regelung zum Rücktrittsrecht und Abwendungsbefugnisse, z. B. wenn nach 5 Jahren keine BImSchG, dann Rücktrittsrecht, was für 3 Jahre durch Zahlung abgewendet werden kann und noch weitere 2 Jahre durch höhere Zahlung

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des OLG Naumburg:

Zu den Gründen:

- OLG Naumburg widersprach zur selben Rechtsfrage in einem anderen Fall OLG Hamm
- Konkludenter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechtes wurde durch OLG Naumburg bejaht
- Keine Bedenken hinsichtlich AGB-Kontrolle; Keine unangemessene Benachteiligung

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des **OLG Naumburg**:

Zu den Gründen:

„Gerade vor dem Hintergrund, dass sowohl Verwender, als auch der Vertragspartner Kenntnis davon haben, dass die Planungsphase für die Errichtung von Windenergieanlagen zeitlich im höheren Maße intensiv sein kann, muss auch für den Vertragspartner des Verwenders erkennbar sein, dass in dieser Phase eine einseitige Beendigung des Vertrages (sei es durch Rücktritt oder durch die Kündigung) nicht stattfinden können soll. Eine andere Auslegung erscheint eher fernliegend. […]“

2. Entscheidungen des OLG Hamm sowie des OLG Naumburg

Der BGH-Entscheidung gingen die Entscheidungen des OLG Hamm (Az. 5 U 81/19) sowie OLG Naumburg (Az. 9 U 17/23) voran:

c. Entscheidung des **OLG Naumburg**:

Zu den Gründen:

„[...] Bei der Errichtung von Windenergieanlagen müssen oftmals für die Abstandsflächen eine Vielzahl von Grundstücken, die nicht im Eigentum des Anlagenbetreibers stehen, gebunden werden, um die erforderlichen Genehmigungen zu erhalten. Ein Verständnis dahingehend, dass jeder der Beteiligten, jederzeit die Kündigungsmöglichkeit haben soll, würde dazu führen, dass letztendlich die Realisierung von Windenergieanlagen nicht möglich wäre. Dies sei auch den beteiligten Verkehrskreisen (i.d.R. Landwirten) bekannt.“

Gliederung

I. Vorformulierte Nutzungsverträge
II. Hintergrund der Entscheidung
III. Feststellung des BGH
IV. Bedeutung für die Praxis
V. Fazit

1. Kündigungsdilemma vs. Vertragsgestaltung

- OLG Hamm und OLG Naumburg entscheiden zur gleichen Rechtsfrage unterschiedlich
- Revision des Grundstückseigentümers (Fall des OLG Naumburg) führte zur Entscheidung des BGH in der Sache
- BGH bestätigte mit Urteil vom 12.03.2025 (Az. XII ZR 76/24) Auffassung des OLG Naumburg
- Der BGH stellt klar,
    - die erste Vertragsphase kann als unbefristetes Vertragsverhältnis angesehen werden
    - der Vertrag ist in dieser Phase grundsätzlich ordentlich kündbar
    - ein wirksamer Ausschluss des ordentliche Kündigungsrecht ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich

2. Kein befristetes Vertragsverhältnis in der Schwebezeit

- Nutzungsvertrag für WEA von BGH als Mietvertrag eingeordnet
- § 3 enthält **Laufzeitvereinbarung**:

„§ 3.

1. Der Vertrag beginnt mit der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien. Der in § 1 bezeichnete Grundbesitz wird mit Baubeginn zur Verfügung gestellt.

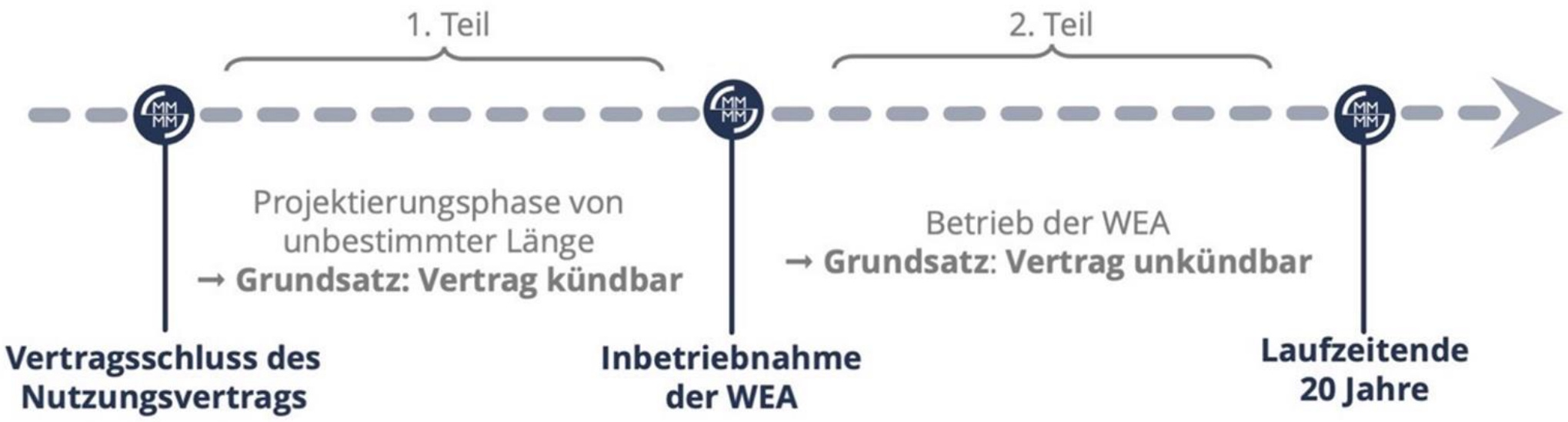
Der Vertrag endet gerechnet ab dem 31.12. des Jahres, in dem die Inbetriebnahme der letzten geplanten WEA erfolgt ist, nach Ablauf von 20 Jahren.“

2. Kein befristetes Vertragsverhältnis in der Schwebezeit

- Beginn der festen Laufzeit an Ereignis geknüpft (Inbetriebnahme)
- Wenn unklar, ob Ereignis jemals eintritt → **aufschiebende Bedingung** (§ 158 I BGB)
- bis zum Bedingungseintritt: Mietzeit unbestimmt;
  ordentliche Kündigung **möglich** (§ 542 I BGB)
- nach Bedingungseintritt: befristete Laufzeit,
  ordentliche Kündigung **ausgeschlossen** (§ 542 II BGB)

2. Kein befristetes Vertragsverhältnis in der Schwebezeit

- Zur Verdeutlichung nochmals die Übersicht der Vertragsphasen



2. Kein befristetes Vertragsverhältnis in der Schwebezeit

- Im Fall zum Zeitpunkt der ordentlichen Kündigung noch kein befristetes Vertragsverhältnis gegeben
- Befristung nur dann, wenn Vertragsende ohne weitere Erklärung zu einem bestimmten künftigen Zeitpunkt vereinbart
- **Hier:** ungewiss, ob Ereignis (Inbetriebnahme) überhaupt eintreten wird → Mietzeit beginnt erst mit Eintritt des Ereignisses (als aufschiebende Bedingung i.S.v. § 158 I BGB)
- gerade bei EE-Projekten: in Schwebezeit bzw. erster Vertragsphase viele Fragen der Realisierbarkeit des Projektes noch offen (insbesondere hinsichtlich Genehmigungserteilung)
- **Folge:** Laufzeit des Nutzungsvertrages nicht bestimmbar; unbefristetes Vertragsverhältnis

➢ **Vertrag grundsätzlich ordentlich kündbar**

3. Vorliegen eines konkludenten Kündigungsausschlusses

- möglicherweise Kündigungsausschluss vertraglich geregelt
- keine ausdrückliche vertragliche Regelung des Kündigungsrechts in der Schwebezeit
- aber Vereinbarung eines Rücktrittsrechts

„§ 9. 1. Beide Parteien können vom Nutzungsvertrag zurücktreten, wenn nicht in einem Zeitraum von 5 Jahren ab Unterzeichnung des Nutzungsvertrags die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der WEA erteilt wurde oder nicht nachgewiesen wird, dass die Genehmigung zeitnah bevorsteht. […]“

3. Vorliegen eines konkludenten Kündigungsausschlusses

- **Systematik: Rücktritt vs. Kündigung**
  - beides vertraglich mit detaillierten Bedingungen geregelt
  - Kündigungsregelung erfasst keine Möglichkeit der Kündigung in Schwebezeit
  - **Grund:** Interessenlage; Genehmigungsphase erfordert gesicherten Bestandschutz der Nutzungsrechte
- Vertrag enthält **abschließende Regelungen** zu Kündigung und Rücktritt → andernfalls entwertet, wenn ordentliche Kündigung frei möglich wäre

3. Vorliegen eines konkludenten Kündigungsausschlusses

- **Ausschluss** des Rechts zur ordentlichen Kündigung für die Zeit vom Vertragsschluss bis zum Beginn der festen **Vertragslaufzeit möglich**

- *" [...], dass letztendlich die Realisierung von Windenergieanlagen nicht möglich wäre, wenn die vertraglich gebundenen Grundstückseigentümer jederzeit die Möglichkeit hätten, bis zur Entscheidung über die immissionsschutzrechtliche Genehmigung den Nutzungsvertrag durch eine ordentliche Kündigung zu beenden. Dieses besondere Interesse des Anlagenbetreibers an der Sicherung des Fortbestands der Nutzungsverträge während der Genehmigungsphase ist den durchschnittlichen Vertragspartnern des Anlagenbetreibers – meist Eigentümer von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken – bekannt [...]"*

- BGH, Urteil von 12.3.2025, XII ZR 76/24 -

4. Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts vereinbar mit § 307 Abs. 1 S. 1 BGB

- Nutzungsvertrag im vorliegenden Fall vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB)
- Vertrag unterliegt AGB-Recht
- zu klären in diesem Zusammenhang war, ob Grundstückeigentümer unangemessen aufgrund des Ausschlusses des ordentlichen Kündigungsrechtes benachteiligt ist.
- BGH lehnt dies ab
- obgleich Grundstückseigentümer in der ersten Vertragsphase zwar verpflichtet zur Bereitstellung des Grundstückes – jedoch ohne ein Entgelt zu erhalten.

4. Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts vereinbar mit § 307 Abs. 1 S. 1 BGB

- BGH legte Vertragstext objektiv aus – Wortlaut, Sinn, Zweck, Systematik
- § 305 c Abs. 2 BGB Unklarheitenklausel findet keine Anwendung

  → eindeutiges Auslegungsergebnis

- § 307 Abs. 1 S. 1 BGB: keine unangemessene Benachteiligung durch Kündigungsausschluss in der ersten Vertragsphase
- Eigentümer muss erst ab Baubeginn überlassen
- bis zum Baubeginn weitgehend landwirtschaftliche Nutzung möglich; insbesondere bleibt Veräußerung möglich

4. Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts vereinbar mit § 307 Abs. 1 S. 1 BGB

- BGH legte Vertragstext objektiv aus – Wortlaut, Sinn, Zweck, Systematik
- § 305 c Abs. 2 BGB Unklarheitenklausel findet keine Anwendung

  → eindeutiges Auslegungsergebnis

- § 307 Abs. 1 S. 1 BGB: keine unangemessene Benachteiligung durch Kündigungsausschluss in der ersten Vertragsphase
- Eigentümer muss erst ab Baubeginn überlassen
- bis zum Baubeginn weitgehend landwirtschaftliche Nutzung möglich; insbesondere bleibt Veräußerung möglich

4. Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts vereinbar mit § 307 Abs. 1 S. 1 BGB

- Rücktrittsrecht nach § 9 Nr. 1 wahrt Interesse des Eigentümers
- Entgeltlose Zeit nicht unbegrenzt, da Rücktrittsrecht
  - Rücktritt bei versagter Genehmigung (bestands-/rechtskräftig).
  - Betreiber kann Bereitstellungsfrist gegen Geldzahlung verlängern
  - bei schuldhafter Verzögerung außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund
  - zudem vertragliche Vereinbarung, dass ab 6. Monat nach Baubeginn: Mindestentschädigung

4. Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts vereinbar mit § 307 Abs. 1 S. 1 BGB

[…] Die Betreiberin muss erhebliche Vorleistungen im Rahmen der Planung und für die Errichtung der Anlage erbringen und kann im Voraus nicht verlässlich angeben, welcher Zeitraum bis zur Genehmigungserteilung verstreichen wird. Der Grundstückseigentümer hingegen kann in diesem Zeitraum sein Grundstück weiter wirtschaftlich nutzen und wird ab der Inbetriebnahme der Anlagen ein erhebliches Entgelt erhalten, obwohl er auch dann sein Grundstück landwirtschaftlich verwenden kann. Werden die wechselseitigen Interessen der Vertragsparteien – wie im vorliegenden Nutzungsvertrag – angemessen berücksichtigt, wird der Grundstückseigentümer durch eine mögliche – entgeltlose – Wartezeit von über fünf Jahren nicht unangemessen benachteiligt"

- BGH, Urteil von 12.3.2025, XII ZR 76/24 -

5. Zusammenfassung – Leitsätze der Entscheidung

„Knüpfen die Parteien eines Mietvertrags den Beginn einer vereinbarten festen Vertragslaufzeit an den Eintritt eines bestimmten Ereignisses, hängt die Beurteilung, ob in der Schwebezeit ein befristetes Mietverhältnis vorliegt, maßgeblich davon ab, ***welche rechtliche Bedeutung nach den Vorstellungen der Vertragsparteien dieser Vertragsgestaltung zukommen soll.“***

5. Zusammenfassung – Leitsätze der Entscheidung

„Ist aus der maßgeblichen Sicht der Vertragsparteien bei Vertragsschluss nicht nur ungewiss, wann das Ereignis eintreten wird, an das der Beginn der Laufzeitvereinbarung geknüpft ist, sondern auch, ob dieses Ereignis überhaupt jemals eintreten wird, liegt eine ***aufschiebende Bedingung*** *iSv § 158 Abs. 1 BGB vor.“*

5. Zusammenfassung – Leitsätze der Entscheidung

„Die Vertragsbindung besteht dann bereits ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses, die fest vereinbarte Mietzeit beginnt indes erst mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 158 Abs. 1 BGB. ***In diesem Fall ist die Mietzeit bis zum Eintritt der Bedingung unbestimmt und der Mietvertrag kann grundsätzlich durch eine ordentliche Kündigung beendet werden. “***

5. Zusammenfassung – Leitsätze der Entscheidung

„Aus der für das zutreffende Verständnis einer formularvertraglichen Regelung maßgeblichen Sicht eines verständigen und redlichen Vertragspartners ist ein ***Rücktrittsrecht kein Kündigungsrecht.****“*

- Redaktioneller Leitsatz, NZM 2025, 427 -

5. Zusammenfassung – Leitsätze der Entscheidung

„Eine formularvertragliche Bestimmung in einem als Mietvertrag zu qualifizierenden „Nutzungsvertrag", mit der das ***Recht zur ordentlichen Kündigung*** *für die Dauer von 60 Monaten für beide Mietvertragsparteien* ***ausgeschlossen*** *wird,* ***hält der Inhaltskontrolle nach § 307 I 1 BGB stand*** *(Bestätigung von Senat BGHZ 223, 290 = NZM 2020, 54).*

Für eine stillschweigend getroffene Formularabrede, die eine erste planungs-, genehmigungs- und errichtungsbezogene Nutzungsphase eines der Errichtung einer Windenergieanlage dienenden Grundstücks abdeckt, gilt nichts anderes."

- Redaktioneller Leitsatz, NZM 2025, 427 -

Gliederung

I. Vorformulierte Nutzungsverträge
II. Hintergrund der Entscheidung
III. Feststellung des BGH
IV. Bedeutung für die Praxis
V. Fazit

- BGH eröffnet Möglichkeit, das ordentliche Kündigungsrecht durch Auslegung (i. V. m. Vertrags-systematik) auszuschließen
- Maßgeblich: Wortlaut, Systematik (§ 8/§ 9), Sinn/Zweck, Interessenlage
- Rücktritt ≠ Kündigung (Begriffsstrenge)
- Ausschluss nicht zwingend ausdrücklich; er kann sich auch aus Gesamtzusammenhang ergeben
- Entscheidend: Vertragliche Ausgestaltung → damit verbunden Einzelfallunsicherheit

- Keine Automation: Ob der Ausschluss im konkreten Vertrag trägt, hängt von Auslegung ab
- AGB-Rahmen ist ggf. zwingend zu beachten
- dabei objektive Auslegung
- § 305c Abs. 2 BGB nur bei echter Unklarheit
- § 307 Abs. 1 S.1 BGB: Angemessenheit als Kontrollgrenze
- Risiko: Auslegung kann je nach Klauselgestaltung anders ausfallen; man braucht belastbare Text- und Systematikargumente

- **Lösung für Neuverträge**: ausdrücklicher (zeitlich befristeter) Kündigungsausschluss für die erste Phase formulieren
- Systematische Trennung von Kündigung (eine Norm) und Rücktritt (eigene Norm)
- Transparente Bedingungen für Schwebezeit (Genehmigung/Verfahren) aufnehmen und klaren Endpunkt fixieren
- Ausbalancierte Beendigungsrechte (beiderseitig) in der Schwebezeit aufnehmen
- Ziel: die Auslegung „konkludenter Ausschluss“ vermeiden, indem man sie explizit und ausgewogen regelt

- **Vorgehen bei Altverträgen**: Prüfung der Verträge
- Vertretbarkeit konkludenter Auslegung dokumentieren
- Ggf. Ergänzungs-/Nachtragslösung: wechselseitig ausgewogene Beendigungsrechte klar aufnehmen

→ Erst Auslegung begründen; über Nachtrag ggf. Rechtssicherheit schaffen

- Eindeutige Regelung, welche Möglichkeiten zur Grundstücksnutzung Eigentümer in „Schwebezeit“ offen stehen, Bsp. Landwirtschaftliche Nutzung
- Vertrag mit offener Laufzeitklausel weiterhin möglich, hierbei jedoch Einzelfallabwägung entscheidend;

Gliederung

I. Vorformulierte Nutzungsverträge
II. Hintergrund der Entscheidung
III. Feststellung des BGH
IV. Bedeutung für die Praxis
V. Fazit

- Entscheidung des BGH bringt Rechtsklarheit und stärkt die Position der Nutzer
- Andererseits unterstreicht sie **die Wichtigkeit der vertraglichen Ausgestaltung der Kündigungsrechte** im Rahmen von Nutzungsverträgen
- Für Projektentwickler/ -beteiligte: Besonderes Augenmerk auf Formulierungen zum Kündigungsrecht legen !
- Wer bei der Formulierung der Kündigungsrechte – insbesondere für die zeitlich unbestimmte erste Vertragsphase – sorgfältig arbeitet und unterschiedliche Konstellationen berücksichtigt, erspart sich in der Zukunft unnötige Rechtsstreitigkeiten.
- Auf die nun getroffene Entscheidung des BGH zum konkludenten Ausschluss kommt es dann gar nicht erst an.

Biomasse | Windenergie | Photovoltaik | Energierecht | E-Mobilität | Luftverkehr

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

MASLATON
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Leipzig · München · Köln

Theresa Vogt
Ingolf Sonntag