

Umsetzung des BGH-Urteils vom 14.09.2018 für Praktiker

Mit dem genannten Urteil hat der Bundesgerichtshof bekanntlich entschieden, dass dem Staat, hier der BVVG, eine Entschädigung nicht zusteht, wenn auf einer landwirtschaftlichen Fläche, die nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG erworben worden war, Windräder errichtet werden. Außerdem löse die Errichtung der Windkraftträder sowie auch deren Einbeziehung in ein Windeignungsgebiet ein Wiederkaufsrecht nicht aus. Einzig das gesetzliche Rücktrittsrecht bleibe zu Gunsten des Staates bestehen, wenn die in Anspruch genommene Fläche einen wesentlichen Teil der Vertragsfläche betreffe.

Aus dieser Entscheidung ergeben sich für die Betroffenen folgende Ansprüche:

- Rückforderung von geleisteten Zahlungen an die BVVG
- Abänderung von dreiseitigen Gestattungsverträgen mit Zahlungsverpflichtung, die vor Erlass des Urteils abgeschlossen wurden
- Abänderung von Kaufverträgen mit Entschädigungsverpflichtung, die vor Erlass des Urteils abgeschlossen wurden

Die Umsetzung dieser Ansprüche scheint erheblich schwieriger zu sein als ursprünglich gedacht; einerseits sind die Betroffenen nach wie vor in großer Sorge, dass dennoch der BVVG Ansprüche verbleiben würden und andererseits wird das Urteil vielfach auch von Juristen falsch interpretiert.

Für alle Betroffenen gilt: Grundsätzlich steht der **BVVG keine Entschädigungszahlung** zu, sie muss nicht in Vertragsverhandlungen eingebunden werden und sie ist auch nicht im Vorfeld zu informieren, sobald eine Vertragsaufnahme geplant ist. Auch kann die BVVG grundsätzlich **kein Wiederkaufsrecht** ausüben, weil auf der landwirtschaftlichen Fläche Windräder aufgestellt werden.

Die BVVG hat lediglich das Recht, bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung an einem nicht unwesentlichen Teil der Vertragsfläche von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch zu machen. Die Inanspruchnahme bis zu einer Grenze **von 3 % der Vertragsfläche** ist jedenfalls unproblematisch.

Von diesen Grundsätzen gibt es nach dem BGH-Urteil keine Abweichungen mehr. Es bedeutet also, dass jeder ohne Befürchtungen seine Ansprüche geltend machen kann. Es besteht kein Risiko, auch kein Restrisiko, dass die BVVG im Falle der Rückzahlung der Entschädigung dann von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch machen könnte. In einem Fall hatte die BVVG das Wiederkaufsrecht gerichtlich durchsetzen wollen; dieses Verfahren musste nach dem Urteil zugunsten des Eigentümers beendet werden, da der Anspruch der BVVG schlicht nicht bestand.

Nicht richtig ist es aber, wenn manche Anwälte davon sprechen, dass der BGH das Wiederkaufsrecht für unwirksam erklärt hätte. Dies hat er keineswegs getan, sondern lediglich festgestellt, dass das Wiederkaufsrecht bei Besatz der Fläche mit Windrädern nicht ausgeübt werden dürfe. In diesem Fall

läge nämlich keine planungsrechtliche Aufwertung der Fläche vor, die aber Voraussetzung wäre für das Wiederkaufsrecht.

Diese Unterscheidung zu beachten, ist jedoch unerlässlich für eine Anspruchserhebung gegen die BVVG, die sich konsequent gegen diese Auslegung zur Wehr setzt. Beginnt also ein Anspruchsschreiben mit dem Satz, der BGH habe die Entschädigungsklausel für unwirksam erklärt und gleichzeitig auch die Unwirksamkeit des Wiederkaufsrechts festgestellt, antwortet sie, es sei richtig, dass sie keinen Anspruch auf eine Entschädigung habe, jedoch dass es nicht richtig sei, dass das Wiederkaufsrecht unwirksam wäre, sondern lediglich im Falle der Aufstellung von Windrädern nicht ausgeübt werden dürfe. Erhält man als Betroffener eine solche Stellungnahme, sieht es sofort danach aus, dass die BVVG eben doch noch Ansprüche geltend machen will. Dies ist mitnichten der Fall; es ist also auf die präzise Darstellung des Urteils zu achten.

Weiterhin ist darauf zu achten, worauf die BVVG auch immer wieder hinweist, dass das Zustimmungserfordernis nach dem Kaufvertrag bestehen bleibt. So hat dann auch das Urteil explizit festgestellt, dass der Eigentümer einen „**Anspruch auf entschädigungslose Zustimmung**“ hat, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nicht gefährdet ist. Diese Nutzung ist nicht gefährdet, wenn die in Anspruch genommene Fläche lediglich einen unwesentlichen Teil der Vertragsfläche betrifft. Um dies darzulegen, reicht es regelmäßig aus, der BVVG eine Flächenberechnung vom Anlagenbetreiber vorzulegen. – Geht allerdings der Eigentümer davon aus, dass die BVVG nun nicht mehr informiert werden müsse, so ist also auch das nicht zutreffend, ohne dass der BVVG für die Erteilung der Zustimmung allerdings irgendeine Gegenforderung zustände.

Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn ein bereits vor Erlass des Urteils abgeschlossener dreiseitiger Gestattungsvertrag abgeändert werden soll. Das Muster der BVVG umfasst hier die Streichung der Zahlungsverpflichtung und das Ausscheiden aus dem Vertragsverhältnis mit der Maßgabe, dass alle Rechte und Pflichten auf den Eigentümer übertragen werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag weiterhin gelten. Dies halte ich insoweit für problematisch, als dass im Kaufvertrag ja auch gerade die Zahlungsverpflichtung enthalten ist, weshalb ich regelmäßig die Herausnahme dieses Satzes fordere. Die Praxis der BVVG hierzu ist jetzt allerdings, die Klausel so stehen zu lassen mit Hinweis auf das Urteil, zu dem sie erklärten, dass sie selbstverständlich keine Rechte geltend machen werden, die dem Urteil widersprechen. Mit dieser Ergänzung wird man sich zufrieden geben müssen. Dennoch kann in jedem einzelnen Fall die Forderung insoweit aufgestellt werden, um mit einem ergänzenden Schreiben der BVVG hier ausreichende Sicherheit zu haben.

Ebenso verhält es sich mit der Abänderung früherer Kaufverträge. Auch hier wird es nur die vorbeschriebene Anpassungsvereinbarung geben.

Problematisch ist zur Zeit noch die Einschätzung der BVVG zur Frage der Verjährung von Rückzahlungsansprüchen. Die BVVG steht auf dem Standpunkt, dass die Verjährung lediglich drei Jahre betrage, jeweils beginnend am 31. Dezember des Jahres, in dem die Zahlung geleistet wurde. Demzufolge hält sie alle Zahlungen, die vor dem 1.1.2016 geleistet sind, für verjährt. Sie verweist insoweit auf anhängige Gerichtsverfahren, die darüber befinden sollen, ob die Verjährung drei Jahre beträgt oder zehn Jahre für Ansprüche aus Eigentum. Nicht behandelt wird derzeit die Frage, wann die dreijährige Verjährungsfrist eigentlich zu laufen beginnen kann. Auf eine ausführliche Begründung (basierend auf einschlägiger BGH-Rechtsprechung) dahingehend, dass der Fristenlauf erst mit Erlass des Urteils beginnen kann, da zuvor die Rechtslage unsicher war, geht die BVVG bisher nicht einmal durch eine außergerichtliche Begründung ein. Hier wird ein weiteres gerichtliches Verfahren erforderlich sein.

Ergebnis:

Die betroffenen Eigentümer sollten in jedem Fall ihre Rechte geltend machen. Es gibt kein Restrisiko für den Fall, dass erhaltene Entschädigungen zurückgezahlt werden.

Ist bereits ein Gestattungsvertrag abgeschlossen und noch keine Zahlung geleistet, sollten sich die Beteiligten um die entsprechende Vertragsanpassung bemühen. Wird dies unterlassen, wird sich die BVVG nach einiger Zeit auf eine Verwirkung berufen können.

Auf die korrekte Umsetzung des Urteils ist zu achten.

Eine Berechnung der in Anspruch genommenen Fläche ist beizufügen, jeweils bezogen auf die Aufstellfläche und die Zuwegungen. Nicht umfasst ist die Rotationsfläche.

Die weitere Entwicklung der Rechtsprechung zur Verjährung ist zu beobachten. Wer eine Zahlung im Jahr 2016 geleistet hat, beachte zwingend den Ablauf der dreijährigen Verjährungsfrist zum 31.12.2019.

Wer sich anwaltlich vertreten lassen will, soll sicherstellen, dass die vorbeschriebenen Grundsätze und Umstände ausreichende und präzise Beachtung finden.

Rechtsanwältin Catherine Wildgans, Berlin (Prozessbevollm. I. und II. Intanz)