



Im Namen des Volkes!

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn [REDACTED],

Kläger

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. von Bredow Valentin Herz, Littenstraße 105,
10179 Berlin,
Geschäftszeichen: [REDACTED]

gegen

[REDACTED],

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: [REDACTED],
[REDACTED],

hat die 8. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig auf die mündliche Verhandlung vom 29.1.2019 durch den Richter Jacob als Einzelrichter

für **R e c h t** erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass der zwischen den Parteien geschlossene Nutzungsvertrag vom 2. Februar 2012 über das Grundstück im Gemeindegebiet [REDACTED] in der Gemarkung [REDACTED], Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED], wirksam beendet worden ist.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

und beschlossen:

Der Streitwert wird festgesetzt auf 22.000,00 Euro.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer Kündigung eines Grundstücknutzungsvertrages.

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks im Gemeindegebiet [REDACTED]. Die Beklagte ist eine Gesellschaft, deren Tätigkeit in der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen besteht.

Die Parteien schlossen am [REDACTED] 2012 einen von ihnen als Nutzungsvertrag bezeichneten Vertrag. Der Kläger räumte der Beklagten das Recht zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen einschließlich Nebenanlagen auf seinem Grundstück im Gemeindegebiet [REDACTED] ein. Gleichzeitig blieb der Kläger berechtigt das Grundstück landwirtschaftlich zu nutzen und zu verpachten. Es wurde vertraglich die Zahlung einer Nutzungsentschädigung vereinbart. Die von der Beklagten zu zahlende Vergütung ist gemäß Ziffer 2 des Vertrages an die Errichtung der Windenergieanlagen gebunden und wird erstmalig mit Baubeginn fällig. Die Parteien haben unter Ziffer 8.1 des Vertrages vereinbart, dass der Vertrag 20 Jahre nach Inbetriebnahme der WEA bzw. des gesamten Windparks enden würde. Dies kann ausweislich Ziff. 8.2 des Vertrages durch die Beklagte zweimal um 4,5 Jahre verlängert werden.

Seit Vertragsschluss ist mit dem Bau nicht begonnen worden. Die Beklagte erhielt noch keine Genehmigung für die Errichtung der Windkraftanlagen. Andere Grundstückseigentümer benachbarter Flurstücke kündigten daraufhin ihre Verträge mit der Beklagten.

Die Ziffer 8.5. des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages beinhaltete Regelungen zur außerordentlichen Kündigung und wurde am [REDACTED] 2012 handschriftlich abgeändert. Sie sah zunächst vor, dass sich ein außerordentliches Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers ergab, „wenn nicht innerhalb von fünf Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages mit dem Bau der geplanten Windenergieanlagen (WEA) begonnen“ wurde. Die Änderung erfolgte durch Streichung des Satzteils „fünf Jahre“. Stattdessen wurde „zwei Jahre nach Genehmigung“ eingefügt. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung bestand nach dem Wortlaut des Vertrages nun, wenn „mit dem Bau der geplanten WEA nicht innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung nach Unterzeichnung dieses Vertrags begonnen wurde“ (Bl. 22 d.A.). Diese Änderung ist nur Seitens eines Beklagtenvertreters unterzeichnet worden. Bezüglich der Einzelheiten wird auf den Vertrag (Bl. 9 ff. d.A.) Bezug genommen.

Der Kläger erklärte mit Schreiben vom [REDACTED] 2017 die außerordentliche Kündigung des Nutzungsvertrages, unter Berufung auf Ziffer 8.5 des geschlossenen Vertrages (Bl. 17 d.A.). Die Beklagte wies die Erklärung der Kündigung mit Schreiben vom [REDACTED] 2017 zurück (Bl.18 d.A.). Der Kläger erklärte mit anwaltlichem Schreiben vom [REDACTED] 2017 sowie [REDACTED] 2018 zudem die ordentliche Kündigung (Bl. 19, 24 d.A.).

Der Kläger ist der Ansicht, seine außerordentliche Kündigung sei berechtigt, da die handschriftliche Abänderung ungültig sei. Der Vertrag sei zumindest aber ordentlich wirksam gekündigt. Er sei bezüglich seiner Laufzeit zu unbestimmt und daher unbefristet.

Der Kläger beantragt,

festzustellen, dass der zwischen den Parteien geschlossene Nutzungsvertrag vom [REDACTED] 2012 über das Grundstück im Gemeindegebiet [REDACTED] in der Gemarkung [REDACTED], Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED], nicht besteht oder wirksam beendet worden ist.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen

Hinsichtlich des Vorbringens der Parteien im Einzelnen wird auf die Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der Kläger hat ein Feststellungsinteresse, da die Beklagte der Wirksamkeit der Vertragsbeendigungserklärungen des Klägers fortgesetzt entgegnet. Eine grundsätzlich vorrangige Leistungsklage könnte das Begehren auf Feststellung des Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses nicht erwirken, da der Beklagte die Flächen nicht im Besitz hat.

Es wird festgestellt, dass das zwischen den Parteien geschlossene Vertragsverhältnis über die Nutzung des klägerischen Grundstücks wirksam beendet wurde.

Die Voraussetzungen einer Kündigung gemäß Ziffer 8.5 des Vertrages liegen vor, der Kläger hat auch unter Verweis hierauf wirksam gekündigt. Es wurde innerhalb von fünf Jahren nach Unterzeichnung nicht mit dem Bau der geplanten Windenergieanlagen begonnen und die Kündigung wurde von dem Kläger fristgerecht und schriftlich erklärt. Es wurde keine abändernde Vereinbarung getroffen, welche Ziffer 8.5 des Vertrages geändert hätte. Die handschriftliche Abänderung der Kündigungsvorschrift aus Ziffer 8.5 des Vertrages ist unwirksam. Die Änderung ist nicht von beiden Parteien unterzeichnet und diese sind sich auch bezüglich des Bedeutungsgehalts des neuverfassten Inhalts der Klausel uneinig. Ziffer 10 des in Rede stehenden Vertrags legt fest, dass Änderungen der Schriftform gem. § 127 BGB, der auf § 126 Abs. 1 BGB verweist, bedürfen. Die Schriftform nach § 126 BGB verlangt, dass die Parteien als Aussteller durch ihre eigenhändige Unterschrift den Vertrag unterzeichnen. Etwaige Änderungen am Vertragsinhalt erfordern eine neue schriftliche Bestätigung durch beide Parteien. Bleiben diese Unterschriften aus, so ist die Änderung unwirksam. Eine erneute Unterschrift unter den geänderten Vertrag ist nur dann entbehrlich, wenn die Vertragspartner sich über die Änderung einig sind und es ihrem Willen entspricht, dass die Unterschriften des Gesamtvertrags auch für den veränderten Vertragsinhalt Gültigkeit beanspruchen sollen oder die Parteien sich bei der Vertragsänderung jedenfalls konkludent einig waren, dass von der vereinbarten Schriftform Abstand genommen werden sollte. Eine erneute Unterschrift war nicht entbehrlich. Nach der handschriftlichen Korrektur ist der Satzbau der Ziffer 8.5 grammatikalisch nicht korrekt, sodass Inhalt und Aussagegehalt der abgeänderten Vorschrift anhand des Wortlauts nicht eindeutig bestimmbar sind, die Änderung ist unwirksam. Auch haben die Parteien die vereinbarte Schriftform nicht durch schlüssiges Handeln abbedungen. Die Parteien beabsichtigten ersichtlich nicht von der Schriftform abzurücken. Denn hätten sie dies tun wollen, hätte auch der Vertreter der Beklagten die Vertragsänderung nicht unterschrieben.

Zudem ist auch eine außerordentliche Kündigung aus sonstigem, vertraglich nicht benanntem, wichtigem Grund aufgrund Ziffer 8.5 des Vertrages, unter Berücksichtigung der Wertungen der außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 314 BGB, wirksam. Eine solche Kündigung ist nicht vertraglich ausgeschlossen, da Ziff. 8.3 des Vertrages hierzu angibt, dass das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund unberührt bleibt. Der Nutzungsvertrag ist aus wichtigem Grund außerordentlich kündbar, da das Festhalten an diesem für den Kläger unzumutbar ist.

Dem beendeten Vertragsverhältnis liegt ein atypischer Vertrag eigener Art zugrunde, § 311 Abs. 1 BGB, auf welchen die miet- bzw. pachtvertraglichen Regelungen zur außerordentlichen Kündigung nicht anzuwenden sind (vgl. OLG Schleswig, Urteil v. 17.06.2016, Az.: 4 U 96/15). Der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag gleicht in seiner konkreten Ausgestaltung keinem gesetzlich normierten Vertragstyp. Der Hauptzweck des geschlossenen Nutzungsvertrages besteht darin, der Beklagten als Begünstigten einer bestellten persönlichen Grunddienstbarkeit ein dingliches Recht nach § 1090 BGB zu verschaffen und ihr so die Möglichkeit zu eröffnen, auf noch genau zu bestimmenden Teilen des Grundstücks ihre Windenergieanlagen zu errichten und zu betreiben. Dem Kläger verbleibt weiterhin ein eigenes landwirtschaftliches Nutzungsrecht. Durch den in Rede stehenden Nutzungsvertrag werden nur geringe Teile des Grundstücks von der Nutzung zur Energieerzeugung berührt. Die Wirksamkeit der Kündigung bemisst sich nicht vorrangig an den Regelungsinhalten eines spezifischen spezialgesetzlichen Vertragstyps. Vielmehr sind allgemein zivilrechtliche Wertungen bei der Auslegung des spezifischen Vertragsinhalts zu berücksichtigen.

Entsprechend ist § 314 BGB anwendbar, wonach jedes Dauerschuldverhältnis aus wichtigem Grund kündbar ist. Ein zur außerordentlichen Kündigung berechtigender wichtiger Grund gem. § 314 Satz 2 BGB liegt vor, wenn der kündigenden Partei ein Festhalten am Vertrag unter Berücksichtigung des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zugemutet werden kann. Die andere Vertragspartei muss durch ihr Verhalten das Vertrauen der kündigenden Partei in die Vertragserfüllung tiefgehend erschüttert haben. Der Kläger konnte erwarten, dass im Laufe der Jahre nach Vertragsschluss ein Fortschritt bezüglich der Realisierung des Windenergieprojekts erzielt werden würde. Zum Zeitpunkt der Kündigungen wartete der Kläger bereits seit über fünf Jahren auf einen Baustart. Dies ist nicht zumutbar. Dass seine damalige Einschätzung, dass das Projekt wohl nicht mehr verwirklicht wird zutreffend ist zeigt sich auch daran, dass nunmehr bereits über 7 Jahre vergangen sind, ohne dass auch nur erkennbare Fortschritte verzeichnet wurden. Die Beklagte kann nicht vorweisen, trotz vorgenommenen erheblichen finanziellen Investitionen, der Realisierung des Projektes näher gekommen zu sein, insbesondere kann die Genehmigung zur Bebauung der Fläche nicht vorgewiesen werden. Es ist nicht ersichtlich, dass der Kläger in absehbarer Zukunft – oder überhaupt jemals – mit Nutzungsentschädigungszahlungen durch die Beklagte rechnen kann und sich ein seinen Interessen entsprechender finanzieller Gewinn einstellt. Zudem ist ein weitreichender Teil der ursprünglichen Planungsfläche

aufgrund gekündigter Verträge von Mitgliedern der Flächenpoolgemeinschaft, für die Beklagte nicht länger nutzbar. Dem Kläger kann auch nicht zugemutet werden, weiter abzuwarten. Das Verschulden der Beklagten ist für die Annahme des Vorliegens eines zur Kündigung berechtigenden außerordentlichen wichtigen Grundes ebenfalls unerheblich.

Überdies ist der Vertrag jedenfalls durch hilfsweise ordentlich erklärte Kündigung zum Ende des Jahres 2017 beendet worden. Das Recht zur ordentlichen Kündigung wurde von den Parteien nicht vertraglich wirksam ausgeschlossen. Eigene vertragliche Vorgaben zu einem ordentlichen Kündigungsrecht fehlen. Der Vertrag ist zwar auf Zeit geschlossen worden, was eine ordentliche Kündigung ausschließen würde, wenn es sich um eine Befristung handeln würde, jedoch ist dies nicht der Fall. Die Parteien haben als Vertragslaufzeit gemäß Ziff. 8.1 des Vertrages geregelt, dass diese 20 Jahre nach Inbetriebnahme der WEA oder des gesamten Windparks betragen würde. Hierbei besteht die Möglichkeit für die Beklagte, diese Laufzeit zweimal um je viereinhalb Jahre zu verlängern. Auch nach Auslegung ist nicht ersichtlich und gewiss, welche Faktoren den Laufzeitbeginn tatsächlich beeinflussen. Es ist bereits unklar, ob die Inbetriebnahme der einzelnen WEA oder des ganzen Windparks für die Vertragslaufzeit auslösend wirkt. Überdies steht überhaupt nicht fest, ob die Ereignisse eintreten werden. Im Rechtssinne handelt es sich damit nicht um einen befristeten Vertrag im Sinne des § 163 BGB, sondern um einen Vertrag der unter einer auflösenden Bedingung gemäß § 158 Abs. 2 BGB steht. Denn notwendiger Inhalt einer Befristung ist, dass der Eintritt des die Frist auslösenden Ereignisses sicher feststeht, wenn dies auch für den Zeitpunkt nicht gelten muss. Dies ist hier gerade nicht der Fall. Es ist und war immer vollkommen unabsehbar, ob die Beklagte mit dem Bau des Windenergieparks jemals beginnen wird.

Mangels wirksamer Befristung des Nutzungsvertrages liegt demnach ein unbefristeter Vertrag vor, für welchen nach den grundsätzlichen Wertungen des Gesetzes eine ordentliche Kündigung zulässig sein muss. Das bei endgültiger Genehmigungsverweigerung gegebene vertragliche Sonderkündigungsrecht nach Ziffer 8.4 genügt nämlich nicht, um über die Ungewissheit einer Genehmigungserteilung hinwegzuhelfen und die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Kündigung zu ersetzen. Jedenfalls kann ein unbestimmter Zeitpunkt, der ohne Begrenzung endlos aufgeschoben werden kann und auf dessen Eintreten zumindest eine Vertragspartei erkennbar keinen

entscheidenden Einfluss mehr nehmen kann, keine zulässige Laufzeitvereinbarung begründen. Der Kläger kann die Erteilung einer Genehmigung nicht beeinflussen, da dies gänzlich dem Verantwortungs- und Organisationsbereich der Beklagten zuzusprechen ist. Mangels vertraglicher Regelung muss entsprechend im Wege der ergänzenden und erläuternden Vertragsauslegung gemäß §§ 133, 157 BGB auf gesetzliche Regelungen zurückgegriffen werden. Das rechtsgeschäftliche Schuldverhältnis der Parteien unterfällt schwerpunktmäßig nicht den Regelungsinhalten der Vorschriften über Mietverhältnisse der §§ 578 ff. BGB. Gleichwohl ist ein Rückgriff auf mietrechtliche Regelungsinhalte möglich, da der Vertragszweck an der konkreten Stelle offensichtliche Parallelen zum mietrechtlichen Regelungsinhalt begründet und bei Nichtbeachtung der Wertungen gesetzliche Vorgaben umgangen werden könnten. Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass die Gebrauchsüberlassung eines Gegenstandes auf Zeit, wie es Inhalt einer mietrechtlichen Vereinbarung ist, einer zeitlichen Befristung bedarf, sofern das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen sein soll, § 542 BGB. Ist eine solche nicht gegeben, so kann nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden, § 542 Abs.1 BGB. Entsprechend dem Gedanken des § 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB ist die ordentliche und fristwahrende Kündigung zum Ende des Kalendervierteljahres zulässig. Die Vertragslaufzeit des Nutzungsvertrags wurde nicht wirksam begrenzt, weshalb das Nutzungsverhältnis unbefristet und jedenfalls ordentlich kündbar ist.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 709 Satz 1 und 2 ZPO. Der Streitwertbeschluss beruht auf §§ 39 ff.GKG.

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Oberlandesgericht Braunschweig, 38100 Braunschweig, Bankplatz 6.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Die Entscheidung über die Festsetzung des Streitwertes kann mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Landgericht Braunschweig, 38100 Braunschweig, Münzstraße 17 eingeht.

Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden. Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

Jacob

**Vorstehende Abschrift stimmt mit
der Urschrift wörtlich überein.**

Braunschweig, 20.02.2019

Huse, Justizsekretärin

als Urkundsbeamter/Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des Landgerichts

Dieses Schriftstück wurde elektronisch erstellt.

Es ist nur mit Unterschrift, Gerichtssiegel oder mit qualifizierter elektronischer Signatur gültig.