

## ZfIR 2015, A 4

### LG Berlin: Windkraftanlagen – zur Entschädigungszahlung nach AGB

Das LG Berlin entschied über die Frage der Wirksamkeit einer Allgemeinen Geschäftsbedingung, die in einem Kaufvertrag über den Erwerb von landwirtschaftlichen, ehemals volkseigenen Flächen enthalten ist (**LG Berlin, Urt. v. 24.2.2015 – 19 O 207/14**). Der Kläger hatte im Mai 2005 in Mecklenburg-Vorpommern Flächen mit einer Größe von ca. 71 Hektar von der Beklagten erworben, die als Immobilien-Dienstleister des Bundes den gesetzlichen Auftrag hat, in den neuen Bundesländern gelegene ehemals volkseigene land- und forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren. Maßstab für solche Verträge ist u. a. die Flächenerwerbsverordnung, mit der sichergestellt werden soll, dass die gekauften Flächen längere Zeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. In § 10 des Kaufvertrages hatten die Parteien Bestimmungen für den Fall vereinbart, dass der Kläger während der ersten fünfzehn Jahre nach Vertragsschluss Flächen ganz oder teilweise als Standort für die Errichtung von Windenergieanlagen o. ä. nutzen möchte. Danach sollte eine vorherige Zustimmung der Beklagten erforderlich und zugleich eine Entschädigung an sie zu zahlen sein, deren Höhe 75 % des auf die Gesamtnutzungsdauer der Anlage kapitalisierten Entschädigungsbetrages betragen sollte. Der Kläger beabsichtigte 2014, auf einem Teil von ca. 1,41 % der erworbenen Gesamtfläche drei Windräder aufstellen zu lassen. Die Beklagte forderte daraufhin die Zahlung der gemäß § 10 Ziffer 5 des Kaufvertrages vorgesehenen Entschädigung. Mit seiner Klage begehrt der Kläger die Feststellung, dass er nicht entsprechend den kaufvertraglichen Regelungen verpflichtet sei, die Beklagte in die Verhandlungen mit einem Energieanlagenbetreiber einzubeziehen und ihr einen kapitalisierten Entschädigungsbetrag zu zahlen. Das LG gab der Klage statt, da die kaufvertraglichen Regelungen als Allgemeine Geschäftsbedingungen gegen das Verbot einer unangemessenen Benachteiligung gemäß § 307 BGB verstießen. Die Flächenerwerbsverordnung sehe nicht vor, dass die Beklagte an einer der Zweckbindung widersprechenden Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen finanziell beteiligt werden solle. Durch die im Kaufvertrag festgelegte Art der Bemessung der Entschädigungsleistung werde der Kläger in einer unangemessenen, ihn möglicherweise sogar in den Ruin treibenden Weise benachteiligt. Denn die Entschädigung solle sich nach der Gesamtnutzungsdauer einer Windenergieanlage errechnen. Das Urteil ist nicht rechtskräftig; das Berufungsverfahren wird beim KG Berlin zum Aktenzeichen 28 U 7/15 geführt.

(Quelle: Pressemitteilung Justiz Berlin Nr. 18/2015 vom 10.4.2015)