

# BGH zu Windrädern auf ostdeutschen Landflächen Landkäufer dürfen Geld behalten

14.09.2018



© altitudedrone - stock.adobe.com

**An Windkraftanlagen auf ostdeutschen Äckern verdient die Privatisierungs-Gesellschaft BVVG kräftig mit - bis jetzt. Ein Landbesitzer aus Mecklenburg-Vorpommern hat die "Knebelverträge" in Karlsruhe gekippt. Davon profitieren auch andere.**

Landkäufer in Ostdeutschland sind für Windkraftanlagen auf ihren Flächen jahrelang zu Unrecht zur Kasse gebeten worden. Eine entsprechende Regelung in ihren Kaufverträgen ist unwirksam, wie der [Bundesgerichtshof \(BGH\)](#) in Karlsruhe am Freitag entschied (Urt. v. 14.09.2018, Az. V ZR 12/17). Landbesitzer können möglicherweise Geld zurückfordern, solange die Ansprüche noch nicht verjährt sind. Wie viele Käufer betroffen sind und um welche Summen es geht, ist noch unklar. Die zuständige Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) rechnet aber mit "erheblichen finanziellen Auswirkungen".

Die BVVG verkauft und verpachtet seit der Wiedervereinigung im staatlichen Auftrag die ehemals volkseigenen Äcker, Wiesen und Wälder. In den ersten 15 Jahren sollen die Flächen nur für die Landwirtschaft genutzt werden. Gibt es daran in dieser Zeit Änderungen, hat die BVVG in bestimmten Fällen das Recht, das Land zurückzukaufen oder vom Kaufvertrag zurückzutreten.

Der Kläger, ein Mann aus Mecklenburg-Vorpommern, will auf seinen 71 Hektar Land drei Windräder aufstellen lassen. Daran hätte die BVVG kräftig mitverdient, denn sein Kaufvertrag sieht vor, dass er der Gesellschaft 75 Prozent des Geldes abtreten muss, das er vom Betreiber der Windräder über die gesamte Laufzeit der Anlage hinweg bekommt. Dem Kläger zufolge waren das ursprünglich rund 800.000 Euro pro Windrad. Er spricht von "Knebelverträgen" - und zog vor Gericht.

## **Planungsrechtliche Qualität der Flächen bleibt die selbe**

Der BGH gab ihm nun in letzter Instanz Recht. Die BVVG hatte argumentiert, dass sie die Flächen auch gleich zurückkaufen könnte. Das Abschöpfen der Einnahmen sei das "mildere Mittel".

Das sehen die obersten Zivilrichter anders. Demnach könne die BVVG Flächen übernehmen, die zu Bauland geworden oder nun für Verkehrswege vorgesehen sind - Windräder aber stellen keinen solchen Grund dafür da. Sie veränderten die planungsrechtliche Qualität der landwirtschaftlichen Flächen nicht, denn die Errichtung und der Betrieb von Windkraftanlagen gehören laut BGH nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zu den im Außenbereich privilegiert zulässigen Vorhaben. "Der BVVG steht kein Wiederkaufsrecht zu", sagte die Vorsitzende Richterin Christina Stresemann - und damit auch keine Beteiligung an den Einnahmen aus der Windkraftanlage.

Dem Urteil zufolge kann die BVVG höchstens vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn ein wesentlicher Teil der Flächen zur Energieerzeugung genutzt werden soll, also zum Beispiel ein ganzer Windpark entsteht. In dem Fall aus Mecklenburg-Vorpommern sind aber nicht einmal zwei Prozent des Landes betroffen.

Die BVVG will die schriftliche Urteilsbegründung abwarten und dann das weitere Vorgehen bestimmen. "Nach erster Einschätzung ist auf Grund des Urteils mit erheblichen finanziellen Auswirkungen für die BVVG zu rechnen", sagte eine Sprecherin auf Anfrage. Eine Bezifferung sei noch nicht möglich. Wie viele Kaufverträge die unwirksame Regelung enthalten und welche Einnahmen die BVVG bis heute aus den Windkraftanlagen erzielt hat, wurde nicht mitgeteilt.

*dpa/acr/LTO-Redaktion*