

Gericht:	Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht 12. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	28.05.2025
Aktenzeichen:	12 U 59/24
ECLI:	ECLI:DE:OLGSH:2025:0528.12U59.24.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 158 Abs 1 BGB, § 163 BGB, § 280 Abs 1 BGB, § 305 Abs 1 S 1 BGB, § 307 Abs 1 S 1 BGB ... mehr

Wirksamkeit eines klauselhaften Kündigungsausschlusses in einem Nutzungsvertrag zur Errichtung von Windenergieanlagen

Leitsatz

1. Bei dem Nutzungsvertrag betreffend eine Flächennutzung mit Windenergieanlagen handelt es sich um einen gewerblichen Miet- oder Pachtvertrag.(Rn.42)
2. Zur Vertragskonstruktion: Im konkreten Fall beträgt die Laufzeit des Vertrags, vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Windenergieanlagen an gerechnet, 20 Jahre. Hinzu kommt eine Option für den Nutzungsberechtigten, den Vertrag um weitere 2 x 5 Jahre zu verlängern. Der Vertrag beginnt allerdings bereits zuvor, nämlich mit dem Tag der Unterzeichnung, zu laufen. Mit der Frage, ob für diesen Zeitraum ebenfalls eine Befristung anzunehmen ist mit der Folge, dass eine ordentliche Kündigung per se ausscheidet oder ob der Vertrag in diesem Zeitraum unbefristet ist und eine ordentliche Kündigung grundsätzlich zulässt, hat sich jüngst der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung ebenfalls zu einem Mietverhältnis im Bereich des Windenergieanlagenbaus beschäftigt (BGH, Urteil vom 12. März 2025 - XII ZR 76/24, juris).(Rn.64)
3. 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 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 ungewiss, 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 Vertrag kann grundsätzlich durch eine ordentliche Kündigung beendet werden, während nach dem Bedingungseintritt die Vertragslaufzeit befristet ist und eine ordentliche Kündigung vor dem Laufzeitende gemäß § 542 Abs. 2 BGB ausscheidet (vgl. BGH, Urteil vom 12. März 2025 - XII ZR 76/24, Rn. 20).(Rn.65)
4. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Nutzungsvertrags – sollte es nach den Ausführungen unter 3. bestehen – kann allerdings vertraglich ausgeschlossen sein. Grundsätzlich kann in einem unbefristeten Miet- oder Pachtverhältnis das Recht zur ordentlichen Kündigung für einen bestimmten Zeitraum vertraglich ausgeschlossen werden. Dies gilt auch im Rahmen von Formularverträgen. Ein zeitlich befristeter Ausschluss des Kündigungsrechts kann sich in

einem Miet- oder Pachtvertrag auch aufgrund einer konkludenten Vereinbarung ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 12. März 2025 - XII ZR 76/24, Rn. 24 m.w.N.).(Rn.69)

5. Bei einer Auslegung der vertraglichen Regelungen im Hinblick auf einen Ausschluss der ordentlichen Kündigung können im Einzelfall auch Rücktrittsregelungen mit einbezogen werden.(Rn.87) Würde man nämlich den Parteien unabhängig von den Rücktrittsregelungen ein „freies“ Kündigungsrecht bis zur Inbetriebnahme der Windenergieanlagen zubilligen, wäre insbesondere die Anlagenbetreiberin – für den Verpächter erkennbar – einem hohen Kostenrisiko ausgesetzt, was annehmbar durch die Beschränkung von Beendigungsmöglichkeiten verhindert werden sollte (vgl. ausführlich zu den Voraussetzungen für einen Ausschluss BGH, Urteil vom 12. März 2025 - XII ZR 76/24, Rn. 32).(Rn.90)

6. Allerdings muss ein solcher Ausschluss auch einer AGB-Prüfung gem. §§ 305ff. BGB standhalten. Ein Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts für den Verpächter kann dabei trotz der grundsätzlich zu schützenden finanziellen Interessen des Windenergieanlagenbetreibers nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB im Einzelfall unwirksam sein, wenn der Verpächter dadurch entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt wird.(Rn.94)

7. Dabei resultiert die unangemessene Benachteiligung des Beklagten noch nicht aus potenziell unangemessen langen oder sogar unendlich dauernden entgeltlosen Zeiten und/oder einer potenziell unendlichen Zeitdauer, für die der Beklagte ohne Entgelt an den Nutzungsvertrag gebunden wäre, sofern der Vertrag für diesen Zeitraum weiterhin die Nutzung durch den Verpächter vorsieht und er ggfs. Schadensersatz gem. § 280 Abs. 1 BGB verlangen und/oder außerordentlich kündigen kann (vgl. BGH, Urteil vom 12. März 2025 - XII ZR 76/24, Rn. 37-40).(Rn.97)

8. Sie kann aber daraus resultieren, dass der Verpächter zu einer zusätzlichen Leistung verpflichtet ist – wie hier die Aufgabe der Wohnnutzung einer Hofstelle auf den verpachteten Flächen – und die Erklärung zur Aufgabe der Wohnnutzung früh im Laufe des Genehmigungsverfahrens bereits für die erste Windenergieanlage erfolgen muss, ohne dass der Verpächter zu diesem Zeitpunkt weiß, ob und in welchem Umfang er auf die von der Anzahl der gebauten Windenergieanlagen abhängige vertragliche Vergütung – insbesondere eine Beteiligung am Windpark – einen Anspruch hat.(Rn.104) Diese zusätzliche Verpflichtung kann im Ergebnis dazu führen, dass der Verpächter ohne ein ordentliches Kündigungsrecht jedenfalls bis zur Erteilung der Genehmigung und ohne angemessenen finanziellen Ausgleich unangemessen benachteiligt wird im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB.(Rn.116)

Orientierungssatz

1. Zitierung zum Leitsatz 1: Anschluss OLG Dresden, Beschluss vom 6. April 2021 - 5 U 73/21.(Rn.42)

2. Zitierung zum Leitsatz 6: Anschluss BGH, Urteil vom 12. März 2025 - XII ZR 76/24.(Rn.94)

Verfahrensgang

vorgehend LG Itzehoe 6. Zivilkammer, 15. Mai 2024, 6 O 23/24

Tenor

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Itzehoe vom 15.05.2024, Az. 6 O 23/24, aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der ersten Instanz und des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die vorläufige Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 59.606,70 € € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Zwischen den Parteien besteht ein Vertrag über die Errichtung und Inbetriebnahme von Windenergieanlagen durch die Klägerin auf Grundstücken des Beklagten. Die Klägerin begehrt in diesem Verfahren zum einen von dem Beklagten die Abgabe einer Willenserklärung mit dem Inhalt, dass er – wie im Nutzungsvertrag vereinbart – die Nutzung für das Wohnhaus ... in ... aufgibt. Zum anderen verlangt sie Schadensersatz wegen Gebühren und Auslagen für ein erfolglos durchgeführtes Genehmigungsverfahren.
- 2 Die Parteien sind durch einen Nutzungsvertrag vom 27.04.2016 verbunden, der von der Klägerin mit dem im Jahr 2018 verstorbenen Vater des Beklagten geschlossen wurde. In § 1 Ziff. 1 des Vertrags hat sich der Beklagte verpflichtet, im Zuge der Realisierung des Windparks die Wohnnutzung seiner auf einem der Grundstücke befindlichen Hofstelle aufzugeben. Zu den Regelungen des Vertrags im Übrigen wird Bezug genommen auf Anlage K1.
- 3 Ab März 2020 hat die Klägerin mehrfach angeboten, die unter § 13 Nr. 1 des Vertrags vereinbarte Rücktrittsfrist zu verlängern, um die Wohnnutzung erst einmal weiter zu ermöglichen. Die Parteien korrespondierten per E-Mail wie aus den Anlagen B3 und B4 ersichtlich.
- 4 Eine entsprechende Vereinbarung kam allerdings nicht zustande. Schließlich forderte die Klägerin unter dem 27.09.2022 den Beklagten unter Beifügung eines vorbereiteten Bauantrags auf, der Behörde gegenüber die Aufgabe der Wohnnutzung zu erklären. Unter dem 10.11.2022 beantragte sie eine Genehmigung für die Errichtung einer Windenergieanlage mit einer Nennleistung von 3,45 MW auf den Flächen des Beklagten. Unter dem 28.03.2023 unterzeichnete der Beklagte den Antrag auf Nutzungsänderung mit der Wohnnutzungsaufgabe (Anlage K2). Bereits mit Urkunde vom 17.02.2023 hatte er die Eintragung einer Baulast bewilligt. Noch vor einer Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde kündigten die Prozessbevollmächtigten des Beklagten vom 11.07.2023 (Anlage B7) jedoch sodann den Nutzungsvertrag und widerriefen die Erklärung zur Aufgabe der Wohnnutzung. Mit Ablehnungsbescheid vom 04.12.2023 (Anlage K4) wurde der Antrag kostenpflichtig abgelehnt. Es wurden Gebühren und Auslagen in Höhe von 23.606,70 € festgesetzt.
- 5 Für den weiteren Sachverhalt wird Bezug genommen auf den Tatbestand des landgerichtlichen Urteils.

- 6 Das Landgericht hat der Klage der Windenergieanlagenbetreiberin vollumfänglich stattgegeben.
- 7 Die Klägerin könne von dem Beklagten zunächst die Abgabe der nach dem Nutzungsvertrag geschuldeten Willenserklärung beanspruchen.
- 8 Es treffe nicht zu, dass die Aufgabe der Wohnnutzung bereits deswegen nicht geschuldet sei, weil der von der Klägerin gestellte Antrag auf Genehmigung lediglich einer Windenergieanlage gerichtet gewesen sei.
- 9 Zwischen den Parteien sei in Bezug auf die Zeit bis zur Inbetriebnahme auch kein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen worden, das der ordentlichen Kündigung unterliege. Die von dem Beklagten unter Berufung auf das Urteil des OLG Hamm (Urteil vom 2. Juli 2020 – 5 U 81/19 –, Rn.146 ff., juris) vertretene Ansicht, dass für die Zeitspanne zwischen Vertragsbeginn mit Unterzeichnung und Beginn der Befristung auf 20 Jahre ein Vertrag mit unbestimmter Laufzeit vorliege, überzeuge nicht.
- 10 Auch wenn man dies anders sehe, sei jedenfalls in der Ausgestaltung des Vertrags mit dem Rücktrittsrecht in § 13 ein konkludenter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts zu sehen. Die Regelungen zeigten, dass eine Vertragsbindung vorausgesetzt werde, von der die Parteien sich nur unter bestimmten Voraussetzungen lösen könnten; dies vor dem Hintergrund, dass ein Windenergieprojekt bereits in der Planungsphase mit hohen Kosten verbunden sei und der Betreiber damit ein besonderes Interesse an dem Bestand von Nutzungsverträgen habe. Der Vertrag sei ersichtlich darauf ausgerichtet, durch die ihrer Natur nach auf längere Dauer angelegte Dienstbarkeit den Anlagenbetreiber im Hinblick auf seine Investitionskosten langfristig vor einer Beendigung des Nutzungsverhältnisses zu schützen und eine Kündigungsmöglichkeit des Eigentümers bis zum festgesetzten Ende des Vertrages auszuschließen.
- 11 Schließlich gelte der Vertrag auch nicht deswegen als auf unbestimmte Zeit geschlossen, weil ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis aus § 550 BGB vorläge. Eine Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen sei hier gegeben, und zwar auch, was die Höhe der Nutzungsentschädigung (§ 3 des Vertrags) und der zugesicherten Beteiligung des Beklagten an dem Windpark (§ 1 Ziffer 5 des Vertrags) angehe.
- 12 Die Klägerin könne darüber hinaus als Aufwendungsersatz die Leistung vergeblich gezahlter Gebühren für den abgelehnten Bauantrag in Höhe von 23.606,70 € nebst Zinsen gem. § 280 Abs. 1 BGB beanspruchen. Die Pflichtverletzung des Beklagten sei in dem Widerruf der nach dem Nutzungsvertrag geschuldeten Erklärung zur Aufgabe der Wohnnutzung zu sehen. Der entstandene Schaden sei dem Beklagten auch zuzurechnen. Der alleinige Ablehnungsgrund des Genehmigungsantrags sei die fehlende Erklärung über die Aufgabe der Wohnnutzung.
- 13 Im Übrigen wird auf die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen.
- 14 Gegen diese Entscheidung hat der Beklagte Berufung eingelegt.
- 15 Das Landgericht gehe rechtsfehlerhaft von der Unwirksamkeit der Kündigung und von einem Anspruch der Klägerin auf Aufgabe der Wohnnutzung aus.

- 16 Die Parteien hätten bei Abschluss des Vertrags die Realisierung eines Windparks mit mehreren Windenergieanlagen und entsprechenden Erlösen vor Augen gehabt. Nur unter dieser Voraussetzung habe der Beklagte die Wohnnutzung aufgeben sollen. Diese Voraussetzung liege nicht vor, weil ausweislich des angestrebten Genehmigungsverfahrens nur noch eine Windenergieanlage geplant sei. Das Urteil des Landgerichts beziehe in seiner Auslegung der Klausel des § 1 Ziffer 1 des Vertrages nicht die weiteren Vertragsteile und die Präambel ein, wonach die Parteien stets von mehreren Windenergieanlagen im Vorhaben ausgegangen seien.
- 17 Mit der vertretenen Auffassung zum Fehlen eines Rechts zur ordentlichen Kündigung setze sich das Landgericht ohne die erforderliche Begründung in Widerspruch zu der überzeugenden Entscheidung des OLG Hamm (Urteil vom 2. Juli 2020 – 5 U 81/19, Rn. 146 ff. juris, Anschluss OLG Dresden, Beschluss vom 6. April 2021 – 5 U 73/21 –, Rn. 60, juris). Nach der Präambel des geprüften Nutzungsvertrages sei ungewiss, ob die Planungen überhaupt umgesetzt würden. Die Parteien hätten damit die feste Laufzeit an den (ungewissen) Eintritt einer Bedingung geknüpft. Die Kombination aus Vertragsphase ohne feste Laufzeit und befristeter Vertragslaufzeit habe nach Auffassung des OLG Hamm zur Folge, dass bis zum Eintritt der Bedingung die Vertragslaufzeit unbestimmt sei und die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung bestehe.
- 18 Die Parteien hier hätten den Vertragsbeginn an die Unterzeichnung und die Vertragsphase der befristeten Laufzeit an die Inbetriebnahme der Windenergieanlage angeknüpft. Die Inbetriebnahme von noch zu errichtenden Windenergieanlagen sei ebenso eine (ungewisse) Bedingung wie der Baubeginn in der Entscheidung des OLG Hamm (a.a.O.). Es sei auch gerade ungewiss, ob die Klägerin jemals auf den Flächen des Beklagten Windenergieanlagen errichten werde (vgl. OLG Dresden, Beschluss vom 6. April 2021 – 5 U 73/21 –, Rn. 60, juris). Es bestehe damit durchaus das Risiko, dass die entgeltlose, unbefristete Vertragsphase bis zur Errichtung der Windenergieanlagen ohne Zutun der Parteien niemals ende.
- 19 Die Aufteilung der Vertragsphasen sei auch sachgerecht. Während der entgeltlosen Vertragsphase bis zur Inbetriebnahme der Windenergieanlagen auf dem Grundstück des Beklagten erfolge die Risikoverteilung des Vertrags ganz erheblich zu Lasten des Beklagten. Es falle erheblich ins Gewicht, welche Folgen die dauerhafte Aufgabe der Wohnnutzung durch eine dahingehende Änderung der zulässigen baulichen Nutzung mit sich bringe. Diese Wohnnutzungsaufgabe solle die Klägerin als Nutzungsberechtigte aus dem Vertrag – soweit die Realisierung des Windparks beabsichtigt werde, dazu oben – jederzeit einfordern dürfen. Zu dem Zeitpunkt der Wohnnutzungsaufgabe sei dann aber noch nicht klar, ob das Windparkvorhaben überhaupt realisiert werde, weil die entsprechende Genehmigung noch nicht vorliege. Die Nutzungsberechtigte behalte sich vielmehr den Rücktritt vom Vertrag vor, wenn sie die Genehmigung nicht bis zu einer gewissen Frist erlangen könne. Es sei daher nur sachgerecht, dass der Beklagte bis zum Beginn der befristeten Vertragslaufzeit den Vertrag ordentlich kündigen könne.
- 20 Die Parteien hätten das Recht zur ordentlichen Kündigung im Vertrag nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Sie hätten es auch nicht dadurch konkludent ausgeschlossen, dass sie Rücktrittsrechte vereinbart hätten. Ein Rücktrittsrecht sei schon kein Kündigungsrecht (vgl. dazu auch OLG Hamm, Urteil vom 2. Juli 2020 – 5 U 81/19 –, Rn. 158, juris). Der Beklagte habe im Verfahren ausführlich dargelegt, dass der Nutzungsvertrag an mehreren Stellen Kündigungsfolgen adressiere, was mindestens überrasche, wenn eine Kündigung

nicht möglich sein solle. Das Landgericht setze dem entgegen, es seien damit nur außerordentliche Kündigungsrechte aus wichtigem Grund gemeint. Eine entsprechende Einschränkung enthalte der Vertragstext jedoch nicht.

- 21 Der Vertrag gelte zudem gemäß § 550 Satz 1 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen und sei ordentlich kündbar, weil ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis vorliege. Es fehle an einer Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen in der Vertragsurkunde. Die Argumentation des Landgerichts setze voraus, dass eine vertragliche Regelung auslegungsbedürftige Begriffe enthalte, die sich durch Nachforschungen bei den Parteien aufklären ließen. Daran fehle es hier.
- 22 Auch die von der Klägerin geltend gemachten Gebühren für den Ablehnungsbescheid seien von dem Beklagten nicht zu tragen.
- 23 Die Klägerin habe den Antrag auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung trotz Kenntnis vom Widerruf der Wohnnutzungsaufgabe nicht zurückgenommen oder wenigstens auf eine Aussetzung des Verfahrens bis zur Klärung des hiesigen Rechtsstreits bei der Behörde hingewirkt. Stattdessen habe die Klägerin die Erteilung eines Ablehnungsbescheides abgewartet und die Gebühren hierfür als Schadensersatz wegen Pflichtverletzung, § 280 Abs. 1 BGB, geltend gemacht.
- 24 Außerdem sei die Kündigung des Nutzungsvertrages, die zu einem Wegfall der Verpflichtung zur Wohnnutzungsaufgabe geführt habe, zulässige Ausübung eines Gestaltungsrechts des Beklagten. Der Widerruf der Aufgabe der Wohnnutzung sei die einzige Möglichkeit für den Beklagten gewesen, die Rechtsfolge seiner Kündigung zu sichern. Hier wäre der Schaden nicht entstanden, wenn sich die Klägerin nicht entschieden hätte, das Genehmigungsverfahren trotz fehlender Voraussetzungen einzuleiten und es dann trotz Kenntnis des Widerrufs weiterzuführen. Dies stelle einen autonomen Handlungsschluss der Klägerin dar, dessen Risiko ihr allein zuzurechnen sei.
- 25 Der Beklagte beantragt,
- 26 das Urteil des Landgerichts Itzehoe vom 15. Mai 2024, Aktenzeichen 6 O 23/24, abzuändern und die Klage abzuweisen.
- 27 Die Klägerin beantragt,
- 28 die Berufung zurückzuweisen.
- 29 Sie verteidigt das landgerichtliche Urteil.
- 30 Es werde bestritten, dass die Klägerin nur eine einzige Windenergieanlage plane. Wie bereits erstinstanzlich vorgetragen, wäre die Genehmigung der zunächst beantragten Windenergieanlage nur der erste Schritt auf dem Weg zur Umsetzung des gesamten Windparks. Sowohl für die Genehmigung der ersten Windenergieanlage als auch für die anschließende Ausweitung des Windparks sei die streitgegenständliche Aufgabe der Wohnnutzung zwingende Voraussetzung. Solange auch nur die theoretische Möglichkeit einer Ablehnung des Antrags bestünde, wäre es wirtschaftlich unsinnig, gleich die Genehmigungen für sämtliche Windenergieanlagen des Windparks zu beantragen.
- 31 Der Verweis des Beklagten auf die Entscheidungen der Oberlandesgerichte Hamm und Dresden liege neben der Sache, da den zitierten Entscheidungen grundlegend andere

Sachverhalte zugrunde gelegen hätten. Zur Vermeidung von Wiederholungen werde auf die Ausführungen unter Ziff. 3. des Schriftsatzes vom 18.01.2024 verwiesen. Zudem seien in der zitierten Entscheidung des OLG Dresden vom 06.04.2021 keinerlei auflösende Bedingungen oder Rücktrittsrechte für den Fall vorgesehen, dass nicht innerhalb einer bestimmten Frist mit dem Bau begonnen worden sei oder jedenfalls entsprechende Genehmigungen hierfür vorgelegen hätten.

- 32 Soweit der Beklagte das für sich in Anspruch genommene Recht zur ordentlichen Kündigung damit begründen wolle, dass die entgeltlose Vertragsphase bis zur Errichtung der Windenergieanlagen anderenfalls ohne Zutun der Parteien niemals ende, erschließe sich dieser Ansatz nicht. Gerade bei einem Dauerschuldverhältnis mache es für die Parteien im Ergebnis keinen Unterschied, ob das Vertragsverhältnis durch einen Rücktritt oder eine Kündigung beendet werde. Dies gelte bei dem hier streitgegenständlichen Nutzungsvertrag um so mehr, da das Rücktrittsrecht nicht innerhalb einer bestimmten Frist ausgeübt werden müsse und der Beklagte sich dadurch bei Vorliegen der Rücktrittsvoraussetzungen alle Handlungsoptionen offenhalten könne.
- 33 Die nunmehr von dem Beklagten beanstandete Risikoverteilung sei seinem Rechtsvorgänger bei Abschluss des Nutzungsvertrages bewusst gewesen und sei von ihm akzeptiert worden. Schließlich habe hier dem überschaubaren Risiko, dass letztlich gar keine Windenergieanlage errichtet werden könne, eine erhebliche Gewinnerwartung gegenübergestanden. Aufgrund des ständigen Austausches zwischen der Klägerin und der Landesplanung sei nicht davon auszugehen, dass das Projekt der Klägerin nicht umgesetzt werden würde. Auch habe kein realistisches Risiko bestanden, dass die Klägerin die Aufgabe der Wohnnutzung einfordern und ihre Planungen anschließend ohne triftigen Grund nicht fortführen würde. In diesem Fall würde sich die Klägerin nämlich nach den §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB schadensersatzpflichtig machen. Der Beklagte habe sich in dieser Hinsicht gegenüber der Klägerin bislang auch nie besorgt gezeigt.
- 34 Letztlich würde ein Recht zur ordentlichen Kündigung für den Beklagten an der Risikoverteilung auch nichts ändern, da die Aufgabe der Wohnnutzung unstreitig zwingende Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigungen sei und somit spätestens im Rahmen des ersten Genehmigungsverfahrens und dementsprechend vor der Erteilung (oder Ablehnung) der Genehmigung erfolgen müsse. Demgegenüber würde ein jederzeitiges Recht des Beklagten zur ordentlichen Kündigung für die Klägerin ein unkalkulierbares Risiko darstellen.
- 35 Selbst wenn der streitgegenständliche Nutzungsvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen worden wäre, hätten die Parteien eine ordentliche Kündigung bis zum Ablauf von 20 Jahren nach Inbetriebnahme der Windenergieanlagen konkludent ausgeschlossen. Anderenfalls wäre das mit der Planung, Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen einhergehende wirtschaftliche Risiko für die Klägerin und für die finanzierenden Kreditinstitute unüberschaubar.
- 36 Unabhängig davon gelte der Nutzungsvertrag aber auch nicht gemäß § 550 Satz 1 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen, da er in jeder Hinsicht der erforderlichen Schriftform genüge.

37 Das Landgericht habe der Klägerin schließlich zu Recht einen Schadensersatzanspruch in Bezug auf die letztlich nutzlos aufgewendeten Verwaltungsgebühren für das Genehmigungsverfahren zugesprochen.

38 Hinsichtlich des weiteren Vortrags der Parteien wird Bezug genommen auf die im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze.

II.

39 Die zulässige Berufung ist begründet.

40 Die Kündigung des Nutzungsvertrags vom 27.04.2016 (Anlage K1) durch den Beklagten ist wirksam erfolgt, so dass die Klägerin keinen Anspruch auf die für die Genehmigung der Windenergieanlagen erforderliche Aufgabe der Wohnnutzung hat (1.). Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf Schadensersatz in Form der Erstattung der verwaltungsrechtlichen Gebühren für den Ablehnungsbescheid des Landesamts für Umwelt im Genehmigungsverfahren (2.).

41 1. Die Klägerin kann von dem Beklagten nicht die (erneute) Abgabe der nach dem Nutzungsvertrag geschuldeten Aufgabe der Wohnnutzung beanspruchen, da der Beklagte den Vertrag wirksam ordentlich gekündigt hat.

42 a) Bei dem Nutzungsvertrag handelt es sich um einen gewerblichen Miet- oder Pachtvertrag, wie es sich für die Flächennutzung mit Windenergieanlagen in der Rechtsprechung durchgesetzt hat (vgl. OLG Dresden, Beschluss vom 6. April 2021 – 5 U 73/21 –, Rn. 58; OLG Hamm Urteil vom 2. Juli 2020 – 5 U 81/19 –, Rn. 121 ff. und Urteil vom 26. November 2020 – 5 U 112/19 –, Rn. 170 ff.; OLG Karlsruhe, Urteil vom 25. April 2018 – 14 U 217/17 –, Rn. 36; OLG Brandenburg, Urteil vom 30. März 2011 – 3 U 113/10 –, Rn. 29, jeweils juris).

43 Der Senat geht nachfolgend von einem Mietverhältnis gem. §§ 535ff. BGB aus, wobei die Abgrenzung zwischen Miet- und Pachtvertrag im vorliegenden Fall keine Rolle spielt. Ein Mietverhältnis ist das vertragliche Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter, das auf Gebrauchsgewährung gegen Entgelt, die Miete, gerichtet ist (vgl. Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 83. Aufl., Einf. V. § 535 Rn. 1). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

44 Aus § 1 Ziff. 1 des Vertrags folgt diesbezüglich, dass der Beklagte der Klägerin die Errichtung und den Betrieb einer oder mehrerer Windenergieanlagen sowie die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen, die Errichtung der erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen und das Anlegen notwendiger Zuwegungen auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken des Beklagten gestattet. Hierfür erhält er eine in § 1 Ziff. 5 sowie in § 3 geregelte Nutzungsentschädigung.

45 b) Der Beklagte schuldet außerdem nach § 1 Ziff.1 und 4 des Vertrags im Zuge der Realisierung des geplanten Windparks die Aufgabe der Wohnnutzung für das auf einem seiner Grundstücke stehende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

46 Die Regelungen lauten insoweit:

47 § 1 Vertragsgegenstand

1. ...

- 48 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich ferner, die Wohnnutzung für sein auf dem Flurstück 25 der Flur 9 der Gemarkung ... aufstehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude in ..., ... im Zuge der Realisierung des Windparks ... aufzugeben. Die Wohnnutzung soll unter der Voraussetzung aufgegeben werden, dass wenigstens eine WEA des Windparks, auf den in seinem Besitz befindlichen Grundstücken errichtet und betrieben wird. Ansonsten bleibt die Wohnnutzung unverändert bestehen.
- 49 Und unter § 1 Ziff. 4 des Vertrags heißt es sodann weiter:
- 50 5. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich auf Anforderung des Nutzungsberechtigten, die Wohnnutzung für sein Wohnhaus, Adresse: ..., aufzugeben. In welcher Form dies zu geschehen hat, ergibt sich im Laufe des Verfahrens und wird dem Grundstückseigentümer rechtzeitig bekanntgegeben.
- 51 Nach derzeitigem Sachstand hat der Grundstückseigentümer die Aufgabe der Wohnnutzung in Form eines entsprechenden Bauantrages zu erklären, wie er dem Vertrag als Anhang 3 beigelegt ist. Sollte dies nicht ausreichend sein, oder ergänzende Erklärungen gegenüber den zuständigen Behörden erforderlich werden, wird der Grundstückseigentümer alle erforderlichen Erklärungen in der geforderten Form so rechtzeitig abgeben, dass dadurch der Projektfortschritt nicht verzögert wird.
- 52 Der Senat sieht die Voraussetzungen des Vertrags dafür als gegeben an, da die Klägerin die Genehmigung einer Windenergieanlage beantragt hat.
- 53 Der Beklagte kann sich – so auch das Landgericht – nicht darauf berufen, dass die Abgabe der Willenserklärung nur dann geschuldet sei, wenn die Klägerin mehrere Windenergieanlagen auf seinem bzw. den benachbarten Grundstücken bauen würde, was vorliegend nicht der Fall sei, da der Antrag auf Genehmigung nur eine Windenergieanlage umfasse.
- 54 Es ist für die Frage der Aufgabe der Wohnnutzung unschädlich, dass das von der Klägerin eingeleitete Genehmigungsverfahren nur eine Windenergieanlage umfasste. In § 1 Ziff. 1 des Vertrags heißt es insoweit ausdrücklich, dass die Wohnnutzung unter der Voraussetzung aufgegeben werden soll, dass wenigstens eine Windenergieanlage des Windparks auf einem der Grundstücke errichtet und betrieben wird.
- 55 Der Befürchtung des Beklagten, dass die Klägerin möglicherweise überhaupt nur eine Windenergieanlage bauen wolle und ihm daher insbesondere die in § 1 Ziff. 5 des Vertrags vereinbarte Zusatzvergütung entgehen könnte, kann – jedenfalls an dieser Stelle – nicht Rechnung getragen werden. Denn aus dem Vertrag ergibt sich schon nicht, dass die Klägerin sich gegenüber dem Beklagten überhaupt verpflichtet hätte, auf den von ihr angemieteten Flächen des Beklagten mehrere Anlagen in dem geplanten Windeignungsgebiet zu errichten.
- 56 In § 3 Ziff. 1 des Vertrags a.E. heißt es insoweit nur, dass die Klägerin zusichert, dass wenigstens eine Windenergieanlage auf den vertragsgegenständlichen Flächen errichtet wird; über die Anzahl zu bauender Windenergieanlagen auf den weiteren Flächen des Windparks findet sich konkret im Vertrag keine Aussage. Der Wortlaut des Vertrags ent-

hält zwar an verschiedenen Stellen den Begriff „Windpark“ oder es ist von Windenergieanlagen im Plural die Rede. Allerdings befand sich die Planung der Klägerin bei Abschluss des Vertrags im Jahr 2016 noch in einer sehr frühen Phase, in der nicht einmal das Windeignungsgebiet ausgewiesen war, wie in der Präambel ausdrücklich festgehalten ist. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der Vertragstext bewusst so offen gestaltet wurde, dass sich die Klägerin darin die Option für den Bau von ein bis zu (mehr als) acht Windenergieanlagen – bezogen dann auf den gesamten Windpark – offen halten wollte. Jedenfalls aber berechtigte der Vertrag den Beklagten angesichts des klaren Wortlauts von § 1 Ziff. 5 des Vertrags nicht, die vereinbarte Aufgabe der Wohnnutzung zu verweigern, wenn das Genehmigungsverfahren nicht wegen zweier oder mehr Windenergieanlagen von der Klägerin eingeleitet wurde.

- 57 c) Der Beklagte hat den Nutzungsvertrag – anders als das Landgericht meint – jedoch wirksam ordentlich gekündigt, so dass er aus diesem Grund nicht verpflichtet ist, die vertraglich vereinbarte und nunmehr mit der Klage geforderte Erklärung zur Aufgabe der Wohnnutzung abzugeben.
- 58 aa) Der Beklagte hat mit Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 11.07.2023 (Anlage B7) den Vertrag fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt.
- 59 bb) Nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB für fristlose Kündigungen in einem Mietverhältnis kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- 60 Einen Grund für eine fristlose Kündigung benennt der Beklagte in seinem Kündigungsschreiben nicht; auch sonst ist ein solcher nicht vorgetragen oder aus der Akte nicht ersichtlich.
- 61 cc) Die Kündigung des Beklagten ist aber als ordentliche Kündigung wirksam. Dem steht weder eine Befristung des Vertrags noch ein vertraglicher Kündigungsausschluss entgegen.
- 62 (1) Die vom Beklagten ausgesprochene (ordentliche) Kündigung ist nicht bereits deshalb unwirksam, weil zwischen den Parteien im Zeitpunkt der Kündigung ein befristetes – und damit nicht ordentlich kündbares – Mietverhältnis iSv § 542 Abs. 2 BGB bestand.
- 63 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 (vgl. für viele: BGH, Urteil v. 12.03.2025 - XII ZR 76/24, juris Rn. 19 m.w.N.).
- 64 Vorliegend könnte zwar an ein befristetes Vertragsverhältnis gedacht werden, weil gem. § 2 Ziff. 2 des Vertrags dessen Laufzeit, vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Windenergieanlagen an gerechnet, 20 Jahre beträgt. Hinzu kommt eine Option für den Nutzungsberechtigten, den Vertrag um weitere 2 x 5 Jahre zu verlängern. Hier besteht allerdings die Besonderheit, dass der Vertrag bereits zuvor, nämlich gem. § 2 Ziff. 1 des Vertrags mit dem Tag der Unterzeichnung zu laufen beginnt. Für den Zeitraum zwischen Un-

terzeichnung und Inbetriebnahme der Windenergieanlagen, in den auch die Kündigung durch den Beklagten fällt, trifft der Vertrag danach keine ausdrückliche Regelung zu einer Befristung. Mit der Frage, ob für diesen Zeitraum ebenfalls eine Befristung anzunehmen ist mit der Folge, dass eine ordentliche Kündigung per se ausscheidet oder ob der Vertrag in diesem Zeitraum unbefristet ist und eine ordentliche Kündigung grundsätzlich zulässt, hat sich jüngst der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung ebenfalls zu einem Mietverhältnis im Bereich des Windenergieanlagenbaus beschäftigt (BGH, Urteil v. 12.03.2025 - XII ZR 76/24, juris) und hierbei zur Frage der Befristung auf Folgendes abgestellt:

- 65 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 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 ungewiss, 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 Vertrag kann grundsätzlich durch eine ordentliche Kündigung beendet werden, während nach dem Bedingungseintritt die Vertragslaufzeit befristet ist und eine ordentliche Kündigung vor dem Laufzeitende gemäß § 542 Abs. 2 BGB ausscheidet (vgl. BGH a.a.O., Rn. 20).
- 66 Diese Ausführungen des Bundesgerichtshofs, denen sich der Senat anschließt, führen im Rahmen der hier vorzunehmenden Auslegung des streitgegenständlichen Vertrags dazu anzunehmen, dass die Vertragsparteien die in § 2 des Nutzungsvertrags vereinbarte Laufzeit von 20 Jahren an den Eintritt einer Bedingung iSv § 158 Abs. 1 BGB – nämlich die Inbetriebnahme der Windenergieanlagen – geknüpft haben und bis dahin ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt. Dafür sprechen auch die nachfolgenden Überlegungen:
- 67 Nach § 2 Ziff. 2 des Nutzungsvertrags soll der Vertrag, gerechnet vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Windenergieanlagen, 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 der gesamte Windpark noch in der Planungsphase befand und im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nach der Präambel nicht einmal geklärt war, ob die von der Klägerin für den Windpark ins Auge gefasste Gesamtfläche überhaupt als Windeignungsgebiet ausgewiesen werden würde. Zudem setzte die Errichtung und Inbetriebnahme gegebenenfalls konkreter Windenergieanlagen das Vorliegen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung voraus, die von einer Vielzahl von Voraussetzungen abhing, die – mit Ausnahme der Aufgabe der Wohnnutzung – jedenfalls überwiegend nicht in die Verantwortlichkeit der Parteien fielen. Die Parteien haben bei Vertragsschluss auch die Möglichkeit in den Blick genommen, dass die geplanten Windenergieanlagen deshalb möglicherweise nicht realisiert

werden könnten. Dies ergibt sich aus der Präambel sowie aus weiteren Regelungen des Nutzungsvertrags. So heißt es in der Präambel, der Nutzungsberechtigte plane „die Errichtung von Windenergieanlagen“, die dafür vorgesehene Fläche sei aber noch nicht als Windeignungsgebiet ausgewiesen. In § 13 Ziff. 2 des Nutzungsvertrags ist eine vorzeitige Beendigung des Vertrags für die Klägerin vorgesehen, falls Änderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes eine Finanzierung unmöglich machen würden, ein wirtschaftlicher Betrieb aus Sicht des Nutzungsberechtigten nicht ausreichend erscheint, ein Anschluss an das Stromnetz nicht zu erlangen ist bzw. die Kosten dafür die Wirtschaftlichkeit des Projekts verhindern oder eben – wie dargestellt – keine Genehmigung nach BlmSchG erteilt wird. Auch das in § 13 Ziff. 1 des Nutzungsvertrags vorgesehene Rücktrittsrecht, das beide Parteien berechtigen sollte, vom Vertrag zurückzutreten, wenn nicht bis zum 31.12.2023 die behördliche Genehmigung zum Betrieb der Anlage erteilt wurde oder nicht zu erlangen war, zeigt, dass es für die Parteien bei Vertragsschluss noch ungewiss war, ob der Windpark überhaupt errichtet werden würde (vgl. zu diesen Gesichtspunkten auch BGH a.a.O. Rn. 22).

- 68 (2) Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Nutzungsvertrags ist für den Beklagten – anders als das Landgericht meint – im hier vorliegenden Nutzungsvertrag für die erste – unbefristete – Phase nach den vertraglichen Vereinbarungen auch nicht wirksam ausgeschlossen.
- 69 Grundsätzlich kann zwar in einem unbefristeten Miet- oder Pachtverhältnis das Recht zur ordentlichen Kündigung für einen bestimmten Zeitraum vertraglich ausgeschlossen werden. Dies gilt auch im Rahmen von Formularverträgen. Ein zeitlich befristeter Ausschluss des Kündigungsrechts kann sich in einem Miet- oder Pachtvertrag auch aufgrund einer konkludenten Vereinbarung ergeben (vgl. BGH a.a.O., Rn. 24 m.w.N.). Allerdings muss dieser Ausschluss auch einer AGB-Prüfung gem. §§ 305ff. BGB standhalten, was vorliegend angesichts der Besonderheiten des Falls in Abweichung von der bereits zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH a.a.O.) nicht der Fall ist.
- 70 (a) Ein ausdrücklicher Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts für den Beklagten liegt hier nicht vor.
- 71 Im Vertrag ist nur eine Regelung zu einer (wohl ordentlichen) Kündigung enthalten, nämlich in § 2 Ziff. 3 des Vertrags die Erlaubnis für die Klägerin zu kündigen, wenn sie die windenergetische Nutzung des Standortes aufgibt und auch kein Repowering der von ihm betriebenen Windenergieanlagen beabsichtigt. Diese Regelung ist an dieser Stelle schon deswegen nicht von Interesse, weil sie auf die befristete zweite Phase des Mietvertragsverhältnisses bezogen ist.
- 72 (b) Allerdings ist davon auszugehen, dass die Vertragsparteien für den Zeitraum des unbefristeten Vertrags das Recht zur ordentlichen Kündigung zwar nicht ausdrücklich, aber konkludent ausgeschlossen haben.
- 73 Ein solcher Kündigungsausschluss folgt aus einer interessengerechten Auslegung von § 13 des Vertrags, der Möglichkeiten der Beendigung des Vertrags durch Rücktritt – auch für die erste, unbefristete Phase des Vertrags – beinhaltet. Die Regelung lautet:
- 74 „§ 13 Rücktritt
- 75 1. Die Parteien haben das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 31.12.2023 die erforderlichen Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb

- von Windenergieanlagen oder Nebenanlagen nicht erteilt wurden oder nicht zu erlangen sind.
- 76 2. Der Nutzungsberechtigte kann von dem Nutzungsvertrag zurücktreten, wenn für das in § 1 beschriebene Bauvorhaben bis zum 31.12.2021
- 77 a. Änderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes eine Finanzierung unmöglich machen;
- 78 b. ein wirtschaftlicher Betrieb aus Sicht der Nutzungsberechtigten nicht ausreichend erscheint;
- 79 c. ein Anschluss an das Stromnetz nicht zu erlangen ist bzw. die Kosten für die Erstellung des Netzanschlusses so hoch sind, dass die Wirtschaftlichkeit des Projektes nicht mehr gegeben ist;
- 80 d. keine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz erteilt wird.
- 81 3. Jede Partei kann vor Baubeginn auch dann vom Vertrag zurücktreten, wenn über das Vermögen der jeweils anderen Partei ein Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wurde. Bei Insolvenz des Nutzungsberechtigten gilt § 11, Abs. 3.
- 82 4. Die Beweislast für die Rücktrittsvoraussetzungen liegt bei der Partei, die das Rücktrittsrecht geltend macht.
- 83 5. Durch einen Rücktritt vom Vertrag nach diesen Vorschriften des § 13 werden keine Ansprüche begründet, insbesondere keine Kosten- oder Schadensersatzansprüche.
- 84 6. Der Grundstückseigentümer kann vom Vertrag zurücktreten, wenn sich die Nutzungsberechtigte mit Zahlungen gemäß dieses Vertrages in Verzug befindet, nachdem der Grundstückseigentümer an den Nutzungsberechtigten eine schriftliche Mahnung mit einer Frist von mindestens vier Wochen gestellt hat und diese Frist verstrichen ist. Maßgeblich für den Beginn des Zeitraumes der Frist ist der Eingang des Mahnungsschreibens beim Nutzungsberechtigten.“
- 85 (aa) Bei dem Nutzungsvertrag handelt es um einen Vertragstext, der von der Klägerin, die in dem Bereich, in dem der hier streitgegenständliche Windpark errichtet werden soll, mit verschiedenen Eigentümern Nutzungsverträge abgeschlossen hat, für eine Vielzahl von Fällen vorformuliert war und somit um Allgemeine Geschäftsbedingungen iSv § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB. Soweit der hier vorliegende Vertragstext an mehreren Stellen individuell angepasste Regelungen zur Aufgabe der Wohnnutzung enthält, spielen diese in den Rechten zur Kündigung bzw. Rücktritt keine Rolle.
- 86 (bb) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind 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. Ansatzpunkt für die bei einer Formulklausel 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 Formulklausel ist vor dem Hintergrund des gesamten Formularvertrags zu interpretieren (vgl. BGH a.a.O. Rn. 26).

- 87 (cc) Dies vorausgesetzt folgt der Senat der vom Landgericht vorgenommenen Auslegung von § 13 des Nutzungsvertrags, wonach sich aus den darin enthaltenen vertraglichen Regelungen zum Rücktrittsrecht ein konkludenter Ausschluss auch des ordentlichen Kündigungsrechts des Beklagten bis zur Inbetriebnahme der Windenergieanlagen ergibt.
- 88 Dabei übersieht der Senat nicht, dass der Wortlaut eher gegen eine solche Auslegung spricht. Die Vertragsbestimmung ist mit „Rücktritt“ überschrieben und regelt ausschließlich die Voraussetzungen, unter denen die Vertragsparteien von dem Nutzungsvertrag zurücktreten können. 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 (vgl. BGH a.a.O. Rn. 28).
- 89 Eine Auslegung von § 13 des Vertrags führt allerdings zu dem Ergebnis, dass die Parteien wollten, dass Rücktritt und Kündigung gleichermaßen zu einem Ausschluss jeder Beendigungsmöglichkeit führen sollten, sich nur der Rücktritt auf den Zeitraum bis zur Inbetriebnahme beziehen und eine Beendigung nach Inbetriebnahme der Windenergieanlagen durch eine Kündigung – wie in § 2 Ziff. 3 des Vertrags geregelt – erfolgen sollte. Denn dadurch, dass die Parteien in § 13 Ziff. 5 des Vertrags für einen Rücktritt bis zur Inbetriebnahme vereinbart haben, dass durch einen solchen keine Ansprüche der Parteien begründet werden, insbesondere keine Kosten- oder Schadensersatzansprüche, sind die Wirkungen eines darauf basierenden Rücktritts die gleichen, die sich auch bei einer ordentlichen Kündigung – bei entsprechendem Ausschluss von gegenseitigen Ansprüchen – ergeben würden; der Vertrag ist in beiden Fällen schlicht beendet. Für die Parteien macht es dann keinen inhaltlichen Unterschied, ob sie mit Wirkung ex tunc vom Vertrag zurücktreten oder ex nunc ordentlich kündigen; auch für den Lauf einer ordentlichen Kündigungsfrist gem. § 580a BGB würden sich keine weiteren Ansprüche ergeben.
- 90 Das so gewonnene Auslegungsergebnis wird durch die Systematik des Nutzungsvertrags gestützt. Würde man nämlich den Parteien unabhängig von den Rücktrittsregelungen in § 13 des Vertrags ein „freies“ Kündigungsrecht bis zur Inbetriebnahme der Windenergieanlagen zubilligen, wäre insbesondere die Klägerin als Anlagenbetreiberin – für den Beklagten erkennbar – einem hohen Kostenrisiko ausgesetzt, was annehmbar durch die Beschränkung von Beendigungsmöglichkeiten gerade verhindert werden sollte. Auch das Landgericht hat in seinem Urteil für den streitgegenständlichen Fall einer „freien“ ordentlichen Kündigung in der ersten Vertragsphase zu den möglichen Nachteilen für die Klägerin Ausführungen getätigt (S. 7) und insbesondere auf die genannten finanziellen Risiken aufgrund der hohen Investitionskosten hingewiesen, woraus es den Schluss gezogen hat, dass der Vertrag darauf ausgerichtet sei, langfristig zu laufen und nicht vorzeitig beendet zu werden.
- 91 Diese Überlegungen zu einem gewollten Ausschluss jeder Beendigungsmöglichkeit trotz Annahme eines unbefristeten Vertrags für den Zeitraum bis zur Inbetriebnahme der Windenergieanlagen hat auch der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 12.03.2025 (BGH a.a.O.) angestellt. So hat er ausgeführt, dass die detaillierten Regelungen zum Rücktrittsrecht der Vertragsparteien weitgehend entwertet wären, wenn in dem Zeitraum, in dem das Nutzungsverhältnis unbefristet ist, sich der Grundstücksei-

gentümer jederzeit durch eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen von dem Vertrag lösen könnte (vgl. BGH a.a.O. Rn. 31). Insbesondere spreche die für den Beklagten bzw. dessen Rechtsvorgänger ohne weiteres erkennbare Interessenlage der Klägerin für dieses Auslegungsergebnis. Werde die Errichtung einer Windenergieanlage geplant, müsse 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, müsse er dabei sicherstellen, dass ihm bis zum Abschluss des Genehmigungsverfahrens, das sich über einen längeren und von vornherein nicht genau bestimmbar Zeitraum hinweg erstrecken könne, die vertraglich vereinbarten Nutzungsrechte an den betroffenen Grundstücken erhalten blieben. Dies könne nur dadurch erreicht werden, dass in diesem Zeitraum eine einseitige Beendigung des Nutzungsvertrags durch eine ordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers vertraglich ausgeschlossen werde. Dieses besondere Interesse des Anlagenbetreibers an der Sicherung des Fortbestands der Nutzungsverträge während der Genehmigungsphase sei den durchschnittlichen Vertragspartnern des Anlagenbetreibers – meist Eigentümer von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken – bekannt (vgl. BGH a.a.O. Rn. 32).

- 92 Danach geht der Senat auch im streitgegenständlichen Fall davon aus, dass die Vertragsparteien trotz der Wortwahl „Rücktritt“ in § 13 des Nutzungsvertrag einen Ausschluss auch der ordentlichen Kündigung während der unbefristeten Phase des Vertrags vereinbart haben.
- 93 (c) Der hier angenommene Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts ist allerdings nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil der Beklagte dadurch entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt wird.
- 94 (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. Eine Klausel ist dann unangemessen benachteiligend 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. BGH, Urteil v. 12.03.2025 - XII ZR 76/12, juris Rn. 36).
- 95 (bb) Dies vorausgesetzt wird der Beklagte durch den Kündigungsausschluss während der unbefristeten ersten Phase des Nutzungsvertrags unangemessen benachteiligt.
- 96 (aaa) Dabei resultiert die unangemessene Benachteiligung des Beklagten noch nicht aus potenziell unangemessen langen oder sogar unendlich dauernden entgeltlosen Zeiten und/oder einer potenziell unendlichen Zeitdauer, für die der Beklagte ohne Entgelt an den Nutzungsvertrag gebunden wäre. Insoweit folgt der Senat dem bereits zitierten Urteil des BGH (a.a.O. Rn. 37-40).

- 97 Zwar erhält der Beklagte eine Vergütung erst mit Baubeginn (§ 3 Ziff. 1 des Vertrags); er kann aber die vermieteten Grundstücke auch noch bis Baubeginn nutzen und daraus Einnahme erzielen (Umkehrschluss aus § 8 Ziff. 3 des Vertrags). Seinem Interesse, nicht dauerhaft ohne Entgelt an den Nutzungsvertrag gebunden zu sein, wird auch hier durch § 13 Ziff. 1 des Vertrags angemessen Rechnung getragen. Der Zeitraum für einen Rücktrittsausschluss bis zum 31.12.2023 ist – trotz möglicher Verlängerung durch Widerspruchsverfahren – angesichts der erheblichen Vorleistungen für Planung und unvorhersehbarer Dauer des Genehmigungsverfahrens noch angemessen, weil der Beklagte auch in dieser Zeit seine Grundstücke noch weiter nutzen und Einnahmen daraus generieren kann. Gleichzeitig begrenzt § 13 Ziff. 1 des Vertrags auch die potenzielle Unbegrenztheit. Sollte es nach der Erteilung der Genehmigung zu einer schuldhaften Verzögerung bis zur Inbetriebnahme kommen, stünde dem Beklagten ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, das vertraglich nicht ausgeschlossen ist und auch nicht ausgeschlossen werden könnte, ohne dass eine solche Regelung ihrerseits gegen § 307 Abs. 1 BGB verstoßen würde. Außerdem könnte der Beklagte Schadensersatzansprüche gem. § 280 Abs. 1 BGB in Höhe des sonst fälligen Nutzungsentgelts geltend machen.
- 98 (bbb) Vorliegend verpflichtet der zwischen der Klägerin und dem Rechtsvorgänger des Beklagten abgeschlossene Nutzungsvertrag aber den Beklagten nicht nur dazu, seine Grundstücke gegen Entgelt zur Verfügung zu stellen. Vielmehr ist er außerdem verpflichtet, in einem relativ frühen Stadium des Projekts – nämlich gem. § 1 Ziff. 1 und 4 (bereits zitiert) während des laufenden Genehmigungsverfahrens – die Aufgabe der Wohnnutzung hinsichtlich der auf einem der Grundstücke befindlichen Hofstelle zu erklären.
- 99 Diese zusätzliche Verpflichtung führt im Ergebnis dazu, dass der Beklagte ohne ein ordentliches Kündigungsrecht jedenfalls bis zur Erteilung der Genehmigung und ohne angemessenen finanziellen Ausgleich unangemessen benachteiligt wird im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB.
- 100 Dies ergibt sich aus folgenden Überlegungen:
- 101 Bei Abschluss des Vertrags stellte sich für die Klägerin und den Rechtsvorgänger des Beklagten die tatsächliche und vertragliche Situation folgendermaßen dar:
- 102 Laut Präambel war das Gebiet um die Grundstücke des Beklagten noch nicht einmal als Windeignungsgebiet ausgewiesen. Es war nicht klar, ob dies erfolgen würde und ob dann die Klägerin eine Genehmigung erlangen würde. Ebenso war offen, wie viele Windenergieanlagen die Klägerin tatsächlich bauen würde und welche Verdienstmöglichkeiten sich dem Beklagten konkret bieten würden. Der Nutzungsvertrag enthält insoweit in den § 1 Ziff. 5 und § 3 Ziff. 1 des Vertrags lediglich „Wenn-Dann“-Regelungen, die abhängig von der Anzahl der gebauten Windenergieanlagen unterschiedliche Verdienstmöglichkeiten für den Beklagten beschreiben.
- 103 Für den Fall, dass sich der Bau des Windparks als nicht rentabel darstellen würde, hatte sich die Klägerin verschiedene Lösungsmöglichkeiten vom Vertrag vorbehalten. Sie konnte – jedenfalls bis zum 31.12.2021 – vom Vertrag zurücktreten, wenn „ein wirtschaftlicher Betrieb aus Sicht der Nutzungsberechtigten nicht ausreichend erscheint“ (§ 13 Ziff. 2b des Vertrags) oder „wenn ein Anschluss an das Stromnetz nicht zu erlangen ist bzw. die Kosten für die Erstellung des Netzanschlusses so hoch sind, dass die Wirtschaftlichkeit des Projekts nicht mehr gegeben ist“ (§ 13 Ziff. 2c des Vertrags).

Da die Klägerin – anders als der Beklagte – die Planung des Windparks in der Hand hielt, ist davon auszugehen, dass diese Rücktrittsmöglichkeiten ausreichend für sie waren, um wesentliche Wirtschaftlichkeitserwägungen rechtzeitig vor einem eventuellen Ablauf des Rücktrittsrechts anzustellen. Zudem stand ihr auch noch ein späteres Kündigungsrecht für den Fall zu, dass sie „die windenergetische Nutzung des Standorts aufgibt und auch kein Repowering der von ihr betriebenen Anlagen beabsichtigt ist“ (§ 2 Ziff. 3 des Vertrags).

- 104 Für den Beklagten fehlte es an solchen Lösungsmöglichkeiten aus wirtschaftlichen Gründen, die sich insbesondere daraus ergaben, dass er gem. § 1 Ziff. 1 und 4 des Vertrags bereits frühzeitig seine Wohnnutzung aufgeben musste, ohne dass er wusste, ob der Windpark überhaupt und vor allem, in welchem Umfang er gebaut werden würde, was für ihn nach dem Vertrag zu unterschiedlichen Verdienstmöglichkeiten führte.
- 105 Der Beklagte hatte damit – anders als in dem vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall (vgl. BGH a.a.O.) – nicht nur sein Land zur Verfügung zu stellen, das er noch bis zum Baubeginn landwirtschaftlich hätte nutzen können. Er war darüber hinaus bereits während des Genehmigungsverfahrens für eine Windenergieanlage verpflichtet, die Aufgabe der Wohnnutzung für seine Hofstelle zu erklären. Dabei musste er damit rechnen, dass diese Aufgabe endgültig sein würde. Es handelt sich bei der Erklärung, die der Beklagte diesbezüglich abzugeben hatte, nicht um eine Erklärung im Rahmen des von der Klägerin angestrebten Genehmigungsverfahrens für die erste Windenergieanlage, die eventuell widerrufen hätte werden können, sondern um ein gesondert von ihm zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen einzuleitendes Nutzungsänderungsverfahren beim Kreis D.. Wenn die Nutzungsänderung bewilligt worden wäre (hier hat der Beklagte das Verfahren vor Erteilung eines Bescheids abgebrochen), wäre sie mit rechtskräftiger positiver Bescheidung grundsätzlich endgültig gewesen. Ob der Beklagte nach Durchführung eines späteren, erneuten Nutzungsänderungsverfahrens in umgekehrter Richtung – weil z.B. der Windpark gar nicht oder nur in einem Umfang gebaut wird, der für ihn wirtschaftlich nicht auskömmlich erscheint – das Haus wieder zu Wohnzwecken hätte nutzen können, hätte u.a. davon abgehangen, wie sich der Windpark in der Zwischenzeit entwickelt hätte. Denn eine erneute Wohnnutzung wäre voraussichtlich nur dann bewilligt worden, wenn die Hofstelle den gesetzlich erforderlichen Abstand zu ggfs. gebauten oder geplanten Windenergieanlagen eingehalten hätte.
- 106 Hätte der Beklagte also bereits im Genehmigungsverfahren die Wohnnutzung aufgegeben und wäre dann der Windpark – aus welchen Gründen auch immer – gar nicht oder nur in geringerem Umfang, als von den Parteien in § 3 Ziff. 1 des Vertrags angedacht, zustande gekommen, hätte dies für ihn erhebliche Nachteile mit sich gebracht. Diese hätten jedenfalls zum Teil durch ein ordentliches Kündigungsrecht aufgefangen werden können, an dem es hier aufgrund des angenommenen Kündigungsausschlusses jedoch fehlt. Anders als für die Klägerin ist im Vertrag eine Lösungsmöglichkeit in der unbefristeten ersten Phase des Vertrags für den Beklagten weder ausdrücklich vorgesehen noch ergibt sich ein Rücktritts- oder Kündigungsrecht aus einer entsprechenden Auslegung (s. oben). Der Beklagte müsste also im schlechtesten Fall seine Wohnnutzung aufgeben, wäre – jedenfalls beim Bau mindestens einer Windenergieanlage – für 20 Jahre und länger an den Vertrag gebunden, obwohl gar keine oder nur eine Windenergieanlage gebaut würde.
- 107 Der Beklagte hatte damit ebenso wie die Klägerin, der vertraglich ein Rücktritts- oder Kündigungsrecht ausdrücklich zugestanden wurde, bei Abschluss des Vertrags erhebli-

che wirtschaftliche Unsicherheiten, die grundsätzlich nur durch eine frühzeitige ordentliche Kündigung in dieser ersten, unbefristeten Phase des Vertrags – vor Erklärung über die Aufgabe der Wohnnutzung – zu lösen waren, es sei denn, die Unsicherheiten wären finanziell aufgefangen worden. Die Parteien haben einen solchen angemessenen finanziellen Ausgleich allerdings vorliegend nicht geschaffen.

- 108 Für den Fall, dass der Beklagte seine Wohnnutzung aufgibt und der Windpark dann – aus welchen Gründen auch immer – nicht gebaut wird, ist eine finanzielle Entschädigung im Vertrag überhaupt nicht vorgesehen.
- 109 Für den Fall, dass ein bis fünf Windenergieanlagen gebaut werden, hätte der Beklagte die in § 3 Ziff. 1 des Vertrags geregelte übliche Nutzungsentschädigung von 5,5 bis 7,5 % der Netto-Einspeisevergütung p.a. für diese Windenergieanlage bzw. ein Mindestnutzungsentgelt von 9.000,-- € p.a. pro installiertem Megawatt erhalten, bezogen auf mindestens zwei Standortpachten im Windpark.
- 110 Eine angemessene (Zusatz-)Entlohnung für die frühzeitig erfolgte Aufgabe der Wohnnutzung könnte zwar in § 1 Ziff. 5 des Vertrags zu sehen sein. Dort heißt es:
- 111 „Die Nutzungsberechtigte plant in dem in Anhang 1 zu diesem Vertrag dargestellten Gebiet die Errichtung von bis zu 8 WEA der 2 bis 3 MW-Klasse. Dem Grundstückseigentümer wird folgende Beteiligung am Windpark zugesichert:
- 112 a. Sollten im gesamten Windpark gemäß Anhang 1, 6 bis 7 WEA realisiert werden, steht dem Grundstückseigentümer eine WEA zu. Diese WEA wird auf einer der Flächen des Grundstückseigentümers errichtet und von ihm allein betrieben.
- 113 b. Sollten im gesamten Windpark gemäß Anhang 1, 8 oder mehr WEA realisiert werden, steht dem Grundstückseigentümer neben der Regelung gemäß Anhang 1, 8 oder mehr WEA realisiert werden, steht dem Grundstückseigentümer neben der Regelung in § 1, Abs. 5a., die Beteiligung am Windpark in Höhe von 2,5 % zu den üblichen Konditionen zu.“
- 114 Lediglich in Aussicht gestellt wurde dem Beklagten zudem für den Fall des Baus von 6-7 Anlagen eine eigene Windenergieanlage sowie beim Bau von 8 oder mehr Anlagen zusätzlich eine Beteiligung am gesamten Windpark.“
- 115 Allerdings stand diese Zusatzvergütung unter den jeweils genannten Voraussetzungen, deren Eintritt bei Abschluss des Nutzungsvertrags noch vollkommen unsicher war. Diese „Wenn-Dann“-Regelung, die den Abschluss des Vertrags für den Beklagten interessant gemacht haben mag, ist im für den Beklagten schlechtesten Fall des Baus von nur ein bis fünf Windenergieanlagen gerade nicht anwendbar, so dass eine Zusatzvergütung trotz Aufgabe der Wohnnutzung, die bereits im Zuge eines Genehmigungsverfahrens für eine Windenergieanlage erfolgen musste (§ 1 Ziff. 1 des Vertrags a.E.), entfallen wäre.
- 116 Unter Berücksichtigung der besonderen vertraglichen Gegebenheiten stellt der Abschluss der ordentlichen Kündigung eine unangemessene Benachteiligung des Beklagten iSv § 307 Abs. 1 BGB dar.
- 117 (3) Als Folge davon sind die vertraglichen Regelungen, soweit sie eine Kündigung des Beklagten während der ersten – unbefristeten – Phase des Nutzungsvertrags vor Ertei-

lung der Genehmigung ausschließen, als Allgemeine Geschäftsbedingungen gem. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

- 118 dd) Die Kündigung des Beklagten vom 11.07.2023 (Anlage K5 LG) wurde als ordentliche Kündigung gem. § 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB ("Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke jedoch nur zum Ablauf eines Kalendervierteljahres") zum 31.12.2023 wirksam.
- 119 ee) Auf die Frage, ob der Beklagte ein Kündigungsrecht des Weiteren wegen eines Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis aus § 550 BGB herleiten kann, kommt es danach nicht an.
- 120 2. Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf Erstattung der für den ablehnenden Genehmigungsbescheid an Gebühren bezahlten 23.606,70 EUR nebst Zinsen gem. §§ 280, 281, 284 BGB als Ersatz vergeblicher Aufwendungen.
- 121 Grundsätzlich stellt der Widerruf der nach dem Nutzungsvertrag geschuldeten Erklärung zur Aufgabe der Wohnnutzung keine Pflichtverletzung dar, da der Beklagte nach den Ausführungen unter 1. den Nutzungsvertrag wirksam ordentlich gekündigt hat und somit auch nicht (mehr) zur Abgabe der Erklärung verpflichtet war.
- 122 Anders könnte sich dies zwar möglicherweise dann darstellen, wenn der Beklagte die Aufgabe der Wohnnutzung zuerst – und noch während des laufenden Nutzungsvertrags – erklärt hätte, die Klägerin im Vertrauen darauf das Genehmigungsverfahren eingeleitet hätte, durch das die streitgegenständlichen Gebühren ausgelöst wurden, und der Beklagte dann die Erklärung widerrufen hätte. Dieser Fall liegt hier aber nicht vor.
- 123 Vielmehr forderte die Klägerin unter dem 27.09.2022 den Beklagten unter Beifügung eines vorbereiteten Bauantrags zunächst vergeblich auf, die Aufgabe der Wohnnutzung zu erklären. Unter dem 10.11.2022 beantragte sie eine Genehmigung für die Errichtung einer WEA mit einer Nennleistung von 3,45 MW auf den Flächen des Beklagten. Am 28.03.2023 hat der Beklagte den Antrag auf Nutzungsänderung für den Kreis D. unterzeichnet (Anlage K2). Vor Genehmigung des Bauantrags auf Nutzungsänderung durch den Kreis D. wurde der Nutzungsvertrag durch die Prozessbevollmächtigten des Beklagten vom 11.07.2023 (Anlage B7) gekündigt und die Erklärungen zur Aufgabe der Wohnnutzung gegenüber dem Kreis D. widerrufen. Am 04.12.2023 hat das Landesamt einen abschlägigen Bescheid erteilt. Gleichzeitig wurden Gebühren und Auslagen in streitgegenständlicher Höhe festgesetzt (Anlage K4).
- 124 Damit hat die Klägerin – wahrscheinlich unter dem Zeitdruck eines drohenden Rücktritts durch den Beklagten gem. § 13 Ziff. 1 des Vertrags – das Genehmigungsverfahren eingeleitet, ohne die Erklärung des Beklagten zur Aufgabe der Wohnnutzung vorliegen zu haben oder aus sonstigen Gründen erwarten zu können, dass der Beklagte sich an die entsprechende Verpflichtung aus dem Vertrag halten würde. Im Gegenteil hat die Klägerin in ihrer Klagschrift ausgeführt, dass der Beklagte trotz Aufforderung zur Unterzeichnung des Nutzungsänderungsantrags beim Kreis D. im Vorfeld der Genehmigung nicht bereit gewesen sei, die Wohnnutzung aufzugeben, diese vielmehr durch immer neue Rückfragen hinausgezögert habe, so dass es erst im März 2023 und damit mehr als vier Monate nach Stellung des Antrags auf Genehmigung zur Unterzeichnung durch den Beklagten gekommen sei.

- 125 Ein pflichtverletzendes Verhalten des Beklagten, das die Gebühren des ablehnenden Bescheids ausgelöst hätte, ist damit nicht ersichtlich.

III.

- 126 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Ziff. 10, 711 ZPO.
- 127 Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Entscheidung auf einer Anwendung der höchstgerichtlichen Rechtsprechung – insbesondere auch der Entscheidung des BGH, Urteil vom 12.03.2025 - XII ZR 76/24 – auf den Einzelfall beruht.