


Gericht:	Brandenburgisches Oberlandesgericht 3. Zivilsenat	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	30.03.2011	Normen:	§ 307 Abs 1 BGB, § 308 Nr 1 BGB, § 542 Abs 1 BGB, § 542 Abs 2 BGB, § 550 BGB, § 581 Abs 2 BGB, §§ 581ff BGB
Aktenzeichen:	3 U 113/10		
Dokumenttyp:	Urteil		

**Formularmäßiger Pachtvertrag zur Nutzung eines Grundstücks
für eine Windkraftanlage: Unbestimmter Laufzeitbeginn und
fünfjährige Wartefrist für den Rücktritt des Verpächters**

Tenor

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 12.07.2010, Az. 12 O 96/10, wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

- 1 Die Klägerin plant, errichtet und betreibt Anlagen zur Windkraftherzeugung. Die Beklagte ist Eigentümerin eines Grundstücks in G...
- 2 Am 15.08.2007 schlossen die Parteien einen Nutzungsvertrag über dieses Grundstück. Die Klägerin wollte dort in noch ungeklärtem Umfang nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen Windkraftanlagen errichten und über einen Zeitraum von 29 Jahren betreiben. Zur Sicherung der Vertragsdurchführung sollte sie eine Dienstbarkeit erhalten.
- 3 Mit Anwaltsschreiben vom 22.12.2008 ließ die Beklagte gegenüber der Klägerin erklären, sie halte den Nutzungsvertrag für unwirksam, hilfsweise kündige sie ihn.
- 4 Die Klägerin hält den Vertrag für wirksam und ein Kündigungsrecht nicht für gegeben. Sie hat die Ansicht vertreten, der Vertrag sei wirksam befristet. Die Vertragsklausel sei auch nicht unwirksam nach den Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen.
- 5 Die Beklagte hat die Auffassung vertreten, die Schriftform sei nicht eingehalten worden. Im Übrigen sei die Klausel über die Vertragsbeendigung nicht hinreichend bestimmt. Ebenso wie die Vereinbarung über Leistung und Gegenleistung benachteilige die Klausel sie, die Beklagte, in unangemessener Weise. Im Übrigen sei sie auch nach den Vorschriften über den Widerruf von Haustürgeschäften zum Widerruf dieses Vertrages berechtigt gewesen.
- 6 Mit der angegriffenen Entscheidung, auf die wegen des Wortlauts der vertraglichen Regelungen und der weiteren Einzelheiten der tatsächlichen Feststellungen Bezug genommen wird, hat das Landgericht antragsgemäß festgestellt, dass der Vertrag

wirksam, insbesondere nicht durch Kündigung oder Widerruf beendet worden sei, und die Beklagte außerdem zur Abgabe der grundbuchlichen Erklärungen in Bezug auf die Bestellung einer Dienstbarkeit verurteilt. Zur Begründung hat es ausgeführt, der Vertrag vom 15.08.2007 sei wirksam. Ein Formmangel liege nicht vor. Die Wirksamkeit des Vertrages scheitere auch nicht an einer Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff BGB. Insbesondere sei die Regelung über die Laufzeit des Vertrages weder unklar noch unbillig. Ungesichert sei allein der Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Windkraftanlagen. Dies habe jedoch seinen Grund darin, dass für die Klägerin nicht ersichtlich sei, wann diese genehmigt würden. Die daraus für die Beklagten entstehenden Nachteile seien insbesondere angesichts des ihr eingeräumten Rücktrittsrechts hinnehmbar.

- 7 Der Vertrag sei auch nicht durch Kündigung beendet worden, denn das Vertragsverhältnis sei wirksam befristet. Die Regelung zu Vertragsbeginn und Vertragslaufzeit in § 1 Nr. 5 des Vertrages sei nicht widersprüchlich. Mit ihrer Regelung hätten die Parteien die Vertragslaufzeit auch nicht von einer auflösenden Bedingung abhängig gemacht, deren Eintritt nach ihrer Vorstellung unsicher gewesen sei. Unsicher sei zwar gewesen, ob für die Windkraftanlagen eine Genehmigung erteilt würde. Diese Frage sei aber gerade nicht zum Anknüpfungspunkt für die Vertragslaufzeit gemacht worden. Ein etwaiges Widerrufsrecht sei jedenfalls verspätet ausgeübt worden, weil die Beklagte bereits bei Vertragsschluss ordnungsgemäß über ihr Widerrufsrecht belehrt worden sei. Entsprechend dem Vertrag bestehe auch eine Verpflichtung zur Abgabe der nach der Grundbuchordnung erforderlichen Erklärungen.
- 8 Mit der Berufung verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Zur Begründung wiederholt und vertieft sie ihr erstinstanzliches Vorbringen. Außerdem rügt sie eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör.
- 9 Die Beklagte behauptet, das in Rede stehende Gebiet sei nicht mehr als Windeignungsgebiet ausgewiesen, so dass die Klägerin kein Interesse an der Vertragsdurchführung und dementsprechend auch kein Feststellungsinteresse mehr habe. Sie meint weiter: Zu Unrecht sei das Landgericht von einem formwirksam zustande gekommenen Vertrag ausgegangen. Insbesondere reiche der Zusatz „i.A.“ zur Dokumentation der Vertretungsverhältnisse nicht aus. Die Umstände, aus denen sich die Vertretungsmacht des Handelnden Dr. S... ergebe, seien aus der Vertragsurkunde nicht ersichtlich. Im Übrigen sei auch nicht erkennbar, inwieweit Vertretungsmacht bestanden habe.
- 10 Die Vereinbarung über die Befristung des Nutzungsvertrages sei unwirksam, der Vertrag mithin jederzeit kündbar. Es liege ein Verstoß gegen § 308 Nr. 1 BGB vor. Das Risiko, dass die in Rede stehende Fläche nicht als Windeignungsgebiet ausgewiesen werde, müsse allein die Klägerin tragen. Jedoch werde es mit der in Rede stehenden Vertragsklausel auf sie, die Beklagte, abgewälzt. Darin sei eine unangemessene Benachteiligung zu erblicken. Mit dem vorgesehenen Rücktrittsrecht, dessen Voraussetzungen bereits nicht hinreichend bestimmt geregelt seien, sei sie nicht hinreichend abgesichert. Die besonderen Verhältnisse der Windenergiebranche rechtfertigten die hier gegebene Vertragsgestaltung nicht. Sie, die Beklagte, laufe Gefahr, über einen längeren Zeitraum hin Vertragspflichten erfüllen zu müssen, ohne eine Gegenleistung von der Klägerin zu erhalten. Die Laufzeitregelung sei insgesamt nicht ausreichend transparent, da an zwei unterschiedliche Zeitpunkte, einerseits die Vertragsunterzeichnung, andererseits die Inbetriebnahme der Anlage angeknüpft werde. Dies sei unverständlich und verstoße gegen § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Welche Rechtsfolgen sich für die Zeit zwischen der Vertragsunterzeichnung und der Inbetriebnahme ergeben sollten, sei unklar. Ferner liege auch ein Verstoß gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB darin, dass Leistung und Gegenleistung des Vertrages nicht in angemessenem Verhältnis stünden. Hierauf sei das Landgericht nicht eingegangen. Sie, die Beklagte, schulde einen Großteil ihrer Leistung bereits vor Beginn der tatsächlichen Inanspruchnahme des Grundstücks durch die Klägerin und damit auch vor Eintritt der klägerischen Zahlungsverpflichtungen. Letztlich sei ungewiss, ob die Klägerin ihr Vorhaben überhaupt jemals realisieren könne. Die Regelung über die Vertragslaufzeit stelle sich daher als eine auflösende Bedingung dar, deren Eintritt ungesichert sei. Entsprechend höchstrichterlicher Rechtsprechung (BGH, Urt. v. 1.4.2009 – XII ZR 95/07, NJW-RR 2009, S. 927) sei die Klausel damit unwirksam. Schließlich sei auch die

Würdigung der Widerrufsbelehrung durch das Landgericht rechtsfehlerhaft.

- 11 Die Beklagte beantragt,
- 12 das Urteil des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 12.07.2010 – 12 O 96/10 –
abzuändern und wie folgt neu zu fassen:
- 13 „Die Klage wird abgewiesen“.
- 14 Die Klägerin beantragt,
- 15 die Berufung zurückzuweisen.
- 16 Sie verteidigt das Urteil des Landgerichts. Insbesondere habe sie nach wie vor ein
Feststellungsinteresse. Eine endgültige Entscheidung darüber, ob das in Rede stehende
Grundstück bebaut werden könne, stehe noch aus.
- 17 In der Sache sei daran festzuhalten, dass der Vertrag wirksam zustande gekommen sei.
Die von der Beklagten beanstandeten Regelungen seien den Besonderheiten bei der
Genehmigung für den Betrieb von Windkraftanlagen geschuldet. Die vertraglichen
Regelungen seien nicht intransparent oder unangemessen. Insbesondere sei der Vertrag
nicht unter einer auflösenden Bedingung abgeschlossen worden, deren Eintritt
ungesichert sei.
- 18 Die Klägerin behauptet, angesichts der Verhältnisse in der Windenergiebranche sei der
Fall, dass mit der Errichtung von Windenergieanlagen begonnen, die Maßnahme aber
nicht beendet würde, praktisch nicht denkbar, weil allgemein und auch in ihrem Fall die
Finanzierung des Vorhabens bereits vor Beginn der Bauarbeiten gesichert sei. Anders
als etwa bei der Errichtung von Gebäuden bestehe in der Windenergiebranche ein
erhebliches Interesse an der Durchführung der Vorhaben. Mangel herrsche lediglich an
Grundstücken und Genehmigungen. Selbst in dem unwahrscheinlichen Fall der
Insolvenz eines Trägerunternehmens werde ein entsprechendes Vorhaben stets durch
andere Unternehmen fortgeführt. Denkbar sei damit allenfalls eine Versagung der
Genehmigung oder deren Erteilung, die gleichsam zwangsläufig die spätere
Inbetriebnahme der Anlage im genehmigten Umfang zur Folge habe.

II.

- 19 Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.
- 20 1. Die Klage ist insgesamt zulässig. Insbesondere ist auch der Feststellungsantrag
zulässig. Die Klägerin hat ein Feststellungsinteresse (§ 256 Abs. 1 ZPO), da sie
angesichts des beklagtenseits vertretenen Standpunkts, es bestünden keine
vertraglichen Pflichten, ein rechtlich schützenswertes Interesse an der Feststellung des
Fortbestehens solcher Pflichten hat. Dieses ist auch nicht etwa dadurch fortgefallen,
dass sie kein Interesse an der Durchführung des Vertrages insgesamt mehr hätte. Es ist
die eigene wirtschaftliche Entscheidung der Klägerin, ob sie den Vertrag weiter
durchführen will oder nicht.
- 21 2. Der Feststellungsantrag ist auch begründet. Der Vertrag ist wirksam geschlossen und
insbesondere nicht durch Kündigung oder Widerruf beendet worden.
- 22 a) Der Vertrag ist durch Antrag und Annahme wirksam zustande gekommen. Der für die
Klägerin handelnde Vertreter Dr. S... hat mit dem Zusatz „i.A.“ bei seiner Unterschrift
kenntlich gemacht, dass er eine Willenserklärung in fremdem Namen, also als Vertreter
abgeben wollte, wobei aufgrund der Nennung der Klägerin im Vertragsrubrum nur
diese, für die Beklagte ersichtlich, als Vertretene in Betracht kam. Selbst wenn Dr. S...
nicht über die erforderliche Vertretungsmacht verfügt haben sollte, so hat die Klägerin
dessen Verhalten spätestens mit ihrem Schreiben vom 23.6.2009, mit dem sie zum
Ausdruck bringt, dass sie den Vertrag für wirksam hält, genehmigt.
- 23 Der Vertrag ist nicht nichtig wegen eines Formmangels nach § 125 BGB. Es kann
dahinstehen, ob die Parteien nach § 13 des Vertrages die Einhaltung der Schriftform
schon für das Zustandekommen des Vertragsverhältnisses als konstitutiv angesehen

haben. Denn die Schriftform ist gewahrt. Die Umstände, die die Vertretungsmacht des für einen Vertragspartner Handelnden begründen, sind nicht beurkundungsbedürftig (§ 167 Abs. 2 BGB; s. nur Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingsrechts, 10. Aufl., Rn. 114 mit Nachw.).

- 24 b) Die Wirksamkeit des Vertrages scheitert nicht an der Ausübung eines Widerrufsrechts. Ein solches ist nicht ersichtlich. Nach Lage des Falles kommt lediglich ein Widerrufsrecht nach § 312 BGB in Betracht. Ungeachtet des vom Senat erteilten Hinweises hat die insoweit darlegungsbelastete Beklagte tatsächliche Umstände, denen sich die Voraussetzungen des § 312 BGB entnehmen ließen, nicht vorgetragen. Der Vortrag der Beklagten in der Klageerwiderung allein, aus der im Vertrag enthaltenen Widerrufsbelehrung ergebe sich bereits, dass eine Haustürsituation im Sinne des § 312 BGB vorgelegen habe, kann den fehlenden Sachvortrag zu diesem Punkt nicht ersetzen. Selbst wenn man annähme, die Parteien hätten in Ausübung ihrer Privatautonomie ein Widerrufsrecht vertraglich vereinbaren wollen, wäre ein wirksamer Widerruf hier nicht gegeben. Denn ein solches Widerrufsrecht hätte die Beklagte innerhalb der vereinbarten Frist ausüben müssen. Auf die „Ordnungsgemäßheit“ der Widerrufsbelehrung käme es bei einem vertraglich frei vereinbarten Widerrufsrecht nicht an, denn die gesetzlichen Vorgaben für Widerrufsbelehrungen gelten nur für gesetzliche, nicht aber für vertraglich vereinbarte Widerrufsrechte.
- 25 c) Der Vertrag ist auch nicht durch Rücktritt wirksam beendet worden. Ein Rücktrittsrecht nach § 8 Nr. 2 des Vertrages steht dem Verpächter nur zu, wenn nicht innerhalb von fünf Jahren mit dem Bauvorhaben begonnen wird. Diese Voraussetzung war am 22.12.2008 mangels Zeitablaufs nicht eingetreten.
- 26 d) Der Vertrag ist mit der Erklärung vom 22.12.2008 auch nicht wirksam gekündigt worden. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung bestand nicht. Für eine außerordentliche Kündigung fehlt es an dem erforderlichen Kündigungsgrund.
- 27 aa) Die Beklagte war zur ordentlichen Kündigung des Vertrages nicht berechtigt, weil das Recht zur ordentlichen Kündigung vertraglich ausgeschlossen worden ist.
- 28 (1) Die Parteien haben in § 8 Nr. 2 des Vertrages zu Lasten der Beklagten einen Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung vereinbart: Die Kündigung ist „nur“ bei wichtigem Grund möglich.
- 29 Grundsätzliche Bedenken gegen die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung bestehen nicht. Das Vertragsverhältnis betrifft die Gebrauchsüberlassung an einem Grundstück zu gewerblichen Zwecken und unterliegt daher entweder unmittelbar oder über die Verweisung aus § 581 Abs. 2 BGB den Vorschriften des gewerblichen Mietrechts. Mietverträge können grundsätzlich ordentlich innerhalb gesetzlich geregelter Fristen gekündigt werden (§§ 542 Abs. 1, 580a BGB). Die Parteien können das Kündigungsrecht aber auch durch vertragliche Vereinbarung begrenzen oder ausschließen.
- 30 (2) Die Wirksamkeit der Vereinbarung über den Ausschluss des Kündigungsrechts scheitert nicht daran, dass der Vertrag in zeitlicher Hinsicht nicht begrenzt wäre. Dabei kann dahinstehen, ob ein Ausschluss des Kündigungsrechts nur dann wirksam vereinbart werden kann, wenn er nicht zeitlich unbegrenzt wirkt (so Rolfs in Staudinger, BGB 2006, § 542, Rn. 53 m.N.), oder ob ein Kündigungsausschluss auch bei einem unbefristeten Vertrag auf unbestimmte Zeit vereinbart werden kann (so Bieber im Münchener Kommentar, 5. Aufl., BGB § 542, Rn. 24). Denn unwirksam wäre ein Kündigungsausschluss jedenfalls nur dann, wenn damit die Gefahr bestünde, dass der Vertrag weder zeitlich begrenzt ist noch jemals von der Partei beendet werden kann, so dass seine Laufzeit „in der Luft hängt“. Diese Gefahr besteht jedoch im vorliegenden Fall nicht. Nach der hier getroffenen Regelung ist zwar die Laufzeit des Vertrages nicht insgesamt befristet im Sinne der §§ 542 Abs. 2, 550 BGB, allerdings ist aus Sicht der Parteien sichergestellt, dass der Vertrag entweder zeitlich begrenzt ist oder von Seiten der Beklagten beendet werden kann. Offen ist lediglich, welche der beiden Alternativen eintreten wird. Dies hängt von einem zukünftigen, aus Sicht der Parteien bislang ungewissen Ereignis, nämlich der Frage ab, ob die von der Klägerin geplante Anlage binnen fünf Jahren errichtet wird. Diese Ungewissheit steht aber der Wirksamkeit des

vereinbarten Kündigungsausschlusses nicht entgegen. Im Einzelnen gilt Folgendes:

- 31 Eine bestimmte Mietzeit im Sinne des § 542 Abs. 2 BGB ist nicht nur im Fall einer Kalenderbestimmung, sondern auch dann vereinbart, wenn der Vertrag bis zum Eintritt eines bestimmten Ereignisses dauern soll. Die Parteien können die Dauer des Mietverhältnisses an ein beliebiges zukünftiges Ereignis binden (Rolfs in Staudinger, BGB 2006, § 542, Rn. 135; Bieber im Münchener Kommentar 5. Aufl., BGB § 542, Rn. 21). Das Ereignis kann in einem rein tatsächlichen Geschehen liegen, es kann auch in der Person einer der Vertragsparteien oder eines Dritten begründet sein (Rolfs, aaO). Dem steht es gleich, wenn die Parteien vereinbaren, dass das Mietverhältnis ab einem solchen Ereignis noch über eine bestimmte Frist laufen soll; dann handelt es sich um eine Kombination aus Bedingung und Befristung.
- 32 Entscheidend für die Frage, ob mit der Abhängigkeit von einem bestimmten Ereignis eine Mietzeitbestimmung i.S.d. § 542 BGB vereinbart worden ist, ist allerdings, ob der Eintritt des Ereignisses gewiss oder ungewiss ist. Ein Miet- oder Pachtvertrag, bei dem die Gefahr besteht, dass er ohne Zutun der Parteien niemals enden wird, ist kein befristeter Vertrag: Hängt der Fortbestand des Vertrages von einem Ereignis ab, von dem nicht bekannt ist, ob es jemals eintritt, ist er als Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit anzusehen (s. BGH, NJW-RR 2009, S. 927). Ist der Eintritt des Ereignisses als solcher - nicht aber sein Zeitpunkt - gewiss, steht er also aus Sicht der Parteien bei Abschluss des Vertrages fest, so steht damit auch fest, dass der Vertrag irgendwann ohne weiteres Zutun enden wird. Ist der Eintritt des Ereignisses ungewiss, ist dies dagegen nicht der Fall; der Eintritt des Ereignisses ist dann eine auflösende Bedingung für den an sich auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag.
- 33 Allerdings steht nicht jede Ungewissheit über den Eintritt von Ereignissen der Einordnung des Vertrages unter § 542 Abs. 2 BGB entgegen. Vielmehr kommt es nicht allein darauf an, ob das Ereignis, an das eine Regelung über das Vertragsende geknüpft wird, gewiss oder ungewiss ist, sondern auch darauf, was die Parteien für den Fall des Nichteintritts des Ereignisses vereinbart haben: Die Ungewissheit über den Ereigniseintritt führt dann nicht zu einer Ungewissheit über die Frage, ob der Vertrag jemals enden wird, wenn der Vertrag eine Regelung dahin enthält, dass er, falls das Ereignis bis zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht eintritt, durch einseitige Erklärung einer Partei beendet werden kann, also der Kündigungsausschluss in diesem Fall nicht gilt. Es handelt sich dann um eine Kombination aus § 542 Abs. 1 und Abs. 2 BGB: Der Vertrag ist entweder befristet oder ordentlich kündbar, ungewiss ist bei Vertragsschluss nur, welche Alternative eintreten wird. Steht bei Vertragsschluss fest, dass sich diese Ungewissheit bis zu einem bestimmten Zeitpunkt aufklären wird, reicht dies für die Wirksamkeit des Kündigungsausschlusses aus.
- 34 Hiervon ausgehend, ergibt sich für die hier verfahrensgegenständliche Regelung Folgendes:
- 35 § 1 Nr. 5 des Vertrages enthält in S. 1 eine Regelung zum Vertragsbeginn und in S. 2 eine Regelung zum Vertragsende: Dort ist ein Ereignis („Zeitpunkt der Inbetriebnahme“) und eine daran knüpfende Frist von 29 Jahren vorgesehen; die Regelung kommt damit grundsätzlich als Mietzeitbestimmung nach § 542 BGB in Betracht. Allerdings hält bereits die Präambel des Vertrages fest, dass bei Vertragsschluss noch nicht sicher war, ob die Anlage jemals in Betrieb gehen wird, weil noch ungeklärt war, ob die erforderliche Genehmigung erteilt wird. Insoweit handelt es sich also um ein ungewisses Ereignis.
- 36 Bei Eintritt des ungewissen Ereignisses gilt nach der Vereinbarung eine feste Vertragslaufzeit. Für den Fall des Nichteintritts des Ereignisses haben die Parteien eine Beendigungsmöglichkeit für den Vertrag vorgesehen: Bei Scheitern des Vorhabens der Klägerin sollte die Beklagte das in § 8 Nr. 2 vereinbarte Rücktrittsrecht haben.
- 37 Allerdings verweist die Beklagte insoweit zu Recht darauf, dass die Vorschrift des § 8 Nr. 2 nicht auf § 1 Nr. 5 des Vertrages abgestimmt ist: Während § 1 Nr. 5 auf das ungewisse Ereignis der „Inbetriebnahme“ abstellt, knüpft das Rücktrittsrecht an das ebenso ungewisse Ereignis des „Baubeginns“ ab. Damit sind nach dem Wortlaut des Vertrages Fälle denkbar, in denen das Vertragsverhältnis in zeitlicher Hinsicht nicht

begrenzt ist: Wird mit dem Bau der Anlage zwar begonnen, diese aber nicht in Betrieb genommen, weil die Bauarbeiten zum Erliegen kommen, greift weder die Befristung des § 1 Nr. 5 noch das Rücktrittsrecht nach § 8 Nr. 2. Gleichwohl hängt es damit nicht von einem ungewissen Ereignis ab, ob der Vertrag jemals enden wird. Denn die Frage, ob der Eintritt eines Ereignisses gewiss oder ungewiss ist, ist nicht nach naturwissenschaftlichen Kriterien zu beurteilen. Vielmehr handelt es sich um eine Frage der Deutung des Parteiwillens (§§ 133, 157 BGB). Zu fragen ist danach, ob die Parteien bei Vertragsschluss davon ausgegangen sind, das Ereignis werde in jedem Fall eintreten, lediglich der Zeitpunkt sei noch unbekannt, oder ob sie angenommen haben, auch der Eintritt des Ereignisses selbst sei unsicher (s. BGH, NJW-RR 2009, S. 927), ob sie also bei Vertragsschluss die Möglichkeit in Betracht gezogen haben, dass das Ereignis niemals eintreten wird (vgl. Rolfs, aaO, Rn. 135, 138).

- 38 Im vorliegenden Fall kommt es also darauf an, ob die Parteien bei Vertragsschluss den Fall im Blick hatten, dass das Vorhaben genehmigt und mit dem Bau begonnen, dieser aber später nicht in Betrieb genommen wird. Das ist aus Sicht des Senats nicht der Fall, selbst wenn man die von der Klägerin dargelegte Geschäftspraxis bei der Errichtung von Windenergieanlagen, die - soweit ersichtlich - der Beklagten nicht bekannt war, außer Betracht lässt. Schon aus dem Vertragswortlaut ergeben sich zureichende Anhaltspunkte für die Annahme, dass die Parteien bei Vertragsschluss davon ausgegangen sind, dass, wenn die Genehmigung erteilt wird, in jedem Fall auch die Inbetriebnahme erfolgen wird. An einen Abbruch begonnener Bauarbeiten haben sie dagegen nicht gedacht. Dieser Fall ist im Vertrag mit keinem Wort angesprochen. Das Rubrum des Vertrags ergibt, dass die Parteien lediglich die Alternativen der Versagung der Genehmigung und der Erteilung der Genehmigung mit anschließender Inbetriebnahme im Blick hatten: Es hält die bei Vertragsschluss bestehende Ausgangssituation, nämlich das Erfordernis der Genehmigung und die Ungewissheit über deren Erteilung, ausdrücklich fest und führt weiter aus: „Erst zu diesem Zeitpunkt [Abschluss des Genehmigungsverfahrens] steh[t] die tatsächliche Nutzung ... fest.“ Das Rubrum führt ausdrücklich an, dass Ungewissheiten rechtlicher und politischer Art bestehen oder auch wegen der Belange Dritter die Anlagen nicht errichtet werden können. Diese Gesichtspunkte betreffen aber sämtlich das Genehmigungsverfahren, nicht die Verwirklichung des Vorhabens nach Erteilung der Genehmigung. Daraus ergibt sich, dass die Parteien bei Vertragsschluss annahmen, in dem Fall der Genehmigung stehe die Inbetriebnahme der Anlage fest, und nicht eine „dritte“ Alternative in Form des Abbruchs begonnener Baumaßnahmen in Betracht gezogen haben. Daraus folgt zugleich, dass sie davon ausgingen, falls es nicht innerhalb von fünf Jahren zur Genehmigung komme – die den Baubeginn und die Inbetriebnahme zur Folge haben würde –, könne die Beklagte den Vertrag nach § 8 Nr. 2 beenden.
- 39 Dass die Parteien damit bei Vertragsschluss übersehen haben, dass die „dritte Alternative“ nicht objektiv ausgeschlossen ist, ist für die Frage der Befristung und der Wirksamkeit des Ausschlusses der ordentlichen Kündigung ohne Bedeutung. Es ergibt sich dadurch auch kein rechtlicher Nachteil zu Lasten der Beklagten: Sollte tatsächlich der von den Parteien nicht in Betracht gezogene Fall eintreten, dass die Maßnahme genehmigt und mit dem Bau begonnen, dieser aber nicht fertiggestellt und in Betrieb genommen wird, kann sich die Beklagte von dem Vertrag lösen, obwohl die Voraussetzungen des Rücktrittsrechts nach § 8 Nr. 2 S. 1 des Vertrages dann nicht gegeben sind. Denn in einem solchen Fall liegt ein wichtiger Grund vor, der nach § 8 Nr. 2 S. 2 des Vertrages zur Kündigung berechtigt.
- 40 (3) Die getroffene Regelung ist nicht gem. § 308 Nr. 1 BGB unwirksam.
- 41 Dabei mag unterstellt werden, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Klauseln in § 1 und § 8 des Vertrages um Allgemeine Geschäftsbedingungen i.S.d. § 305 BGB handelt und die Beklagte sich auf die besonderen Klauselverbote der §§ 308 f BGB berufen kann. Jedenfalls ist das Verbot des § 308 Nr. 1 BGB hier nicht einschlägig. Einer unangemessene Frist für die Leistung der Klägerin, also die Zahlung des Nutzungsentgelts, möglicherweise auch die Entgegennahme des Pachtgrundstücks bzw. die Erwirkung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Windenergieanlagen, wird dort nicht geregelt. Auch an anderer Stelle sieht der Vertrag für diese Leistungen keine besonderen Fristen vor, sind diese daher nach den

allgemeinen Vorschriften „sofort“ bei ihrer Entstehung fällig, wobei hinsichtlich des Entgelts freilich zu berücksichtigen ist, dass dieses nicht für die gesamte, mit Unterzeichnung beginnende Vertragslaufzeit vereinbart ist, sondern die Entstehung - nicht: die Fälligkeit - des Anspruchs an die Inbetriebnahme der Anlage anknüpft.

- 42 (4) Die Regelung zum Vertragsende scheidet auch nicht an § 307 Abs. 1 S. 2 BGB.
- 43 Sie ist weder unklar noch unverständlich. Vielmehr ist unmissverständlich geregelt, dass der Vertrag ab Unterzeichnung wirksam ist (Vertragsbeginn) und 29 Jahre nach Inbetriebnahme endet (Vertragsende), wenn nicht eine Partei von einem Recht zur vorzeitigen Beendigung Gebrauch macht. Ein Widerspruch zwischen diesen Regelungen besteht nicht: Vertragsbeginn und Vertragsende können unabhängig voneinander geregelt werden. Damit ist zwar unbestimmt, wie lange der Zeitraum zwischen Vertragsbeginn und Vertragsende im Ergebnis sein wird. Gleichwohl sind beide maßgeblichen Zeitpunkte klar und verständlich geregelt. Dass bei Abschluss eines Mietvertrages nicht klar ist, wie lange er letztlich laufen wird, ist keine Besonderheit, sondern eine Unsicherheit, die etwa bei jedem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag gegeben ist. Unmissverständlich ist auch geregelt, dass erst ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme das Nutzungsentgelt zu zahlen ist (§ 2 Nr. 1 des Vertrages), die Beklagte also nicht bereits ab Vertragsbeginn eine Vergütung erhält; ohnehin wäre eine Unklarheit hinsichtlich der Vergütungsregelung - sofern es sich dabei überhaupt um eine der Überprüfung zugängliche Preisnebenabrede handelt - für die Frage der Wirksamkeit der Regelungen über die Vertragslaufzeit ohne Bedeutung.
- 44 Unklar wird die Regelung zur Vertragslaufzeit auch nicht dadurch, dass offen ist, ob und wann die fristauslösende Inbetriebnahme stattfinden wird. Insoweit geht es nicht um die Frage der Klarheit und Verständlichkeit der vertraglichen Regelung, sondern um die tatsächlichen Verhältnisse, hinsichtlich derer tatsächlich eine Ungewissheit bestand. Was unter einer „Inbetriebnahme“, also dem fristauslösenden Ereignis, verstanden werden soll, bedurfte keiner näheren Regelung. Dass Unsicherheit als solche bestand, ist in der Präambel des Vertrages ausdrücklich klargestellt.
- 45 (5) Schließlich enthält die Regelung zur Vertragslaufzeit auch keine unangemessene Benachteiligung der Beklagten im Sinne des § 307 Abs. 1 S. 1 BGB.
- 46 Allerdings verweist die Beklagte insoweit zu Recht auf einen Gesichtspunkt, in dem der hier gegebene Vertrag von typischen Nutzungsverträgen abweicht: Die Beklagte soll ein zeitabhängiges Entgelt für ihre Vertragsleistung nicht ab Vertragsbeginn bzw. ab Fälligkeit ihrer Leistung, sondern erst ab Inbetriebnahme der Anlagen der Klägerin erhalten. Diese Inbetriebnahme kann sich aufgrund der ausstehenden Genehmigungen über längere Zeit verzögern; erst nach fünf Jahren darf sich die Beklagte von dem Vertrag lösen, falls bis dahin der Bau der Anlagen nicht begonnen hat. Insgesamt muss die Beklagte damit eine entgeltlose Zeit im Umfang von mehr als fünf Jahren befürchten.
- 47 Durch diese Regelung, die die Frage der Vertragslaufzeit ohnehin nur mittelbar betrifft, entsteht aber nur scheinbar ein zu Lasten der Beklagten gehendes Ungleichgewicht von Leistung und Gegenleistung. Dies ergibt die näherer Betrachtung der von der Beklagten übernommenen Pflichten: Nach § 1 Nr. 1 des Vertrages gestattet sie der Klägerin ab Vertragsbeginn die Errichtung und Nutzung der Windkraftanlagen in noch ungeklärtem Umfang; sie muss den Zutritt auch für das Planungs- und Genehmigungsverfahren sicherstellen (§ 4 Nr. 2). Ebenfalls ab Vertragsbeginn schuldet sie auch die Gewährung einer entsprechenden Dienstbarkeit (§ 3). Allerdings kann die Beklagte das Grundstück, soweit die in § 1 Nr. 1 vorgesehene Gestattung nicht beeinträchtigt wird, über die gesamte Vertragslaufzeit, insbesondere also auch in der Zeit vor Inbetriebnahme, landwirtschaftlich nutzen (§ 1 Nr. 2). Nach § 4 ist die Klägerin sogar verpflichtet, die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung so weit wie möglich aufrechtzuerhalten bzw. wiederherzustellen. Die Beklagte schuldet also nicht die uneingeschränkte Gebrauchsüberlassung hinsichtlich ihres Grundstücks. Gerade in dem hier in Rede stehenden Zeitraum „vor Inbetriebnahme“, für den die Beklagte von der Klägerin kein Entgelt erhält, stellt die in § 1 Nr. 1 vorgesehene Gestattung keine wesentliche Beeinträchtigung für die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche dar. Die Beklagte kann

ihr Grundstück über die Zeit, während derer sie von der Klägerin kein Entgelt bekommt, zumindest bis zum Baubeginn, weitgehend ungehindert nutzen wie bislang.

- 48 Selbst wenn die in § 1 Nr. 1 des Vertrages vorgesehene Gestattung auch für die „Übergangszeit“ eine gewisse Beschränkung für die Beklagte bedeutet, indem sie der Klägerin den Zutritt zu den Flächen zu den Zwecken des Planungsverfahrens gewähren muss und ihre Flächen nicht anderen nicht landwirtschaftlichen Verwendungen zuführen kann, handelt es sich nicht um eine unangemessene Benachteiligung. Denn die Beklagte hat es in der Hand, auch für die Zeit vor der Inbetriebnahme ein Entgelt für die von ihr zu erbringenden Vorleistungen zu erhalten, nämlich einen Vorschuss auf die Pachtzinszahlungen, den sie selbst bei Scheitern des Projekts nicht zurückzahlen muss. Sobald sie die in § 3 vorgesehene Dienstbarkeit bestellt, hat sie nach § 2 Nr. 3 des Vertrages einen entsprechenden Zahlungsanspruch. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte nach § 2 des Vertrages ab Inbetriebnahme der Anlagen ein erhebliches Entgelt erhalten soll, obwohl sie ihr Grundstück - mit den durch die Windkraftanlagen ausgelösten Einschränkungen - weiterhin landwirtschaftlich nutzen kann.
- 49 Hinsichtlich der hier allein in Rede stehende Frage der Vertragslaufzeit ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die getroffene Regelung auch unter Berücksichtigung der die Durchführung des Vertrages betreffenden Rahmenbedingungen eine angemessene Regelung darstellt: Die Klägerin muss, bevor sie ihre Windkraftanlagen in Betrieb nehmen kann, erhebliche Vorleistungen im Rahmen der Planung und für die Errichtung der Anlagen erbringen. Angesichts der Unwägbarkeiten des Planungsverfahrens ist für sie nicht ersichtlich, ob und wann sie mit der Maßnahme beginnen kann. Sie hat daher ein erhebliches Interesse daran, sich die in Rede stehenden Flächen für ihr Projekt zu sichern, ist aber tatsächlich außerstande, im Vorhinein anzugeben, welcher Zeitraum bis zur Inbetriebnahme verstreichen wird. Eine vertragliche Regelung, die diesen auch für die Beklagte erkennbaren Umstand berücksichtigt, ist daher nicht von vornherein unangemessen. Die Beklagte wird zwar an dem vertraglichen Risiko in gewissem Maße beteiligt, ihre Interessen bleiben aber auch insoweit nicht vollständig außer Betracht, denn sie hat nach einer gewissen Zeit die Möglichkeit, sich gem. § 8 Nr. 2 vom Vertrag zu lösen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die „Wartefrist“, die verstreichen muss, bis die Beklagte das Vertragsverhältnis mangels Baubeginns beenden kann, mit fünf Jahren unangemessen lang bemessen ist. Eine Abwägung der Interessen der Parteien – Sicherung des Grundstücks für die Zeit des Genehmigungsverfahrens einerseits, möglichst kurze Bemessung des von der Beklagten hinzunehmenden „entgeltlosen“ Zeitraums bzw. ihr Interesse an der Wiedererlangung der Dispositionsmöglichkeit über ihr Grundstück andererseits – fällt hier zu Gunsten der Klägerin aus. Gerade im Pachtrecht geht es oft um erhebliche Zeiträume; auch der hier gegebene Vertrag ist auf sehr lange Frist angelegt. Fünf Jahre sind vor diesem Hintergrund ein überschaubarer Zeitraum, gerade auch wenn man die erhebliche Gewinnerwartung der Beklagten im Erfolgsfalle berücksichtigt. Dass der vorgesehene Zeitraum erheblich über den voraussichtlich für das Genehmigungsverfahren benötigten Zeitraum hinausginge und die Frist daher im Verhältnis zu dem Grund, aus den sie im Vertrag vorgesehen ist, zu lang wäre, ist nicht ersichtlich. Die Klägerin kann nicht wissen, wie zügig das Verfahren ablaufen wird und ob es politische Unwägbarkeiten oder etwa Widersprüche Dritter geben wird, deren Klärung eine gewisse Zeit dauert, sich insbesondere auch über mehrere Jahre hinziehen kann.
- 50 bb) Kommt mithin nur eine Kündigung aus wichtigem Grund in Betracht, so fehlt es an einem solchen. Weder ist die Klägerin in Verzug geraten noch ist das Vorhaben zum Erliegen gekommen. Aus dem Umstand, dass nach wie vor offen zu sein scheint, ob die Genehmigung erteilt wird, kann ein wichtiger Grund nicht hergeleitet werden, da gerade für diesen Fall die Fünfjahresfrist in § 8 Nr. 2 S. 1 des Vertrages vereinbart ist, die noch nicht abgelaufen ist.
- 51 3. Die Verpflichtung zur Bewilligung einer Dienstbarkeit folgt aus § 3 des Vertrages.
- 52 4. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 709 S. 2 und 711 ZPO. Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Zulassungsvoraussetzungen des § 543 ZPO nicht vorliegen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung

des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung machen eine Entscheidung des Revisionsgerichts erforderlich. Die Entscheidung des Senats beruht auf der Würdigung der Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Auslegung der von den Parteien getroffenen Vereinbarungen. Rechtsfragen, die über den Fall hinausweisen, weist die Sache nicht auf.

- 53 Der nicht nachgelassene Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 24.03.2011 gibt weder Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung noch liefert sein Inhalt einen Grund für die Aussetzung des Verfahrens.
- 54 Der Wert der Berufung wird auf 25.000,00 € festgesetzt.

© juris GmbH