

Thüringer Oberlandesgericht – Angebotsvereinbarung für ein windhöffiges Grundstück mit überlanger Bindungsfrist nach AGB-Grundsätzen unwirksam

28.02.2012 – Energierecht, Gewerblicher Rechtsschutz, Windenergie, Newsletter

In einer aktuellen Entscheidung hat das Thüringer Oberlandesgericht einen Kaufvertrag über ein Grundstück, auf dem eine Windenergieanlage errichtet werden sollte, unter Heranziehung der Grundsätze für Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für nichtig erklärt.

Dem Rechtsstreit lag eine vertragliche Konstruktion zu Grunde, die in der Branche durchaus bekannt sein dürfte. Das noch in der ersten Instanz obsiegende Unternehmen plante die Errichtung mehrerer Windenergieanlagen und versuchte daher im Vorfeld, die in Betracht kommenden Grundstücke günstig zu sichern. Anstatt die Grundstücke unmittelbar zu kaufen, ließ sich das Unternehmen, das im Notartermin selbst durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht vertreten war, von der privaten Grundstückseigentümerin ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages über das in Betracht kommende Grundstück unterbreiten. An dieses Angebot sollte sich die Grundstückseigentümerin unwiderruflich mehr als sechs Jahre gebunden fühlen; eine Verzinsung des Kaufpreises im Falle der Annahme oder eine anderweitige Kompensation für das Freihalten des Grundstückes wurde nicht vereinbart. Wenngleich das Angebot nach ca. acht Monaten angenommen wurde, gab das Thüringer Oberlandesgericht der Berufung der Grundstückseigentümerin statt, die festgestellt wissen wollte, dass der Grundstückskaufvertrag nichtig ist.

Das Berufungsgericht hält die Klausel mit der enthaltenen sechsjährigen Bindungsfrist wegen eines Verstoßes gegen § 308 Nr. 1 BGB für nichtig. Auf Grund der Nichtigkeit der Klausel kommen die Allgemeinen Regelungen des Allgemeinen Teils des BGB zur Wirksamkeit von Willenserklärungen zur Anwendung. Entgegen der Ansicht des Ausgangsgerichtes handelte es sich jedoch nicht um eine Erklärung unter Anwesenden im Sinne des § 147 Abs. 2 BGB, sondern vielmehr um eine Erklärung unter Anwesenden nach § 147 Abs. 1 BGB, die nur sofort angenommen werden kann. Die viel später erklärte Annahme war daher unwirksam, da das Angebot zum Zeitpunkt der Annahme bereits erloschen war.

Das Gericht macht deutlich, dass es sich bei dem vorliegenden notariellen Angebot um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, da es nicht erforderlich ist, dass die Klausel bereits in einer Vielzahl von Fällen verwandt wurde – es genügt vielmehr, dass beabsichtigt ist, die Klausel mehrfach zu verwenden, wenngleich dies in der Vergangenheit bislang nicht der Fall war. Da es sich bei den beteiligten Personen um einen Verbraucher und einen Unternehmer handelt, wurde unter Rückgriff auf die Regelungen des § 310 Abs. 3 Nr. 1 BGB vermutet, dass die Klausel



vom Unternehmer gestellt wurde. Die Berufungsbeklagte war nicht in der Lage, unter Beweis zu stellen, dass sie die überlange Bindungsfrist ernsthaft zur Disposition stellte und somit ein Aushandeln stattgefunden hat.

Die im Rahmen des § 308 Nr. 1 BGB vorzunehmende Abwägung der Interessen der Verhandlungspartner berücksichtigte zwar den erheblichen zeitlichen Aufwand für das Unternehmen zur Errichtung einer Windenergieanlage, stellte jedoch die nicht hinreichende Kompensation der Grundstückseigentümerin gegenüber, die letztlich im Rahmen der Abwägung überwog.

Dies ist ein weiterer Fall, der zeigt, wie individuell Liegenschaftsverträge behandelt sein wollen, um Projekte rechtsicher zu machen.

Rückfragen & weitere Informationen: Prof. Dr. Martin Maslaton, Rechtsanwalt Ulrich Hauk,
Tel.: 0341/149500, E-mail: leipzig@maslaton.de, Internet: www.maslaton.de