

Das ist Ihr § Recht

Beim Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen stellen sich oft rechtliche Fragen. Die Rechtsanwaltskanzlei von Bredow Valentin Herz beantwortet in der JOULE regelmäßig aktuelle Fragen rund um Ihr Recht.

Diesmal steht ein Urteil des Kammergerichts Berlin zur Entschädigungsklausel der BVVG

(Urteil v. 21.12.2016 - Az.: 28 U 7/15) im Fokus.

WORUM GEHT ES IN DEM URTEIL?	WIE HAT DAS GERICHT ENTSCHIEDEN?	WEM KOMMT DIE ENT- SCHEIDUNG ZUGUTE?
<p>Der Kläger ist ein Landwirt, der im Jahr 2005 landwirtschaftliche Flächen von der Beklagten, der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), erworben hat. Die BVVG ist ein staatliches Unternehmen, das in den ostdeutschen Bundesländern ehemals volkseigene land- und forstwirtschaftliche Flächen privatisiert. Bedingung für den Erwerb dieser Flächen ist, dass sie für einen bestimmten Zeitraum ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Der Grundstückskaufvertrag, den die BVVG mit dem Kläger abschloss, sah daher eine 15-jährige Bindungsfrist vor. Darüber hinaus bestimmte der Vertrag, dass eine Verpachtung der Flächen für die Windenergienutzung nur mit Zustimmung der BVVG und nach Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 75 % der vereinbarten Pacht erfolgen sollte. Einige Jahre nach dem Erwerb der Flächen plante der Kläger die Errichtung von drei Windrädern. Er klagte auf Feststellung, dass er weder zur Einbeziehung der BVVG in die Vertragsverhandlungen mit dem Anlagenbetreiber noch zur Zahlung einer Entschädigung verpflichtet sei. Das Landgericht gab dem Kläger recht, woraufhin die BVVG Berufung einlegte.</p>	<p>Das Kammergericht bestätigte das Urteil im Wesentlichen. Dabei war wichtig, dass es sich bei den Regelungen im Kaufvertrag um allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, da die BVVG sie einseitig vorgibt und in einer Vielzahl von Fällen verwendet. Solche Klauseln unterliegen – im Gegensatz zu Verträgen, die zwischen zwei Parteien ausgehandelt werden – einer speziellen Kontrolle und dürfen insbesondere nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des anderen Vertragspartners führen. Das Gericht entschied, dass die BVVG nicht verlangen könne, in die Vertragsverhandlungen mit dem potenziellen Pächter einbezogen zu werden. Das Gericht hielt auch die Entschädigungsklausel für unwirksam. Begründet wurde es damit, dass die Klausel die Höhe der Entschädigung unabhängig von der Größe der anderweitig genutzten Fläche bemesse. Außerdem würde die volle Entschädigung anfallen, auch wenn der Landwirt den Pachtvertrag zur Windenergienutzung erst kurz vor Ablauf der 15-jährigen Bindungsfrist schließe. Dies stelle eine unangemessene Benachteiligung des Käufers dar. Allerdings stehe der BVVG ein Rückkaufsrecht zu, wenn die Planungsbehörde aufgrund des Vorhabens die Flächen als Windeignungsgebiet ausweise.</p>	<p>Von der Entscheidung sind Landeigentümer betroffen, die Flächen von der BVVG erworben haben und entweder bereits Pachtverträge zur Windenergienutzung abgeschlossen haben oder planen, dies zu tun. Wurden bereits Entschädigungszahlungen geleistet, können diese eventuell zurückgefordert werden. Die in den Kaufverträgen von der BVVG verwendeten Klauseln unterscheiden sich allerdings teilweise erheblich. In einigen Klauseln ist die Höhe der Entschädigung abhängig von der Größe der Fläche, andere begrenzen die Entschädigungspflicht auch zeitlich. Es muss daher immer im Einzelfall geprüft werden, ob die Bestimmungen, die der Entschädigungszahlung zugrunde liegen, ebenfalls unwirksam sind. Die BVVG hat zudem gegen das Urteil Revision eingelegt, so dass nun der BGH über die Wirksamkeit der Klausel entscheiden wird. Grundsätzlich macht es Sinn, vor der gerichtlichen Geltendmachung von Zahlungsforderungen gegen die BVVG die Entscheidung des BGH abzuwarten. Dabei darf jedoch nicht die Verjährung der Rückforderungsansprüche aus den Augen verloren werden. Diese hängt unter anderem davon ab, wann die Entschädigungszahlungen geleistet wurden.</p>



vonBredow Valentin Herz

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Littenstraße 105 • 10179 Berlin • 030-8 09 24 82-20 • info@vbvh.de • www.vbvh.de