

23. Windenergietage

**Ausgewählte Gerichtsurteile zu transparenten Vertragsklauseln,
Bindungsfristen und Kündigungsmöglichkeiten des Projektierers**

Marion Westphal-Hansen

Rechtsanwältin

FA für Miet- und Wohnungseigentums-
sowie für Verwaltungsrecht

Kanzlei Müller-Wrede & Partner

Leibnizstraße 53, 10629 Berlin

www.mwp-berlin.de

1. Bindungsfristen zum Ersten: BGH, Urt. v. 17.01.2014, V ZR 5/12

➤ Worum geht es?

- Ein Vertragsangebot unter Abwesenden muss innerhalb der Frist angenommen werden, innerhalb der „nach den regelmäßigen Umständen“ die Vertragsannahme erwartet werden darf, § 147 II BGB
- Bei einem Mietvertrag: innerhalb von 2 bis 3 Wochen
KG, Beschl. v. 13.09.2007, Az. 12 U 36/07, BeckRS 2008, 00378
OLG Dresden, NZG 2005, S. 72, OLG Naumburg, NZG 2005, 75
- Maßgeblich: Datum Zugang, nicht Datum Unterzeichnung
KG, Urt. v. 25.01.2007, 8 U 129/06
- Oftmals sind 2 bis 3 Wochen zu kurz, so dass längere Bindungsfristen vereinbart werden
- Verlängerung auf mehr als 4 Wochen kritisch OLG Nürnberg, Urt. v. 31.01.2012 - 1 U 1522/11: 6-8 Wochen bei Bauträgerverträgen; OLG München, Urt. v. 23.03.2011 - 20 U 4468/10: 4 Wochen bei PV-Anlagen-Kauf

1. Bindungsfristen zum Ersten: BGH, Urt. v. 17.01.2014, V ZR 5/12

➤ Die Entscheidung

1. Eine von dem Bauträger vorformulierte Bindungsfrist, nach der der Erwerber an sein Angebot auf Abschluss eines Bauträgervertrages für sechs Wochen oder länger gebunden ist, überschreitet die regelmäßige gesetzliche Frist des § 147 II BGB von vier Wochen wesentlich; sie ist nur dann nicht ungemessen lang im Sinne von § 308 Nr. 1 BGB, wenn der Verwender hierfür ein schutzwürdiges Interesse geltend machen kann, hinter dem das Interesse des Kunden an dem baldigen Wegfall der Bindung zurückstehen muss (Fortführung von Senat, NZM ..., NJW..., NZBau,... = WM 2013, 2315). (Amtlicher Leitsatz)
2. [...]
3. [...]

1. Bindungsfristen zum Ersten: BGH, Urt. v. 17.01.2014, V ZR 5/12

➤ Begründung:

- Vorformulierten Klauseln eines Vertragspartners, aufgrund derer sich der andere Vertragspartner eine bestimmte Zeit an sein Angebot gebunden hält, unterliegen der AGB-Kontrolle,
- Bei vertragstypischen Umständen ergibt die Interessenabwägung, dass eine Bindungsfrist von 6 Wochen den Vertragspartner unangemessen lange in seiner Dispositionsfreiheit beeinträchtigt,
- Der Vertragspartner muss nicht damit rechnen, dass sich aufgrund von Umständen (fehlende Finanzierung), die in seiner Sphäre liegen, dem Klauselverwender aber bekannt waren, einseitige Bindungen verlängern
- Der Klauselverwender muss ggf. besonders schutzwürdige Interessen geltend machen, nicht ausreichend: Auslandssitz
- Bei notariell beurkundeten Verträgen genügt Schweigen, KP-Zahlung nicht für eine konkludente Annahme des verspäteten Angebotes

1. Bindungsfristen zum Ersten: BGH, Urt. v. 17.01.2014, V ZR 5/12

➤ Bewertung:

- Vorsicht bei Klauseln, die den Vertragspartner binden, ist weiterhin geboten.
- Möglichst NV zunächst selbst unterschreiben und Bindung für eigenes Angebot definieren; aber auch hier gilt VORSICHT! denn überlange Annahmefristen werden auch hier diskutiert (wenn auch [noch] nicht beim BGH).
- Bei Zweifeln: nochmalige Vertragsunterzeichnung!

2. Bindungsfristen zum Zweiten: BGH, Urt. v. 07.06.2013, V ZR 10/12

➤ Die Entscheidung

1. Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, nach denen das Angebot des anderen Teils unbefristet fortbesteht und von dem Verwender jederzeit angenommen werden kann, sind auch dann mit § 308 Nr. 1 BGB unvereinbar, wenn das Angebot nicht bindend, sondern widerruflich ist. (amtlicher Leitsatz)

2. Bindungsfristen zum Zweiten: BGH, Urt. v. 07.06.2013, V ZR 10/12

➤ Begründung:

- Grundsätzlich können Bindungsfristen über die gesetzlichen Fristen des §§ 145 ff. BGB hinausgehen, wenn sie individuell ausgehandelt werden,
- Bindungsfristen oder wie hier Fortgeltungsklauseln unterliegen der AGB-Kontrolle, insbesondere § 308 Nr. 1 BGB
- Bislang streitige Bewertung bei frei widerruflichem Angebot (OLG Dresden, NotBZ 2012, 105: nicht unwirksam; sodann wird differenziert, ob ein Endzeitpunkt genannt ist oder nicht, vgl. z.B. OLG Celle, Urt.v.05.10.2012 – 3 U 42/21: unwirksam)
- BGH: unwirksam, auch wenn vom Wortlaut des § 308 Nr. 1 BGB nicht erfasst, aber vom Normzweck (= Schutz vor Nachteilen übermäßig lang andauernder Schwebezustände, z. B. Annahme nach Jahren)
- Kein anderes Ergebnis nach wertender Betrachtung, denn Interesse des Verkehrs an zügiger Entscheidung und rasche Abwicklung, Nachteile beim Angebotsgeber überwiegen (Unsicherheit, Eigeninitiative)

2. Bindungsfristen zum Zweiten: BGH, Urt. v. 07.06.2013, V ZR 10/12

- **Bewertung:** wie vor

- **Lösung:** Abschluss von Vorverträgen bei ungewisser Ausgangslage

- **Rekurs:** BGH stellt in der Entscheidung nochmals klar, dass allein der Umstand, dass ein Vertragsteil Verbraucher ist, noch nicht ausreicht, um eine AGB zu bejahen; Verbraucher muss vielmehr darlegen und beweisen, dass er aufgrund der Vorformulierung auf den Inhalt der Klausel keinen Einfluss nehmen konnte

3. Transparente Vertragsklauseln, OLG Oldenburg, Urt. v. 07.11.2013, 1 U 62/13

➤ Worum geht es?

- Nutzungsverträge sind zumeist vom Projektierer für eine Vielzahl von Fällen vorformuliert, enthalten also AGB
- Hier: „Das zu zahlende Nutzungsentgelt beträgt 4% ... der gesamten Einspeisevergütung aller Windkraftanlagen, mindestens jedoch 5.000,00 EUR ... je Windkraftanlage incl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.“
- Streit, ob Nutzungsentgelt auf Basis Bruttovergütung oder Nettovergütung berechnet werden muss

3. Transparente Vertragsklauseln, OLG Oldenburg, Urt. v. 07.11.2013, 1 U 62/13

➤ **Entscheidung:**

Das Nutzungsentgelt ist auf Basis der Brutto-Einspeisevergütung zu berechnen, d.h. inklusive der zunächst gezahlten Mehrwertsteuer, und nicht auf Basis der Netto-Einspeisevergütung.

3. Transparente Vertragsklauseln, OLG Oldenburg, Urt. v. 07.11.2013, 1 U 62/13

➤ Begründung:

- „Einspeisevergütung“ ist vertraglich nicht definiert, daher auszulegen,
- §§ 133, 157 BGB: maßgeblich ist objektiver Empfängerhorizont,
- Indiz: „gesamte“ Einspeisevergütung aller Windkraftanlagen = Gesamtbetrag, den der WEA-Betreiber erhält, d.h. auch die zunächst gezahlte MwSt.
- Verkehrssitte: bei Privatpersonen ist netto = brutto
- AGB: Verwender trägt Risiko der Mehrdeutigkeit, § 305 c II BGB
- Definition EEG steht dem nicht entgegen:
 - Lag bei Vertragsschluss noch nicht vor,
 - Kann bei juristisch unerfahrenen Vertragspartner nicht als bekannt vorausgesetzt werden

3. Transparente Vertragsklauseln, OLG Oldenburg, Urt. v. 07.11.2013, 1 U 62/13

➤ **Bewertung:**

- OLG kommt vermutlich(?) aufgrund falscher Auslegung zum falschen Ergebnis: „gesamte Einspeisevergütung aller Windkraftanlagen“ meinte vermutlich(?), dass die Summe der Einspeisevergütungen aller Windkraftanlagen eines Windparks berechnungsrelevant sein soll
= Risiko einer Vertragsauslegung durch das Gericht
- Maßstab für Verständnis und Auslegung aller Vertragsklauseln ist ein objektiver Dritter ohne Branchenkenntnis

➤ **Empfehlung:**

- Sorgfalt bei der Vertragsgestaltung
- Definition unklarer/mehrdeutiger Begriffe (z.B. Einspeisevergütung, Abstandsfläche, Poolfläche, Kabel...)
- Kürze ist kein Wert, sondern Klarheit und Transparenz!

4. Kündigung wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage

➤ Worum geht es?:

- Nutzungsverträge werden für lange Jahre befristet abgeschlossen
- Innerhalb dieser Frist dürfen weder der Grundeigentümer noch der Betreiber ordentlich kündigen
- Außerordentliche Kündigungen erfordern das Vorliegen eines wichtigen Grundes
- Wichtiger Grund kann auch die Störung der Geschäftsgrundlage sein

4. Kündigung wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage

➤ Entscheidungen:

OLG Saarbrücken, Urt.v.04.10.2012 – 9 U 391/11-106

1.Zur Störung der Geschäftsgrundlage eines zum Zwecke der Errichtung einer Photovoltaikanlage geschlossenen Pachtvertrages über ehemaliges Ackerland infolge des Wegfalls der – [...] – Förderung von Photovoltaikanlagen [...] durch das Erste Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 11.8.2010. (amtlicher Leitsatz)

2.Der Fortbestand der Subvention stellt dann nicht mehr lediglich eine Erwartung [...] dar, [...] wenn die Parteien die Risikoverteilung ändern und vereinbaren, dass Vermieter [...] das Geschäftsrisiko des Mieters [...] – ganz oder zum Teil - übernimmt. [...]. (amtlicher Leitsatz)

KG, Urt.v.14.07.2014 – 8 U 140/13

Zur Kündigung des Vermieters wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage, wenn die Mieträume nicht wie vorgesehen als Spielhalle genutzt werden können und die vertragliche Übertragung des Konzessionsrisikos auf den Mieter unwirksam ist. (amtlicher Leitsatz)

4. Kündigung wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage

➤ Begründung:

- Beide Entscheidungen befassen sich mit der Frage, wer in einem langfristigen Mietvertrag welche Risiken trägt.
- Grundsätzlich:
 - Vermieter trägt das Risiko, dass der Mietgegenstand zu dem vertraglich vereinbarten Zweck geeignet ist (KG: AGB, mit denen dieses Risiko (hier Konzessionserteilung) auf den Mieter abgewälzt wird, ohne nach dem Versagungsgrund (Mietobjekt oder Person des Mieters) zu differenzieren, sind unwirksam)
 - Mieter trägt das Verwendungsrisiko (OLG Saarbrücken: hierzu gehört das Risiko mit dem Mietobjekt Gewinne zu erzielen)
- Parteien können diese Risikoverteilung ändern (OLG Saarbrücken)
- auch diejenige Partei, die gesetzlich oder vertraglich das Risiko zu tragen hat, kann sich bei krasser Unbilligkeit auf WGG berufen

4. Kündigung wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage

➤ **Bewertung:**

- Beide Entscheidungen gehen über die bisherige Rechtsprechung des BGH hinaus, indem sie die Mietvertragsparteien von den ihnen obliegenden Risiken entlasten.
- Ziel: Vermeidung von unbilliger Härte.
- Ggf. gute Argumentationshilfen,
- Machen aber auch deutlich, wie vage derartige Lösungsrechte des Betreibers sind, daher im Zweifel Aufhebungsvertrag schließen

Vielen Dank!

Marion Westphal-Hansen
Kanzlei Müller-Wrede & Partner
Leibnizstraße 53, 10629 Berlin
www.mwp-berlin.de