

V. Ausblick

Bei den gemeinsamen Ausschreibungen für Windenergieanlagen an Land und Solaranlagen handelt es sich um einen Pilotversuch. Die dabei gewonnenen Erfahrungen gehen nach § 39 i Abs. 3 EEG 2017 in einen Vorschlag der Bundesregierung ein, ob und inwieweit gemeinsame Ausschreibungen auch für die Jahre ab 2021 durchgeführt werden. Rechtzeitig und damit in hinreichendem Abstand vor einer Fortführung ab 2021 muss die Bundesregierung die Erfahrungen aus dem Pilotversuch auswerten und auf dieser Basis entscheiden, ob gemeinsame Ausschreibungen weiterhin erfolgen, sowie den dafür notwendigen Rahmen als Entwurf konkretisieren. Dies steht also nicht von vornherein fest.

Zudem ist das Ausmaß unsicher, falls die Erfahrungen grundsätzlich positiv sind. Es ist möglich, die für die gemeinsamen Ausschreibungen vorgesehene Menge zu verringern oder auch sämtliche Ausschreibungen für Windenergieanlagen an Land und Solaranlagen über eine gemeinsame Vorgehensweise durchzuführen.

Über diese beiden Energieformen hinaus sind zunächst keine gemeinsamen Ausschreibungen vorgesehen. Es ist aber denkbar, dass in einem neuen EEG auch für andere Ökostromfor-

men gemeinsame Ausschreibungen vorgesehen werden. Das Ziel der Kommission ist ohnehin, nicht mehr zwischen den verschiedenen Energieformen zu differenzieren und selbst den Einspeisevorrang für Ökostrom außer bei kleinen Anlagen und Bestandsanlagen entfallen zu lassen, damit Fehlallokation und daraus folgende unnötige Aufwendungen vermieden werden sowie ein umfassender Wettbewerb eintritt.²⁷

Für Förderungen von Ökostrom hat die Kommission technologiebezogene Ausschreibungen nur noch vorläufig zugelassen, nämlich bis 2020.²⁸ Danach müssten ohnehin umfassende gemeinsame Ausschreibungen erfolgen. Das Bundeswirtschaftsministerium steht dem bisher allerdings skeptisch gegenüber. Es bevorzugt weiterhin technologiespezifische Ausschreibungen.²⁹

27 Europäische Kommission v. 30. 11. 2016, SWD (2016) 416 final; Commission Staff Working Document, Refit evaluation of the Directive 2009/28/EC of the European Parliament and of the Council Accompanying the document, Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the promotion of the use of energy from renewable sources (recast), COM (2016) 767 final, S. 45 f.

28 Kommission, Beschl. v. 20. 12. 2016, SA 45461, Rdnr. 50.

29 Eckpunktepapier [o. Fußn. 10], S. 1.

Rechtsanwälte *Moritz Alers* und *Dr. Sebastian Helmes*, Berlin*

Rechtliche Besonderheiten von Windenergieanlagen auf ehemals volkseigenen Landwirtschaftsflächen

Zugleich Anmerkung zur Entscheidung des Kammergerichts vom 21. 12. 2016 – 28 U 7/15**

I. Einleitung

Windenergieanlagen werden häufig auf landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet, weil sich beide Nutzungen gut miteinander kombinieren lassen. Aus Sicht der Windenergiebranche sind die Flächen attraktiv, weil sie gut erschlossen sind und die mit der Errichtung verbundenen Eingriffe im Vergleich zu ökologisch sensibleren Flächen eher gering sind. Aus Sicht der Grundeigentümer bietet die Ansiedlung von Windenergie die Chance auf zusätzliche Pachterlöse in durchaus signifikanter Höhe. Dieser Grundsatz gilt für die gesamte Bundesrepublik, in besonderem Maße aber für die östlichen Bundesländer, wo weite Teile der Windeignungsgebiete auf landwirtschaftlichen Flächen liegen. Dort bestehen zudem rechtliche Besonderheiten für ehemals volkseigene Flächen, die einerseits ggf. vergünstigt

veräußert werden, dafür aber andererseits regelmäßig einer langfristigen Zweckbindung unterliegen, die der Nutzung als Fläche für Windenergie (zumindest scheinbar) entgegensteht. Nach dem Landgericht Berlin hat sich nun das Kammergericht mit diesem speziellen Rechtsverhältnis beschäftigt – und eine Entscheidung getroffen, die für die östlichen Bundesländer Bedeutung über den Einzelfall hinaus hat.

* Die Autoren sind Rechtsanwälte am Berliner Standort der interdisziplinären Sozietät *Sterr-Kölln & Partner*, die auf Erneuerbare Energien und kommunale Energieversorgung spezialisiert ist.

** REE 2017, 70 [in diesem Heft].

II. Rechtlicher Hintergrund

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (im Folgenden: „BVVG“)¹ verwaltet in den neuen Bundesländern land- und forstwirtschaftliche Grundstücksflächen, die zu Zeiten der DDR Gegenstand entschädigungsloser Enteignungen waren. Von einer solchen Enteignung Betroffene und ihre Erben können von der BVVG Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung zu günstigen Konditionen erwerben.² Dies ist eine Form der Entschädigung im Sinne des § 1 Abs. 1 des Entschädigungsgesetzes³. Konkretisierend sehen das Ausgleichsleistungsgesetz (AusglLeistG)⁴ und die Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)⁵ besondere Regelungen vor. Der Kaufpreis ist nicht frei verhandelbar und vergleichsweise niedrig; dafür besteht eine Bindungsfrist von nunmehr fünfzehn – ehemals zwanzig – Jahren für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (§ 12 FlErwV). Diese Zweckbindung soll nach den Vorgaben der FlErwV unter anderem durch ein kaufvertragliches Rücktritts- sowie Rückkaufsrecht der BVVG für den Fall der Zuwiderhandlung gesichert werden.

III. Sachverhalt und Verfahrensgang

In dem vom Kammergericht entschiedenen Fall hatte der Kläger 2005 Flächen im Sinne des § 3 Abs. 5 AusglLeistG von der BVVG erworben. In dem Kaufvertrag war geregelt, dass die Flächen für 15 Jahre landwirtschaftlich genutzt werden müssen. Flankierend war vorgesehen, dass eine Nutzung für Windenergie innerhalb der Bindungsfrist der Zustimmung der BVVG bedarf, die nur dann erteilt werden muss, wenn die BVVG in die Vertragsverhandlungen mit dem Windkraftprojektierer einbezogen worden ist. Außerdem – und dies ist die wirtschaftlich wichtigste Regelung – war geregelt, dass die BVVG einen Anspruch auf 75 % der vereinnahmten Pächterlöse hat. Zuletzt waren ein Rücktritts- und ein Rückkaufsrecht zugunsten der BVVG (zum Verkaufspreis) vorgesehen, die – bei leicht unterschiedlichen Voraussetzungen – Konstellationen betreffen, in denen der Eigentümer die land-/forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche aufgibt bzw. das Grundstück für andere als landwirtschaftliche Zwecke nutzbar wird.

Einige Jahre nach dem Vertragsschluss trat der Käufer in Vertragsverhandlungen mit einem Windkraftprojektierer über den Abschluss eines Pachtvertrages für Windenergieanlagen auf seinen Flächen. Konkret sollte die von den Anlagen beanspruchte Fläche 0,9711 Hektar und damit nur gut 1 % der von der BVVG erworbenen 71,01 Hektar darstellen.

Die BVVG verlangte nun nicht nur die Einbeziehung in die Verhandlungen mit dem Anlagenbetreiber vor Abschluss des Nutzungsvertrages und die Zurverfügungstellung aller vertragsrelevanten Unterlagen. Vielmehr forderte sie auch die Zahlung eines Betrages in Höhe von 75 % des auf die Gesamtnutzungsdauer der Anlage kapitalisierten Nutzungsentgeltes, welches der Grundstückseigentümer vom Betreiber der Windenergieanlagen erhalten sollte, sowie eine weitere entsprechende Entschädigung

bei Verlängerung der ursprünglich vorgesehenen Nutzungsdauer.

In dieser Konstellation erhob der Käufer Klage beim Landgericht Berlin, mit der er die gerichtliche Feststellung begehrte, dass er aufgrund der Unwirksamkeit der zugrunde liegenden Vertragsklauseln zu all dem nicht verpflichtet sei. In der ersten Instanz war er mit seinem Begehren in vollem Umfang erfolgreich.⁶ Das Gericht unterzog die vertraglichen Regelungen einer AGB-Kontrolle und sah in ihnen eine unangemessene Benachteiligung des Käufers, die in dieser Form auch nicht den spezialgesetzlichen Grundlagen entspreche.

Die BVVG legte gegen die Entscheidung Berufung beim Kammergericht ein. Dies begründete sie im Wesentlichen damit, dass zum einen die Grundstücksflächen zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht als Windeignungsgebiet ausgewiesen waren, weshalb bereits kein konkretes Rechtsverhältnis bestehe und die Klage unzulässig sei. Zum anderen unterläge der zwischen den Parteien abgeschlossene Kaufvertrag nicht der Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB, weil er keine von gesetzlichen Vorschriften abweichenden Regelungen enthalte.

Der Käufer beantragte im Wege der Anschlussberufung zudem festzustellen, dass der BVVG weder ein Rücktrittsrecht aufgrund der beabsichtigten Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung von 0,9711 Hektar der erworbenen Gesamtfläche von 71,01 Hektar, noch ein Wiederkaufsrecht gemäß § 1 Abs. 2 Satz 4 bis 6 FlErwV wegen der beabsichtigten Nutzungsänderung der 0,9711 Hektar für die Windenergiegewinnung zustehe. Er begründete seine Auffassung insbesondere mit dem geringen Anteil der für Windenergie genutzten Fläche an der von der BVVG erworbenen Gesamtfläche.

IV. Urteil und Gründe

Das Kammergericht hat die Berufung der BVVG vollständig zurückgewiesen und damit das Urteil des Landgerichts bestätigt. Doch auch die Anschlussberufung des Käufers war nur teilweise erfolgreich.

-
- 1 Zur Rechtsnatur der BVVG: OVG Magdeburg, Beschl. v. 28.1.2009 – 4 L 335/08, NJOZ 2009, 2371.
 - 2 Allgemein zu Grundstückseigentums- und Bodennutzungsverhältnissen in den neuen Bundesländern: Rohde, DNotZ 1991, 186; Kadner, ZEuP 1997, 86.
 - 3 Entschädigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.7.2004 (BGBl. 2004 I, 1658), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.5.2011 (BGBl. 2011 I, 920).
 - 4 Ausgleichsleistungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.7.2004 (BGBl. 2004 I, 1665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.3.2011 (BGBl. 2011 I, 450).
 - 5 Flächenerwerbsverordnung vom 20.12.1995 (BGBl. 1995 I, 2072), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.2.2014 (BGBl. 2014 I, 147).
 - 6 LG Berlin, Urt. v. 24.2.2015 – 19 O 207/14.

1. Die Berufung der BVVG

Das Kammergericht hielt den ursprünglichen Klageantrag für zulässig – insbesondere bestehe ein gegenwärtiges Rechtsverhältnis, obgleich die verfahrensgegenständlichen Flächen zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht als Windeignungsgebiet ausgewiesen waren. Der Grundstückseigentümer müsse nämlich in der Lage sein, für den Fall der Ausweisung „frühestmöglich einen Vertrag mit dem Windenergie-Unternehmen zu schließen, der selbstredend zuvor ausgehandelt werden muss“.

Sie hielten die ursprünglichen Feststellungsanträge in Übereinstimmung mit der Vorinstanz auch für begründet:

a) Einbeziehung der BVVG in die Vertragsverhandlungen

Das Kammergericht hielt zunächst die vertragliche Pflicht des Eigentümers, die BVVG in die Vertragsverhandlungen einzubeziehen, gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 1 Satz 1 BGB für unwirksam. Die Verpflichtung zur Einbeziehung eines Dritten in die Vertragsverhandlungen stellt nach Ansicht der Richter einen schweren, nicht zu rechtfertigenden Eingriff in die Privatautonomie der Verhandlungsparteien dar.⁷

Dies gelte spezifisch für die vertraglich gesicherten Vorbehalte zugunsten der BVVG, Fragen der Zahlungsmodalitäten sowie der durch den Anlagenbetreiber zu stellenden Sicherheiten für den Rückbau der geplanten Anlage zu regeln, welche laut Kammergericht wesentliche Leistungsbestandteile betreffen, die auch für die Preisgestaltung von Bedeutung sind. Durch diese Regelungen bestehe die Gefahr, dass die BVVG ihr eigenes Interesse an „einer möglichst geringen Gewinnspanne für den Beklagten als Erwerber des geförderten Grundstücks [...] und zugleich an einer politisch gewollten schnellen Errichtung der Windkraftanlage mittelbar über die Vertragsgestaltung zwischen dem Beklagten und dessen Vertragspartnerin durchsetzt, ohne dass der Kläger insoweit die Möglichkeit hätte, seine eigenen Interessen durchzusetzen“. Ein schützenswertes Interesse der BVVG an einer solchen Vertragsgestaltung auf dem Rücken des Eigentümers existiere nicht. Vor allem seien die vom AusgLeistG und der FlErwV bereits vorgesehenen Instrumentarien, wie das Rücktritts- oder Rückkaufsrecht, zur Sicherstellung der Zweckbindung der Grundstücksflächen ausreichend. Durch die kaufvertraglichen Regelungen sichere sich die BVVG vielmehr die Möglichkeit, sich nach Ausübung ihres Rücktrittsrechtes die Verhandlungsergebnisse der Erwerber entgeltlos zu eigen zu machen. Eine derartige Benachteiligung der anderen Vertragspartei ist unangemessen und daher AGB-rechtlich nicht zulässig.

b) Zahlung eines kapitalisierten Entschädigungsbetrages

Auch die kaufvertragliche Vereinbarung, dass der Eigentümer des Grundstücks zur Zahlung eines kapitalisierten Entschädigungs-

betrages für die Betreibung der Windenergieanlagen in Höhe von 75% der auf die Gesamtnutzungsdauer der Anlage entfallenden Nutzungsentgelte sowie einer weiteren Entschädigung bei Verlängerung der ursprünglich vorgesehenen Nutzungsdauer verpflichtet ist, verwirft das Gericht nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB. So halten die Richter es für „nicht mit dem gesetzlichen Grundgedanken für vereinbar, dass die Beklagte einseitig bestimmen können soll, eine nach der Flächenerwerbsverordnung geschuldete Zustimmung von gesetzlich nicht vorgesehenen Bedingungen abhängig zu machen, gleichwohl sich das Recht späteren Rückkaufs vorzubehalten und damit vom Verhandlungsgeschick des Klägers zu profitieren“.⁸

Nach Ansicht des Senats verstößt die Klausel gleich gegen zwei elementare Grundgedanken der gesetzlichen Vorgaben:

Zum einen durch die fehlende zeitliche Begrenzung der Klausel, obwohl die zeitlich begrenzte Zweckbindung gerade den Kern von AusgLeistG und der FlErwV darstellt.⁹ Die von der BVVG verwendete Klausel knüpfte an die Gesamtnutzungsdauer der Windenergieanlage von regelmäßig 20 bis 25 Jahren an, ohne den vorherigen Ablauf der 15-jährigen Zweckbindungsfrist zu berücksichtigen, was zu einer Belastung des Eigentums weit über die gesetzlich vorgesehene Bindefrist hinausführe.

Zum anderen geht die Regelung nach Auffassung des Gerichts auch insoweit über die gesetzlichen Vorgaben hinaus, als dass sie eine Zustimmung zur Nutzungsänderung an die genannte Entschädigungszahlung knüpft, obwohl die Zustimmung gemäß § 12 Abs. 3 FlErwV grundsätzlich erteilt werden muss, solange die Zweckbindung nicht gefährdet ist. Die BVVG entledige sich so in unzulässiger Weise ihrer den gesetzlichen Vorgaben entspringenden Verpflichtung, zwischen entschädigungsloser Zustimmung auf der einen und dem Rückkauf auf der anderen Seite zu entscheiden. Zudem hatte der Kläger nach der Vereinbarung im konkreten Fall den Betrag sofort in voller Höhe zu entrichten, auch wenn ihm das Entgelt vom Anlagenbetreiber lediglich in Form von laufenden Zahlungen über den Zeitraum der gesamten Nutzungsdauer verteilt zustand.

Die pauschale Abschöpfung des Mehrerlöses durch AGB in der oben beschriebenen Art und Weise hielt demnach einer AGB-rechtlichen Überprüfung nicht stand. Dennoch betonte das Kammergericht in den Urteilsgründen ausdrücklich, dass im Einzelfall ausgehandelte, die Restbindefrist, Art und Umfang der Nutzung sowie der Einkünfte berücksichtigende Zahlungen zur Abwehr eines Rückkaufs gleichwohl selbstredend möglich seien.

7 Kammergericht, Urt. v. 21. 12. 2016 – 28 U 7/15, REE 2017, 70 [71].

8 Kammergericht, Urt. v. 21. 12. 2016 – 28 U 7/15, REE 2017, 70 [73].

9 Vgl. hierzu BR-Drs. 260/95, S. 50.

c) Vorlage der vertragsrelevanten Unterlagen

Wenn der BVVG der kapitalisierte Entschädigungsbetrag – wie vom Gericht ausgeführt – nicht zusteht, konnte auch die Klausel, die den Grundstückseigentümer zur Berechnung dieses Betrages verpflichtet, die entsprechend vertragsrelevanten Unterlagen herauszugeben, demnach keinen Bestand haben.

Für die Frage, ob auch aus anderen Rechtsgründen eine Vorlagepflicht in Betracht kommen würde, stand dem Kläger laut Kammergericht im konkreten Fall jedoch kein Feststellungsanspruch zu, weshalb das Urteil des Landgerichts Berlin insoweit klarzustellen und zumindest in Bezug auf den so überschießenden Teil des ursprünglichen Klageantrags klageabweisend abzuändern war.

2. Anschlussberufung des Käufers

a) Rücktrittsrecht der BVVG

Die über den ursprünglichen Klageantrag hinausgehende Anschlussberufung des Grundstückseigentümers war nur teilweise erfolgreich. Der Käufer bekam lediglich hinsichtlich seines ersten Feststellungsantrags Recht. Das Gericht stellte insofern fest, dass ein Rücktrittsrecht der BVVG nicht bestehe, weil die dem Antrag zugrunde liegende Teilnutzung weniger als 1,5 % der veräußerten Gesamtfläche betraf und damit nicht wesentlich sei. Es entspreche dem Sinn der gesetzlichen und vertraglichen Regelungen, dass ein Rücktritt vom Gesamtvertrag nicht bereits möglich sein könne, wenn allein ein kleiner Teil der Fläche anders als land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werde.¹⁰

b) Rückkaufsrecht der BVVG

Anders entschied das Gericht im Hinblick auf das im Vertrag verankerte Rückkaufsrecht der BVVG. Dieses entspricht nach Auffassung des Gerichts den gesetzlichen Regelungen in § 12 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Satz 4 bis 6 FlErwV, so dass eine AGB-Kontrolle gemäß § 307 Abs. 3 BGB entfällt.¹¹

Danach steht der BVVG ein Recht zum Wiederkauf für den Fall zu, dass die veräußerten Flächen für andere als die in § 1 Abs. 2 S. 4 bis 6 FlErwV genannten Zwecke nutzbar werden. Im konkreten Fall sah das Gericht diese Voraussetzungen als erfüllt an und bejahte ein Recht zum Wiederkauf „jedenfalls in verhältnismäßigem Rahmen“, und zwar „sobald die Errichtung der Windenergieanlagen auf [den] Flächen rechtlich möglich geworden ist“. Dies wiederum sei der Fall, wenn der Eigentümer die von ihm beabsichtigte windenergetische Nutzung in rechtlich zulässiger Weise umsetze. Hierzu gehört nach Auffassung des Gerichts auch ein Regionalplan, der das Aufstellen von Windenergieanlagen ermöglichen soll, obwohl diese Variante in § 1 Abs. 2 S. 4 bis 6 FlErwV nicht ausdrücklich erwähnt wird. Die Tatsache, dass die Nutzungsänderung erst nachträglich möglich geworden sei, sei unerheblich, obgleich

in § 1 Abs. 2 FlErwV davon die Rede ist, dass die Gründe „vor Vertragsschluss“ vorliegen müssen. Dies, so das Gericht, gelte aber nicht im Falle des Wiederkaufs nach § 12 Abs. 4 FlErwV.

Anders als beim Rücktrittsrecht sei für das Rückkaufsrecht nach der FlErwV auch nicht erforderlich, dass „wesentliche Teile“ der erworbenen Flächen anderweitig genutzt werden, weil die Vorschrift eine derartige tatbestandliche Einschränkung nicht enthält. Aus dem Ganzen folgert das Gericht, die BVVG habe „zumindest“ ein Recht, den Rückkauf „in verhältnismäßigem Rahmen“ auszuüben.

V. Fazit und Ausblick

Das Urteil des Kammergerichts wird aller Voraussicht nach nicht das letzte Wort in dem Rechtsstreit sein. Mittlerweile hat die BVVG Revision eingelegt, so dass der Bundesgerichtshof abschließend über den Sachverhalt entscheiden wird.¹² Interessant wird hierbei unter anderem sein, wie der BGH das Recht auf Rückkauf bewertet und ob er näher auf die Ausübung in „verhältnismäßigem Rahmen“ eingeht.¹³

In der Praxis wird bereits das Urteil des Kammergerichts – insbesondere in Bezug auf die zu leistenden Entschädigungszahlungen sowie das Recht zum Rückkauf – aller Voraussicht nach konkrete Auswirkungen haben.¹⁴

Betroffene Grundstückseigentümer, die Teile des Pachtzinses an die BVVG weitergeleitet haben, sollten Rückforderungsansprüche gegen die BVVG prüfen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Urteilsgründe nicht automatisch auf jeden Vertrag mit der BVVG übertragen werden können. So kursieren unterschiedliche Vertragsmuster der BVVG, die gerade auch im Hinblick auf Höhe und Fälligkeit der Zahlungsverpflichtungen – als Einmalzahlung wie im vorliegend beschriebenen Sachverhalt oder etwa in Abschlägen – erheblich voneinander abweichen. Für Individualvereinbarungen zwischen Käufer und BVVG, die natürlich ebenfalls durchaus möglich sind, gelten ohnehin andere Regeln.

So oder so: Zu beachten ist insbesondere die Verjährung. Weil die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren für solche Ansprüche Anwendung findet, könnte sie für einen Großteil geleisteter Zahlungen bereits abgelaufen sein. Dies gilt jedenfalls dann, wenn man den Beginn gemäß § 199 Abs. 1 BGB an das Ende des Jahres knüpft, in dem der Eigentümer der BVVG

10 Kammergericht, Urt. v. 21. 12. 2016 – 28 U 7/15, REE 2017, 70 [75].

11 Kammergericht, Urt. v. 21. 12. 2016 – 28 U 7/15, REE 2017, 70 [75 f.].

12 Das Revisionsverfahren trägt beim BGH das Aktenzeichen V ZR 12/17.

13 Allgemein zum Gebot der verhältnismäßigen Ausübung vertraglicher Rechte durch die öffentliche Hand: BGH, Urt. v. 26. 6. 2015 – V ZR 144/14, NJW 2015, 3436.

14 Vgl. hierzu auch Antonow/Valentin, EWeRK 2017, 20 [22].

den (vermeintlich) fälligen Betrag gezahlt hat. Es spricht indes Vieles dafür, dass für eine Kenntnis bzw. ein Kennenmüssen der den Anspruch begründenden Umstände nicht auf den Zeitpunkt der Zahlung an die BVVG, sondern vielmehr frühestens auf die Veröffentlichung der Entscheidung des Kammergerichts als maßgeblichen Zeitpunkt im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB abzustellen ist.¹⁵ So beginnt für Fälle, in denen eine unsichere und zweifelhafte Rechtslage vorlag, die selbst ein rechtskundiger Dritter nicht zuverlässig einzuschätzen vermochte, die Verjährung grundsätzlich erst zu laufen, wenn die betreffende Frage gerichtlich geklärt ist.¹⁶

Unabhängig davon wird eine Geltendmachung ihrer Rückforderungsansprüche den Eigentümern wenig nützen, wenn deren Folge sein sollte, dass die BVVG sich in diesen Fällen daraufhin zur Ausübung ihres Rückkaufsrechtes genötigt sieht. Insoweit könnte sich das ganze Gerichtsverfahren aus Sicht des Klägers – und auch aller anderen betroffenen Flächen-erwerber – als Pyrrhussieg erweisen.

Die Zahlungen waren im vom Kammergericht entschiedenen Fall von der BVVG – unabhängig von der rechtlichen Wirksamkeit dieser Konstruktion – quasi als „Minus“ zum Rückkauf der Grundstücke vorgesehen. Weil das Kammergericht diese Zahlungen als unwirksam betrachtet, das Recht zum Rückkauf aber bestätigt hat, liegt die Ausübung dieser Alternative für die BVVG nahe.

Ob dieses Ergebnis wirklich sinnvoll ist und dem Grundgedanken der gesetzlichen Regelungen entspricht, ist nicht frei von Zweifeln. Denn es erscheint wenig kohärent, die BVVG einerseits zu verpflichten, ihre Zustimmung zur geplanten Nutzungsänderung ohne eine finanzielle Gegenleistung zu erteilen, während sie andererseits in genau diesem Fall ein Wiederkaufsrecht haben soll.

Zudem stellt sich die Frage, was eigentlich nach dem Wiederkauf passieren soll. Zu Recht weist das Kammergericht darauf hin, dass die BVVG selbst die Flächen wohl nicht bewirtschaften dürfte, weil dies nicht zu ihren gesetzlichen Aufgaben gehört. Eine erneute Veräußerung an einen Dritten zum Ursprungspreis bei gleichzeitiger Verpflichtung zur landwirtschaftlichen Nutzung scheidet denklogisch aus, weil dies einerseits ein wirtschaftliches Nullsummenspiel wäre und die BVVG damit andererseits eine Situation herbeiführen würde, die sie mit dem Wiederkauf beseitigen wollte. Eine erneute Veräußerung als WEA-Standort zu einem entsprechend höheren Preis stünde demgegenüber in einem gewissen Wertungswiderspruch zu der gesetzlichen Grundentscheidung, die Flächen als Entschädigung verbilligt an die ehemaligen Eigentümer und ihre Erben zu veräußern.

Künftige Auswege aus dieser rechtlich diffusen Lage mögen in dem gerichtlichen Hinweis liegen, das Wiederkaufsrecht bestehe „im verhältnismäßigen Rahmen“. Einstweilen hilft dieses Diktum im konkreten Einzelfall aber nicht weiter, sondern verstärkt im Gegenteil eher noch die Unsicherheiten: Denn das Gericht hat es bedauerlicherweise versäumt, seinen Gedanken zu präzisieren oder zu erläutern. Man darf gespannt sein, wie der BGH mit dieser Frage umgehen wird.

15 Vgl. etwa Grothe, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. (2015), § 199 BGB, Rdnr. 29; Ellenberger, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 76. Aufl. (2017), § 199 BGB, Rdnr. 27.

16 BGH, Urt. v. 28. 10. 2014 – XI ZR 348/13, NJW 2014, 3713 [3715]; BGH, Urt. v. 19. 3. 2008 – III ZR 220/07, NJW-RR 2008, 1237 [1237 f.].

Rechtsprechung

BGB § 95 Abs. 1 Satz 2

Eine Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Sache für ihre gesamte (wirtschaftliche) Lebensdauer auf dem Grundstück verbleiben soll.

(Leitsatz des Gerichts)

BGH, Urt. v. 7. 4. 2017 – V ZR 52/16
Vorinstanz: LG Oldenburg, Beschl. v. 20. 1. 2016 – 13 U 79/15

Zum Sachverhalt: Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks, auf dem sich eine Windkraftanlage befindet. Erworben

hat er es aufgrund notariellen Kaufvertrags vom 12. 5. 2014 von der ursprünglichen Eigentümerin, C. A. Deren Ehemann, M. A., hatte die Anlage Mitte der 1990er Jahre errichten lassen und die Fläche, auf der die Anlage stehen sollte, nebst Zuwegung von seiner Ehefrau gepachtet. Durch Vertrag vom 19. 7. 2006 veräußerte er die Windkraftanlage an die Beklagte. Diese pachtete mit Vertrag vom selben Tag von C. A. den Teil des Grundstücks, auf dem die Anlage steht.

Der Kläger meint, bei der Anlage handele es sich um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks. Seine Klage auf Feststellung, dass er Eigentümer der Windkraftanlage ist, hat das Landgericht abgewiesen. Die Berufung hat das Oberlandesgericht durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Dagegen wendet sich der Kläger mit der von dem Senat