

## **BVVG-Verträge: Kammergericht erklärt Entschädigungsklauseln für Errichtung von Windkraftanlagen für unwirksam**

In den Grundstückskaufverträgen der BVVG ist eine Klausel enthalten, nach der innerhalb einer Bindungsfrist von 15 Jahren bei der Errichtung von Windkraftanlagen an die BVVG eine Entschädigung in Höhe von mindestens 75 % der marktüblichen Pacht an die BVVG zu zahlen ist. Das Kammergericht Berlin hat jetzt mit Urteil vom 21. Dezember 2016, Az. 28 U 7/15, diese Klausel für unwirksam erklärt und damit das erstinstanzliche Urteil des Landgerichts Berlin vom 24. Februar 2015, Az.: 19 O 207/14, in vollem Umfang bestätigt.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: der Kläger hatte 2005 landwirtschaftliche Flächen von der BVVG gekauft. Auf Teilen dieser Flächen plante er 2014 die Errichtung von drei Windkraftanlagen. Die BVVG forderte die im Vertrag vorgesehene Entschädigungszahlung. Daraufhin erhob der Grundstückseigentümer Klage und beantragte die Feststellung, dass er nicht verpflichtet ist, die BVVG in die Verhandlungen mit dem Betreiber der Windkraftanlagen einzubeziehen und an die BVVG eine Entschädigung zu zahlen.

Das Landgericht Berlin hat der Klage stattgegeben. In dem Berufungsverfahren hat das Kammergericht die von der BVVG verwendeten Klauseln als nach dem AGB-Recht unwirksam erklärt. Die Pflicht zur Einbeziehung eines Dritten in die Vertragsverhandlungen stelle einen schweren Eingriff in die Privatautonomie der Verhandlungspartner dar. Dieser schwere Eingriff sei auch nicht durch die Zweckbindung gerechtfertigt. Dies gilt insbesondere deshalb, weil sich die BVVG nach dem Vertrag vorbehält, die Fragen der Zahlungsmodalitäten sowie der durch den Anlagenbetreiber zu stellenden Sicherheiten für den Rückbau der geplanten Anlage zu regeln. Ein in den AGB vorgesehenes Bestimmungsrecht verstößt gegen § 317 BGB, wenn der Dritte dem Verwender besonders nahe steht oder mit ihm identisch ist. Dies ist bei der BVVG der Fall.

Die Entschädigungsklausel ist nach dem Kammergericht deswegen unwirksam, weil sie zeitlich nicht begrenzt ist und eine gesetzlich nicht vorgesehene Bedingung für die Zustimmung der BVVG zur Verfügung über das Grundstück darstellt. Die fehlende zeitliche Begrenzung der Klausel steht im Widerspruch zur gesetzlichen Grundwertung. Auch bei einer Errichtung der Windkraftanlagen gegen Ende der Bindungsfrist wäre der Entschädigungsbetrag auf die gesamte Nutzungszeit zu entrichten. Damit wäre eine Entschädigung über die Bindungsfrist hinaus zu leisten.

Nach § 12 Abs. 3 der Flächenerwerbsverordnung ist die Zustimmung generell zu erteilen, wenn die Zweckbindung nicht gefährdet wird. Die von der BVVG verwendete Klausel verlangt zusätzlich und ohne materiell-rechtliche Grundlage, dass weitere Bedingungen für die Zustimmung erfüllt werden müssen. Nach dem Kammergericht macht sich die BVVG damit das Verhandlungsergebnis des Grundstückseigentümers wirtschaftlich und auch politisch zunutze, ohne dass das Gesetz dafür eine Grundlage bietet oder dies sogar fordert.

Das Urteil des Kammergerichts ist noch nicht rechtskräftig. Das Gericht hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen. Es ist auch wegen der wirtschaftlichen Auswirkungen davon auszugehen, dass die BVVG Revision einlegen wird.

Die von dem Kammergericht Berlin festgestellte Unwirksamkeit der von der BVVG geforderten Entschädigungszahlungen kann zu hohen Rückforderungsansprüchen der betroffenen Grundstückseigentümer führen.

In jedem Fall sollten betroffene Eigentümer schon jetzt die Grundstückskaufverträge und die mögliche Rückforderung bereits geleisteter Zahlungen prüfen lassen. Eventuelle Rückzahlungsansprüche verjähren innerhalb von drei Jahren ab Entstehen und der Kenntnis. Damit könnten Ansprüche aus dem Jahr 2013 und davor bereits verjährt sein.

Eine andere Verjährungsfrist könnte dann gelten, wenn die für den Beginn der Verjährung erforderliche Kenntnis erst mit dem Urteil des Kammergerichts oder auch des Landgerichts angenommen wird. Ein Argument dafür könnte sein, dass es dem betroffenen Landwirt zumindest vor der Veröffentlichung der Entscheidung des Landgerichts Berlin nicht zumutbar war, eine Klage gegen die BVVG zur Hemmung der Verjährung zu erheben. Ob eine solche Verlagerung der Kenntnis möglich ist, wird durch die Gerichte entschieden werden müssen. Dann könnten auch ältere Rückzahlungsansprüche geltend gemacht werden.

Zu prüfen wäre auch, ob für die Rückzahlungsansprüche nicht die Verjährungsfrist von 10 Jahren gem. § 196 BGB gilt. Diese Frist gilt für jeden Anspruch auf eine Verfügung über ein Recht an einem Grundstück und für jeden Anspruch auf die Gegenleistung für diese Verfügung. § 196 BGB gilt nicht nur für die wechselseitigen Primäransprüche aus einem Vertrag, der eine Verfügung über ein Grundstück zum Gegenstand hat, sondern auch für die Sekundäransprüche und für die wechselseitigen Bereicherungsansprüche (BGH, Urteil vom 25. Januar 2008, Az. V ZR 118/07). Der BGH hat in einer anderen Sache gegen die BVVG, in der es wegen überhöhter Verkehrswerte um die Rückzahlung des über den Wertansatz nach § 3 Abs. 7 Satz 1 AusglLeistG hinausgehenden Teils des vereinbarten Kaufpreises ging, für die Verjährung der Ansprüche eine Frist von zehn Jahren nach § 196 BGB angenommen (BGH, Urteil vom 12. Dezember 2014, Az. V ZR 109/14). Der Fall der Ansprüche auf Rückzahlung der Entschädigung ist ähnlich gelagert, weshalb auch hier viel für eine Verjährung von zehn Jahren spricht.

Jens O. Leisse  
Rechtsanwalt  
Mecklenburgstr. 85  
19053 Schwerin