



# Landgericht Berlin

## Im Namen des Volkes

### Urteil

Geschäftsnummer: 19 O 207/14

verkündet am : 24.02.2015

•••,  
Justizbeschäftigte

In dem Rechtsstreit

des •••,

Klägers,

- Prozessbevollmächtigte:

•••,-

g e g e n

die •••,,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigter:

•••,-

hat die Zivilkammer 19 des Landgerichts Berlin in Berlin - Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21, 10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 3. Februar 2015 durch den Richter am Landgericht •••, als Einzelrichter

**f ü r R e c h t e r k a n n t :**

1. Es wird festgestellt, dass der Kläger nicht verpflichtet ist,

- a) aus dem notariellen Kaufvertrag vom 26.08.2005 der Notarin •••, zur Urk-Reg.Nr. •••, die Beklagte in die Verhandlungen mit dem (Energieanlagen-)Betreiber vor Abschluss eines entsprechenden Vertrages einzubeziehen,
  - b) der Beklagten alle vertragsrelevanten Unterlagen zur Verfügung zu stellen,
  - c) an die Beklagte eine Zahlung eines kapitalisierten Entschädigungsbetrages aus der Nutzung seiner Grundstücke in der •••, Flur •••, Flurstücke •••, für die Betreibung von Windenergieanlagen in Höhe von 75 % des auf die Gesamtnutzungsdauer der Anlage kapitalisierten Entschädigungsbetrages zu erbringen und
  - d) der Beklagten nicht eine weitere Entschädigung bei Verlängerung der ursprünglich vorgesehenen Nutzungsdauer zu zahlen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kostenentscheidung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### Tatbestand

Der Kläger erwarb mit notariellen Vertrag vom 26.08.2005 der Notarin •••, in •••, landwirtschaftliche Flächen zur Gesamtgröße von 71,01 Hektar nach § 3 Abs. 5 Ausgleichsleistungsgesetz.

Die Vertragsklauseln trugen auch der Flächenerwerbsverordnungen Rechnung, insbesondere die Regelungen in § 10 Nr. 1 - 3 des Vertrages.

Hierbei soll unter Bestimmung einer Bindungsfrist von aktuell 15 Jahren sichergestellt werden, dass die angekauften Flächen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden, wobei der Beklagten ein Rücktrittsrecht zusteht, falls innerhalb der Bindungsfrist hiergegen verstoßen wird.

In § 10 Nr. 5 des Vertrages war zudem Folgendes geregelt:

„Sollen während des in Abs. 2 genannten Zeitraumes kaufgegenständliche Flächen ganz oder teilweise als Standort- und/oder Abstandsflächen für die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien i.S.d. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung, insbesondere für Windenergieanlagen, oder für die Errichtung von Funk-, Sende- oder vergleichbaren Anlagen genutzt oder zur Verfügung gestellt werden, steht dem Käufer nach Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen ein Anspruch auf

Zustimmung hierzu gegen die Verkäuferin zu:

Um sicherzustellen, dass den der Verkäuferin in diesem Vertrag vorbehaltenen Rücktrittsrechten hinreichend Rechnung getragen wird, hat der Käufer die Verkäuferin vor Abschluss eines entsprechenden Vertrages in die Verhandlungen mit dem Betreiber der Anlage einzubeziehen, um insbesondere die Fragen der Zahlungsmodalitäten sowie der durch den Anlagenbetreiber zu stellenden Sicherheiten für den Rückbau der geplanten Anlage zu regeln.

Der Käufer verpflichtet sich, an die Verkäuferin einen Betrag i.H.v. 75 % des auf die Gesamtnutzungsdauer der Anlage kapitalisierten Entschädigungsbetrages (ohne Bewirtschafter-/Pächterentschädigungsanteil) zu zahlen, der auf die kaufgegenständlichen Flächen entfällt mindestens aber 75 % des marktüblichen Entschädigungsbetrages, also des Betrages, der üblicherweise für das Recht zur Errichtung einer vergleichbaren Anlage an die vergleichbaren Standorten entrichtet wird.

Gleiches gilt, sofern während des in Abs. 2 genannten Zeitraumes weitere oder leistungsstärkere Anlagen errichtet werden, insbesondere auch an oder auf Baulichkeiten, oder die ursprünglich vorgesehene Nutzungsdauer verlängert wird und daraus eine Erhöhung des ursprünglich ermittelten Entschädigungsbetrages resultiert.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass nach der üblichen Entschädigungspraxis dem Bewirtschafter/Pächter der Flächen ein Anteil am Gesamtentschädigungsbetrag zugestanden wird. Dieser Bewirtschafter-/Pächteranteil ist von dem ermittelten Gesamtentschädigungsbetrag abzuziehen. Der danach verbleibende Entschädigungsbetrag ist in dem o.g. Verhältnis zwischen der Verkäuferin und dem Käufer aufzuteilen. Soweit Flächen für Windenergieanlagen genutzt werden, beträgt der in Abzug zu bringende Bewirtschafter-/Pächteranteil 15 % des Gesamtentschädigungsbetrages.

Der Käufer verpflichtet sich des Weiteren der Verkäuferin unverzüglich die Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für die Feststellung des ihr zustehenden Betrages erforderlich und zweckdienlich sind. Legt der Käufer die Unterlagen nicht

vor oder einigen sich die Parteien nicht auf den der Verkäuferin zustehenden Betrag, so ist dieser durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu bestimmen. Der Sachverständige, der als Schiedsgutachter tätig wird, wird auf Antrag der Verkäuferin durch den Präsidenten der Industrie- und Handelskammer des Belegenheitsortes des Kaufgegenstandes bestimmt. Die Kosten eines solchen Gutachtens tragen die Parteien je zur Hälfte.

Der an die Verkäuferin zu entrichtende Betrag wird einen Monat nach Abschluss des entsprechenden (Nutzungs-/Überlassungs-/Einbringungs-) Vertrages fällig, spätestens jedoch zum Ende des Monats, in dem mit der Errichtung der Anlage begonnen wird.“

Der Kläger will auf einen Teil der erworbenen Fläche drei Windräder aufstellen lassen. Die dafür benötigte Fläche unter Einschluss des Baugrundes und der Zuwegung beträgt 0,9711 Hektar, was 1,41 % der Gesamtfläche entspricht.

Aktuell besteht bereits ein Nutzungsoptionsvertrag, welcher nur noch vom Kläger unterschrieben werden muss, um Gültigkeit zu erlangen (vgl. Bl. 62 ff.).

Mit anwaltlichem Schreiben vom 24.02.2014 (Anlage K 4) teilte der Kläger dies der Beklagten mit und bat ausdrücklich um Bestätigung, dass weitere Ansprüche durch die Beklagte wegen der Unwesentlichkeit der beanspruchten Fläche nicht geltend gemacht werden.

Mit Schreiben vom 11. März 2014 (Anlage K 6) teilte die Beklagte - Niederlassung •••, - mit, dass zwar tatsächlich die für den Bau der Windräder benötigte Standort- und Zuwegungsfläche im Verhältnis zur gesamten kaufgegenständlichen Fläche gering sei, bestand jedoch auf die Regelungen des § 10 Nr. 5 des Kaufvertrages und hierbei insbesondere auf die hier festgelegte Entschädigungszahlung.

Der Kläger ist der Ansicht, eine Feststellungsklage sei zulässig, insbesondere bestehe auf seiner Seite das notwendige Feststellungsinteresse.

Er ist weiter der Ansicht, dass die Regelung im Kaufvertrag unter § 10 Nr. 5 unwirksam sei, da diese einer Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB nicht standhalte.

Die Regelung weiche einerseits vom gesetzlichen Leitbild ab und benachteilige ihn, den Kläger, im Übrigen auch unangemessen, da die Berechnung der Entschädigungszahlung in aller Regel weit über den Bindungszeitraum hinausgehe.

Der Kläger beantragt,

wie für Recht erkannt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, dass die Klage bereits unzulässig sei, da ein Feststellungsinteresse des Klägers nicht bestehe. Es sei noch völlig unklar, ob es überhaupt zum Bau der Windräder kommen werde, weshalb kein gegenwärtiges Rechtsverhältnis betroffen sei bzw. keine gegenwärtige Gefahr für den Kläger bestehe.

Die Klage sei im Übrigen aber auch unbegründet, da die vertraglichen Regelungen in § 10 Nr. 5 einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB standhielten.

Die potentielle Eignung von landwirtschaftlichen Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen, erst recht aber die tatsächliche Nutzung der Flächen zur Windenergie zwischen Zwecken erfülle die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 Satz 4 - 6 der Flächenerwerbsverordnung und führe daher zu dem in § 12 Abs. 4 Flächenerwerbsverordnung vorgesehenen und ihm Vertrag in § 10 Abs. 7 a niedergelegtem Recht der Beklagten zum Wiederkauf.

Die in § 10 Nr. 5 des Vertrages enthaltene Abrede sei daher in unmittelbarem Kontext zu der in § 10 Nr. 7 a enthaltenen Abrede zu sehen, wobei § 10 Nr. 5 des Vertrages im Interesse des Klägers die Rechtsfolgen abmildere, die sich aus dem Recht der Beklagten zum Wiederkauf bei einer Umwidmung/Umnutzung der kaufvertragsgegenständlichen Flächen ergebe. Im Falle eines solchen Wiederkaufs der betroffenen Flächen könnte die Beklagte allein sämtliche von einem Windenergieanlagenbetreiber zu leistenden Entschädigungszahlungen vereinnahmen, während § 10 Nr. 5 des Grundstückskaufvertrages dem Kläger einen Teil dieser zu leistenden Entschädigung belasse.

Soweit der Kläger sodann die Zahlungen an die Beklagte gemäß § 10 Nr. 5 des Grundstückskaufvertrages auch tatsächlich leiste, sei das Recht der Beklagten zum Wiederkauf ausgeschlossen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der vorbereitenden Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

### 1. Die Klage ist zulässig.

Die Klage ist in Form der negativen Feststellungsklage zulässig, insbesondere besteht auch das notwendige Feststellungsinteresse auf Seiten des Klägers.

Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Feststellungsklage ist zunächst das Bestehen eines gegenwärtigen Rechtsverhältnisses.

Dieses gegenwärtige Rechtsverhältnis muss sodann zwischen den Parteien des Rechtsstreits bestehen.

Vorliegend besteht ein solches gegenwärtiges Rechtsverhältnis zwischen den Parteien in Form des Grundstückskaufvertrages vom 26. August 2005.

Da dieser Kaufvertrag noch nicht endgültig beendet ist, insbesondere weiterhin Rechte und Pflichten der Parteien aus diesem Kaufvertrag bestehen, handelt es sich auch um ein gegenwärtiges Rechtsverhältnis.

In diesem Zusammenhang kommt es nicht auf ein etwaiges Rechtsverhältnis des Klägers mit dem Windenergieanlagenbetreiber an, also insbesondere nicht, ob zwischen diesen bereits ein Vertrag geschlossen worden ist.

Rechtsverhältnis ist vielmehr jedes Schuldverhältnis zwischen den Parteien, insbesondere die Frage der Wirksamkeit, Auslegung oder Beendigung eines Vertrages (BGH MDR 1982, 928).

Vorliegend geht es um die Frage der Wirksamkeit einzelner Vertragsklauseln und somit um die Frage, ob zwischen den Parteien insoweit ein Schuldverhältnis besteht oder nicht.

Diese Konstellation ist der klassische Fall für eine Feststellungsklage.

Auf Seiten des Klägers besteht zu dem auch das notwendige Feststellungsinteresse.

Ein solches besteht, wenn dem subjektiven Recht des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit dadurch droht, dass die Beklagte es ernsthaft bestreitet oder sich eines Rechts gegenüber dem Kläger berührt und das Urteil in seiner Rechtskraft geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen.

Auch dies ist vorliegend gegeben.

Die Beklagte hat sich gegenüber dem Kläger ausdrücklich ihrer Rechte aus § 10 Nr. 5 des Grundstückskaufvertrages im Schreiben vom 11. März 2014 berührt.

Da der Kläger in konkreten Vertragsverhandlungen mit dem Windenergieanlagenbetreiber steht und die Rechte der Beklagten auch dahingehend gehen sollen, in diese Vertragsverhandlungen mit einbezogen zu werden, droht dem Kläger auch eine gegenwärtige Gefahr.

Schließlich ist diese Gefahr auch mit Rechtskraft des Urteils endgültig beseitigt, weshalb insgesamt das Feststellungsinteresse zu bejahen ist.

2. Die Klage ist auch begründet, da die Regelung in § 10 Nr. 5 des Grundstückskaufvertrages einer Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB nicht standhält und somit unwirksam ist.

Tatsache ist insoweit zunächst, dass eine entsprechende Regelung die Flächenerwerbsverordnung nicht vorsieht, wobei zwischen den Parteien unstreitig ist, dass die vertragliche Gestaltung sich an der Flächenerwerbsverordnung zu orientieren hatte. Sinn und Zweck der Flächenerwerbsverordnung ist insbesondere, zu vermeiden, dass innerhalb einer inzwischen auf 15 Jahre gesenkten Bindungsfrist die vergünstigt eingekauften landwirtschaftlichen Flächen einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

Dem wird dadurch Rechnung getragen, dass die Verkäuferseite anderenfalls berechtigt ist, vom Kaufvertrag zurückzutreten oder in bestimmten Fällen zum Wiederkauf der landwirtschaftlichen Flächen berechtigt ist.

Die Flächenerwerbsverordnung sieht demgegenüber nicht vor, dass die Beklagte an einer der Zweckbindung widersprechenden Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen finanziell beteiligt werden soll.

Vorliegend ist allerdings zwischen den Parteien wohl unstreitig, dass im Hinblick auf die Geringfügigkeit der durch die Windkraftanlagen genutzten Fläche ein Rücktrittsrecht der Beklagten nicht besteht.

Durch die Regelungen in § 10 Nr. 5 des Grundstückskaufvertrages, insbesondere hinsichtlich des an die Beklagte zu zahlenden Anteils der Entschädigung, wird der Kläger nach Auffassung des Gerichts auch unangemessen benachteiligt.

Diese unangemessene Benachteiligung ergibt sich daraus, dass der Kläger hierdurch verpflichtet werden soll, eine Zahlung an die Beklagte zu leisten, welche sich nach der Gesamtentschädigungsleistung des Windenergieanlagenbetreibers richten soll.

Zwischen den Parteien ist insoweit auch unstreitig, dass die Entschädigungszahlungen des Windenergieanlagenbetreibers einen Zeitraum von 20 bis 30 Jahren umfassen.

Dies bedeutet jedoch, dass der Kläger auch Zahlungen an die Beklagte zu leisten hat, welche sich wiederum aus Entschädigungsleistungen des Windenergieanlagenbetreibers berechnen, die weit nach Ablauf der Bindungsfrist von 15 Jahren entrichtet werden.

Dies widerspricht dem Grundsatz, dass der Kläger nach Ablauf der Bindungsfrist von 15 Jahren mit dem erworbenen Eigentum machen kann, was er will und insbesondere sämtliche Nutzungen aus den erworbenen Flächen ihm allein zustehen sollen.

Eine weitere unangemessene Benachteiligung für den Kläger stellt auch die Regelung dar, dass

dieser bereits einen Monat nach Abschluss des entsprechenden Nutzungsvertrages den vollständigen Betrag an die Beklagte zu leisten hat, während er selbst nur jährliche Nutzungsentschädigungszahlungen erhält.

Gerade, wenn es so ist, wie von der Beklagten Seite vorgetragen, dass die Gesamtentschädigung für den Kläger mehrere Millionen Euro ausmacht, so bedeutet dies, dass der Kläger seinerseits mehrere Millionen Euro sogleich an die Beklagte bezahlen muss, ohne die entsprechenden finanziellen Mittel vom Windenergieanlagenbetreiber zuvor erhalten zu haben.

Hier ist nicht auszuschließen, dass diese Verpflichtungen den Kläger in den Ruin treiben würde.

Es kann schließlich auch nicht festgestellt werden, dass die Regelung in § 10 Nr. 5 des Grundstückskaufvertrages lediglich als ein Minus gegenüber der Regelung in § 10 Nr. 7 a darstellt, da entgegen der Ansicht der Beklagten nicht festgestellt werden kann, dass die Voraussetzungen des § 10 Nr. 7 a des Grundstückskaufvertrages tatsächlich vorliegen. Die Klägerseite hat insoweit überzeugend dargelegt, dass keine der in § 1 Abs. 2 Satz 4 - 6 genannten Voraussetzungen hier vorliegen und es kann entgegen der Ansicht der Beklagten auch nicht festgestellt werden, dass die Aufzählung in § 1 Abs. 2 Flächenerwerbsverordnung hier etwa nicht abschließend wäre.

Die Regelungen im Vertrag sind insoweit auch unklar, was zu Lasten der Beklagten als Verwender geht.

Es hätte hier klargestellt werden müssen, dass die Ansprüche gemäß § 10 Nr. 5 des Grundstückskaufvertrages nur dann bestehen, wenn die Voraussetzungen des § 10 Nr. 7 a des Kaufvertrages vorliegen. Denn nur dann kann die Regelung in § 10 Nr. 5 des Kaufvertrages tatsächlich als ein Minus gegenüber der Wiederkaufsregelung angesehen werden.

Die Beklagte hat sich auch vorprozessual zu keiner Zeit eines Wiederkaufsrechts gemäß § 10 Nr. 7 a des Grundstückskaufvertrages berührt, sondern allein auf die Erfüllung der Verpflichtungen gemäß § 10 Nr. 5 des Grundstückskaufvertrages beharrt.

Die von der Beklagten im vorliegenden Prozess gesehene Verknüpfung zwischen den beiden Regelungen ist jedenfalls im Vertrag nicht deutlich geworden; diese Unklarheit geht zu Lasten der Beklagten.

Da eine geltungserhaltende Reduktion im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht in Betracht kommt, sind die Regelungen in § 10 Nr. 5 des Grundstückskaufvertrages insgesamt unwirksam.

Entsprechendes war daher im vorliegenden Urteil festzustellen.



3. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 709 Satz 1 und 2 ZPO.

...