



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 76/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB §§ 158, 307 Abs. 1 Satz 1 Bb Ci, 542

- a) Knüpfen die Parteien eines Mietvertrags den Beginn einer vereinbarten festen Vertragslaufzeit an den Eintritt eines bestimmten Ereignisses, hängt die Beurteilung, ob in der Schwebezeit ein befristetes Mietverhältnis vorliegt, maßgeblich davon ab, welche rechtliche Bedeutung nach den Vorstellungen der Vertragsparteien dieser Vertragsgestaltung zukommen soll.
- b) Ist aus der maßgeblichen Sicht der Vertragsparteien bei Vertragsschluss nicht nur ungewiss, wann das Ereignis eintreten wird, an das der Beginn der Laufzeitvereinbarung geknüpft ist, sondern auch, ob dieses Ereignis überhaupt jemals eintreten wird, liegt eine aufschiebende Bedingung iSv § 158 Abs. 1 BGB vor. Die Vertragsbindung besteht dann bereits ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses, die fest vereinbarte Mietzeit beginnt indes erst mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 158 Abs. 1 BGB. In diesem Fall ist die Mietzeit bis zum Eintritt der Bedingung unbestimmt und der Mietvertrag kann grundsätzlich durch eine ordentliche Kündigung beendet werden.
- c) Zur Angemessenheit eines Kündigungsausschlusses in einem Nutzungsvertrag über den Betrieb einer Windenergieanlage.

BGH, Urteil vom 12. März 2025 - XII ZR 76/24 - OLG Naumburg
LG Magdeburg

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 2025 durch den Vorsitzenden Richter Guhling, die Richter Dr. Günter und Dr. Nedden-Boeger und die Richterinnen Dr. Pernice und Dr. Recknagel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 25. Januar 2024 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten um die Abgabe von Erklärungen zur Bewilligung und Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, einer Vormerkung und einer Baulast im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Windenergieanlage.
- 2 Der Beklagte ist Eigentümer einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in H. Seine Rechtsvorgängerin schloss am 23. Mai 2017 mit der Klägerin, die dort die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen beabsichtigte, einen Nutzungsvertrag über dieses Grundstück. In diesem Vertrag, der von der Klägerin für eine Vielzahl von Fällen vorformuliert war, verpflichtete sich die Rechtsvorgängerin des Beklagten dazu, der Klägerin auf dem streitbefangenen Grundstück unter anderem die Verlegung von Kabeln, das Anlegen von Zuwegungen und

das Überstreifen von Rotoren von Windenergieanlagen auf anderen Grundstücken zu gestatten sowie Baulasten für auf Nachbargrundstücken positionierte Windenergieanlagen zu bewilligen. Zur Sicherung der Vertragsdurchführung sollte die Klägerin eine Dienstbarkeit erhalten. Für die Nutzung des Grundstücks war gemäß § 2 Nr. 1 des Nutzungsvertrags eine Nutzungsentschädigung vorgesehen. Voraussetzung für die Zahlung sollte sein, dass die entsprechende Dienstbarkeit nebst Vormerkung in das Grundbuch eingetragen ist und mit dem Bau der Windenergieanlage begonnen wurde.

- 3 § 3 Nr. 1 des Nutzungsvertrags enthält hinsichtlich der Vertragslaufzeit folgende Regelung:

„Der Vertrag beginnt mit der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien. Der in § 1 bezeichnete Grundbesitz wird mit Baubeginn zur Verfügung gestellt. Der Vertrag endet gerechnet ab dem 31.12. des Jahres, in dem die Inbetriebnahme der letzten geplanten WEA erfolgt ist, nach Ablauf von 20 Jahren.“

- 4 § 8 des Nutzungsvertrags lautet:

„Kündigung

Das Recht zur fristlosen Kündigung dieses Vertrags aus wichtigem Grund (außerordentliche Kündigung im Falle der Verletzung vertraglicher Haupt- oder wesentlicher Nebenpflichten) bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Nutzer mit der Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen mehr als einen Monat in Verzug gerät.“

- 5 In § 9 Nr. 1 des Nutzungsvertrags ist folgendes geregelt:

„Rücktritt

Beide Parteien können vom Nutzungsvertrag zurücktreten, wenn nicht in einem Zeitraum von 5 Jahren ab Unterzeichnung des Nutzungsvertrags die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der WEA erteilt wurde oder nicht nachgewiesen wird, dass die Ge-

nehmung zeitnah bevorsteht. Der Rücktritt ist allerdings ausgeschlossen, soweit und solange der Nutzer mit Rechtsmitteln (Widerspruch, Klage) gegen die Versagung einer Genehmigung vorgeht. Der Grundstückseigentümer kann dann also zurücktreten, wenn die Ablehnung der Genehmigung rechtskräftig ist. Des Weiteren ist der Rücktritt ausgeschlossen, soweit und solange die Genehmigung von Dritten im Wege von Widerspruch und/oder Klage angegriffen wird bis ggf. eine rechtskräftige Aufhebung der Genehmigung vorliegt. Die vorbezifferte Bereitstellungsfrist kann durch den Nutzer bis zu einem Monat vor deren Ablauf durch die Zahlung eines Betrages in Höhe von EUR 500,00 einseitig und um ein weiteres Jahr verlängert werden. Der Rücktritt ist auch dann ausgeschlossen, wenn die immissionsschutzrechtliche Genehmigung erst nach Ablauf von 5 Jahren erteilt wurde, dem Grundstückseigentümer aber vor Erklärung des Rücktritts die Genehmigung zur Kenntnis gelangt ist.“

- 6 Mit Schreiben vom 10. Februar 2022 erklärte der Beklagte die Kündigung des Nutzungsvertrags nebst aller etwaig hierzu geschlossenen Nachträge mit Wirkung zum 30. Mai 2022, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt.
- 7 Erstinstanzlich hat die Klägerin beantragt, den Beklagten zu verurteilen, bei einem Notar seiner Wahl zugunsten der Klägerin im Einzelnen aufgeführte Erklärungen zu einer Dienstbarkeitsbewilligung und einer entsprechenden Vormerkung abzugeben und den Notar mit der Eintragung im Grundbuch zu beauftragen. Zudem hat sie die Verurteilung des Beklagten dazu begehrt, gegenüber der zuständigen Behörde im Einzelnen aufgeführte Erklärungen zur Eintragung einer Baulast abzugeben.
- 8 Das Landgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte weiterhin die vollständige Klageabweisung.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

10 Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

11 Die Klägerin habe gegen den Beklagten einen Anspruch auf Eintragung der beantragten Dienstbarkeiten und der Abgabe der Erklärungen zur Eintragung einer Baulast. Der Beklagte sei zu einer ordentlichen Kündigung des Vertragsverhältnisses nicht berechtigt gewesen.

12 Ein ordentliches Kündigungsrecht sei nicht gegeben, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen worden sei. § 3 des Nutzungsvertrags sehe eine feste Laufzeit von 20 Jahren vor, die jedoch erst mit Ende des Jahres der Inbetriebnahme der letzten geplanten Windenergieanlage beginne. Für den vor diesem Zeitpunkt liegenden Zeitraum ab Vertragsschluss sei keine Laufzeit festgelegt. Zwar gebe § 9 Nr. 1 des Nutzungsvertrags einen zeitlichen Rahmen von fünf Jahren bis zum Baubeginn vor. Dies sei jedoch nicht als feste Mietzeitbestimmung zu verstehen, weil sich die Frist verlängern könne. Die Parteien hätten damit die feste Laufzeit von 20 Jahren an den Eintritt einer Bedingung geknüpft.

13 Das Recht zur ordentlichen Kündigung innerhalb der unbefristeten Phase sei jedoch vertraglich ausgeschlossen, weil die Auslegung der vertraglichen Regelungen zum Rücktrittsrecht in § 9 des Nutzungsvertrags jedenfalls einen konkludenten Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Beklagten bis zum Baubeginn ergebe. Ein Verständnis dahingehend, dass jede Vertragspartei jederzeit die Möglichkeit haben solle, den Nutzungsvertrag zu kündigen, würde dazu führen, dass letztendlich die Realisierung von Windenergieanlagen nicht

möglich wäre. Dies sei auch den beteiligten Verkehrskreisen - im Regelfall Landwirten - bekannt.

14 Durch den konkludenten Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung werde der Beklagte nicht unangemessen benachteiligt. Während der Warzeit sei zwar ein Nutzungsentgelt regelmäßig nicht fällig. Auch werde der Grundstückseigentümer ein Interesse an einer Begrenzung des entgeltlosen Zustands haben. Er könne das Grundstück aber weiterhin in der zuvor erfolgten Weise nutzen. Die entgeltlose Vertragslaufzeit vor Eintritt der Bedingung sei auch nicht potenziell unbegrenzt. In § 8 des Nutzungsvertrags sei die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund ausdrücklich vorgegeben. Zwar werde als wichtiger Grund nur die Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtung benannt. Ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund könne aber auch gegeben sein, wenn der Betreiber der Anlage nicht in der Lage sei, das Baurecht herbeizuführen.

15 Der beantragte Inhalt der Grunddienstbarkeit bzw. der Baulast gehe nicht über das notwendige Maß hinaus, weil sich der Beklagte bzw. seine Teilrechtsvorgängerin zur Eintragung solcher Dienstbarkeiten verpflichtet habe.

II.

16 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand.

17 1. Zu Recht und von den Parteien unbeanstandet hat das Berufungsgericht den streitgegenständlichen Nutzungsvertrag vom 23. Mai 2017 rechtlich als Mietvertrag qualifiziert (vgl. Senatsurteil BGHZ 218, 70 = NZM 2018, 394 Rn. 13 f.; vgl. auch OLG Hamm Urteil von 2. Juli 2020 - 5 U 81/19 - juris Rn. 121 ff.; OLG Karlsruhe Urteil vom 25. April 2018 - 14 U 217/17 - juris Rn. 36).

- 18 2. Ebenfalls zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die vom Beklagten ausgesprochene ordentliche Kündigung nicht bereits deshalb unwirksam ist, weil die Parteien in § 3 Satz 3 des Nutzungsvertrags eine feste Vertragslaufzeit von 20 Jahren vereinbart haben. Denn zum Zeitpunkt der Kündigung lag noch kein befristetes Mietverhältnis iSv § 542 Abs. 2 BGB vor.
- 19 a) Nach dieser Vorschrift endet ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder verlängert wird. Daraus folgt, dass ein auf bestimmte Zeit eingegangenes Mietverhältnis nicht im Wege der ordentlichen Kündigung beendet werden kann (BGH Urteil vom 18. April 2007 - VIII ZR 182/06 - NJW 2007, 2177 Rn. 19). Ein Mietverhältnis ist auf bestimmte Zeit eingegangen, wenn es zu einem bestimmten künftigen Zeitpunkt enden soll, ohne dass es hierfür einer weiteren Erklärung einer der beiden Parteien bedarf. Dies ist dann der Fall, wenn im Mietvertrag eine bestimmte Laufzeit angegeben ist oder das Mietverhältnis bis zu einem bestimmten Zeitpunkt laufen soll (vgl. Guhling/Günter/Krüger/Horn Gewerberaummieta 3. Aufl. § 542 BGB Rn. 54).
- 20 Knüpfen die Vertragsparteien - wie im vorliegenden Fall - den Beginn einer vereinbarten festen Vertragslaufzeit an den Eintritt eines bestimmten Ereignisses, hängt die Beurteilung, ob in der Schwebezeit ein befristetes Mietverhältnis vorliegt, maßgeblich davon ab, welche rechtliche Bedeutung nach den Vorstellungen der Vertragsparteien dieser Vertragsgestaltung zukommen soll. Gehen die Vertragsparteien bei Vertragsschluss davon aus, dass das Ereignis eintreten wird und nur der Zeitpunkt, wann dies der Fall sein wird, ungewiss ist, liegt in der Regel eine Befristung iSv § 163 BGB vor (vgl. MünchKommBGB/Wietfeld 10. Aufl. § 163 Rn. 1) mit der Folge, dass die Mietzeit bestimmt ist und damit gemäß § 542 Abs. 2 BGB die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung auch bis

zum Beginn der vereinbarten Laufzeit ausgeschlossen ist. Ist aus der maßgeblichen Sicht der Vertragsparteien bei Vertragsschluss hingegen nicht nur ungewiss, wann das Ereignis eintreten wird, an das der Beginn der Laufzeitvereinbarung geknüpft ist, sondern auch, ob dieses Ereignis überhaupt jemals eintreten wird, liegt eine aufschiebende Bedingung iSv § 158 Abs. 1 BGB vor. Die Vertragsbindung besteht dann bereits ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses, die fest vereinbarte Mietzeit beginnt indes erst mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 158 Abs. 1 BGB (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll Mietrecht 16. Aufl. § 542 BGB Rn. 150a). In diesem Fall ist die Mietzeit bis zum Eintritt der Bedingung unbestimmt und der Vertrag kann grundsätzlich durch eine ordentliche Kündigung beendet werden (vgl. Senatsurteil vom 1. April 2009 - XII ZR 95/07 - NZM 2009, 433 Rn. 11), während nach dem Bedingungseintritt die Vertragslaufzeit befristet ist und eine ordentliche Kündigung vor dem Laufzeitende gemäß § 542 Abs. 2 BGB ausscheidet (vgl. OLG Hamm Urteil vom 2. Juli 2020 - 5 U 81/19 - juris Rn. 146 f.; OLG Dresden Beschluss vom 6. April 2021 - 5 U 73/21 - juris Rn. 60). Ob die Vertragsparteien die Wirkung der vereinbarten Vertragslaufzeit insgesamt hinausschieben wollten und damit das Ereignis, an das der Beginn der festen Vertragslaufzeit geknüpft ist, als eine aufschiebende Bedingung gemäß § 158 Abs. 1 BGB zu verstehen ist, ist durch Auslegung nach der Interessenlage zu entscheiden (vgl. Senatsurteil vom 26. November 1997 - XII ZR 308/95 - NJW-RR 1998, 801, 802; vgl. auch OLG Brandenburg Urteil vom 30. März 2011 - 3 U 113/10 - juris Rn. 37).

- 21 b) Danach lassen sich für die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung, dass die Vertragsparteien die in § 3 des Nutzungsvertrags vereinbarte Laufzeit von 20 Jahren an den Eintritt einer Bedingung iSv § 158 Abs. 1 BGB geknüpft haben und bis dahin ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, gute Gründe anführen.

22 Nach § 3 Nr. 1 Satz 3 des Nutzungsvertrags soll der Vertrag, gerechnet ab dem 31. Dezember des Jahres, in dem die Inbetriebnahme der letzten geplanten Windenergieanlage erfolgt ist, nach Ablauf von 20 Jahren enden. Damit wurde der Beginn der vereinbarten Laufzeit von den Vertragsparteien von einem Ereignis abhängig gemacht, dessen Eintritt zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch völlig ungewiss war. Den Vertragsparteien war bekannt, dass sich die Windenergieanlage in der Planungsphase befand und ihre Errichtung und Inbetriebnahme das Vorliegen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung voraussetzte. Sie haben bei Vertragsschluss auch die Möglichkeit in den Blick genommen, dass die geplante Windenergieanlage deshalb nicht realisiert werden kann. Dies ergibt sich aus der Präambel sowie aus weiteren Regelungen des Nutzungsvertrags. So heißt es in der Präambel, der Nutzer beabsichtige, „in der Gemeinde H. Windenergieanlagen [...] zu errichten und zu betreiben“. In § 3 Nr. 3 des Nutzungsvertrags ist eine vorzeitige Beendigung des Vertrags vorgesehen, falls der Betrieb der Windenergieanlage durch behördliche Auflagen, Verbote oder Gesetzesänderung unmöglich sein würde. Schließlich zeigt auch das in § 9 Nr. 1 des Nutzungsvertrags vorgesehene Rücktrittsrecht, dass es für die Parteien bei Vertragsschluss noch ungewiss war, ob die Windenergieanlage überhaupt errichtet werden kann. Denn nach dieser Vertragsbestimmung sollen die Vertragsparteien insbesondere dann zum Rücktritt von dem Vertrag berechtigt sein, wenn nicht innerhalb von fünf Jahren die behördliche Genehmigung zum Betrieb der Anlage erteilt wurde, diese rechtskräftig abgelehnt wurde oder eine rechtskräftige Aufhebung der Genehmigung vorliegt. Schließlich ist in § 9 Nr. 5 Satz 1 des Nutzungsvertrags niedergelegt, die Vertragsparteien seien sich bewusst, dass das geplante Bauvorhaben eine öffentlich-rechtliche Genehmigung erfordert.

23 3. Ob im Zeitpunkt der Kündigungserklärung die Vertragslaufzeit unbestimmt war und daher grundsätzlich die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung

des Vertrags gemäß § 542 Abs. 1 BGB bestand, bedarf jedoch im vorliegenden Fall keiner abschließenden Entscheidung. Denn das Berufungsgericht ist letztlich zu Recht davon ausgegangen, dass das Recht zur ordentlichen Kündigung des Nutzungsvertrags für die Zeit bis zum Beginn der festen Vertragslaufzeit aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen ausgeschlossen ist.

24 a) Grundsätzlich kann in einem Miet- oder Pachtverhältnis das Recht zur ordentlichen Kündigung für einen bestimmten Zeitraum vertraglich ausgeschlossen werden (Staudinger/Rolfs BGB [2024] § 542 Rn. 54 f.). Dies gilt auch im Rahmen von Formularverträgen (vgl. Senatsurteil BGHZ 223, 290 = NZM 2020, 54 Rn. 18 ff. mwN). Ein zeitlich befristeter Ausschluss des Kündigungsrechts kann sich in einem Miet- oder Pachtvertrag auch aufgrund einer konkludenten Vereinbarung ergeben.

25 b) Im vorliegenden Fall haben die Vertragsparteien das Recht zur ordentlichen Kündigung bis zum Beginn der vereinbarten festen Vertragslaufzeit zwar nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Ein solcher Kündigungsausschluss lässt sich - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - auch nicht aus § 9 des Nutzungsvertrags entnehmen, der nur die Möglichkeit des Rücktritts von dem Vertrag regelt. Er ergibt sich jedoch aus einer interessengerechten Auslegung von § 8 des Nutzungsvertrags im Zusammenspiel mit § 9 des Nutzungsvertrags.

26 aa) Nach den getroffenen Feststellungen handelt es sich bei dem Nutzungsvertrag um einen Vertragstext, der von der Klägerin für eine Vielzahl von Fällen vorformuliert war, und somit um Allgemeine Geschäftsbedingungen iSv § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB. Der Vertrag unterliegt mithin in vollem Umfang der Auslegung durch das Revisionsgericht, das dabei nicht an die Auslegung des Berufungsgerichts gebunden ist. Dabei gilt nach ständiger Rechtsprechung des

Bundesgerichtshofs der Grundsatz der objektiven Auslegung. Allgemeine Geschäftsbedingungen sind dementsprechend nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind (Senatsurteil vom 17. Februar 2016 - XII ZR 183/13 - NZM 2016, 315 Rn. 10 mwN). Ansatzpunkt für die bei einer Formularklausel gebotene objektive Auslegung ist in erster Linie ihr Wortlaut. Ist dieser nicht eindeutig, kommt es entscheidend darauf an, wie die Klausel aus der Sicht der typischerweise an Geschäften dieser Art beteiligten Verkehrskreise zu verstehen ist. Dabei sind auch der Sinn und Zweck einer Klausel sowie systematische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Eine Formularklausel ist vor dem Hintergrund des gesamten Formularvertrags zu interpretieren (BGH Urteil vom 5. Mai 2022 - VII ZR 176/20 - NJW 2022, 2467 Rn. 29 mwN).

27 bb) Auf dieser rechtlichen Grundlage kann der vom Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung von § 9 Nr. 1 des Nutzungsvertrags, wonach sich aus den darin enthaltenen vertraglichen Regelungen zum Rücktrittsrecht ein konkludenter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Beklagten bis zum Baubeginn ergebe, nicht gefolgt werden.

28 Gegen diese Auslegung spricht bereits der Wortlaut. Die Vertragsbestimmung ist mit „Rücktritt“ überschrieben und regelt ausschließlich die Voraussetzungen, unter denen die Vertragsparteien von dem Nutzungsvertrag zurücktreten können, falls die erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigung für die Windenergieanlage nicht erteilt oder wieder aufgehoben wird. Werden Rechtsbegriffe verwandt und verbindet die Rechtssprache mit dem verwendeten Ausdruck

einen fest umrissenen Begriff, ist in der Regel anzunehmen, dass auch im Rahmen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen von einem entsprechenden Verständnis auszugehen ist (Guhling/Günter/Guhling Geschäftsraummiete 3. Aufl. § 305 c BGB Rn. 34). Das ist bei § 9 des Nutzungsvertrags durch die Verwendung der Begriffe Rücktritt und Rücktrittsrecht der Fall. Aus der maßgeblichen Sicht eines verständigen und redlichen Vertragspartners ist ein Rücktrittsrecht kein Kündigungsrecht.

29 cc) Jedoch ist § 8 des Nutzungsvertrags im Zusammenspiel mit § 9 des Nutzungsvertrags dahingehend auszulegen, dass das Recht zur ordentlichen Kündigung bis zum Beginn der vereinbarten Vertragslaufzeit, also bis zur Inbetriebnahme der letzten geplanten Windenergieanlage, ausgeschlossen ist.

30 (1) Für dieses Auslegungsergebnis spricht bereits die Überschrift der Vertragsklausel, die darauf hindeutet, dass in § 8 des Nutzungsvertrags die Kündigungsmöglichkeiten für die Vertragsparteien umfassend geregelt werden sollen. Der Wortlaut der Vertragsklausel, wonach das Recht zur fristlosen Kündigung dieses Vertrags aus wichtigem Grund unberührt bleibt, weist ebenfalls in diese Richtung, auch wenn sich die Regelung zur Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung nicht ausdrücklich verhält. Denn aus dieser Formulierung lässt sich schließen, dass eine Kündigung des Nutzungsvertrags grundsätzlich ausgeschlossen und nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes eine außerordentliche Kündigung möglich sein soll.

31 (2) Das vom Senat gewonnene Auslegungsergebnis wird durch die Systematik des Nutzungsvertrags gestützt. Der Vertragstext unterscheidet ausdrücklich zwischen der Möglichkeit einer Kündigung des Nutzungsvertrags (§ 8 des Nutzungsvertrags) und dem Recht, von dem Vertrag zurückzutreten (§ 9 des Nutzungsvertrags). Dabei ist das Rücktrittsrecht an die Voraussetzung gebunden,

dass in einem Zeitraum von fünf Jahren ab Unterzeichnung des Nutzungsvertrags die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlage nicht erteilt wurde. Die Frist, nach der das Rücktrittsrecht ausgeübt werden kann, kann sich zudem verlängern, solange der Nutzer mit Rechtsmitteln (Widerspruch, Klage) gegen die Versagung einer Genehmigung vorgeht (§ 9 Nr. 1 Satz 2 des Nutzungsvertrags). Des Weiteren ist der Rücktritt ausgeschlossen, soweit und solange die Genehmigung von Dritten im Wege von Widerspruch und/oder Klage angegriffen wird, bis gegebenenfalls eine rechtskräftige Aufhebung der Genehmigung vorliegt (§ 9 Nr. 1 Satz 4 des Nutzungsvertrags). Diese detaillierten Regelungen zum Rücktrittsrecht der Vertragsparteien wären weitgehend entwertet, wenn in dem Zeitraum, in dem das Nutzungsverhältnis unbefristet ist, mithin bis zur Inbetriebnahme der letzten geplanten Windenergieanlage, sich der Grundstückseigentümer jederzeit durch eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen von dem Vertrag lösen könnte. Nach allgemeiner Lebenserfahrung ist aber davon auszugehen, dass eine vertragliche Bestimmung nach dem Willen der Parteien einen bestimmten, rechtserheblichen Inhalt haben soll. Deshalb ist einer Auslegung der Vorzug zu geben, bei welcher der Vertragsbestimmung eine tatsächliche Bedeutung zukommt, wenn sich diese Regelung ansonsten als ganz oder teilweise sinnlos erweisen würde (BGH Urteil vom 11. September 2018 - II ZR 307/16 - NJW 2019, 157 Rn. 19 mwN).

- 32 (3) Schließlich spricht auch die für die Rechtsvorgängerin des Beklagten ohne weiteres erkennbare Interessenlage des Anlagenbetreibers für dieses Auslegungsergebnis. Wird die Errichtung einer Windenergieanlage geplant, muss sich der Betreiber bereits vor der Einleitung des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens die Nutzungsmöglichkeit an den hierfür benötigten Grundstücken verschaffen und mit den Grundstückseigentümern entsprechende Nutzungsverträge abschließen. Um die Genehmigungsfähigkeit der geplanten

Anlage nicht zu gefährden, muss er dabei sicherstellen, dass ihm bis zum Abschluss des Genehmigungsverfahrens, das sich über einen längeren und von vornherein nicht genau bestimmbar Zeitraum hinweg erstrecken kann, die vertraglich vereinbarten Nutzungsrechte an den betroffenen Grundstücken erhalten bleiben. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass in diesem Zeitraum eine einseitige Beendigung des Nutzungsvertrags durch eine ordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers vertraglich ausgeschlossen wird. Zu Recht weist das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang darauf hin, dass letztendlich die Realisierung von Windenergieanlagen nicht möglich wäre, wenn die vertraglich gebundenen Grundstückseigentümer jederzeit die Möglichkeit hätten, bis zur Entscheidung über die immissionsschutzrechtliche Genehmigung den Nutzungsvertrag durch eine ordentliche Kündigung zu beenden. Dieses besondere Interesse des Anlagenbetreibers an der Sicherung des Fortbestands der Nutzungsverträge während der Genehmigungsphase ist den durchschnittlichen Vertragspartnern des Anlagenbetreibers - meist Eigentümer von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken - bekannt und kommt in dem hier streitgegenständlichen Formularvertrag auch an mehreren Stellen deutlich zum Ausdruck.

33 dd) Da die Auslegung des Nutzungsvertrags somit zu dem eindeutigen Ergebnis führt, dass die Vertragsparteien einen Ausschluss der ordentlichen Kündigung während der unbefristeten Phase des Vertrags vereinbart haben, ist für eine Anwendung der Unklarheitenregel des § 305 c Abs. 2 BGB kein Raum. Nur wenn nach Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten Zweifel bleiben und zumindest zwei Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar sind, geht die Unklarheit nach dieser Vorschrift zu Lasten des Verwenders. Das ist hier nicht der Fall.

34 c) Entgegen der Auffassung der Revision ist der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts nicht nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil der

Beklagte dadurch entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt würde.

35 Der Senat hat bereits entschieden, dass eine in einem Formularvertrag über allgemeine Mietverhältnisse enthaltene Klausel, mit der für beide Mietvertragsparteien das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen wird, der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB standhält. Mietverträge sind als typische Dauerschuldverhältnisse regelmäßig auf eine längere Laufzeit angelegt; gesetzliche Bestimmungen, welche die Länge der Vertragsdauer beschränken, gibt es dabei nicht (Senatsurteil BGHZ 223, 290 = NJW 2020, 331 Rn. 25 mwN). Der streitgegenständliche Nutzungsvertrag enthält keine Besonderheiten, die zu einer anderen Beurteilung führen.

36 aa) Ob eine formularmäßige Vertragsklausel den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligt iSd § 307 Abs. 1 BGB, ist im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu beurteilen, die alle Umstände des Einzelfalls und insbesondere das Wechselspiel mit anderen Vertragsklauseln und sonstigen Umständen berücksichtigt (vgl. Senatsurteil vom 7. Oktober 2020 - XII ZR 145/19 - MDR 2021, 92 Rn. 17). Eine Klausel ist dann unangemessen iSv § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB, wenn der Verwender die Vertragsgestaltung einseitig für sich in Anspruch nimmt und eigene Interessen missbräuchlich auf Kosten des Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein die Interessen seines Partners hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen. Das Interesse des Verwenders an der Aufrechterhaltung der Klausel ist also mit dem Interesse des Vertragspartners am Wegfall der Klausel und deren Ersetzung durch die maßgeblichen gesetzlichen Regelungen abzuwägen (vgl. Senatsurteil vom 12. Februar 2020 - XII ZR 61/19 - MDR 2020, 550 Rn. 22).

37 bb) Auf dieser rechtlichen Grundlage wird der Grundstückseigentümer durch den Kündigungsausschluss während der gegebenenfalls unbefristeten ersten Phase des Nutzungsvertrags nicht unangemessen benachteiligt.

38 (1) Zwar weist die Revision zutreffend darauf hin, dass der Anspruch des Grundstückseigentümers auf Nutzungsentgelt nicht bereits mit Vertragsschluss, sondern gemäß § 2 Nr. 2 des Nutzungsvertrags erst entsteht, wenn mit dem Bau der Windenergieanlage begonnen wurde, während für ihn bereits vor diesem Zeitpunkt vertragliche Pflichten bestehen. Nach § 3 Nr. 1 Satz 2 des Nutzungsvertrags muss der Grundstückseigentümer jedoch den Vertragsgegenstand erst mit Baubeginn dem Betreiber zur Verfügung stellen. Der Eigentümer kann daher sein Grundstück während des entgeltlosen Zeitraums nahezu uneingeschränkt landwirtschaftlich nutzen und dadurch weitere Einnahmen erzielen. Er bleibt auch berechtigt, sein Grundstück zu veräußern und es auf diese Weise wirtschaftlich zu verwerten (vgl. § 6 Nr. 5 des Nutzungsvertrags). Soweit der Grundstückseigentümer gemäß § 6 Nr. 3 Satz 1 und 2 des Nutzungsvertrags alle Baumaßnahmen und Tätigkeiten, soweit sie zur Errichtung oder Instandhaltung der Windenergieanlage erforderlich sind, zu dulden hat, wird während der entgeltlosen Zeit seine Nutzungsmöglichkeit an dem Grundstück nicht nennenswert beeinträchtigt. Insgesamt betrachtet besteht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers während des entgeltlosen Zeitraums darin, sein Grundstück für die Errichtung und den Betrieb der geplanten Windenergieanlage bereitzuhalten, falls die immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt wird.

39 (2) Dem berechtigten Interesse des Grundstückseigentümers, nicht dauerhaft an den Nutzungsvertrag gebunden zu sein, ohne dafür ein Entgelt zu erhalten, wird durch das in § 9 Nr. 1 des Nutzungsvertrags enthaltene Rücktrittsrecht angemessen Rechnung getragen. Zwar steht dem Grundstückseigentümer

das Rücktrittsrecht erst zu, wenn in einem Zeitraum von fünf Jahren ab Unterzeichnung des Nutzungsvertrags die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlage nicht erteilt wurde oder nicht nachgewiesen wird, dass die Erteilung der Genehmigung zeitnah bevorsteht. Zudem kann sich dieser Zeitraum auch verlängern, falls sich an die Entscheidung über die Genehmigung ein Widerspruchsverfahren oder ein gerichtliches Verfahren anschließt. Angesichts der Unwägbarkeiten des Planungs- und Genehmigungsverfahrens ist dieser Zeitraum jedoch angemessen. Die Betreiberin muss erhebliche Vorleistungen im Rahmen der Planung und für die Errichtung der Anlage erbringen und kann im Voraus nicht verlässlich angeben, welcher Zeitraum bis zur Genehmigungserteilung verstreichen wird. Der Grundstückseigentümer hingegen kann in diesem Zeitraum sein Grundstück weiter wirtschaftlich nutzen und wird ab der Inbetriebnahme der Anlagen ein erhebliches Entgelt erhalten, obwohl er auch dann sein Grundstück landwirtschaftlich verwenden kann. Werden die wechselseitigen Interessen der Vertragsparteien - wie im vorliegenden Nutzungsvertrag - angemessen berücksichtigt, wird der Grundstückseigentümer durch eine mögliche - entgeltlose - Wartezeit von über fünf Jahren nicht unangemessen benachteiligt (vgl. OLG Karlsruhe Urteil vom 25. April 2018 - 14 U 217/17 - juris Rn. 47; OLG Brandenburg Urteil vom 30. März 2011 - 3 U 113/10 - juris Rn. 49).

40

(3) Entgegen der Auffassung der Revision ist die für den Grundstückseigentümer entgeltlose Vertragslaufzeit auch nicht potenziell unbegrenzt. Wird die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für den Bau und den Betrieb der Windenergieanlage versagt, ist der Grundstückseigentümer spätestens mit der bestands- oder rechtskräftigen Entscheidung über die Ablehnung der Genehmigung zum Rücktritt berechtigt (§ 9 Nr. 1 Satz 3 und 4 des Nutzungsvertrags). Zudem sieht § 9 Nr. 1 Satz 5 des Nutzungsvertrags die Möglichkeit vor, dass der Betreiber die Bereitstellungsfrist gegen Zahlung eines Entgelts in Höhe von 500 €

einseitig um ein weiteres Jahr verlängern kann. Sofern die Betreiberin nach Erteilung der Genehmigung den Baubeginn schuldhaft hinauszögert, steht dem Grundstückseigentümer zum einen nach allgemeinen Grundsätzen die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund zu, die in § 8 Satz 1 des Nutzungsvertrags ausdrücklich vorbehalten bleibt. Zum anderen kann er dann gegebenenfalls gemäß § 280 Abs. 1 BGB oder auch nach dem Rechtsgedanken des § 162 Abs. 1 BGB Zahlung in Höhe der Nutzungsentschädigung verlangen (vgl. Senatsurteil BGHZ 209, 105 = NZM 2016, 356 Rn. 44 mwN). Kommt es zu einer Verzögerung zwischen Baubeginn und Inbetriebnahme der Anlage, ist die entgeltlose Zeit ebenfalls begrenzt. Denn nach § 2 Nr. 10 des Nutzungsvertrags steht dem Grundstückseigentümer ab dem sechsten Monat nach Baubeginn, der dem Grundstückseigentümer anzuzeigen ist, die in § 2 Nr. 1 des Nutzungsvertrags vereinbarte Mindestentschädigung zu. Zwischen dem Baubeginn und der für den Beginn der festen Vertragslaufzeit maßgeblichen „Inbetriebnahme der letzten geplanten WEA“ (vgl. § 3 Nr. 3 Satz 1 des Nutzungsvertrags), muss der Grundstückseigentümer das Grundstück somit nicht unentgeltlich zur Verfügung stellen.

- 41 4. Ohne Erfolg macht die Revision schließlich geltend, das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft übersehen, dass die Klage auch deshalb unbegründet sei, weil die Fassung der Eintragungstexte für die Dienstbarkeit und die Vormerkung zu weit gehe. Gegenstand der vertraglich geschuldeten Dienstbarkeit seien lediglich diejenigen Nutzungen, welche der Nutzer tatsächlich auf der Fläche durchführen wolle (Abstandsfläche bzw. Betretungsrecht), nicht aber die weiteren im Vertrag gestatteten Nutzungsarten „Errichtung, Unterhaltung und Betrieb von Windenergieanlagen“, „Überstreichen des Flurstücks mit Rotorblättern von Windenergieanlagen“ sowie „Bau von Leitungen“. Dies habe der Beklagte vorgetragen. Das Berufungsgericht habe sich damit nicht auseinandergesetzt und es auch nicht mangels Schlüssigkeit unbehandelt lassen können.

42

Damit dringt die Revision nicht durch. Das Berufungsgericht hat sich mit den entsprechenden Ausführungen des Beklagten befasst und diese für nicht durchgreifend erachtet. Hiergegen ist aus revisionsrechtlicher Sicht nichts zu erinnern. Nach § 7 Nr. 1 des Nutzungsvertrags werden „die Rechte des Nutzers aus § 1 dieses Vertrags durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung [...] im Grundbuch gesichert“. In § 1 des Nutzungsvertrags ist die Pflicht enthalten, der Klägerin auf dem Grundstück auch die von der Revision angeführten Nutzungsarten zu gestatten. Die Eintragungstexte für die Dienstbarkeit und die Vormerkung entsprechen mithin exakt der vertraglichen Verpflichtung, die der Beklagte eingegangen ist. Rechtliche Einwendungen hiergegen sind nicht ersichtlich.

Guhling

Günter

Nedden-Boeger

Pernice

Recknagel

Vorinstanzen:

LG Magdeburg, Entscheidung vom 11.01.2023 - 10 O 1044/22 -

OLG Naumburg, Entscheidung vom 25.01.2024 - 9 U 17/23 -

Verkündet am:

12. März 2025

Pfirtmann, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle