Aktuelle BGH-Entscheidung zu Laufzeitregelungen in Flächensicherungsverträgen

In einer aktuellen Entscheidung hat sich der Bundesgerichtshof mit dem Thema der Flächensicherung für Erneuerbare-Energien-Projekte befasst (BGH, Urteil vom 12.03.2025 - XII ZR 76/24).
Der Entscheidung liegt ein Vertrag über die Flächensicherung einer Windkraftanlage zugrunde, der in Bezug auf die Laufzeitregelung folgende typische Regelung vorsieht:
"Der Vertrag beginnt mit der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien. ... Der Vertrag endet gerechnet ab dem 31.12. des Jahres, in dem die Inbetriebnahme der letzten geplanten Windkraftanlage / WEA) erfolgt ist, nach Ablauf von 20 Jahren."
Das als Mietvertrag zu qualifizierende Vertragsverhältnis wurde durch den Grundstückseigentümer vor Inbetriebnahme der letzten WEA ordentlich gekündigt, so dass der BGH über die Wirksamkeit der Kündigung zu entscheiden hatte und diese im Ergebnis mit folgenden rechtlichen Erwägungen verneint hat:
Nach der BGH-Entscheidung ist zwar die vom Vermieter erklärte ordentliche Kündigung nicht bereits deshalb unwirksam, weil die Parteien vertraglich eine Festlaufzeit vereinbart haben, da zum Kündigungszeitpunkt noch keine befristetes Mietverhältnis vorlag. Der BGH sieht jedoch in der Kopplung der Festlaufzeit von 20 Jahren an die Inbetriebnahme der letzten WEA, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch völlig ungewiss war, die Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung i.S.d. § 158 Abs.1 BGB, so dass bis zum Bedingungseintritts ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt. Obwohl die Parteien vertraglich das Recht zur ordentlichen Kündigung bis zum Beginn der vereinbarten Festlaufzeit nicht ausdrücklich ausgeschlossen hatten, leitet der BGH aus einer interessengerechten Auslegung des Nutzungsvertrages einen Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts ab und kommt somit im Ergebnis zur Unwirksamkeit der Kündigung.
Die Entscheidung des BGH verdeutlicht die Wichtigkeit klarer. Die Entscheidung des BGH verdeutlicht einmal mehr die Wichtigkeit klarer vertraglicher Laufzeitregelungen in Flächensicherungsverträgen, um eine dauerhaft rechtssichere Projektrealisierung zu gewährleisten.

Diese Information beinhaltet keinen Rechtsrat. Die Informationen geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung nur auszugsweise wieder und können im einzelnen individuelle Beratung nicht ersetzen.