



FOTO: JÜRGEN KÖHNIG

Das Verfahren zieht sich hin

Verhandelt wird über die **Vertragsklausel** der BVVG, wonach bei Errichtung von Windkraftanlagen auf von ihr gekauften Flächen 75 Prozent des Entgelts an die Privatisierungsstelle abzuführen sind.

Die BVVG wendet in ihren Verträgen Entgeltabführungsklauseln, wonach bei Errichtung von Windenergieanlagen auf von der BVVG erworbenen Flächen 75 % des auf die Gesamtlaufzeit des Nutzungsstättungsvertrages kapitalisierten Entgelts an die BVVG abzuführen sind.

Die Diskussion um die Wirksamkeit dieser Vertragsklausel bei der Errichtung von Windenergieanlagen auf EALG-Grundstücken ist im vergangenen Jahr durch ein Urteil des Landgerichts Berlin vom 24. Februar 2015 voll entbrannt. In der Rechtsliteratur finden sich bisher allerdings nur Stellungnahmen, die dem – noch nicht rechtskräftigen – Urteil des Landgerichts Berlin zustimmen. Erst kürzlich wurde in Heft 7 dieser Zeitschrift darauf hingewiesen, dass eine Entscheidung des Kammergerichts in Berlin als Berufungsinstanz noch auf sich warten lässt. Ein Verhandlungstermin ist noch nicht anberaumt.

Das Kammergericht in Berlin muss nun in zweiter Instanz die Wirksamkeit der BVVG-Entgeltabführungsklausel bei Errichtung von Windenergieanlagen in EALG-Verträgen prüfen. Es wird sich auch nur hierzu äußern. Die zu überprüfende Klausel wird von der BVVG aber auch in Kaufverträgen zum Verkehrswert verwendet.

Hier stellt sich diese Frage ebenfalls, ist aber nach anderen rechtlichen Regelungen zu bewerten.

Belange des Käufers sind zu berücksichtigen

Eine erste Stellungnahme zu dieser Frage liegt nun in der Rechtsliteratur vor (Klose, BVVG-Verkehrswert-Kaufverträge und Entgeltabführung bei Errichtung von Windenergieanlagen, in: Agrar- und Umweltrecht (AUR) 2016, S. 67–69). Darin wird die Vertragsklausel auch bei Verkehrswertverkäufen für unwirksam gehalten. Es wird darauf verwiesen, dass in anderen Fällen, in denen in vom Verkäufer gestellten Verträgen der Käufer neben einem festen Kaufpreis noch weitere Verpflichtungen übernehmen musste, der BGH dies nur für zulässig gehalten hat, wenn hierfür ein schwerwiegender Grund vorlag. Dieser würde bei-

Laut BGH müssen erkennbar auch die Interessen des Käufers berücksichtigt werden.

gründete unterhalb des Verkehrswertes veräußert wurden, weil der Verkäufer mit dem verbliebenen Grundstücksverkauf bestimmte Zwecke fördern wollte, und dieser Zweck verfehlt wird, etwa wenn der Erwerber das Grundstück weiterverkauft.

Neben einem schwerwiegender Grund muss nach dem BGH aber auch erkennen die Interessen des Käufers angemessen berücksichtigt werden. Dies ist bei den von der BVVG vereinbarten Regelungen zur Nutzungsentgeltabführung aber nicht der Fall.

Wenn das Kammergericht die von der BVVG verwendeten Klauseln ebenfalls für unwirksam erklärt, gehen die gesetzlichen Regelungen, die es spricht alles dafür, dass bei der Errichtung von Windenergieanlagen auf von der BVVG erworbenen Grundstücken Zahlungsansprüche der BVVG nicht bestehen (siehe auch Klose: Die BVVG-Klausel zur Entgeltabführung bei Errichtung von Windenergieanlagen auf EALG-Grundstücken, AUR 2015, S. 121–126).

„Erwerber sind benachteiligt“, Bauernzeitung 13/2015, S. 58). Die BVVG wird dies sicherlich gerichtlich klären lassen.

Im Übrigen vertritt sie ohnehin die Auffassung, dass ihr im Falle der Unwirksamkeit der vertraglichen Regelungen Rücktrittsrechte oder Wiederkaufrechte zustehen. Dies wird in der Rechtsliteratur bereits mit guten Gründen verneint (Klose, „Das Rückkaufrecht der BVVG nach § 14 Abs. 4 FlBErw“, AUR 2015, S. 287–

288). Aber auch dies wird die BVVG wohl gerichtlich klären lassen. Bis diese Fragen durch alle Instanzen geklärt sind, werden noch Jahre vergehen.

Rückzahlungsansprüche sind auch zu klären

Neben der Frage, ob die BVVG bei künftiger Errichtung von Windenergieanlagen auf den von ihr verkauften Grundstücken vom Nutzungsentgelt etwas abbekommt, steht die Frage, ob sie bereits erhaltene Zahlungen zurückzahlen muss. Hierzu gibt es verschiedene rechtliche Ansätze (Widgans, Die BVVG und die Windenergie-Entscheidungsgesellschaft, in AUR 2015, S. 265–266, von Beckum, Urteilsanmerkung zu LG Berlin, in Agrarbetrieb 2015, S. 51–52). Nach einer ersten eingehenderen Untersuchung (Klose: Windenergieanlagen auf EALG-Grundstücken: Rückzahlungsansprüche des Erwerbers gegen die BVVG im Mai-Haft von AUR) spricht vieles dafür, dass nicht nur bei unvollständiger Zahlung vom Grundstückskäufer an die BVVG, sondern auch bei Abschluss eines dreiseitigen Nutzungsstättungsvertrages und Zahlungen unmittelbar durch den Windenergieanlagenbetreiber an die BVVG ein (Rück)Zahlungsanspruch des Käufers gegen die BVVG besteht.

Dieser Anspruch unterliegt aber einer dreijährigen Verjährungsfrist, die mit Ende des Jahres zu laufen beginnt, in dem der Anspruch entstanden und der Gläubiger Kenntnis von den ihn begründenden Umständen erlangt hat. Nach der Rechtsprechung kommt es dabei nur auf die Kenntnis des Sachverhalts, nicht auch auf eine zutreffende rechtliche Bewertung an. Nur in seltenen Fällen hat der BGH hiervon Ausnahmen zugelassen. Danach beginnt die Verjährungsfrist mit Ablauf des Jahres zu laufen, in dem die Zahlung an die BVVG erfolgt ist. Sie läuft drei Jahre später ab. Zur Vermeidung der Verjährung müssen Rückzahlungsansprüche gegen die BVVG also bis zum Ablauf des dritten Jahres nach der Zahlung gerichtlich geltend gemacht werden.

BVVG hat kein Interesse an Beschleunigung

Bei Zahlungen an die BVVG in 2012 oder früher dürfte der Rückzahlungsanspruch bereits verjährt sein. Das Zuhilfenahme vieler Grundstückskäufer mit der Geltendmachung von Rückzahlungsansprüchen gegen die BVVG bis zum Ausgang des beim Kammergericht in Berlin anhängigen Berufungsverfahrens spielt der BVVG in die Hand, da mit jedem weiteren Jahreswechsel Rückzahlungsansprüche gegen die BVVG verjähren. So verwendet er nicht, dass die BVVG kein Interesse an einer Beschleunigung des Berufungsverfahrens hat und für den Fall des Unterliegens Rücktrittsrechte und Wiederkaufrechte geltend machen will. Jedes zu erwartende Verfahren wird sich erneut über Jahre hinziehen, und ein Abwarten der Grundstückskäufer deren Ausgang führt zur Verjährung weiterer Rückzahlungsansprüche gegen die BVVG, bis eines Tages alle Rückforderungsansprüche verjährt sind.

FAZIT: Das Kammergericht Berlin muss in zweiter Instanz die Wirksamkeit der BVVG-Entgeltabführungsklausel bei Errichtung von Windenergieanlagen in EALG-Verträgen prüfen. Aber auch in Verträgen zum Verkehrswert wird sie verwendet. Damit Rückzahlungsansprüche gegen die BVVG nicht verjähren, müssen sie bis zum Ablauf des dritten Jahres nach Zahlung geltend gemacht werden.

PROF. DR. ANDREAS KLOSE,
Kanzlei Hämmerich & Bischoff,
Potsdam
www.haemmerich-partner.de