

/ Drohende Kündbarkeit von Grundstücksnutzungsverträgen für Energieanlagen

14.11.2017

Real Estate Investment Group | Energie | Regulierung & Governmental Affairs

Hintergrund

Der Betrieb von Energieanlagen, z.B. Stromerzeugungsanlagen wie Kraftwerke, Windparks und Solarparks, erfordert regelmäßig eine langfristige Sicherung der betriebsnotwendigen Grundstücke durch Nutzungsverträge mit dem Grundstückseigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Nicht selten wird dabei die nach Zivilrecht maximal mögliche Festlaufzeit von 30 Jahren ausgeschöpft, um das Nutzungsrecht möglichst für den überwiegenden Zeitraum der technischen Nutzbarkeit der Energieanlagen abzusichern. Eine vorzeitige Beendigung eines solchen Nutzungsvertrages, etwa durch Kündigung, sowie ein anschließender Neuabschluss gegen ein höheres Entgelt können die Rentabilität von Investitionen in Energieanlagen spürbar schmälern. Ein Risiko für solche Investitionen stellen deshalb sog. Schriftformmängel der Nutzungsverträge dar. Diese berechtigen beide Parteien, den langfristigen Nutzungsvertrag nach Ablauf eines Jahres jederzeit mit der ordentlichen Kündigungsfrist (d.h. üblicherweise bei Verträgen über unbebaute Grundstücke: Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Quartals zum jeweiligen Quartalsende) zu kündigen. Um das Kündigungsrisiko zu reduzieren, wurden bislang in der Praxis sog. Schriftformheilungsklauseln vereinbart, die der Bundesgerichtshof (BGH) nun für unwirksam erklärt hat (Urteil des BGH vom 27.09.2017 – XII ZR 114/16). Damit kommt der Einhaltung des Schriftformerfordernisses beim Abschluss von Nutzungsverträgen und insbesondere auch bei Nachträgen hierzu nun besondere Bedeutung zu.

Schriftformerfordernisse für Nutzungsverträge

Nachfolgend erläutern wir näher, welche Schriftformerfordernisse für Nutzungsverträge bestehen, zu welchen Rechtsfolgen Verstöße im Einzelnen führen und wie diese geheilt werden können sowie was der BGH genau entschieden hat:

Einhaltung des Schriftformerfordernisses

Das gesetzliche Schriftformerfordernis gilt für Mietverträge und Pachtverträge und damit auch für entgeltliche Nutzungsverträge über Grundstücksflächen für den Betrieb von Energieanlagen. Zur Einhaltung des Schriftformerfordernisses müssen die wesentlichen Vertragsbestimmungen des Vertrages in einer von allen Vertragspartnern unterschriebenen einheitlichen Vertragsurkunde schriftlich festgehalten werden. Als wesentlich sind insbesondere die Vertragsparteien, die Vertragslaufzeit, der Nutzungsgegenstand sowie die Nutzungsentschädigung anzusehen. Daneben werden von Rechtsprechung und juristischem Schrifttum zahlreiche weitere Abreden als schriftformbedürftig angesehen. Deswegen ist zu empfehlen, dass stets sämtliche vertraglichen Abreden schriftformgemäß festgehalten werden.

Das Schriftformerfordernis gilt nicht nur für den Nutzungsvertrag selbst, sondern auch für etwaige Nachträge. Ist die Schriftform bezüglich eines Nachtrags nicht eingehalten, ist der gesamte Nutzungsvertrag nicht mehr formgerecht und daher unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist kündbar.

Die Schriftform wird gewahrt durch Unterschriften beider Vertragspartner auf einer Urkunde. Es ist grundsätzlich eine körperlich feste Verbindung der einzelnen Seiten des Nutzungsvertrages und der Anlagen erforderlich, es sei denn, die Zusammengehörigkeit der einzelnen Urkundsbestandteile ergibt sich zweifelsfrei aus anderen Umständen (z. B. durch durchlaufende Paginierung, eindeutige Bezugnahme). Dasselbe gilt für schriftformbedürftige Nachträge zum Nutzungsvertrag. Werden diese nicht fest mit dem Nutzungsvertrag verbunden, müssen sie eine eindeutige Bezugnahme auf den Nutzungsvertrag (einschließlich vorheriger Nachträge) aufweisen sowie erkennen lassen, dass die übrigen Regelungen des Nutzungsvertrages fortgelten sollen.

Rechtsfolgen von Schriftformmängeln / Möglichkeiten einer Heilung

Die Bandbreite an möglichen Schriftformmängeln ist groß. Typische Fälle sind zum Beispiel, dass der Nutzungsgegenstand (zum Beispiel die genaue Lage der Fläche, wo die Energieanlage errichtet werden soll), die Vertragslaufzeit oder die Nutzungsentschädigung im schriftlichen Nutzungsvertrag nicht eindeutig geregelt sind. Ferner werden oftmals Vertragsinhalte von den Vertragspartnern mündlich abgeändert, z.B. wenn aufgrund von Planungsänderungen der Standort der Energieanlage,

die Höhe der dem jeweiligen Grundstückseigentümer zustehenden Nutzungsentschädigung oder die vereinbarten Vertragstermine abgeändert werden.

Ist ein Schriftformmangel entstanden, so kann dieser durch einen schriftformgerechten Nachtrag zum Nutzungsvertrag geheilt werden. In dem Nachtrag sind die Umstände, die den (bisherigen) Schriftformmangel begründen, in nunmehr schriftformgerechter Form festzuhalten. Dabei muss auf sämtliche vorangegangenen Vertragsunterlagen eindeutig Bezug genommen werden (siehe oben).

In der bisher üblichen Vertragsgestaltung sollte das Schriftformrisiko dadurch reduziert werden, dass in den Vertrag eine sogenannte Schriftformheilungsklausel aufgenommen wird. In der Schriftformheilungsklausel verpflichten sich die Vertragspartner, etwaige Schriftformmängel zu heilen und den Vertrag nicht unter Berufung auf einen Schriftformmangel zu kündigen. Mehrere Oberlandesgerichte haben derartige Klauseln für uneingeschränkt oder jedenfalls zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien wirksam angesehen.

Entscheidung des Bundesgerichtshofes

Der BGH hat nunmehr entschieden, dass Schriftformheilungsklauseln unwirksam sind und einen Vertragspartner nicht daran hindern, einen Nutzungsvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen. Der BGH hat dies damit begründet, dass das Schriftformerfordernis zwingendes Recht ist, das durch eine vertragliche Vereinbarung nicht geändert werden kann. Das gesetzliche Schriftformerfordernis bezweckt, dass ein Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in das langfristige Nutzungsverhältnis eintritt, die Vertragsbedingungen aus dem schriftlichen Vertrag ersehen kann. Darüber hinaus soll die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragspartnern gewährleistet werden (Beweisfunktion), und die Vertragspartner sollen vor der unbedachten Eingehung von langfristigen Bindungen geschützt werden (Warnfunktion und Übereilungsschutz). Diese Schutzzwecke werden nach Auffassung des BGH durch eine Schriftformheilungsklausel ausgehöhlt, sodass die Schriftformklausel mit dem zwingenden Recht unvereinbar und daher unwirksam ist.

Für die Vertragspraxis bedeutet die Entscheidung des BGH, dass in Zukunft noch mehr als bisher schon auf die Einhaltung des Schriftformerfordernisses geachtet werden muss. Denn der BGH hat den als Schutz gegen eventuelle Schriftformmängel gedachten Schriftformheilungsklauseln eine Absage erteilt. Dem Empfänger einer Schriftformkündigung bleibt im Einzelfall eventuell noch die Möglichkeit, die Kündigung wegen Verstoßes gegen Treu und Glauben zurückzuweisen. Die Voraussetzungen hierfür sind hoch, liegen jedoch nach der Entscheidung des BGH zum Beispiel dann vor, wenn ein Vertragspartner eine nachträglich getroffene schriftformwidrige Abrede, die ausschließlich für ihn vorteilhaft ist, allein aufgrund des Formmangels zum Anlass nimmt, sich von einem ihm inzwischen lästig gewordenen langfristigen Vertrag zu lösen.

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie gerne: [Dr. Clemens Schönemann](#) (Immobilienrecht) oder [Dr. Martin Geipel](#) (Energieright)

Practice Group: [Real Estate Investment Group](#) , [Energie](#)

Contact Person



Dr. Clemens Schönemann, LL.M.

Mitglied der Practice Group Real Estate Investments
Rechtsanwalt und Notar, Amtssitz Berlin

T +49 30 2094 2083



Dr. Martin Geipel

Mitglied der Practice Group Energie
Mitglied der Practice Group Regulierung & Governmental Affairs
Rechtsanwalt

T +49 30 20942039