



04.03.2015

## Sondermeldung

an die Mitglieder der ARE und an Antragsteller/ /Tandem-Partner, „Alteigentümer“  
/Berechtigte nach dem EALG und dem Flächenerwerbsprogramm!

Liebe Freunde, Mitglieder und Mitstreiter, sehr geehrte Damen und Herren,

Aus beigefügter Nachricht zum „Doppelschlag“ innerhalb von 70 Tagen können Sie entnehmen, dass eine „kleine Trendwende“ weniger Wochen die Rechte und Chancen für sehr viele von uns gestärkt hat – und dass es doch noch unabhängige Gerichtsentscheidungen gibt – endlich. Nun gleich zweimal weitreichende Urteile, die wir **s o f o r t** nutzen müssen. -

Entsprechende Reaktionen und geeignete Sofortmaßnahmen werden nicht lange auf sich warten lassen, auch, was das zweiten Urteil („Windräder-Frage“) betrifft, selbst wenn dieses noch nicht rechtskräftig ist. Näheres zur neuen Lage auf konkrete Anfrage!

Mit großem Dank an die beherzten (und erfolgreichen) Kläger und deren kompetente Rechtsvertretung - die wir ja massiv unterstützt hatten, verstärken wir die „ARE-Offensive 2015“! Es sieht so aus, als ob mehrere hohe Gerichte der BVVG gegenüber skeptischer geworden sind.

*Mit besten Grüßen Ihr ARE- Team mit Manfred Graf v. Schwerin*

**Doppelschlag gegen die BVVG:** Nur wenige Wochen nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs und des Kammergerichts Berlin zu den Rückzahlungsansprüchen von Flächenerwerbern wegen überhöhter Kaufpreise hat nun das Landgericht Berlin am 24.2.2015 entschieden, **dass die Klauseln in den Kaufverträgen, wonach die Käufer im Falle des Betriebs von Windrädern auf ihren Eigentumsflächen Entschädigungen in erheblichem Umfang an die BVVG zu zahlen hätten, unwirksam sind.**

Der Kläger hatte geltend gemacht, dass sämtliche dazu enthaltenen vertraglichen Abreden unwirksam wären. Beginnend bei der Verpflichtung zur Einbeziehung der BVVG in vertragliche Verhandlungen mit dem Windanlagenbetreiber über die Vorlage von Vertragsunterlagen sowie die Zahlung der Entschädigung über den üblichen Betreiberzeitraum von 20-30 Jahren bis hin zur darüber hinausgehenden Zahlungsverpflichtung für den Fall der Verlängerung des Anlagenbetriebs wollte der Kläger diese Verpflichtungen gerichtlich überprüft wissen.

Das Gericht hat festgestellt, dass eine gesetzliche Grundlage für die Zahlung von Entschädigungen in der Flächenerwerbsverordnung nicht vorliegt und sich auch aus dem Kaufvertrag keine Grundlage ergäbe. Insbesondere sei die von der BVVG behauptete Verknüpfung mit dem sogenannten Wiederkaufsrecht gemäß § 12 Abs. 7a FlErwV nicht erkennbar, und außerdem in der Flächenerwerbsverordnung auch nicht vorgesehen. Im Übrigen halte diese Regelung der Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, um die es sich hier eindeutig handele, nicht stand, denn die vertragliche Regelung benachteilige den Eigentümer unangemessen und widerspräche dem gesetzlichen Leitbild, dass nach Ablauf der fünfzehnjährigen Bindungsfrist der Eigentümer über seine Flächen frei verfügen kann.

**ARE-Plänitz :** Hofstraße 5, 16845 Plänitz bei Neustadt/Dosse, Tel.:033970/ 51874 / 6, Fax 033970/ 51875

**ARE-Zentrum Hessen:** Westendstr. 14a, 34305 Niedenstein, Tel.: 05624/ 926258, Fax: 05624/ 926268

e-Mail: [Info@ARE.org](mailto:Info@ARE.org), Internet: <http://are-org.de>

**Raiffeisenbank Ostprignitz-Ruppin:** BIC: GENODEF INPP IBAN DE68 1606 1938 0 103 0 127 94

Soweit die anwaltliche Vertretung der BVVG im gesamten Schriftverkehr vorgetragen hatte, dass ein Feststellungsinteresse als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Klage erst dann gegeben sei, wenn feststände, dass die Windräder überhaupt errichtet werden dürften, wies das Gericht diesen Einwand zurück und befand, dass es sich sogar um den „**klassischen Fall**“ einer **Feststellungsklage** handele. Da sich die Beteiligten über jedenfalls 15 Jahre in einem gegenseitigen Rechtsverhältnis befinden, habe der Eigentümer ein subjektives Recht auf abschließende Feststellung seiner Rechte und Pflichten.

**Die Kernaussagen des Urteils sind:**

- Jeder Erwerber, dessen Vertrag diese Klauseln aufweist, kann ab Beginn der Verhandlungen mit einem Anlagenbetreiber die gerichtliche Klärung verlangen;
- die Verpflichtung zur Zahlung von Entschädigungen sieht die Flächenerwerbsverordnung nicht vor, weshalb die BVVG einen Anspruch hierauf nicht habe;
- eine Verpflichtung zur Einbeziehung in Vertragsverhandlungen besteht nicht
- die Klauseln sind unwirksam im Sinne einer Allgemeinen Geschäftsbedingung

Betroffen von dieser Entscheidung sind **alle Erwerber**, in deren Kaufvertrag diese Klauseln enthalten sind. Wer die Verhandlungen mit Anlagenbetreibern erst beginnt, hat keine Verpflichtung gegenüber der BVVG mehr, sofern das Urteil bestätigt wird. Wer in der Vergangenheit aufgrund dieser Klauseln jedoch schon an die BVVG Millionen an Entschädigung gezahlt hat, hat **Anspruch auf Ersatz** dieser Leistungen, da sie ohne Rechtsgrund erfolgt sind. Zu beachten ist eine dreijährige Verjährungsfrist ab Kenntnis des Grundes. Da auch in diesem Fall von der BVVG eine freiwillige Leistung nicht zu erwarten ist, ist gerichtliche Geltendmachung in jedem einzelnen Fall erforderlich. Nachdem es sich hier um eine erhebliche Anzahl von Fällen handeln wird, die mit einer ebenso erheblichen Millionensumme belastet sind, ist aus hiesiger Sicht vorstellbar, dass die BVVG zwar die Einleitung des gerichtlichen Verfahrens abwartet, jedoch zur Vermeidung weiterer Kosten so schnell wie möglich die Rückzahlungen leisten wird. Zunächst wird die BVVG nun das Kammergericht Berlin in zweiter Instanz anrufen. Es bleibt abzuwarten, was dort an neuem Sachvortrag und rechtlichen Ausführungen erfolgen wird, nachdem nach Ansicht des Gerichts erstinstanzlich die Ausführungen eher dürftig waren. Das Kammergericht hat bereits einige Male gegen die BVVG entschieden, sodass diese Entscheidung mit Spannung erwartet werden kann.

RAin Catherine Wildgans, Tauentzienstraße 9-12, 10789 Berlin  
Tel. 030-88715092; e-mail: ius@ra-wildgans.de

