

20. Windenergietage

Forum 2

Nutzungsvertragsrecht aktuell

Marion Westphal-Hansen

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht und Verwaltungsrecht

Kanzlei MWP

Leibnizstraße 53, 10629 Berlin

www.mwp-berlin.de

MWP / Dezernat Erneuerbare Energien

... ist mit 6 Anwältinnen
und Anwälten fast
ausschließlich in Mandaten
der EE tätig

... arbeitet bundesweit
beratend und
prozessführend, im
Ausland mit
Kooperationspartnern

... deckt den gesamten
Projektlebenszyklus ab:
Vom Planungs- und
Genehmigungsrecht über
das Grundstücks- und
Energierrecht bis zum
Vertrags- und
Transaktionsrecht

I. BGH, Urt. v. 02.06.2010, XII ZR 110/08 (Blockhaus)

- Sachverhalt:
 - Grundstückseigentümer ist Herr Müller
 - betreibt mit Frau Müller als „Das Ferienhaus“ auf dem Grundstück eine Ferienhausanlage
 - Mieter „pachtet“ Teilfläche zur Errichtung eines Blockhauses für 30 Jahre + Option 30 Jahre
 - Rubrum: „Das Ferienhaus“
 - Unterschriftszeile: „Das Ferienhaus - Eigentümer und Betreiber der Ferienhausanlage Herr und Frau Müller“
 - Unterschrift allein durch Herrn Müller
 - Käufer kauft das Grundstück von Herrn Müller

- Fragen:
 1. Ist K gem. § 566 BGB in den Vertrag eingetreten?
 2. Genügt der Vertrag der Schriftform?

1. Vertragsübergang, § 566 BGB

- „Kauf bricht nicht Miete“ = Ausnahme im Vertragsrecht, da der Mietvertrag Dritten bindet, der nicht an den Verhandlungen beteiligt war
- Voraussetzungen:
 - Verkäufer = Vermieter (Identität)
 - Mietsache muss überlassen sein
 - Rechte und Pflichten müssen unmittelbar im Mietvertrag begründet sein (BGHZ 141,160), Abschlussprämien,
 - Eigentumsübertragung notwendig (Auflassungsvormerkung reicht nicht)

1. Vertragsübergang, § 566 BGB

- Berufungsgericht (LG Kleve): kein Vertragsübergang, denn:
 - keine Identität von Verkäufer (= Hr. Müller) und Vermieter (= GbR),
 - daher kein Vertragsübergang gem. § 566 BGB auf Käufer

- BGH: Vertragsübergang ja, denn:
 - Identität Verkäufer - Vermieter, da „jedenfalls“ Herr Müller Vermieter,
 - kein Vermieter „Das Ferienhaus“ (GbR)
 - denn bei Auslegung sind die Interessen der Vertragsparteien zu berücksichtigen:
 - Mieter: Investitionsschutz, langfr. NutzungsR
 - Vermieter: ggf. Schadensersatz, wenn keine Fortführung Mietvertrag mit Erwerber
 - daher: jedenfalls Mann (= Eigentümer) sollte nach Parteiwillen Vermieter werden

2. Grundlagen der Schriftform, §§ 578, 550 BGB

- alle langfristig geschlossenen Nutzungsverträge müssen zwingend das Schriftformerfordernis beachten

- Grund: - Übereilungsschutz
- Beweisfunktion
- v. a. aber: Schutz des Erwerbers!!!!
BGH, Urt. v. 02.06.2010, XII ZR 69/09 (Blockhaus)

- sonst: jederzeitige Kündbarkeit des Vertrages innerhalb der gesetzlichen Fristen, §§ 550, 580a BGB: 3 Monate/ Quartalsende



Höchste Priorität bei Vertragsabschluss und Nachträgen!!!

2. Grundlagen der Schriftform, §§ 578, 550 BGB

Voraussetzungen:

- alle wesentlichen Vertragsbestandteile
 - Vertragsparteien
 - Vertragsgegenstand
 - Vertragsdauer
 - Nutzungsentgelt
- alles, was die Parteien selbst als wesentlich ansehen

BGH, NJW 2000, S. 1105



Risiko: Im Zweifel ist alles wesentlich!!!

- in einer einheitlichen Vertragsurkunde, § 126 I BGB,
- eigenhändige Unterschrift aller Vertragsparteien, § 126 II BGB

Eigenhändige Unterschrift?

- Zweifel, denn:
 - nur Unterschrift Herr Müller, nicht aber Frau Müller
 - kein Zusatz des Herrn Müller, dass er auch in Vertretung Frau Müller unterzeichnet hat
 - Zusatz nötig bei Personenmehrheiten, aber auch ausreichend
 - BGH, NJW 1994, 1649, 1650f.; NJW 2008, S: 2178 - Eheleute
 - BGH, Urt. v. 04.11.2009, XII ZR 86/07 (AG)
 - BGH, Urt. v. 07.05.2008, XII ZR 69/09, NJW 2008, S. 2178 (Sozietät)
 - BGH, NJW 2004, 1103 – GbR
 - BGH, NJW 2002, 3389, 3391- Erbengemeinschaft
- daher: wohl Schriftformmangel, aber vom BGH offen gelassen

Einheitliche Vertragsurkunde?

- Sachverhalt: - wie oben,
 - Teilfläche im Lageplan beschrieben, der aber weder beigefügt noch in dem Vertrag als Bezug erwähnt war

- BGH:
 - keine einheitliche Vertragsurkunde, da
 - keine feste Verbindung Lageplan – Urkunde (BGHZ 40, 255, 263 =Substanzverletzung) und auch
 - keine Zusammengehörigkeit der Urkunde mit einem Lageplan erkennbar (BGH, Urt. v. 09.04.2008, XII ZR 89/06
 - eindeutiger Bezug Vertrag - Anlage,
 - fortlaufende Seitenzahl, §§, Ziffern
 - einheitliches Schriftbild
 - Paraphierung)

- Rechtsfolge: Vertrag nach 1 Jahr ordentlich (= fristgemäß) kündbar!

II. BGH, Urt. v. 13.07.2011, XII ZR 189/09 (Rauchverbot)

- Sachverhalt:
 - Pachtvertrag Gaststätte,
 - 2 nicht voneinander getrennte Räume
 - nach Inkrafttreten Nichtraucherschutzgesetz Rauchverbot
 - Pächter fordert Umbaumaßnahmen, Verpächter lehnt ab

- Frage: Schadensersatz? Kündigung?

1. Schadensersatz?


- Voraussetzung: Mietmangel, §§ 581 II, 536a I BGB
- BGH:
 - kein Mangel, denn öff.-rechtl. Gebrauchshindernisse/
-beschränkungen begründen nur Mängel, wenn
 - sie auf der konkreten Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes beruhen,
 - nicht jedoch, wenn die Ursache in persönlichen/
betrieblichen Umständen des Pächters liegt
 - gilt auch für Gesetze, daher:
 - Gesetze, die den geschäftlichen Erfolg des Pächters beeinträchtigen, fallen in dessen Risikobereich,
 - Verwendungsrisiko Vertragsgegenstand trägt immer der Pächter/ Mieter (std. Rspr., z. B. BGH, Urt. v. 21.09.05, XII ZR 66/03),
 - erfüllt sich die Gewinnerwartung aufgrund späterer Umstände nicht, verwirklicht sich ein typisches Risiko des gewerblichen Pächters/ Mieters!

2. Kündigung


- entsprechende Sichtweise:
 - außerordentliche Kündigung nur, wenn ein Mangel vorliegt
 - ist nach Auffassung des BGH nicht der Fall




- daher:
 - Vorsicht bei Kündigungsklauseln, die es dem Betreiber ermöglichen, den Vertrag zu kündigen, weil
 - BImSchG-Genehmigung nicht erteilt
 - WP unwirtschaftlich ist
 - EEG sich ggf. ändert
 - zwar individualvertraglich vereinbar, aber
 - im Rahmen der AGB spricht viel für eine unangemessene Benachteiligung derartiger Klauseln

III. BGH, Beschl. v. 15.04.2011, BLw 12/10

1. Sachverhalt:
 - not. Kaufvertrag über Landwirtschaftsfläche
 - Zweck: Käufer will WEA errichten oder Grundstück als Abstandsfläche nutzen
 - Landwirt will kaufen  siedlungsrechtl. VorkaufsR
 - Käufer: BImSchG-Genehmigung (+)
 - Verkäufer: Baulast ggü. Landkreis (+)
 - Landwirt: zieht Kaufantrag zurück

2. Frage:
 - Muss Genehmigung nach GrdstVG erteilt werden?
 - Ist neben der Baulast noch eine grundstücksrechtl. Sicherung der Abstandsfläche erforderlich?

- AG: Genehmigung nein  OLG: Genehmigung ja

- BHG:
 - Versagungsgrund: § 9 I GrdstVG: „ ungesunde Vertretung von Grund und Boden“
 -  hier (+), da lw. Boden an NichtLw veräußert werden soll
 - aber: § 9 VI GrdstVG: „volkswirtsch. Belange“ beachten, z. B. Gewinnung v. Roh- und Grundstoffen
 - = weitere Auslegung: Belange aller berücksichtigen, die auf Außenbereichsflächen angewiesen
 -  alle überindividuellen Interessen, die u. a. der Deckung des Energiebedarfs dienen
 -  Ausbau Erneuerbarer Energien gehört hierzu
 - aber: dauerhafter Erwerb erforderlich?

- nein, denn nur Nutzung als Abstandsfläche
 - Baulast reicht nicht: > begründet keinen Nutzungsanspruch d. Berechtigten
 - > verpflichtet Eigentümer nicht, die Nutzung zu dulden
- aber: Sicherung durch bpD reicht aus

 GrdstVG: nein

IV. BGH, Urt. v. 28.06.2011, XI ZR 349/10

1. Sachverhalt:
 - DarlehensV in Haustürsituation
 - Widerspruchsbelehrung, die Abweichungen ggü. der Musterbelehrung enthält

2. BGH:
 - Belehrung muss
 - umfassend
 - inhaltlich richtig
 - unmissverständlich
 - für den Verbraucher eindeutig sein

 - hier (-), denn die Belehrung enthielt die Formulierung, dass die Widerspruchsfrist „frühestens“ mit Erhalt der Belehrung beginne = unklar

- keine Rechtfertigung durch BGB-InfoV, denn Formular entsprach nicht vollständig der Musterbelehrung aus dieser Verordnung
 - inhaltliche Abweichungen (auch solche ohne Relevanz bzw. sogar Verbesserungen)
 - abweichende äußere Gestaltung



„Greift der Unternehmer in den ihm zur Verfügung gestellten Mustertext selbst ein, kann er sich schon deshalb auf eine extra mit der unveränderten Übernahme der Musterbelehrung verbundene Schutzwirkung nicht berufen. Das muss unabhängig vom konkreten Umfang der von ihm vorgenommenen Änderungen gelten...“

V. KG, U. v. 21.07.2011, 22 U 83/10

- Sachverhalt:
 - EALG – Kaufvertrag 1998 von ca. 148 ha
 - Zweckbindung 20 Jahre, d.h. Rücktrittsrecht, wenn
 - Änderung Betriebszweck,
 - Nutzungsänderung für wesentlichen Flächen
 - Neuf. FlächenerwerbsVO 2009
 - 15 Jahre Zweckbindung
 - § 12 IIa 1 FlErwV: Ortsansässigkeit = maßgeb. Ztpkt?
 - Eigentümer will Entlassung aus Zweckbindung, da Aufgabe der an Bewirtschaftung an 3% der Grundstücksfläche
 - BVVG: versagt Entlassung

- Frage: Steht der BVVG ein Rücktrittsrecht zu?

1. LG, Urt. v. 29.04.2010, 8 O 641/09

- Rücktrittsrecht ja, denn

- für die Berechnung der Zweckbindung ist nach der neuen FIErwV auf die Ortsansässigkeit, nicht aber Abschluss KV abzustellen, § 12a II

2. Änderung 12 IIa FIErwV zum 30.03.2011 durch Gesetzgeber

3. KG, Urt. v. 21.07.2011, 22 U 83/10

- Ortsansässigkeit nicht maßgeblich, sondern KV-Abschluss (Auslegung)
- aber: keine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung/ Selbstbewirtschaftung für „wesentliche“ Teile des Grundstücks
- maßgeblich hierfür, ob die Nutzungsänderung bezogen auf den Gesamterwerb objektiv ins Gewicht fällt und dadurch die Zweckbindung der Fläche insgesamt gefährdet ist,
- Größenvergleich spricht hiergegen (3%): „schon deshalb nicht mehr als wesentlich i. S. [der Zweckbindungsregel im] KV anzusehen.“

Folge: kein Rücktrittsrecht der BVVG wegen Aufgabe Bewirtschaftung auf dieser Teilfläche

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

RA Marion Westphal-Hansen (westphal-hansen@mwp-berlin.de)

www.mwp-berlin.de