07.09.2021

Update: Adieu Widerrufsproblematik! - Fachaufsatz veröffentlicht

Autoren: Antje Böhlmann-Balan, Lena Dziemballa

„Adieu Widerrufsbelehrung und Informationspflichten (?) – Zu den Auswirkungen des BGH-Urteils vom 02.09.2020 – XI ZR 219/19 – auf Grundstücksnutzungsverträge für EE-Projekte“

Seit der Umsetzung der Verbraucherrechte-Richtlinie in deutsches Recht ist im Bereich der Grundstückssicherung für Erneuerbare-Energien-Projekte umstritten, ob die neuen Regelungen zu den Informationspflichten und zum Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen, die als sog. AGV2 geschlossen werden, auf Grundstücksnutzungsverträge zwischen Projektierern und als Verbraucher handelnden Grundstückseigentümern anzuwenden sind. Nun hat sich der Bundesgerichtshof in einem von der Fachliteratur heftig kritisierten Urteil mit Rechtsfragen zur Verbraucherbürgschaft auseinandergesetzt und dabei auch generelle Aussagen zur Anwendbarkeit der Regelungen der §§ 312 ff. BGB auf den sog. umgekehrten Verbrauchervertrag getroffen (wir berichteten mit Meldung vom 27.03.2021).

Der kürzlich erschienene Fachbeitrag von Antje Böhlmann-Balan und Lena Dziemballa beleuchtet die Entscheidung des BGH vor dem europarechtlichen Hintergrund daraufhin, ob bzw. welche Konsequenzen sich hieraus für die Grundstückssicherung für EE-Projekte ergeben.

Den vollständigen Beitrag, der in der ER 04/2021 erschienen ist, lesen Sie hier.

Meldung vom 27.03.2021

Bereits seit dem 13.6.2014 gilt das neue Verbraucher- und Widerrufsrecht. (Nicht nur) im Bereich der Grundstückssicherung für EE-Projekte stellte sich seither die Frage, ob die neuen Regelungen zum Widerrufsrecht bei **„außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen“** auf Grundstücksnutzungsverträge mit Verbraucher-Eigentümern anzuwenden sind oder nicht. Jetzt, endlich, hat der Bundesgerichtshof ein Urteil gefällt, das sich zwar auf eine Verbraucher-Bürgschaft bezieht. Die rechtlichen Aussagen sind jedoch eins zu eins auf die typische Konstellation bei der Grundstückssicherung für EE-Projekte übertragbar.

Im Einzelnen:

Das Problem mit dem Widerrufsrecht und den Informationspflichten

In Umsetzung der EU-Verbraucherrechterichtlinie wurden im BGB mit Wirkung ab 13.6.2014 die Verbraucherrechte neu geregelt. Gemäß der Eingangsregelung in § 312 BGB sind diese neuen

Regelungen **„nur auf Verbraucherverträge anzuwenden, die eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand haben.“** Für diese Verträge folgen Regelungen zu „außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen“, die diverse Rechtsnachfolgen nach sich ziehen:

- Entstehung eines 2-wöchigen Widerrufsrechts (§§ 312g, 355 BGB),
- Informationspflicht des Unternehmers über das Widerrufsrecht (Art. 246 § 1 Abs. 2 EGBGB)
- Informationspflicht des Unternehmers über „die wesentlichen Eigenschaften der Waren oder Dienstleistungen“ etc. (Art. 246a § 1 Abs. 1 EGBGB).

Die Information des Unternehmers über das Widerrufsrecht ist aufgrund der Muster-Widerrufsbelehrung mit Muster-Widerrufsformular in der Anlage 2 zu Art. 246a § 1 EGBGB formell nicht schwierig. Die Informationspflicht des Unternehmers über „die wesentlichen Eigenschaften der Waren oder Dienstleistungen“ ließ bzw. lässt sich im Bereich der Grundstückssicherung für EE-Projekte allerdings, wenn überhaupt, nur schwerlich erfüllen, da sie auf diese Verträge eigentlich nicht ausgelegt ist. Wer versucht hat, die gesetzlichen Vorgaben in Art. 246a § 1 Abs. 1 EGBGB z.B. auf einen Grundstücksnutzungsvertrag zur Errichtung einer WEA umzusetzen, weiß, was gemeint ist.

„Umgekehrte Verbraucherverträge“

Seit dem Inkrafttreten des neuen Rechts war streitig, ob die Neuregelungen überhaupt auf Grundstücksnutzungsverträge für EE-Projekte anzuwenden sind:

Gemäß der Eingangsnorm § 312 BGB (s.o.) ist erforderlich, dass es sich um Verträge handelt, „die eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand haben“. Grundstücksnutzungsverträge für EE-Projekte werden jedoch regelmäßig als Grundstücksmietverträge eingeordnet (zumindest die Verträge, bei denen eine echte Nutzung des Grundstücks erfolgt, also z.B. WEA-Standortverträge, Kabel- und Wegeverträge). Und bei einem Mietvertrag wird die vertragswesentliche Leistung durch den Vermieter erbracht: Er stellt dem Nutzer die Mietsache zur Verfügung. Der Nutzer leistet im Gegenzug das vereinbarte Entgelt.

Auf Grundstücksnutzungsverträge für EE-Projekte heruntergebrochen, heißt dies:

Der Verbraucher (Vermieter) erbringt die vertragswesentliche Leistung durch Zurverfügungstellung des Grundstücks. Der Unternehmer (Mieter) zahlt hierfür das vereinbarte Entgelt. Dies heißt wiederum, dass der Unternehmer in einem solchen Vertrag eine entgeltliche Leistung i.S.v. 312 BGB **nicht** erbringt, sodass – bei wörtlicher Auslegung der Norm – es sich nicht um einen Verbrauchervertrag i.S.v. § 312 BGB handelt und demzufolge alle Neuregelungen zum Widerrufsrecht und den Informationspflichten des Unternehmers nicht anwendbar sind.

Für solche Verträge zwischen Unternehmer und Verbraucher, bei denen nicht der Unternehmer, sondern der Verbraucher die vertragswesentliche Leistung erbringt, wurde rasch nach Inkrafttreten der Neuregelungen der kuriose Begriff **„Umgekehrter Verbrauchervertrag“** kreiert. Seitdem war streitig, ob die Neuregelungen auf den umgekehrten Verbrauchervertrag anwendbar sind oder nicht:

- Gegen die Anwendung spricht der Wortlaut der Norm. Auch die Begründung des Gesetzentwurfs (BT-Drs. 17/12637, Seite 45) ist eindeutig: Ein Verbrauchervertrag i.S.v. § 312 BGB soll demnach nur vorliegen, wenn sich **der Unternehmer** zur Lieferung einer Ware oder Erbringung einer Dienstleistung und **der Verbraucher** zur Zahlung eines Entgeltes verpflichtet. „Verträge, in denen der Verbraucher sich gegenüber einem Unternehmer zur Lieferung einer Ware verpflichtet, werden hingegen nicht erfasst.“ Der Gesetzgeber selbst (!) wollte also für umgekehrte Verbraucherverträge kein gesetzliches Widerrufsrecht regeln.
- Die Gegenmeinung argumentierte allerdings seit Inkrafttreten der Neuregelungen mit der Notwendigkeit, den Verbraucher umfassend zu schützen. § 312 BGB sei daher weit auszulegen, auch umgekehrte Verbraucherverträge seien Verbraucherverträge i.S.v. § 312 BGB, sodass das Widerrufsrecht des Verbrauchers und die Informationspflichten des

Unternehmers entstünden.

Der BGH hat hierzu nun erfreulich eindeutig entschieden:

Das BGH-Urteil

In dem Urteil vom 22.9.2020, XI ZR 219/19 befasst sich der BGH mit der **Bürgschaft eines Verbrauchers**, die dieser zugunsten einer Bank abgegeben hatte. Die Bürgschaft sollte einen Kredit besichern, den die Bank seiner Firma gewährte. Die Firma landete in der Insolvenz, die Bank wandte sich mit ihrer Darlehens-Rückzahlungsforderung an den Bürgen. Dieser erhob verschiedene Einwendungen; u.a. widerrief er den Bürgschaftsvertrag.

Der BGH hat hierzu folgendes entschieden:

Ein Widerrufsrecht ist hier für den Bürgen nicht entstanden. Der Bürgschaftsvertrag ist ein Vertrag, bei dem der Bürge die vertragscharakteristische Leistung erbringt. Ein Verbrauchervertrag, bei dem nach den Neuregelungen ein Widerrufsrecht für den Verbraucher ensteht, liegt nur dann vor, wenn der Unternehmer die vertragscharakteristische Leistung erbringt. Ergo: Erbringt nicht der Unternehmer, sondern der Verbraucher (hier: als Bürge) die vertragswesentliche Leistung, handelt es sich nicht um einen Verbrauchervertrag, auf den die Neuregelungen zum Widerrufsrecht Anwendung finden. „Eine entgeltliche Leistung des Verbrauchers unterfällt der Vorschrift nach ihrem eindeutigen Wortlaut nicht.“ Ausdrücklich beruft sich der BGH auch auf die Begründung des Gesetzentwurfs (s.o.).

Schlussfolgerungen

Die rechtlichen Ausführungen des BGH-Urteils lassen sich vollumfänglich auf die typische Situation der Grundstücksnutzungsverträge im EE-Bereich übertragen: Der Grundstückseigentümer ist Verbraucher, er stellt sein Grundeigentum dem Projektierer (Unternehmer) zur Verfügung, der im Gegenzug ein Entgelt zahlt.

Demzufolge entsteht bei derartigen Verträgen, soweit sie seit dem 13.6.2014 abgeschlossen worden sind, kein gesetzliches Widerrufsrecht. Den Projektierer treffen keinerlei Informationspflichten. Niemand muss sich mehr „verrenken“ bei dem Versuch, aus den in Art. 246a § 1 Abs. 1 EGBGB aufgezählten Angaben ein Informationsdatenblatt zu erstellen.

Anderes gilt natürlich, wenn der Projektierer dem Grundstückseigentümer ein vertragliches Widerrufsrecht einräumt. Dies ist weiterhin zulässig und kann z.B. (wenn auch unbeabsichtigt) erfolgen, indem dem Grundstücksnutzungsvertrag unkommentiert eine Widerrufsbelehrung und ein Muster-Widerrufsformular beigefügt werden. Dies sollte daher tunlichst vermieden werden.

Wenden Sie sich bei Rückfragen an uns, wir stehen Ihnen gern mit Rat und Tat zur Seite.