



# Urteil: Kündigung von Nutzungsverträgen

Die Rechtsanwaltskanzlei von Bredow Valentin Herz (vBVH) beantwortet in jedem Heft **aktuelle Fragen rund um Ihr Recht.**

Diesmal geht es um die Kündbarkeit von Flächennutzungsverträgen.

1  
▼

## Worum genau ging es bei dem Urteil?

Das Oberlandesgericht (OLG) Hamm befasst sich in seinem Urteil vom 2. Juli 2020 (5 U 81/19) mit der Kündigung eines Flächennutzungsvertrages zur Errichtung von Windenergieanlagen. Der zwischen Grundstückseigentümer und Projektentwickler geschlossene Nutzungsvertrag sah eine feste Laufzeit vor, die jedoch erst bei Baubeginn des Windparks beginnen sollte. Weil sich dieser verzögerte, versuchte sich der Grundstückseigentümer durch ordentliche und außerordentliche Kündigungen und hilfsweise durch Rücktritt vom Vertrag zu lösen. Zur Frage stand, ob das vorliegende Miet-/Pachtverhältnis bis zum Baubeginn als unbefristetes Mietverhältnis anzusehen war. Denn in diesem Fall hätte der Grundstückseigentümer in diesem Zeitraum ein Recht, den Vertrag zu kündigen.

2  
▼

## Was wurde entschieden?

Das OLG Hamm lehnte zwar eine Beendigung durch Rücktritt oder außerordentliche Kündigung ab, billigte dem Grundstückseigentümer jedoch ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Begründet hat das Gericht dies folgendermaßen: Zwar könne ein für bestimmte Zeit geschlossenes Mietverhältnis nur durch eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund beendet werden. Jedoch liege vorliegend für die Zeit bis zum Baubeginn gerade (noch!) kein Mietverhältnis mit bestimmter Laufzeit vor. Erst mit Baubeginn wäre dies der Fall. Daran ändere auch das vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht für den Fall, dass innerhalb von fünf Jahren ab Vertragsschluss nicht mit dem Bau des Windparks begonnen würde, nichts. Dieser Zeitraum könne aufgrund seiner Unbestimmtheit nicht als feste Mietzeitbestimmung zu verstehen sein. Das Recht zur ordentlichen Kündigung sei nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden.

3  
▼

## Was bedeutet das für die Praxis?

Eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Grundstückseigentümers im kritischen Zeitraum bis zum Baubeginn stellt für Projektentwickler ein großes Risiko dar. Sieht sich der Grundstückseigentümer in einem für ihn nachteiligen Vertrag, kann eine Kündbarkeit für ihn allerdings eine Chance darstellen. Wichtig ist dabei aber, dass man jeden Vertrag genau prüft. So zeigt eine genauere Analyse des Urteils, dass das OLG Hamm den Fall wohl anders entschieden hätte, wenn der Vertrag ein angemessenes Entgelt für den Fall eines Ausschlusses des Rücktritts nach fünf Jahren erhalten hätte. Ein solches Entgelt ist in vielen – insbesondere aktuellen – Nutzungsverträgen vorgesehen. Oft kommt sogar noch ein Reservierungsentgelt ab Vertragsschluss hinzu.

4  
▼

## Was ist das Ergebnis des Urteils?

Nutzungsverträge mit einer Anknüpfung der Laufzeit an ungewisse Ereignisse können unter bestimmten Voraussetzungen ordentlich kündbar sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Recht zur ordentlichen Kündigung nicht explizit ausgeschlossen ist und der Vertrag die beidseitigen Interessen der Parteien nicht angemessen berücksichtigt. Die Laufzeitklausel und die Entgeltregelungen bieten in Flächennutzungsverträgen oft die größte Angriffsfläche und müssen durch Projektentwickler mit besonderer Sorgfalt gestaltet werden. Die rechtssicherste Lösung ist hinsichtlich der Laufzeit die Anknüpfung an das Datum der Vertragsunterzeichnung.