

Steht der BVVG ein Zahlungsanspruch bzw. ein Rückkaufsrecht bei Überlassung von nach dem Ausgleichsleistungsgesetz verbilligt gekauften landwirtschaftlichen Flächen zum Aufstellen von Windkraftträdern an einen Windenergiebetreiber zu?

Landgericht Berlin 19 O 207/14

Kammergericht 28 U 7/15

BGH V ZR 12/17

Der Kläger war berechtigt, gemäß § 3 Abs. 5 AusglLeistG landwirtschaftliche Flächen von der beklagten BVVG zu erwerben. Der im Jahr 2005 abgeschlossene Kaufvertrag enthielt den Erwerb von rund 71 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die über die Dauer von 15 Jahren ausschließlich landwirtschaftlich zu nutzen war. Für andere Zwecke konnte der Kläger nach den einschlägigen Vorschriften des Kaufvertrages die Zustimmung der BVVG verlangen. In besonderen Ausnahmefällen war die BVVG berechtigt, im Sinne von § 12 Abs. 4 FlErwV ein Wiederkaufsrecht auszuüben.

Weiter hatte der Kaufvertrag vorgesehen, wollte der Kläger einem Windenergieanlagenbetreiber die Aufstellung von Windrädern gestatten, er an die BVVG eine Entschädigung i.H.v. 75 % der ihm zustehenden Entschädigung über den gesamten Nutzungszeitraum von 25-30 Jahren zu bezahlen habe. Darüber hinaus sollte er verpflichtet sein, die BVVG in jegliche Vertragsverhandlungen einzubeziehen und ihr sämtliche relevanten Unterlagen hierzu auszuhändigen.

Ursprünglich war es dem Kläger daran gelegen festzustellen, dass er weder eine Entschädigung zu zahlen noch Vertragsverhandlungen der BVVG zu überlassen noch Unterlagen vorzulegen habe. Mit Urteil des Landgerichts Berlin vom 24.2.2015 wurde festgestellt, dass er hierzu nicht verpflichtet sei.

Im folgenden Berufungsverfahren vor dem Kammergericht machte die BVVG geltend, die Entschädigungszahlung zu verlangen anstelle der Ausübung des ihr zustehenden Wiederkaufsrechts wegen geänderter Nutzung. Dem stellte sich der Kläger entgegen mit der Behauptung, dass auf denjenigen landwirtschaftlichen Flächen, auf denen sich Windkraftanlagen befinden, weiterhin ausdrücklich die landwirtschaftliche Nutzung stattfinde. Diese sei lediglich eingeschränkt für diejenige Fläche, auf denen sich tatsächlich das Windrad befinde und die Zuwegung errichtet sei. Diese Fläche betrug lediglich weniger als 1 ha von seiner Gesamtfläche, mithin 1,41 % der Gesamtfläche.

Die BVVG vertrat die Auffassung, ihr Wiederkaufsrecht ausüben zu können bezüglich der Gesamtfläche, selbst dann, wenn lediglich ein Bruchteil der Vertragsfläche betroffen sei. Der Kläger war hingegen der Auffassung, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht aufgegeben sei und im übrigen für das Wiederkaufsrecht der gleiche Maßstab gelten müsse wie für das Rücktrittsrecht und dieses sich somit nur dann ergeben könne, wenn die Nutzungsänderung einen wesentlichen Teil der landwirtschaftlichen Flächen betreffe. Dies ergäbe sich aus der Regelung zum Rücktrittsrecht der BVVG, das sich ausschließlich dann durchsetzen ließe, wenn auf einem wesentlichen Teil der Gesamtfläche die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werde. Das Kammergericht stellte fest, dass die Entschädigungsklausel jedenfalls unwirksam sei, da sie gegen AGB Recht verstoße und das

Rücktrittsrecht nicht bestehe, da die in Anspruch genommene Fläche mit 1,41 % der Gesamtfläche kein wesentlicher Teil sei. Jedoch sei die Ausübung des Wiederkaufsrechts möglich, jedenfalls“ im verhältnismäßigen Rahmen“.

Im zugelassenen Revisionsverfahren wurden weitere Argumente ausgetauscht. Die Revision des Klägers wurde im wesentlichen damit begründet, dass mit der Ausübung des Wiederkaufsrechts das Übermaßverbot verletzt sei und darüber hinaus die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht eingeschränkt sei. Deshalb könne die BVVG hieraus keine Rechte ableiten. Jedenfalls ginge aber jegliche Unklarheit aus den vertraglichen Regelungen zulasten der Verwenderin. Für die BVVG wurde vorgetragen, dass das Wiederkaufsrecht jedenfalls für diejenigen Teilflächen festzustellen sei, die künftig tatsächlich anders genutzt werden.

In der mündlichen Verhandlung vom 13.7.2018 erörterte das Gericht, ob die landwirtschaftliche Nutzung gefährdet sei, wenn auf 71 ha drei Windräder aufgestellt werden. Weiter stellt sich die Frage, ob auf der Grundlage der Regionalplanung eine Nutzbarwerdung für andere als landwirtschaftliche Zwecke zu sehen sei. Dies lehnten die Richter von vornherein ab, da die Regionalplanung lediglich ein Steuerungsinstrument sei, um die Konzentration von Windrädern an einigen Standorten zu fördern und andere freizuhalten.

Im weiteren Verlauf der Verhandlung konzentrierte sich die BVVG darauf zu erläutern, dass sich das Wiederkaufsrecht nur auf die tatsächlich anders genutzten Flächen beziehen sollte und sie im übrigen auch niemals vorgehabt hätten, ihre Rechte insoweit zu beanspruchen. Dies war allerdings, wie zum Zeitpunkt der Verhandlung schon bekannt gewesen, lediglich eine Schutzbehauptung, denn tatsächlich ist bereits ein entsprechender Rechtsstreit anhängig, in dem die BVVG ihr Wiederkaufsrecht durchsetzen will.

Zuletzt wies das Gericht noch darauf hin, dass, hätte der Gesetzgeber das Wiederkaufsrecht in einem Fall wie diesem gewollt, er dies hätte so regeln können. Dies sei jedoch nach Ansicht der BGH - Richter nicht der Fall.

Dementsprechend lautete die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 14. 09.2018:

1. Die Regelung in dem Kaufvertrag, wonach die BVVG die Zahlungen abschöpfen könne, die der Kläger von dem Betreiber der Windkraftanlagen für die Gestattung von Windkraftträdern auf seinen landwirtschaftlichen Flächen erhält, ist unwirksam.
2. Die Gestattung des Aufstellens von Windkraftträdern begründet kein Wiederkaufsrecht der BVVG nach § 12 Abs. 4 FlErwV.
3. Das Rücktrittsrecht nach § 1 Abs. 2 FlErwV setzt voraus, dass wesentliche Teile der verkauften Flächen nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke, sondern für andere Zwecke verwendet werden.

§ 12 FlErwV soll die Zweckbestimmung der landwirtschaftlichen Nutzung für die Zeit der Bindungsfrist sichern. Dazu müssen der BVVG nicht nur jede Veräußerung, sondern auch jede Verfügung über die Grundstücke, auch die Bestellung von Dienstbarkeiten zu Gunsten von Betreibern

von Windkraftanlagen, angezeigt werden. Die BVVG muss solche Verfügungen ohne Auflagen und Einschränkungen genehmigen, wenn die Zweckbindung nicht gefährdet wird.

Mit diesen Vorgaben steht die Verpflichtung in dem Kaufvertrag nicht in Einklang, den überwiegenden Teil der Zahlungen, die der Kläger von dem Windenergiebetreiber für die Gestattung des Aufstellens von Windkrafträdern erhält, an die BVVG abzuführen. Sie lässt sich insbesondere nicht damit rechtfertigen, dass eine Auskehrung der Beträge es dem Kläger ermöglichen soll, die Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die BVVG abzuwenden. Denn ein solches wird durch die Gestattung des Aufstellens der Windkrafträder nicht ausgelöst. Voraussetzung für ein Wiederkaufsrecht durch die BVVG ist nach § 12 Abs. 4 FlErwV, dass die verbilligt erworbenen Flächen nachträglich für einen der in § 1 Abs. 1 S. 4-6 FlErwV bezeichneten Zwecken „nutzbar werden“. Hierzu gehören Flächen, die aufgrund eines Flächennutzungs-, Bebauungs- oder anderen Plans vor dem Verkauf planungsrechtlich aufgewertet, insbesondere zu Bauland geworden sind, sowie Flächen, die aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Widmung insbesondere für Verkehrswege aufgrund einer entsprechenden Wegeplanung für andere Zwecke nutzbar geworden sind. Solche Flächen können von der BVVG zurückgekauft und gegen andere landwirtschaftliche Flächen ausgetauscht werden. Die Voraussetzungen für ein Wiederkaufsrecht liegen aber nicht vor, wenn auf den verkauften landwirtschaftlichen Flächen Windkrafträdern zur Windenergieerzeugung errichtet werden sollen. Durch die Verwirklichung eines solchen Vorhabens verändert sich die planungsrechtliche Qualität der landwirtschaftlichen Flächen nicht. Die Errichtung und der Betrieb von Windkrafträdern gehören nämlich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu den im Außenbereich privilegiert zulässigen Vorhaben. Kauft also jemand eine landwirtschaftliche Fläche, so ist von vornherein auf dieser Fläche die Aufstellung von Windkrafträdern n zulässig, ohne dass ein besonderes Planungsverfahren durchgeführt werden müsste. Nachdem insbesondere auch der regionale Raumordnungsplan nicht zu einer planungsrechtlichen Aufwertung solcher Flächen führt, sondern lediglich Windeignungsgebiete ausweist, ergibt sich hieraus kein Wiederkaufsrecht.

In jedem Einzelfall kann es jedoch sein, dass das Rücktrittsrecht der BVVG in Betracht kommt. Dies gilt dann, wenn wesentliche Teile der verkauften Flächen nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke verwendet werden. Im entschiedenen Fall war diese Voraussetzung nicht gegeben; sie wäre in jedem einzelnen Fall zusätzlich zu prüfen.

Das Urteil vom 14.09.2018, das in einer schriftlich begründeten Form noch nicht vorliegt, ist rechtskräftig und kann durch die BVVG nicht mehr angegriffen werden. Inwieweit die BVVG allerdings daraus die Konsequenz zieht, ohne weiteres Rückerstattungen von bereits gezahlten Beträgen vornehmen zu wollen, bleibt abzuwarten. Andeutungen von Insidern war zu entnehmen, dass eine solche Automatik eher nicht eintreten wird. Damit wäre jeder einzelne Betroffene darauf verwiesen, selbst ein Verfahren gegen die BVVG zu führen.

RAin C. Wildgans, Tauentzienstraße 9-12, 10789 Berlin

Tel. 030-887 150 92, email: ius@ra-wildgans.de

