

Wenn der Wind sich dreht

30 Jahre nach dem Mauerfall läuft weiterhin die Privatisierung von Grund und Boden im Osten. Beim Verkauf sind **Entgeltabführungsklauseln der BVVG für Windenergieanlagen** oft ein Streitthema.



In fahlem Licht erscheinen einige Entscheidungen der BVVG, wenn es um den Umgang mit Verjährungsfristen und Verträgen im Windkraftsektor geht.

Große Verwunderung herrscht über aber eine aktuelle rechtliche Entwicklung in den östlichen Bundesländern. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte mit Urteil vom 14. September 2018 (Az. V ZR 12/17) die von der bundeseseigneten Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) in den Grundstückskaufverträgen nach dem Entscheidungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) für den Fall der Errichtung von Windenergieanlagen auf den verkauften Grundstücken verwendete Entgeltabführungsklausel für unwirksam erklärt. Wir berichten an dieser Stelle ausführlich (*Bauernzeitung 3/2018, S. 48; 44/2018, S. 56f., 59/2018, S. 48*).

Damals war damit gerechnet worden, dass die BVVG in großem Stil auf Rückzahlung in Anspruch genommen wird. Bisher ist dies ausgeblieben und die BVVG wundert sich bereits selbst darüber, dass in geringerer Umfang als von ihr selbst erwartet Rückzahlungsansprüche geltend gemacht werden. Das mag daran liegen,

dass die Verjährungsfrist für Rückforderungsansprüche noch unstritten ist.

Welche Frist greift bei der Verjährung?

Die BVVG stellt sich auf den Standpunkt, dass die gesetzliche Regelverjährungsfrist von drei Jahren gilt. Danach wären aktuell alle Rückforderungsansprüche aufgrund von Zahlungen in 2015 oder früher verjährt. Mit dem Jahreswechsel 2019/2020 wird sich die BVVG nach im Hinblick auf in 2016 erhaltene Zahlungen auf Verjährung berufen.

In der Rechtsliteratur wird hingegen eine spezielle zehnjährige Verjährungsfrist für anwendbar gehalten, die allerdings tagengau läuft. Beim Landgericht Berlin sind bisher zwei oder drei Klageverfahren gegen die BVVG anhängig, in denen es um die Länge der Verjährungsfrist geht. Hier ist aber erst im November 2019 ein Verhandlungstermin anberaumt. Unabhängig davon, wie die Verfahren vom Landge-

richt Berlin entschieden werden, ist jetzt schon klar, dass die unterlegene Seite in die Benutzungs gehen wird. Es ist damit zu rechnen, dass auch diese Frage erst vom BGH endgültig entschieden wird. Und das dürfte wohl nicht vor 2023 sein.

Bei Verzichtserklärung genau aufpassen

Ein Zuwarfen auf die BGH-Entscheidung kann aber mit Rechtsnachteilen für die betroffenen Landwirte verbunden sein. Wenn nämlich die zehnjährige Verjährungsfrist gilt, wären zum jetzigen Zeitpunkt alle Nutzungsentschädigungszahlungen an die BVVG, die vor Sommer 2009 erfolgt sind, verjährt. Wartet man auf ein Urteil des BGH zur Frage der Länge der Verjährungsfrist, sind wir im Jahr 2023 oder später, wenn dann erst Ansprüche gegen die BVVG geltend gemacht werden, wären alle Rückzahlungsansprüche wegen Zahlungen vor 2013 verjährt.

Nach allen bisher mit der BVVG geführten Gesprächen ist diese

nicht bereit, generell auf die Einrede der Verjährung zu verzichten. Hier muss daher jeder betroffene Landwirt rechtzeitig tätig werden und eine Klage gegen die BVVG erheben, um die Verjährung zu unterbrechen. Es genügt auch, wenn die BVVG auf die Einrede der Verjährung verzichtet, soweit zum Zeitpunkt dieser Verzichtserklärung noch keine Verjährung eingetreten ist. Hier muss man aber genau aufpassen. Die Mitteilung, auf die Einrede der Verjährung gegebenenfalls verzichten zu wollen, ist noch kein Verzicht, sondern nur die Ankündigung eines Verzichts! Verlässt man sich hierauf, hat man auf Sand gebaut.

Lage bei Kaufverträgen zum Verbleibswert

Auch beim Abschluss von Verkehrswertkaufverträgen hat die BVVG die eingangs genannte Entgeltabführungsklausel verwendet. Da das Urteil des BGH einen EALG-Kauf teilt, beruft sich die BVVG darauf, dass in

Verkehrswertkaufverträgen diese Klausel wirksam sei. Auch das wird in der Rechtsliteratur anders gesehen.

Dabei wird auf ein Urteil des BGH verwiesen, wonach die öffentliche Hand bei Verkehrswertkaufverträgen keinen Anspruch darauf habe, von künftigen Wertsteigerungen des Grundstücks zu profitieren, wenn es dafür nicht einen ausgleichenden Vorteil beim Käufer gebe.

Nichts anderes könne gelten, wenn die BVVG als quasi öffentliche Hand bei Verkehrswertverträgen an künftigen Nutzungsmöglichkeiten teilhaben will, denn diese stehen nach dem Gesetz ebenfalls allein dem Grundstückseigentümer zu. Auch hier besteht die vorgenannte Verjährungsproblematik.

Anlagenstandorte herausvermessen

Bisher rechtlich noch völlig unklar waren die Fallgestaltungen, in denen die BVVG vor der Veräußerung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen die Standortflächen bereits vorhandener oder potenzieller Windenergieanlagen aus dem Grundstück herausvermessen und als eigenes Flurstück geltend machen will. Verkauft wurde dann nur die umliegende Fläche und natürlich ohne dass der Käufer an den Nutzungsentschädigungen beteiligt wurde. Der Landwirt hat also alle mit den Standortflächen und Zuwegungen verbundenen Nachteile zu tragen und sämtliche Vorteile, also die Nutzungsentschädigungen, verbleiben bei der BVVG.

Hier gibt es nun einen ersten Fallsatz, der voraussichtlich im Oktober-Heft der Fachzeitschrift *Agar- und Umweltrecht* veröffentlicht wird. Er beschäftigt sich allerdings nur mit der Veräußerung der umliegenden Fläche nach dem EALG und nicht zum Verkehrswert. Hiernach ist dieses Vorgehen der BVVG rechtswidrig und sie muss Schadenersatz die herausvermessen Standortflächen und Zuwegungen gegen Zahlung des Verkehrswerts, den die Standortflächen zum Zeitpunkt des Abschlusses des EALG-Vertrages hatten, an den EALG-Erwerber übertragen.

Außerdem besteht ein Anspruch gegen die BVVG auf Herausgabe der erhaltenen kapitalisierten Nutzungsentschädigung. Stand die Windenergieanlage zum Zeitpunkt des EALG-Kaufs schon auf dem Grundstück, muss die BVVG den Teil der kapitalisierten Nutzungsentschädigung herausgeben, der auf den Zeitraum nach dem Eigentumsübergang aufgrund des EALG-Kaufs entfällt.

Einis ist allerdings dem aufmerksamen Beobachter schon jetzt klar. Die BVVG wird dieser Auffassung sicher nicht folgen, sondern sich verklagen lassen. Die Betroffenen müssen entscheiden, ob sie hier gegen die BVVG vorgehen wollen. Bei der Verjährungsfrist gilt das Obige entsprechend. Die BVVG wird sich auf drei Jahre betreffen, während nach dem genannten Aufsatz eine zehnjährige Verjährungsfrist gilt.

RA PROF. DR. ANDREAS KLOS,
Hünmrich & Bischoff, Partner,
www.huenmrich-partner.de