

# BGH kippt Windenergieklausel der BVVG – Das Ende der Knebelverträge ?



## BGH kippt Windenergieklausel der BVVG – Das Ende der Knebelverträge ?



**MASLATON**  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Leipzig · München · Köln

Ingolf Sonntag  
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

# BGH kippt Windenergieklausel der BVVG – Das Ende der Knebelverträge ?



Kanzleivorstellung:

## MASLATON Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

- Hauptsitz in Leipzig mit weiteren Standorten in Köln und München, 2002 gegründet
- Beratungsschwerpunkte sind das Verwaltungsrecht, Energierecht, Zivilrecht mit Fokus auf dezentralen EE- und KWK-Projekten, M&A in der EE-Branche, Datenschutz- und Luftverkehrsrecht
- Wissenschaftliche Expertise durch Veröffentlichungen und universitäre Vorlesungen
- Standort Leipzig in der Eigenversorgung durch KWK- und PV-Anlage, E-Mobilität
- Verbandsengagement sowie sachverständige Stellungnahmen im Gesetzgebungsverfahren



# BGH kippt Windenergieklausel der BVVG – Das Ende der Knebelverträge ?



Referent:

Rechtsanwalt Ingolf Sonntag



Ingolf Sonntag ist Rechtsanwalt in der MASLATON Rechtsanwalts-gesellschaft mbH aus Leipzig, die sich schwerpunktmäßig mit sämtlichen Fragen des Rechts der Erneuerbaren Energien befasst.

Er betreut seit vielen Jahren Unternehmen und Privatpersonen außergerichtlich und gerichtlich auf den Gebieten des Energierechts sowie des Miet- und Pachtrechts und des Baurechts.



## Die Themen:

- I. Geschichte und Aufgaben der BVVG
- II. Flächenerwerb von der BVVG
- III. Mehrerlösabschöpfungsklausel
- IV. Verfahrensgang und Entscheidung des BGH



# **I. Geschichte und Aufbau der BVVG**



## Geschichte:

- 01.03.1990 Gründung der Treuhandanstalt
- nach Wiedervereinigung Anstalt des Öffentlichen Rechts unter Fachaufsicht von BMF und BMWi
- 1995 Umbenennung in Bundesanstalt für vereinigungs-bedingte Sonderaufgaben (BvS)
- 01.01.2001 Einstellung ihrer Tätigkeit (nur noch Rechts- und Vermögensträgerin) Aufgabenerfüllung durch Dienstleister



## Geschichte:

- 1992 Gründung der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)
- seit 1996 Aufgabenübertragung durch BvS als Privatisierungsstelle des Bundes
- insbesondere **Flächenverkauf nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) und der Flächenerwerbsordnung (FlErwV)**



## Aufgaben:

- Verwaltung, Verpachtung und Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in neuen Bundesländern
- Veräußerung von Bauland und Bergwerkseigentum
- Verwertung und Verwaltung von Wirtschaftsgebäuden
- Geschäftsbesorger der BvS in Bereichen Vertrags-management und Reprivatisierung (seit 2009)
- Verwertung der Flächen soll bis 2030 abgeschlossen sein





## **II. Flächenerwerb von der BVVG**



## gesetzliche Grundlagen:

- **EALG** (Gesetz über die Entschädigung nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen und über staatliche Ausgleichsleistungen für Enteignungen auf besatzungsrechtlicher und besatzungshoheitlicher Grundlage)
- **AusglLeistG** (Ausgleichsleistungsgesetz)
- **FIErwV** (Flächenerwerbsordnung)



## EALG:

- Entschädigung für Enteignungen in der DDR
- Ausgleichsleistungen für Enteignungen auf besatzungsrechtlicher bzw. -hoheitlicher Grundlage
- auch Verluste zwischen 1933 und 1945 (NS-VEntschG mit Verweis auf EntschG)
- Artikelgesetz umfasst 10 Gesetze (u.a. EntschG und AusglLeistG)



## AusglLeistG:

- Bestimmung des Kreises der **Berechtigten** für verbilligten Erwerb von Flächen
  - Wiedereinrichter
  - Neueinrichter
  - Entzug von Land- oder Forstwirtschaftsflächen und Unmöglichkeit der Rückgabe oder
- Bestimmung der Höhe der **Vergünstigungen** (grundsätzlich 35 % auf Verkehrswert bei Flächen nach § 3 Abs. 7 AusglLeistG)



## FIErwV:

- **Soll-Vorschriften für Vertragsinhalte** von Kaufverträge
- insbesondere **Sicherung der Zweckbindung** durch Bindungsfrist von **15 Jahre** durch Rücktrittsrecht bei Änderungen (§ 12 FIErwV)
  - Zusammensetzung Käufer (max. 25 % Nichtberechtigte)
  - Nutzung als Land- oder Forstwirtschaft
  - Nichtanzeige von Änderungen
  - Wohn- oder Betriebssitzaufgabe / -änderung



## **III. Mehrerlösabschöpfungs- klausel (Windradklausel)**



## Mehrerlösabschöpfungsklausel:

- Zeitraum von 15 Jahren
- für den Fall der Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energie (insbesondere Windenergieanlagen)
- Sicherstellung der Zweckbindung durch
  - Pflicht zur Einbeziehung in Vertragsverhandlungen
  - Entschädigungszahlung von 75 % des auf die Gesamtnutzungsdauer der kapitalisierten Entschädigungsbetrages (fällig ein Monat nach Vertrag/Baubeginn)



## Mehrerlösabschöpfungsklausel:

- **Kritikpunkte:**
  - Rücktrittsrecht wird für Entschädigungszahlung zweckentfremdet (Knebelvertrag)
  - Einmalbetrag statt laufender Zahlung
  - Zahlungen für Entschädigungen nach Bindungsfrist
  - nur geringe Flächen betroffen





## Mehrerlösabschöpfungsklausel:

- **Auffassung der BVVG:**
  - Entschädigung sei „Minus“ zum Wiederkaufsrecht oder Rücktritt
  - Nutzungsänderung durch Windrad
  - Gefährdung der Zweckbindung durch Zahlung des Betreibers



## **IV. Verfahrensgang und Entscheidung des BGH**



## Sachverhalt und Verfahrensgang:

- verbilligter Flächenerwerb von BVVG nach § 3 Abs. 5 AusglLeistG  
**Mehrerlösabschöpfungsklausel** (Windradklausel)
- nur 1,41 % der Fläche betroffen
- nach Auffassung des Klägers Verstoß gegen §§ 305 ff. BGB  
(Bestimmungen über Allgemeine Geschäftsbedingungen)
- Verstoß gegen Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB  
(unangemessene Benachteiligung)
- nach Auffassung der BVVG führe Einbeziehung in  
Windeignungsgebiet im regionalplan zu Wiederkaufrecht



## Sachverhalt und Verfahrensgang:

- **I. Instanz LG Berlin (Urteil vom 24.02.2015, Az. 19 O 207/14)**
  - Feststellungsklage des Betroffenen gegen BVVG
  - LG Berlin gab der Klage statt
- **II. Instanz KG Berlin (Urteil vom 21.12.2016, Az. 28 U 7/15)**
  - Berufung der BVVG („Minus“ zum Rücktritt und Wiederkauf)
  - KG Berlin kein Rücktritt – Berufung zurückgewiesen



## Sachverhalt und Verfahrensgang:

- **Bundesgerichtshof (Urteil vom 14.09.2018, Az. V ZR 12/17)**
  - Errichtung von Windrädern löst kein Wiederkaufsrecht nach § 12 Abs. 4 FIErwV aus, allenfalls Rücktritt
  - Einbeziehung in Windeignungsgebiet auch kein Wiederkaufsrecht nach § 12 Abs. 4 i. V. § 1 Abs. 2 FIErwV
  - kein Rücktrittsrecht, da keine wesentliche Änderung (1,41 %)
  - keine Entschädigungszahlung, da unangemessene Benachteiligung (Verstoß gegen § 307 BGB)



## Sachverhalt und Verfahrensgang:

- **Bundesgerichtshof (Urteil vom 14.09.2018, Az. V ZR 12/17)**
  - keine Gefährdung der Zweckbindung durch Zahlung des Betreibers
  - keine Einbeziehung der BVVG
  - auch Wegrechte oder Hypotheken gefährden grundsätzlich nicht die Zweckbindung



## Fazit der Entscheidung des BGH:

- Bisherige Regelungen der BVVG zur Windradklausel überwiegend unwirksam
- nahezu alle Argumente der BVVG lehnt der BGH ab
- Umstände des Einzelfalls wichtig
- **Prüfung von Rückforderungen gegen BVVG!**
- Spätestens mit Urteil des BGH vom 14.09.2018 beginnt die **Verjährung** für Rückforderungen zu laufen!



## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**MASLATON**  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Leipzig • München • Köln

Ingolf Sonntag  
Rechtsanwalt