

letzte Aktualisierung: 2.6.2025

BGH, Urt. v. 16.5.2025 – V ZR 133/24

BGB §§ 195, 196, 199 Abs. 1

Beteiligung der Privatisierungsstelle (BVVG) am Erlös; Vertrag über Erwerb landwirtschaftlicher Flächen nach Ausgleichsleistungsgesetz; regelmäßige Verjährung des Anspruchs des Erwerbers auf Auskehr von Nutzungsentgelten

Die in Verträgen über den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz vorgesehene Beteiligung der Privatisierungsstelle (BVVG) an dem Erlös aus einer etwaigen Nutzung der Grundstücke als Standort- oder Abstandsflächen für Windkraftanlagen ist keine Gegenleistung i. S. v. § 196 BGB für die Übertragung des Eigentums oder die Begründung eines Rechts an den Grundstücken. Ein etwaiger Anspruch des Erwerbers aus den §§ 812, 818 BGB auf Auskehr der von den Windkraftanlagenbetreibern auf der Grundlage dreiseitiger Gestattungsverträge an die BVVG gezahlten Nutzungsentgelte verjährt daher in der regelmäßigen Verjährungsfrist nach § 195 BGB; der Lauf der Verjährungsfrist wird mit dem Abschluss des jeweiligen Gestattungsvertrags in Gang gesetzt.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 133/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB §§ 195, 196, § 199 Abs. 1

Die in Verträgen über den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz vorgesehene Beteiligung der Privatisierungsstelle (BVVG) an dem Erlös aus einer etwaigen Nutzung der Grundstücke als Standort- oder Abstandsflächen für Windkraftanlagen ist keine Gegenleistung i.S.v. § 196 BGB für die Übertragung des Eigentums oder die Begründung eines Rechts an den Grundstücken. Ein etwaiger Anspruch des Erwerbers aus den §§ 812, 818 BGB auf Auskehr der von den Windkraftanlagenbetreibern auf der Grundlage dreiseitiger Gestattungsverträge an die BVVG gezahlten Nutzungsentgelte verjährt daher in der regelmäßigen Verjährungsfrist nach § 195 BGB; der Lauf der Verjährungsfrist wird mit dem Abschluss des jeweiligen Gestattungsvertrags in Gang gesetzt.

BGH, Urteil vom 16. Mai 2025 - V ZR 133/24 - KG
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. März 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

für Recht erkannt:

Auf die Revision wird das Urteil des Kammergerichts - 7. Zivilsenat - vom 25. Juni 2024 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist.

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 4 - vom 20. Januar 2021 abgeändert. Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Rechtsvorgänger der Klägerin (nachfolgend nur Klägerin) kaufte im Jahre 2002 vergünstigt landwirtschaftliche Flächen von der beklagten BVVG, der es als Privatisierungsstelle nach dem Ausgleichsleistungsgesetz (AusglLeistG) und der Flächenerwerbsverordnung (FIErwV) obliegt, ehemals volkseigene Flächen zu vergünstigten Konditionen an Berechtigte zu veräußern. In § 10 Abs. 5

des Kaufvertrages (nachfolgend Erlösbeteiligungsklausel) ist geregelt, dass der Erwerber von der BVVG die Zustimmung zur Nutzung der gekauften Flächen als Standort- oder Abstandsflächen für Windenergieanlagen verlangen kann, wenn er ihr einen Betrag i.H.v. 95 % des auf die Gesamtnutzungsdauer der jeweiligen Anlage kapitalisierten, von dem Betreiber der Windenergieanlage an den Erwerber gezahlten Entschädigungsbetrags, mindestens aber 95 % des marktüblichen Betrags zahlt, der auf die kaufgegenständlichen Flächen entfällt, und der BVVG unverzüglich die Unterlagen zur Verfügung stellt, die für die Feststellung des ihr zustehenden Entschädigungsbetrags erforderlich und zweckdienlich sind. In den Jahren 2011 und 2012 schlossen die Klägerin, die BVVG und eine Betreibergesellschaft dreiseitige Gestattungsverträge, in denen die BVVG jeweils der Nutzung von Teilflächen der verkauften Grundstücke als Abstandsflächen für einen von dem Anlagenbetreiber geplanten Windpark zustimmte und die Betreiberin für das Recht, diese Flächen als Abstandsflächen zu nutzen, an die Klägerin und die BVVG jeweils ein Nutzungsentgelt zahlt. Mit Urteil vom 14. September 2018 erklärte der Senat eine der hiesigen Erlösbeteiligungsklausel vergleichbare Regelung in einem von der BVVG im Jahre 2005 geschlossenen Kaufvertrag nach § 307 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB für unwirksam (V ZR 12/17, ZfIR 2018, 766 Rn. 49 ff.). Die Anlagenbetreiberin trat im Jahre 2019 ihre Ansprüche gegen die BVVG auf Rückzahlung der gezahlten Nutzungsentgelte und der daraus gezogenen Nutzungen an die Klägerin ab.

2

Mit ihrer im Jahr 2020 erhobenen Klage verlangt die Klägerin von der BVVG - soweit noch von Interesse - die Auskehr der von der Anlagenbetreiberin an die BVVG gezahlten Nutzungsentgelte in Gesamthöhe von 273.567 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und das Kammergericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision, deren

Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

A.

3 Das Berufungsgericht meint, die Klägerin könne nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, § 818 Abs. 1 BGB von der BVVG die Herausgabe der von der Anlagenbetreiberin an sie geleisteten Zahlungen verlangen. Die BVVG habe durch die Beteiligung an den Gestattungsverträgen und ihre dort geregelte Gläubigerstellung gegenüber der Anlagenbetreiberin eine Vermögensmehrung erfahren und somit im Sinne der genannten Vorschriften „etwas erlangt“. Die Gläubigerstellung habe die BVVG auch gerade durch eine Leistung der Klägerin erlangt, denn die Beteiligten der Gestattungsverträge hätten bei objektiver Betrachtung aus Sicht des Zuwendungsempfängers mit der Beteiligung der BVVG in erster Linie den Zweck verfolgt, die vermeintliche Verpflichtung der Klägerin gemäß der Erlösbeteiligungsklausel aus dem Kaufvertrag durchzuführen, zumal die nach den Gestattungsverträgen direkt an die BVVG zu zahlenden Beträge der in dem Kaufvertrag vorgesehenen Erlösbeteiligung entsprochen hätten. Eine eigenständige Leistung der BVVG an die Anlagenbetreiberin, die die Zahlungen als eigene Leistung der Anlagenbetreiberin an die BVVG erscheinen lasse, sei bei objektiver Betrachtung nicht ersichtlich. Die BVVG habe die Beteiligung an den Gestattungsverträgen und das Forderungsrecht gegenüber der Anlagenbetreiberin ohne Rechtsgrund erlangt, nachdem der Bundesgerichtshof Erlösbeteiligungsklauseln wie die vorliegende für unwirksam erklärt habe.

4

Der Anspruch sei nicht verjährt, denn er unterliege der zehnjährigen Verjährungsfrist nach § 196 BGB. Auch Bereicherungsansprüche könnten unter diese Regelung fallen, etwa wenn bei Nichtigkeit des Vertrags die Gegenleistung zurückgefordert werde. Es komme nur darauf an, ob ein wechselbezügliches - nicht notwendig synallagmatisches - Verhältnis bestehe. Dies sei hier der Fall, denn die Einbeziehung der BVVG in die Gestattungsverträge habe der Durchführung der Erlösbeteiligungsklausel aus dem Kaufvertrag gedient und sei (bedingter) Teil der Gegenleistung des Erwerbers für die Verschaffung des Eigentums an den verkauften Flächen.

B.

5

Die Revision hat Erfolg. Es kann dahinstehen, ob der Klägerin aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, § 818 Abs. 1 BGB ein Anspruch gegen die Beklagte auf Auskehr der von der Anlagenbetreiberin auf der Grundlage der Gestattungsverträge gezahlten Nutzungsentgelte zusteht. Denn ein solcher Anspruch wäre jedenfalls verjährt und damit der Beklagten gegenüber gemäß § 214 Abs. 1 BGB nicht mehr durchsetzbar.

6

I. Das Berufungsgericht nimmt im Ausgangspunkt zutreffend an, dass sich ein etwaiger Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, § 818 Abs. 1 BGB allenfalls unter dem Gesichtspunkt ergeben könnte, dass die Klägerin die Beklagte an den Verhandlungen über die Gestattungsverträge beteiligt und ihr im Ergebnis eine Stellung als Vertragspartnerin und - anteilige - Gläubigerin der von den Windkraftanlagenbetreibern zu zahlenden Nutzungsentgelte verschafft hat (nachfolgend Gläubigerstellung). Die einzelnen von den Anlagenbetreibern erbrachten Zahlungen kommen jeweils als unmittelbarer Gegenstand eines etwaigen Konditionsanspruchs, d.h. als das erlangte „Etwas“

i.S.v. § 818 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB, nicht in Betracht. Sie stellen sich nicht als Leistungen der Klägerin dar, weil sie von den Anlagenbetreibern erbracht wurden, und zwar nicht auf Anweisung der Klägerin, sondern zur Erfüllung der eigenen Zahlungsverpflichtungen der Anlagenbetreiber gegenüber der BVVG aus den Gestattungsverträgen, die ihrerseits Rechtsgrundlage der Zahlungen sind. Letztere könnten daher, wie das Berufungsgericht im Ergebnis richtig sieht, allenfalls als aus der Gläubigerstellung gezogene „Nutzungen“ i.S.v. § 818 Abs. 1, § 100, § 99 Abs. 2 BGB mittelbarer Gegenstand des Herausgabeanspruchs sein (zutreffend Klose, AUR 2016, 168, 170 ff.; ders., AUR 2021, 322, 324 ff.).

7 II. Der Senat hat allerdings erhebliche Zweifel, dass ein solcher Herausgabeanspruch besteht, namentlich daran, dass die BVVG die Gläubigerstellung in den Gestattungsverträgen gerade durch eine Leistung der Klägerin erlangt hat.

8 1. Das Berufungsgericht legt seiner Prüfung insoweit zutreffend zugrunde, dass sich nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei der bereicherungsrechtlichen Behandlung von Vorgängen, an denen mehr als zwei Personen beteiligt sind, jede schematische Lösung verbietet. Vielmehr sind für die sachgerechte bereicherungsrechtliche Abwicklung stets die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen (vgl. Senat, Urteil vom 19. September 2014 - V ZR 269/13, NJW 2015, 229 Rn. 22 mwN).

9 2. Allerdings erscheint die Annahme des Berufungsgerichts, die Beteiligten der Gestattungsverträge hätten bei objektiver Betrachtung aus Sicht des Zuwendungsempfängers mit der Beteiligung der BVVG in erster Linie den Zweck verfolgt, die vermeintliche Verpflichtung der Klägerin gemäß der Erlösbeteiligungsklausel aus dem Kaufvertrag durchzuführen, und eine eigenständige Leistung der BVVG an die Anlagenbetreiberin, die die Zahlungen als eigene Leistung

der Anlagenbetreiberin an die BVVG erscheinen lasse, sei bei objektiver Betrachtung nicht ersichtlich, nicht zweifelsfrei. Denn die Anlagenbetreiber haben durch die Zustimmung der BVVG zu der Nutzung der jeweiligen Flächen für die Windenergieerzeugung bei objektiver Betrachtung durchaus einen Vorteil erlangt. Dieser liegt zum einen in der Sicherheit, dass die BVVG die konkret beabsichtigte Nutzung nicht als mit der Zweckbindung des subventionierten Flächenverkaufs unvereinbar ansieht, was ungeachtet der - bei Abschluss der Gestattungsverträge ohnehin noch nicht höchstrichterlich geklärten - Nichtigkeit der Erlösbeteiligungsklausel zu Komplikationen hätte führen können, und zum anderen darin, dass die BVVG der Bestellung einer Dienstbarkeit zugunsten der Anlagenbetreiberin zustimmte und sich verpflichtete, auch im Falle der etwaigen Rückabwicklung des Kaufvertrages die Nutzung der Flächen durch die Anlagenbetreiberin für die Erzeugung von Windenergie weiterhin zu gestatten (hierzu näher unten Rn. 30). Dies spricht nicht nur für die Annahme, dass die Gestattungsverträge eine eigenständige *causa* für das Forderungsrecht der BVVG gegenüber den Anlagenbetreibern bilden, sondern auch dafür, dass es sich bei der Begründung dieser Forderungen um eine eigene Leistung der Anlagenbetreiber an die BVVG handelt. Letztlich bedarf dies keiner abschließenden Klärung, weil etwaige Kondiktionsansprüche jedenfalls verjährt wären (hierzu sogleich).

10

III. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts unterliege ein sich aus der Unwirksamkeit der Erlösbeteiligungsklausel ergebender Kondiktionsanspruch der Klägerin gegen die BVVG hinsichtlich der Gläubigerstellung in den Gestattungsverträgen nicht der zehnjährigen Verjährungsfrist nach § 196 BGB, sondern der Regelverjährung nach § 195 BGB.

11 1. Das Berufungsgericht nimmt allerdings im Ausgangspunkt zutreffend an, dass der Anwendbarkeit von § 196 BGB nicht entgegensteht, dass es sich bei dem geltend gemachten Anspruch um einen gesetzlichen Anspruch aus §§ 812, 818 BGB handelt.

12 a) Nach § 196 BGB verjähren Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück sowie auf Begründung, Übertragung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder auf Änderung des Inhalts eines solchen Rechts sowie die Ansprüche auf die Gegenleistung in zehn Jahren. Die Vorschrift gilt zunächst für die wechselseitigen Primäransprüche, bei einem Grundstückskaufvertrag also für den Anspruch des Käufers auf die Eigentumsverschaffung (§ 433 Abs. 1 BGB) und den Anspruch des Verkäufers auf Zahlung des Kaufpreises (§ 433 Abs. 2 BGB).

13 b) Darüber hinaus gilt die Frist des § 196 BGB nach der Rechtsprechung des Senats aber auch für Sekundäransprüche und für die wechselseitigen Bereicherungsansprüche bei Nichtigkeit eines solchen Vertrags (vgl. Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 Rn. 20 f.; Beschluss vom 29. Oktober 2009 - V ZR 54/09, NJW 2010, 297 Rn. 7; Urteil vom 12. Dezember 2014 - V ZR 109/14, NJW-RR 2015, 1008 Rn. 18). Denn die Vorschrift stellt allein auf den Inhalt, nicht aber auf den Grund des Anspruchs ab. Die Gefahr von Verzögerungen, die sich bei der Erfüllung von Ansprüchen über Rechte an Grundstücken daraus ergeben können, dass es der Mitwirkung staatlicher Stellen bedarf, und die den Gesetzgeber zur Einführung einer längeren Verjährungsfrist veranlassten (vgl. BT-Drucks. 14/6040 S. 105), besteht bei der Rückabwicklung eines Grundstücksgeschäfts ebenfalls, da auch diese im Grundbuch zu vollziehen ist und sich der Grundbuchvollzug verzögern kann (vgl. Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, aaO Rn. 20 f.).

- 14 c) Dass der zwischen der Klägerin und der BVVG geschlossene Kaufvertrag nicht vollständig rückabgewickelt werden soll, sondern die Klägerin lediglich dasjenige von der BVVG herausverlangt, was sie dieser nach ihrer Ansicht auf der Grundlage der unwirksamen Erlösbeteiligungsklausel zugewendet hat, führt ebenfalls nicht dazu, dass § 196 BGB von vornherein unanwendbar wäre. Es kommt nicht darauf an, ob ein nichtiger oder gescheiterter Vertrag vollständig rückabgewickelt wird (näher zum Ganzen Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 Rn. 24; Urteil vom 12. Dezember 2014 - V ZR 109/14, NJW-RR 2015, 1008 Rn. 18 mwN).
- 15 2. Anders als das Berufungsgericht meint, stellt sich die Gläubigerstellung der Beklagten in den Gestattungsverträgen aber nicht als Gegenleistung für eine der in § 196 BGB genannten grundstücksbezogenen Verfügungen dar.
- 16 a) Dies folgt allerdings nicht schon daraus, dass bei einem Bereicherungsanspruch ein Gegenseitigkeitsverhältnis von vornherein nicht besteht. Denn die Annahme einer Gegenleistung i.S.v. § 196 BGB erfordert nicht zwingend ein synallagmatisches Verhältnis beider Leistungen im Sinne des Vertragsrechts; vielmehr genügt eine Wechselbezüglichkeit der Ansprüche, die nicht auf vertragliche Ansprüche begrenzt ist und auch bei gesetzlichen Ansprüchen vorliegen kann (vgl. Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 Rn. 21). Maßgebend ist auch insoweit allein der Inhalt, nicht der Grund des Anspruchs.
- 17 b) Die Erlösbeteiligung ist aber weder Gegenleistung für die Begründung eines Rechts an einem Grundstück noch für die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück.

- 18 aa) Nach § 11 des dreiseitigen Gestattungsvertrages aus dem Jahr 2011 verpflichtete sich die Klägerin, zur Absicherung des Nutzungsrechts des Anlagenbetreibers zu dessen Gunsten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an dem von der BVVG erworbenen Grundstück zu bestellen. Die von der BVVG im Rahmen des Gestattungsvertrags erteilte Zustimmung zur Bestellung der Dienstbarkeit ist - was das Berufungsgericht offenlässt - keine Begründung eines Rechts an einem Grundstück i.S.v. § 196 BGB. Sie ist selbst keine Verfügung über das Grundstück, zu der die BVVG auch nicht berechtigt gewesen wäre, da das Grundstückseigentum bereits auf die Klägerin übergegangen war. Die Zustimmung kann der Bestellung einer Dienstbarkeit auch nicht deswegen gleichgestellt werden, weil die Klägerin sich in § 9 Abs. 2 des mit der BVVG geschlossenen Kaufvertrages für die Dauer von 20 Jahren verpflichtet hatte, jede Verfügung über das Grundstück ohne Zustimmung der BVVG zu unterlassen. Dies folgt schon daraus, dass eine solche vertragliche Vereinbarung nicht zur Unwirklichkeit der ohne Zustimmung vorgenommenen dinglichen Verfügung führt (vgl. Staudinger/Klumpp, BGB [2024], Vorbem. zu §§ 182-185 Rn. 30). Dass die Erlösbeteiligung keine Gegenleistung für die Bestellung einer Dienstbarkeit ist, zeigt sich im Übrigen daran, dass die von der Klägerin der Anlagenbetreiberin eingeräumte Dienstbarkeit bestehen bliebe, wenn die Klägerin das von der Anlagenbetreiberin an die BVVG gezahlte Nutzungsentgelt kondizieren könnte.
- 19 bb) Die Erlösbeteiligung stellt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch nicht als Gegenleistung für den mit dem Kaufvertrag begründeten Anspruch der Klägerin gegen die BVVG auf Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück dar.
- 20 (1) Der Senat kann die Auslegung des Berufungsgerichts insoweit voll nachprüfen. Bei den in § 10 Abs. 5 des Kaufvertrages getroffenen Regelungen

handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen (vgl. Senat, Urteil vom 14. September 2018 - V ZR 12/17, ZfIR 2018, 766 Rn. 46). Die Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist revisionsrechtlich in vollem Umfang überprüfbar. Im Unterschied zu individuellen Vertragsbestimmungen sind sie objektiv ohne Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und des Willens der konkreten Parteien auszulegen. Besondere Bedeutung kommt daher dem Wortlaut einer Klausel und seinem Verständnis durch die typischerweise beteiligten redlichen Verkehrskreise unter Berücksichtigung ihrer Interessen zu (vgl. Senat, Urteil vom 22. Oktober 2021 - V ZR 69/20, BGHZ 231, 310 Rn. 49).

21 (2) Die vertragliche Ausgestaltung lässt die Erlösbeteiligung objektiv nicht als eine nachträgliche Erhöhung des Kaufpreises erscheinen, sondern als eine davon unabhängige, auf ein bestimmtes Verhalten des Käufers bedingte und der Höhe nach von der preislichen Bewertung des Grundstücks losgelöste Zahlungsverpflichtung.

22 (a) Richtig ist allerdings im Ausgangspunkt, dass sich die in einem Grundstückskaufvertrag vorgesehenen Zahlungsverpflichtungen des Käufers auch dann als Teil des Kaufpreises und damit als Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückseigentums darstellen können, wenn sie erst nach Vollzug des Kaufvertrages unter einer bestimmten Bedingung entstehen sollen.

23 (aa) Von dem in § 433 Abs. 2 BGB zum Ausdruck kommenden Grundsatz der festen Preisbestimmung können Ausnahmen vereinbart werden, weil die Preisbestimmung der freien Disposition der Vertragsparteien unterliegt. So konnten etwa Klauseln in Privatisierungsverträgen der Treuhandanstalt über eine spätere Nachbewertung des verkauften Grundstücks zu einer nachträglichen Änderung des Kaufpreises führen. Denn diese beruhten darauf, dass aufgrund eines

fehlenden funktionsfähigen Grundstücksmarkts im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch keine feste Entgeltabsprache getroffen werden konnte und die endgültige Höhe des Kaufpreises später festgelegt werden sollte (vgl. Senat, Urteil vom 26. Januar 2001 - V ZR 452/99, BGHZ 146, 331, 335 f.; Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 306/16, ZfIR 2018, 655 Rn. 22, jeweils zur Einordnung als Preishauptabrede als Vorfrage der AGB-Prüfung).

24 (bb) Ähnlich liegt es, wenn die öffentliche Hand Grundstücke verbilligt abgibt und der Käufer sich im Gegenzug für eine bestimmte Dauer zu einer im öffentlichen Interesse liegenden Nutzung verpflichtet. Sieht ein solcher Vertrag vor, dass der Käufer bei Verstoß gegen die Nutzungsbindung die Subvention zurückzahlen muss, die ihm durch den gegenüber dem Marktwert verbilligten Verkauf des Grundstücks gewährt wurde, dann handelt es sich der Sache nach um eine Kaufpreisnachforderung (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 13 ff.) und damit um eine Gegenleistung i.S.v. § 196 BGB (vgl. Senat, Urteil vom 6. November 2009 - V ZR 63/09, NVwZ 2010, 531 Rn. 39).

25 (b) Anders ist es aber, wenn sich die nach Vollzug des Kaufvertrages aufgrund einer vertraglichen Regelung von dem Käufer unter bestimmten Bedingungen zu leistende Zahlung von der Regelung über den Kaufpreis löst und eine von der Kaufpreisberechnung unabhängige Zahlungspflicht begründet. In einem solchen Fall stellt sich die zusätzliche Zahlung regelmäßig nicht als Gegenleistung für die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück dar. So hat der Senat etwa entschieden, dass eine Regelung über eine zusätzliche Zahlung des Käufers keine Preishauptabrede darstellt, wenn der Kaufpreis fest vereinbart sein soll, außerdem aber eine Zahlungsverpflichtung des Käufers vorgesehen ist, die an ein bestimmtes zukünftiges Verhalten des Käufers anknüpft. Eine solche Verpflichtung wird regelmäßig nicht als Teil der Preisabsprache anzusehen sein,

sondern als Mittel, das künftige Verhalten des Käufers zu beeinflussen (vgl. Senat, Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 306/16, ZfIR 2018, 655 Rn. 23). Dies gilt etwa für eine sog. Mehrerlösklausel, wenn das Grundstück an den Käufer nicht verbilligt abgegeben wird, aber gleichwohl ein bei einem späteren Verkauf des Grundstücks vor Ablauf einer Bindungsfrist erzielter Mehrerlös an den ersten Verkäufer auszukehren ist. Eine solche Zahlungsverpflichtung tritt „neben“ den fest vereinbarten Kaufpreis und sanktioniert das Verhalten des Käufers (vgl. Senat, Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 306/16, aaO). Sie ist daher objektiv nicht als Gegenleistung i.S.v. § 196 BGB anzusehen.

26 (c) So liegt es auch hier. Die in Verträgen über den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz vorgesehene Beteiligung der Privatisierungsstelle (BVVG) an dem Erlös aus einer etwaigen Nutzung der Grundstücke als Standort- oder Abstandsflächen für Windkraftanlagen ist keine Gegenleistung i.S.v. § 196 BGB für die Übertragung des Eigentums oder die Begründung eines Rechts an den Grundstücken. Ein etwaiger Anspruch des Erwerbers aus den §§ 812, 818 BGB auf Auskehr der von den Windkraftanlagenbetreibern auf der Grundlage dreiseitiger Gestaltungsverträge an die BVVG gezahlten Nutzungsentgelte verjährt daher in der regelmäßigen Verjährungsfrist nach § 195 BGB.

27 (aa) Nach § 10 Abs. 5 des zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrages soll die Beteiligung der BVVG an den Nutzungsentgelten Gegenleistung sein für deren Zustimmung zur Nutzung der verbilligt verkauften Flächen als Standort- oder Abstandsflächen für die Errichtung von Windkraftanlagen. Die Regelungen in § 10 des Kaufvertrages dienen der Überschrift und dem Regelungsinhalt zufolge der Sicherung der Zweckbindung und orientieren sich ersichtlich

an § 12 FlErwV. Die Gläubigerstellung der BVVG hinsichtlich der Nutzungsentgelte im Falle der teilweisen Nutzung der nach § 3 AusglLeistG veräußerten landwirtschaftlichen Flächen als Standort- oder Abstandsflächen für Windkraftanlagen soll nach dem Regelungsgefüge Gegenleistung für die Freistellung von der Zweckbindung sein, und dient aus Sicht des Erwerbers damit zugleich dazu, die Ausübung eines etwaigen Rücktritts- oder Wiederkaufsrechts durch die BVVG wegen Verstoßes gegen die Zweckbindung zu vermeiden (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 209/23, AUR 2024, 421 [juris Rn. 6] zur teilweisen Aufgabe der Selbstbewirtschaftung). Dass die Erlösbeteiligungsklausel unwirksam ist, weil die Nutzung der erworbenen Grundstücke als Standort- oder Abstandflächen für Windkraftanlagen nicht stets der Zweckbindung widerspricht und die BVVG daher nicht pauschal für die Freistellung von der Zweckbindung eine zusätzliche Zahlung verlangen kann (vgl. Senat, Urteil vom 14. September 2018 - V ZR 12/17, ZfIR 2018, 766 Rn. 49 ff.), ändert an dieser objektiven Zielrichtung der Regelung nichts.

28

(bb) Die Gläubigerstellung stellt folglich keine Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückseigentums dar, sondern ist Entgelt bzw. Bedingung für die Zustimmung der BVVG zu einer Grundstücksnutzung, die nach dem objektiv verstandenen vertraglichen Regelungsgefüge - wenn auch insoweit rechtsirrig vereinbart - gegen die Zweckbindung verstößt, deren Sicherung § 10 des Kaufvertrages dient. Auch der Höhe nach steht die nach den Gestattungsverträgen an die BVVG zu leistende Zahlung in keinem Zusammenhang mit dem Kaufpreis oder dem Wert der veräußerten Grundstücke. Vielmehr hat sich die Klägerin verpflichtet, an die BVVG 95 % des Entschädigungsbetrages zu zahlen, d.h. des Nutzungsentgelts, das sie ihrerseits von der Anlagenbetreiberin erhält, mindestens aber des marktüblichen Entschädigungsbetrages.

29 (cc) Dass es sich bei der Gläubigerstellung nicht um eine Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückseigentums handelt, zeigt sich auch daran, dass die in dem dreiseitigen Gestattungsvertrag, durch den die Klägerin ihre - vermeintliche - Verpflichtung aus der Erlösbeteiligungsklausel erfüllt hat, getroffenen Vereinbarungen die Regelungen des Kaufvertrags, zu denen auch die Regelung über den Kaufpreis gehört, ausdrücklich unberührt lassen sollten und der Kaufvertrag unverändert Bestand haben sollte (§ 11 Abs. 1 Unterabsatz 2 bzw. § 14 Abs. 1 Unterabsatz 2 des jeweiligen Gestattungsvertrages).

30 Zudem haben die Parteien des Gestattungsvertrages vereinbart, dass, falls das Grundstück aus Gründen, die in dem Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der BVVG geregelt sind, an die BVVG zurückfällt, alle Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers aus dem Gestattungsvertrag auf die BVVG übergehen (§ 10 Abs. 5 bzw. § 12 Abs. 5). Die Gläubigerstellung der BVVG hinsichtlich der Nutzungsentgelte für die Windkraftnutzung sollte also ersichtlich vom Schicksal des Kaufvertrags unabhängig sein und auch bei dessen Rückabwicklung Bestand haben. Die BVVG hätte ihre Gläubigerstellung und die an sie geleisteten Zahlungen nach dem Willen der Vertragsparteien der Gestattungsverträge auch dann behalten dürfen, wenn sie verpflichtet gewesen wäre, den von der Klägerin gezahlten Kaufpreis Zug um Zug gegen Rückübereignung der Grundstücke zurückzuzahlen. Dies ist, auch wenn die Gestattungsverträge erst einige Jahre nach dem Kaufvertrag geschlossen wurden, ein deutliches Indiz dafür, dass die Gläubigerstellung objektiv nicht Teil der Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückseigentums ist, sondern davon unabhängig und allein mit der Nutzung der Grundstücke für die Erzeugung von Windkraft im Zusammenhang steht.

31 (d) Soweit sich das Berufungsgericht für seine Annahme, die Gläubigerstellung sei Gegenleistung i.S.v. § 196 BGB für die Übertragung des Grundstückseigentums, auf die Entscheidung des Senats vom 8. November 2013 (V ZR 95/12, NJW 2014, 1000) beruft, rechtfertigt dies nicht die Anwendung der zehnjährigen Verjährungsfrist. In dieser Entscheidung ging es um eine Hofübergabe gegen Bestellung eines Wohnungsrechts und monatliche Zahlungen. Ferner hatte der Übernehmer sich verpflichtet, den Übergebern bei einem Verkauf des Anwesens zu deren Lebzeiten ein Viertel des bereinigten Verkaufserlöses zu zahlen, wenn der Verkaufserlös nicht unverzüglich zur Beschaffung landwirtschaftlicher Ersatzgrundstücke, zur Errichtung einer neuen oder zur Verbesserung der alten Hofstelle durch Baumaßnahmen verwendet wird. Diese Zahlungsverpflichtung stellte eine Gegenleistung für die Hofübergabe dar, weil sie vornehmlich das Wertgefüge der gegenseitigen Leistungen absichern und (auch) dem Erhalt der übergebenen Landwirtschaft dienen sollte, indem Veräußerungen, deren Erlös nicht unverzüglich reinvestiert wird, für den Übernehmer finanziell unattraktiver werden (vgl. Senat, Urteil vom 8. November 2013 - V ZR 95/12, aaO Rn. 14).

32 Dieser Sachverhalt ist mit dem hier zu beurteilenden nicht vergleichbar. Während die Beteiligung an einem etwaigen Verkaufserlös erkennbar als Gegenleistung für die Hofübergabe gedacht war (eine andere Pflicht der Übergeber, zu der sie in Wechselbeziehung stehen könnte, ist nicht ersichtlich), sollte der BVVG die Stellung als (anteilige) Gläubigerin der Nutzungsentgelte als Gegenleistung für die Zustimmung zur Nutzung der veräußerten Flächen zur Windkrafterzeugung zugewendet werden. Zudem stand der Verkaufserlös in Zusammenhang mit dem Wert des überlassenen Hofs und sollte diesen durch die Bevorzugung einer Reinvestition möglichst erhalten. Das Nutzungsentgelt für Windkraftanla-

gen, hinsichtlich dessen der BVVG die Gläubigerstellung eingeräumt wurde, richtet sich hingegen nicht nach dem Grundstückswert, sondern danach, was Anlagenbetreiber auf dem Markt in der betreffenden Region üblicherweise für die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen als Standorte oder Abstandsflächen für Windkraftanlagen bezahlen. Hierbei spielt der Verkehrswert der Flächen allenfalls mittelbar im Rahmen der Bemessung des Nutzungsentgelts eine Rolle.

33 IV. Die demnach für einen etwaigen Anspruch der Klägerin gegen die BVVG auf Herausgabe der in den Gestattungsverträgen eingeräumten Gläubigerstellung geltende Verjährungsfrist von drei Jahren gemäß § 195 BGB war bei Erhebung der Klage im Jahre 2020 bereits abgelaufen.

34 1. Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt nach § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Der Verjährungsbeginn setzt aus Gründen der Rechtssicherheit und Billigkeit grundsätzlich nur die Kenntnis der den Anspruch begründenden Umstände voraus. Nicht erforderlich ist in der Regel, dass der Gläubiger aus den ihm bekannten Tatsachen die zutreffenden rechtlichen Schlüsse zieht. Nur ausnahmsweise kann die Rechtsunkenntnis des Gläubigers den Verjährungsbeginn hinausschieben, wenn eine unsichere und zweifelhafte Rechtslage vorliegt, die selbst ein rechtskundiger Dritter nicht zuverlässig einzuschätzen vermag. In diesen Fällen fehlt es bis zur objektiven Klärung der Rechtslage an der Zumutbarkeit der Klageerhebung als übergreifender Voraussetzung für den Verjährungsbeginn. Das gilt erst recht, wenn der Durchsetzung des Anspruchs eine gegenteilige höchstrichterliche Rechtsprechung entgegensteht (st. Rspr., vgl. zum Ganzen etwa Senat, Urteil

vom 7. November 2014 - V ZR 309/12, NJW 2015, 1007 Rn. 15; BGH, Urteil vom 9. Juli 2024 - XI ZR 44/23, NJW 2024, 2751 Rn. 41 mwN).

35 2. Nach diesen Maßstäben setzt der Beginn der Verjährung etwaiger Ansprüche der Erwerber von Flächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz auf Herausgabe der Gläubigerstellung nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB nicht deren Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis von der Unwirksamkeit der jeweiligen Erlösbeteiligungsklausel (hier § 10 Abs. 5 KV) voraus. Denn rechtlich zutreffende Schlüsse muss der Anspruchsinhaber für die Ingangsetzung der Verjährung nicht ziehen. Der Lauf der Verjährungsfrist wird daher mit dem Abschluss des jeweiligen Gestattungsvertrags in Gang gesetzt, hier also mit dem Schluss des Jahres 2011 bzw. 2012.

36 3. Der Verjährungsbeginn ist auch nicht ausnahmsweise hinausgeschoben. Eine unsichere und zweifelhafte Rechtslage, die selbst ein rechtskundiger Dritter nicht zuverlässig einzuschätzen vermag, lag bei Abschluss der Gestattungsverträge nicht vor.

37 a) Dies kann der Senat selbst beurteilen. Die Feststellung, ob und wann der Gläubiger Kenntnis von bestimmten Umständen hatte oder ob seine Unkenntnis auf grober Fahrlässigkeit beruhte, unterliegt als Ergebnis tatrichterlicher Würdigung zwar nur einer eingeschränkten Überprüfung durch das Revisionsgericht darauf, ob der Streitstoff umfassend, widerspruchsfrei und ohne Verstoß gegen Denk- und Erfahrungssätze gewürdigt worden ist und ob der Tatrichter den Begriff der groben Fahrlässigkeit verkannt oder bei der Beurteilung des Grades der Fahrlässigkeit wesentliche Umstände außer Betracht gelassen hat. Die Frage, wann eine für den Beginn der Verjährung hinreichende Kenntnis vorhanden ist, ist jedoch nicht ausschließlich Tatfrage, sondern wird maßgeblich durch den der

Beurteilung des Revisionsgerichts unterliegenden Begriff der Zumutbarkeit der Klageerhebung geprägt (vgl. Senat, Urteil vom 17. Juni 2016 - V ZR 134/15, NJW 2017, 248 Rn. 11).

38 b) Die Klageerhebung war den Erwerbern bereits unmittelbar nach dem Abschluss der Gestattungsverträge zuzumuten. Zwar wurde erst mit der Entscheidung des Senats in dem Verfahren V ZR 12/17 im Jahre 2018 höchstrichterlich erklärt, dass die auf die Windkrafterzeugung bezogenen Erlösbeteiligungsklauseln in den Verträgen der BVVG unwirksam sind. Eine unsichere oder zweifelhafte Rechtslage besteht aber nicht schon dann, wenn noch keine höchstrichterliche Entscheidung einer bestimmten Frage vorliegt. Vielmehr ist dafür ein ernsthafter Meinungsstreit in Rechtsprechung und Schrifttum erforderlich (vgl. BGH, Urteil vom 7. Dezember 2010 - XI ZR 348/09, NJW 2011, 1278 Rn. 21). Einen solchen Meinungsstreit gab es nicht. Erst recht gab es keine entgegenstehende, von der Wirksamkeit der Klauseln ausgehende höchstrichterliche Rechtsprechung. Die Rechtslage war offen, es gab Argumente für und gegen die Wirksamkeit der Klauseln. Eine auf Auskehr der Nutzungsentgelte gerichtete Klage gegen die BVVG war somit zwar nicht risikolos, aber auch nicht aussichtslos. Bei Einholung rechtlichen Rates, dies belegen auch die - gerichtsbekannt - zahlreichen Klageverfahren, die vor der Senatsentscheidung aus dem Jahr 2018 gegen die BVVG eingeleitet wurden, waren die Unwirksamkeit der Erlösbeteiligungs-Klausel und die sich daraus möglicherweise ergebenden Ansprüche folglich durchaus erkennbar.

39 4. Wann die Anlagenbetreiber die nach dem jeweiligen Gestattungsvertrag an die BVVG zu leistenden Zahlungen erbracht haben, ist für den Verjährungsbeginn unerheblich. Das erlangte „Etwas“ i.S.v. § 818 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB

kann allenfalls in der der BVVG in den Gestattungsverträgen eingeräumten Gläubigerstellung hinsichtlich der Nutzungsentgelte liegen; die von den Anlagenbetreibern geleisteten Zahlungen kommen als selbständiger Konditionsgegenstand - mit dann jeweils gesonderter Verjährungsfrist - nicht in Betracht (siehe oben Rn. 6). Die Gläubigerstellung hätte die Klägerin unmittelbar nach Vertragschluss herausverlangen und die BVVG hätte einen diesbezüglichen Herausgabebeanspruch durch Abtretung der entsprechenden Forderung gegen den Anlagenbetreiber erfüllen können. Somit hätte die Verjährung eines etwaigen Anspruchs der Klägerin gegen die BVVG aus §§ 812, 818 BGB auf Herausgabe der Gläubigerstellung mit Ablauf des Jahres zu laufen begonnen, in dem der Gestattungsvertrag geschlossen wurde. Da der Gestattungsvertrag vorliegend spätestens im Jahre 2012 geschlossen wurde, wäre der Anspruch somit spätestens mit Schluss des Jahres 2015 verjährt und seither nach § 214 BGB nicht mehr durchsetzbar.

40

V. Das Urteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Insbesondere kann, was das Berufungsgericht nur kurSORisch angesprochen und offengelassen hat, die Klägerin ihren Anspruch nicht auf § 823 BGB stützen mit der Folge, dass zumindest ein sog. Restschadensersatzanspruch gemäß § 852 BGB nicht verjährt wäre. Die Voraussetzungen der für den von der Klägerin allenfalls geltend zu machenden Vermögensschaden allein in Betracht kommenden Vorschrift des § 823 Abs. 2 BGB liegen nicht vor. Die von dem Berufungsgericht und der Revisionserwiderung herangezogenen Regelungen sind nicht einschlägig bzw. stellen kein Schutzgesetz i.S.v. § 823 Abs. 2 BGB dar.

- 41 1. Die Regelung in § 3 Abs. 7 AusglLeistG enthält Vorgaben über die Ermittlung des Kaufpreises bei der Veräußerung von Flächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz. Zwar umfasst der in § 3 Abs. 1 AusglLeistG geregelte Erwerbsanspruch auch den Anspruch des Erwerbers gegen die BVVG auf den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen zu dem in § 3 Abs. 7 Satz 1 AusglLeistG festgelegten Preis; von diesem Preis dürfte die Beklagte nicht abweichen (vgl. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2014 - V ZR 109/14, NJW-RR 2015, 1008 Rn. 14). Ob die Regelung in § 3 Abs. 7 Satz 1 AusglLeistG allein schon deshalb als Schutzgesetz i.S.v. § 823 Abs. 2 BGB zugunsten der Erwerber landwirtschaftlicher Flächen anzusehen ist, kann aber dahinstehen. Denn vorliegend geht es nicht um die zutreffende Festlegung des Kaufpreises für die von der Klägerin erworbenen Flächen, sondern um eine davon unabhängige Regelung über die Beteiligung der BVVG an Einnahmen aus der Nutzung der zu einem festen Kaufpreis veräußerten Flächen zur Erzeugung von Windenergie (siehe oben Rn. 19 ff.).
- 42 2. Die in § 12 Abs. 3 Satz 2 FlErwV getroffene Regelung ist kein Schutzgesetz zugunsten der Erwerber. § 12 FlErwV dient nach seiner Überschrift und seinem Regelungsinhalt der Sicherung der Zweckbindung bei der verbilligten Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen durch die BVVG. Die in § 12 Abs. 1 bis 3 FlErwV vorgesehenen Zweckbindungen sind Grundlage für die dem Erwerber mit der verbilligten Abgabe von Flächen nach § 3 AusglLeistG gewährte Subvention (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 209/23, AUR 2024, 421 Rn. 10; sowie zum Zusammenhang von Subvention und Zweckbindung allgemein Senat, Urteil vom 14. September 2018 - V ZR 12/17, ZfIR 2018, 766 Rn. 17 und 53 f.). Mit der in § 12 Abs. 3 FlErwV getroffenen Regelung, wonach zur Ergänzung des Veräußerungsverbots nach § 3 Abs. 10 AusglLeistG und für dessen Dauer vereinbart werden soll, dass „auch jede andere Verfügung nur zulässig ist,

wenn ihr zugestimmt worden ist“, soll ersichtlich der BVVG die Möglichkeit eröffnet werden, zu kontrollieren, ob eine beabsichtigte Verfügung über veräußerte Grundstücke gegen die Zweckbindung verstößt. Die Regelung dient somit nicht dem Schutz der Erwerber, sondern der Sicherung der Zweckbindung und damit den Interessen des die Subvention gewährenden Staates. Die in § 12 Abs. 3 Satz 2 FlErwV vorgesehene Verpflichtung der BVVG, die Zustimmung zu erteilen, wenn die Zweckbindung nicht gefährdet ist, ist notwendige Folge des Zustimmungserfordernisses, weil der Staat kein legitimes Interesse daran haben kann, eine nicht gegen die Zweckbindung verstößende Verfügung des Erwerbers zu unterbinden bzw. zu versagen (vgl. Senat, Urteil vom 14. September 2018 - V ZR 12/17, ZfIR 2018, 766 Rn. 51). Damit wird aber lediglich der durch § 12 Abs. 3 Satz 1 FlErwV bewirkte Schutz des Staates dort zurückgenommen, wo er dieses Schutzes nicht bedarf. Dies führt nicht dazu, dass die Regelung über die Verpflichtung zur Erteilung der Zustimmung ihrerseits als Schutzgesetz zugunsten der Erwerber anzusehen wäre.

43

3. Die von der Revisionserwiderung genannte Regelung in § 59 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG, wonach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag i.S.v. § 54 Satz 2 VwVfG nichtig ist, wenn die Behörde sich eine nach § 56 VwVfG unzulässige Gegenleistung versprechen lässt, findet schon deswegen keine Anwendung, weil es sich weder bei dem zwischen der Klägerin und der BVVG geschlossenen Kaufvertrag noch bei dem dreiseitigen Gestattungsvertrag um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt.

C.

44 I. Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und der Rechtsstreit zur Entscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Klage ist abzuweisen, da der geltend gemachte Klageanspruch, wenn er denn bestehen sollte, jedenfalls verjährt und damit nicht mehr durchsetzbar ist.

45 II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 20.01.2021 - 4 O 41/20 -
KG, Entscheidung vom 25.06.2024 - 7 U 16/21 -

Verkündet am:
16. Mai 2025

Weschenfelder, Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle