

Kein Wiederkaufsrecht und Rückforderungen in Millionenhöhe

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 14. September 2018 die so genannte Windkraftklausel in BVVG-Verträgen für unwirksam erklärt. Grundstückseigentümer können Zahlungen zurückfordern.

In Zukunft wird die so genannte Windkraftklausel nicht mehr angewandt. Das heißt, Käufer von BVVG-Flächen müssen Einnahmen aus dem Betrieb von Windenergieanlagen auf diesen Flächen nicht mehr an die BVVG abführen. Für bereits geleistete Zahlungen können betroffene Grundstückseigentümer, sofern die Ansprüche nicht verjährt sind, dieses Geld zurückverlangen.

Die Entscheidung des BGH betrifft Ansprüche der Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) gegenüber Grundstückseigentümern, die von der BVVG verbilligt landwirtschaftliche Flächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) erworben haben. Diese Kaufverträge enthalten regelmäßig eine Klausel, wonach Grundstückskäufer einen Teil der Einnahmen aus der Gestattung von Windenergieanlagen auf diesen Flächen an die BVVG entrichten müssen. Laut Entscheidung des BGH hat die BVVG keinen Anspruch auf solche Zahlungen. Presseberichten zufolge rechnet die Privatisierungsanstalt für land- und forstwirtschaftliche Flächen der ehemaligen DDR mit Rückforderungen von bis zu 55 Mio. Euro. 364 Kaufverträge seien maximal betroffen. Das sind knapp zwei Prozent aller Verträge, die die BVVG nach dem

Ausgleichsleistungsgesetz bis zum Auslaufen der Regelung 2009 abgeschlossen hat. Die BVVG hat angekündigt, Rückforderungsansprüche für jeden Einzelfall sorgfältig zu prüfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, welche Verjährungsfristen gelten: drei oder zehn Jahre. Zudem sollten sich Grundstückseigentümer nicht auf eine Verschiebung des Beginns der Verjährungsfrist auf das Datum der Urteilsverkündung verlassen, meinen Fachanwälte.

Der BGH hat darüber hinaus entschieden, dass die Errichtung von Windenergieanlagen auf einstigen BVVG-Flächen kein Wiederkaufsrecht auslöst. In Betracht kommt allenfalls ein Rücktrittsrecht der BVVG unter den in § 12 Abs. 1 FlErwV genannten Voraussetzungen. Dieses Rücktrittsrecht besteht allerdings nur, wenn das Grundstück insgesamt oder wesentliche Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Dies wird i.d.R. weder durch die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Windrad, noch durch die Einbeziehung einer landwirtschaftlichen Fläche (im Außenbereich) in ein Windeignungsgebiet verursacht. Das Urteil hat Auswirkungen auf bestehende und neue Nutzungsverträge zur Errichtung von Windenergieanlagen auf ehemaligen BVVG-Flächen. ■

Für neue Nutzungsverträge

- Eigentümer von Flächen, die diese nach dem Ausgleichsleistungsgesetz von der BVVG erworben haben, können künftig Teile der Flächen für den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen zur Verfügung stellen.
- Um Rechtssicherheit zu erlangen, empfiehlt es sich, der BVVG trotzdem jede Verfügung (Dienstbarkeiten, Baulasten) anzuzeigen und formell um Zustimmung zu ersuchen.
- Die BVVG kann bei einer wesentlichen Nutzungsänderung (mehr als 10%) von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch machen. Die Wesentlichkeit bezieht sich nicht auf das einzelne Flurstück, sondern auf den gesamten Kaufgegenstand, der von der BVVG erworben wurde.

Für alte Verträge (Rückforderungen)

- Eigentümer, die direkt an die BVVG gezahlt haben, ohne dreiseitigen Gestattungsvertrag zwischen BVVG, Flächeneigentümer und Anlagenbetreiber, können geleistete Zahlungen zurückfordern.
- Eigentümer, die einen dreiseitigen Gestattungsvertrag geschlossen haben, können die Rückerstattung der zu Unrecht von der BVVG vereinnahmten Geldbeträge verlangen. Die BVVG scheidet aus den dreiseitigen Gestattungsverträgen aus.
- Voraussetzung für eine Rückerstattung ist, dass Ansprüche noch nicht verjährt sind. Grundsätzlich ist jedem Flächeneigentümer zu empfehlen, Rückzahlungsansprüche zu prüfen.