V ZR 12/17

Kein Zahlungsanspruch bzw. Rückkaufsrecht der BVVG bei Überlassung von nach dem Ausgleichsleistungsgesetz verbilligt verkauften landwirtschaftlichen Flächen zum Aufstellen von Windkrafträdern an einen Windenergiebetreiber

Urteil vom 14. September 2018 – V ZR 12/17

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass bei einem verbilligten Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz durch die BVVG eine Regelung in dem Kaufvertrag unwirksam ist, wonach die BVVG von dem Erwerber solche Zahlungen abschöpfen kann, die er von dem Betreiber von Windkraftanlagen für die Gestattung von Windkrafträdern auf den landwirtschaftlichen Flächen erhält.

Sachverhalt:

Der Kläger kaufte 2005 landwirtschaftliche Flächen in Mecklenburg-Vorpommern von der beklagten BVVG. Diese ist mit der Privatisierung des volkseigenen Vermögens im Beitrittsgebiet beauftragt. Den überwiegenden Teil der Flächen erwarb der Kläger verbilligt nach § 3 des Ausgleichsleistungsgesetzes (AusgLG). Daher enthält der Kaufvertrag Regelungen über Rechte der BVVG für den Fall einer Änderung der Nutzung bzw. Nutzbarkeit der Flächen für andere als landwirtschaftliche Zwecke, darunter ein der Vorschrift des § 12 Abs. 4 der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) entsprechendes Wiederkaufsrecht (Rückkaufsrecht) der BVVG.

2014 teilte der Kläger der BVVG 2014 mit, dass er beabsichtige, einem Betreiber von Windkraftanlagen das Aufstellen von drei Windkrafträdern zur Erzeugung von Windenergie unter Inanspruchnahme von knapp einem Hektar der erworbenen Fläche – entsprechend 1,41 % der Gesamtfläche – zu gestatten. Die BVVG bestand auf Einhaltung der für diesen Fall im Kaufvertrag getroffenen Regelungen, insbesondere auf den vereinbarten Zahlungen (75% des auf die Gesamtnutzungsdauer der Anlage kapitalisierten, von dem Betreiber der Anlage an den Kläger gezahlten Entschädigungsbetrages, mindestens aber 75% des üblicherweise für die Errichtung vergleichbarer Anlagen an vergleichbaren Standorten gezahlten Betrages, jeweils abzüglich eines Bewirtschafter-/Pächterentschädigungsanteils von 15%).

Der Kläger will u.a. festgestellt wissen, dass er nicht verpflichtet ist, diesen Betrag auszukehren, und dass der BVVG wegen der Aufstellung der Windkrafträder auch kein Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag oder zum Wiederkauf der Flächen zusteht.

Bisheriger Prozessverlauf:

Die Vorinstanzen haben der Feststellungsklage hinsichtlich der Zahlungen stattgegeben. Das Berufungsgericht hat ferner festgestellt, dass der BVVG wegen des Aufstellens der Windkrafträder kein Rücktrittsrecht zusteht. Bezüglich des Wiederkaufsrechts hat es die Klage dagegen abgewiesen. Hiergegen haben beide Parteien Revision eingelegt.

Das Berufungsgericht meint, das Aufstellen von Windkrafträdern zur Energieerzeugung auf Flächen, die nach § 3 AusglLG verbilligt verkauft worden sein, führe entsprechend zu einem Wiederkaufsrecht der BVVG nach § 12 Abs. 4 iVm § 1 Abs. 2 Sätze 4 bis 6 FlErwV. Die BVVG müsse sich aber zwischen dem Wiederkauf und der Genehmigung der Windkrafträder entscheiden; sie sei nicht berechtigt, den von dem Windkraftanlagenbetreiber an den Käufer gezahlten Betrag abzuschöpfen.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Die Regelung in dem Kaufvertrag, wonach die BVVG die Zahlungen abschöpfen kann, die der Kläger von dem Betreiber der Windkraftanlagen für die Gestattung von Windkrafträdern auf seinen landwirtschaftlichen Flächen erhält, ist unwirksam. Die Gestattung von Windkrafträdern begründet kein Wiederkaufsrecht der

BVVG nach § 12 Abs. 4 FlerwV: Sie kann nur ein Rücktrittsrecht der BVVG auslösen und das auch nur dann, wenn dadurch die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen oder wesentlicher Teile davon aufgegeben werden, was hier aber nicht geltend gemacht wird.

Mit dem – inzwischen weitgehend ausgelaufenen - verbilligten Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen nach Maßgabe von § 3 AusgLG sollte den Erwerbsberechtigten die Möglichkeit gegeben werden, den Bestand der von ihnen eingerichteten und oder noch einzurichtenden landwirtschaftlichen Betriebe dauerhaft abzusichern. Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung sind die Erwerber verpflichtet, die Flächen während einer Bindungsfrist von heute 15 Jahren ab Erwerb selbst landwirtschaftlich zu nutzen. Dazu müssen sie der BVVG nach § 12 Abs. 3 FlErwV nicht nur jede Veräußerung, sondern auch jede Verfügung über die Grundstücke, auch die Bestellung von Dienstbarkeiten zugunsten von Betreibern von Windkraftanlagen, anzeigen. Die BVVG muss solche Verfügungen ohne Auflagen und Einschränkungen genehmigen, wenn sie die Zweckbindung nicht gefährden.

Mit diesen Vorgaben steht die Verpflichtung in dem Kaufvertrag nicht in Einklang, den überwiegenden Teil der Zahlungen, die der Kläger von dem Windenergiebetreiber für die Gestattung des Aufstellens von Windkrafträdern erhält, an die BVVG abzuführen. Sie lässt sich insbesondere nicht damit rechtfertigen, dass eine Auskehrung der Beträge es dem Kläger ermöglichen soll, die Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die BVVG abzuwenden. Denn ein solches wurde durch die Gestattung der Windkrafträder nicht ausgelöst. Voraussetzung für ein Wiederkaufsrecht durch die BVVG ist nach § 12 Abs. 4 FlErwV, dass die verbilligt erworbenen Flächen nachträglich für einen der in § 1 Abs. 1 Sätze 4 bis 6 FlErwV bezeichneten Zwecken "nutzbar werden". Hierzu gehören Flächen, die aufgrund eines Flächennutzungs-, Bebauungs- oder anderen Plans vor dem Verkauf planungsrechtlich aufgewertet, insbesondere zu Bauland geworden sind, sowie Flächen, die aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Widmung insbesondere für Verkehrswege aufgrund einer entsprechenden Wegeplanung für andere Zwecke nutzbar geworden sind. Solche Flächen können von der BVVG zum verbilligten Verkaufspreis zurückgekauft und gegen andere landwirtschaftliche Flächen ausgetauscht werden. Die Voraussetzungen für ein Wiederkaufsrecht liegen aber nicht vor, wenn auf den verkauften landwirtschaftlichen Flächen Windkrafträder zur Windenergieerzeugung errichtet werden sollen. Durch die Verwirklichung eines solchen Vorhabens verändert sich die planungsrechtliche Qualität der landwirtschaftlichen Flächen nicht; denn die Errichtung und der Betrieb von Windkrafträdern zur Windenergieerzeugung gehören nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu den im Außenbereich privilegiert zulässigen Vorhaben. Auch die Einbeziehung in sog. Windeignungsgebiete eines Raumordnungsplans führt nicht zu einer planungsrechtlichen Aufwertung solcher Flächen; sie stellt nur den planungsrechtlichen Normalzustand wieder her.

In Betracht kommt allenfalls ein Rücktrittsrecht der BVVG. Dieses setzt aber voraus, dass wesentliche Teile der verkauften Flächen nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke sondern für Zwecke der Windenergieerzeugung verwendet werden. Das ist hier nicht der Fall, weil die für die drei Windräder benötigten Stand- und Abstandsflächen insgesamt nur 1,41 % der von dem Kläger verbilligt erworbenen landwirtschaftlichen Fläche ausmachen.

Vorinstanzen:

Kammergericht – Urteile vom 21. Dezember 2016 – 28 U 7/15

LG Berlin – Urteil vom 24. Februar 2015 – 19 O 207/14