



Laufzeitklauseln in Nutzungsverträgen

Die Rechtsanwaltskanzlei von Bredow Valentin Herz beantwortet in jeder Ausgabe aktuelle Fragen rund um Ihr Recht. Diesmal geht es um **rechtswidrige Laufzeitregelungen** in Nutzungsverträgen zur Sicherung von Flächen für Windenergievorhaben.

1
▼

Welche Interessenskonflikte bestehen?

Für Projektierer ist die Flächensicherung für die Dauer einer Projektplanung die Grundlage der Realisierungsfähigkeit des Vorhabens. Damit sich die Windenergieanlage amortisiert, muss die Fläche für einen langen Zeitraum unter Vertrag genommen werden. Die Laufzeit soll oft erst ab der Inbetriebnahme der Windenergieanlage berechnet werden. Dieses Interesse steht im Gegensatz zum Interesse des Grundstückseigentümers, möglichst bald Geld mit der Verpachtung zu verdienen und sich gegebenenfalls vom Vertragspartner wieder lösen zu können, falls dieser das Vorhaben nicht umsetzt und keine Pacht fließt. Vor diesem Hintergrund gibt es diverse Laufzeitklauseln, die in Flächennutzungsverträgen zu finden sind.

2
▼

Wo liegen die Fallstricke bei Nutzungsverträgen?

Nachdem einige Urteile zu Laufzeitklauseln in Nutzungsverträgen bereits seit Längerem bekannt sind, sind in letzter Zeit zusätzlich einige gerichtliche Entscheidungen ergangen (z.B. vom Landgericht (LG) Braunschweig (Az. 8 O 2832/18), vom Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe (Az. 14 U 217/17) oder vom OLG Köln (Az. 22 U 30/17)), aus welchen folgt, dass es auf die genaue Formulierung der Laufzeitklauseln jener Verträge ankommt. Das gilt insbesondere für die Vereinbarungen zum Laufzeitbeginn. Sind diese zu unbestimmt oder unangemessen belastend für den Grundstückseigentümer, weil dieser für eine lange Zeit ohne Gegenleistung an einen Vertrag gebunden sein soll, kann dies dazu führen, dass die entsprechenden Verträge jederzeit kündbar sind. Die hieraus resultierende Rechtsunsicherheit kann sich erheblich auf die Wirtschaftlichkeit von Projekten auswirken.

3
▼

Was wurde im Einzelnen entschieden?

Das LG Braunschweig hat entschieden, dass es sich nicht um Miet- oder Pachtverträge handelt, sondern um sogenannte atypische Verträge. Damit sind höhere Anforderungen an die Bestimmtheit der Laufzeitklauseln zu stellen. Das OLG Karlsruhe hat hinsichtlich der Laufzeitvereinbarung in Nutzungsverträgen festgestellt, dass jedenfalls die Möglichkeit des Grundstückseigentümers, sich (erst) nach einem Zeitraum von fünf Jahren ab Unterzeichnung des Vertrags zu lösen, keine unangemessene Benachteiligung bedeutet. Dies gelte unter Umständen sogar auch, wenn sich die 5-Jahres-Frist nach ihrem Ablauf verlängern sollte. Das OLG Köln erklärte darüber hinaus, dass Laufzeitvereinbarungen unwirksam sind, die den Laufzeitbeginn an ein nicht hinreichend bestimmtes Ereignis knüpfen oder unangemessen lange Bindungsfristen vorsehen.

4
▼

Was folgt daraus?

In Vertragsmustern ist vielfach zu beobachten, dass der Beginn der Laufzeit an Ereignisse anknüpft, die nicht hinreichend bestimmt sind (zum Beispiel die Inbetriebnahme der Windenergieanlage). Hier kann es bereits fraglich sein, ob die Laufzeit eines Nutzungsvertrags mit Blick auf das Gegenseitigkeitsverhältnis später beginnen kann, als die Inanspruchnahme des Grundstücks zum Beispiel für die Bauarbeiten. Ebenso risikoreich ist es, sich auf offene Laufzeitvereinbarungen zu verlassen, die für ein „In-der-Luft-hängen“ des Grundstückseigentümers sorgen. Besondere Sorgfalt ist bei der Formulierung von Laufzeitklauseln in Flächenpoolverträgen und bei Repoweringverträgen geboten. Hier sind an die Bestimmtheit ebenso hohe Anforderungen zu stellen. Die in der Praxis verwendeten Verträge werden dieser Anforderung vielfach nicht gerecht.