



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 69/12

Verkündet am:
16. November 2012
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. November 2012 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 8. März 2012 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte, ein Rechtsanwalt, beantragte im Jahr 1998 bei der Klägerin den begünstigten Erwerb von landwirtschaftlich genutzten Flächen in N. (Mecklenburg-Vorpommern) nach § 3 Abs. 2 AusglLeistG. Mit Schreiben vom 27. Februar 2001 übersandte er der Klägerin eine Meldebescheinigung des Amtes N. , der zufolge er seit dem 16. Juli 1998 mit Hauptwohnsitz in S. gemeldet war; am 28. Februar 2001 unterzeichnete er eine von der Klägerin vorgefertigte Checkliste und bestätigte darin u.a., dass die Melde-

bescheinigung ein Bestandteil des Antrags auf begünstigten Flächenerwerb sei. Den Schriftverkehr mit der Klägerin führte der Beklagte zum Teil unter der in der Meldebescheinigung angegebenen Anschrift in S. , zum Teil unter der Kanzlei-anschrift in P. bzw. in B. .

2 Mit notariellem Vertrag vom 10. September 2001 verkaufte die Klägerin dem Beklagten die landwirtschaftlichen Flächen für 338.482,77 €. Als Wohnanschrift des Beklagten ist die L. straße 13 in P. angegeben. In § 11 heißt es u.a.:

"1. Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt in der Annahme, dass dem Käufer für den Kaufgegenstand ein Erwerbsanspruch nach den Bestimmungen des Ausgleichsleistungsgesetzes zusteht

...

2. Die Verkäuferin ist jeweils berechtigt, ganz oder teilweise von diesem Vertrage zurückzutreten, wenn vor Ablauf von 20 Jahren nach Abschluss dieses Kaufvertrages

a) ...

oder

b) der Käufer seinen für den Erwerb maßgeblichen Hauptwohnsitz nicht in der Nähe der Betriebsstätte beibehält oder ...,

oder

c) der Abschluss dieses Vertrages auf falschen Angaben des Käufers beruht,

oder

d) sonstige, vergleichbar schwerwiegende Gründe i.S.d. § 12 Abs. 1 d) FIErwV vorliegen."

3 Im September 2001 beantragte der Beklagte bei der Klägerin den begünstigten Erwerb von "Bauernwald" nach § 3 Abs. 4 AusglLeistG aF. In dem

hierzu vorgelegten Betriebskonzept heißt es, der Beklagte sei in S. wohnhaft. Hinsichtlich des Nachweises wurde auf die Unterlagen zu dem Erwerb der landwirtschaftlichen Flächen Bezug genommen. Die Klägerin verkaufte dem Beklagten die Waldgrundstücke mit notariellem Vertrag vom 17. Dezember 2001 für 100.649,85 €. In § 10 heißt es u.a.:

- "1. Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt in der Annahme, dass dem Käufer für den Kaufgegenstand ein Erwerbsanspruch nach den Bestimmungen des Ausgleichsleistungsgesetzes zusteht, ...
2. Die Verkäuferin ist jeweils berechtigt, ganz oder teilweise von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn vor Ablauf von 20 Jahren nach Abschluss dieses Kaufvertrages
 - a) ...
oder
 - b) ...
oder
 - c) der Käufer seinen Hauptwohnsitz in der Nähe der Betriebsstätte nicht beibehält
oder
 - d) wenn feststeht, dass die von dem Käufer für den Abschluss dieses Vertrages gegenüber der Verkäuferin erbrachten Nachweise und Angaben falsch waren, insbesondere also nicht die Voraussetzungen für den Erwerb von sogenanntem "Bauernwald" im Sinne von § 3 Abs. 4 AusglLeistG gegeben waren,
oder
 - e) sonstige, vergleichbar schwerwiegende Gründe i.S.d. § 12 Abs. 1 FIErWV vorliegen."

4

Mit Schreiben vom 5. Dezember 2005 erklärte die Klägerin den Rücktritt von beiden Verträgen wegen Verstoßes gegen die Ortsansässigkeitsverpflichtung und forderte den Beklagten - erfolglos - zur lastenfremen Rückauflassung

der verkauften Grundstücke Zug um Zug gegen Rückzahlung der Kaufpreise auf. Ihre hierauf sowie auf die Feststellung des Annahmeverzugs seit dem 2. Januar 2006 gerichtete Klage ist in der ersten Instanz erfolgreich gewesen. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der von diesem zugelassenen Revision will die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht hält die Rücktritte für unwirksam.

6 Die Klägerin könne sich nicht auf ein Rücktrittsrecht nach § 11 Nr. 2 Buchst. c des Vertrags vom 10. September 2001 berufen, denn der Vertragsschluss beruhe nicht auf falschen Angaben des Beklagten. Soweit die Klägerin darauf abstelle, dass die Meldebescheinigung vom 16. Juli 1998 falsch sei, sieht sich das Berufungsgericht an einer dem Inhalt des Melderegisters widersprechenden Bewertung im Hinblick auf die Bindungswirkung der Melderegistereintragung als Status feststellendem Verwaltungsakt gehindert. Wegen des in der Meldebescheinigung attestierten Hauptwohnsitzes des Beklagten in S.

sei deshalb von dessen Ortsansässigkeit dort im Zeitpunkt des Vertragsschlusses auszugehen. Diese sei auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht entfallen. Im Übrigen habe der Beklagte in seinem Schreiben vom 27. Februar 2001, welchem die Meldebescheinigung beigelegt gewesen sei, ausgeführt, aus der Bescheinigung ergebe sich, dass er seit dem 16. Juli 1998 in S. gemeldet sei. Diese Angabe sei richtig. Falschen Tatsachenvortrag des Beklag-

ten zum Vorliegen der Voraussetzungen der Ortsansässigkeit gebe es nicht. Die übrigen Voraussetzungen für ein Rücktrittsrecht lägen ebenfalls nicht vor.

7 Ein Rücktrittsrecht nach § 10 Abs. 2 Buchst. d des Vertrags vom 17. Dezember 2001 bestehe ebenfalls nicht. Die Unrichtigkeit der Meldebescheinigung stehe nicht fest, denn eine von dem Inhalt des Melderegisters abweichende Beurteilung sei dem Berufungsgericht verwehrt. Im Übrigen sei es zweifelhaft, ob das formularmäßige Rücktrittsrecht auch dann bestehe, wenn die Unrichtigkeit der Meldebescheinigung nicht auf Falschangaben des Beklagten, sondern auf einer falschen Bewertung der Rechtslage durch die ausstellende Behörde beruhe. Die vertragliche Rücktrittsregelung gehe inhaltlich über das gesetzlich vorzubehaltende Rücktrittsrecht nach § 12 Abs. 1 FIERwV aF hinaus und benachteilige den Beklagten unangemessen.

II.

8 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

9 1. Ein Recht der Klägerin zum Rücktritt von dem am 10. September 2001 geschlossenen Kaufvertrag kann sich aus der dortigen Regelung in § 11 Nr. 2 Buchst. c ergeben. Das ist der Fall, wenn der Vertragsschluss auf falschen Angaben des Beklagten beruht.

10 a) Falsch kann die Angabe des Beklagten zu seinem Hauptwohnsitz gewesen sein. Dieser in § 11 Nr. 2 Buchst. b verwendete Begriff ist nicht autonom auszulegen; ob der Beklagte seinen Hauptwohnsitz in S. begründet hatte, bestimmt sich vielmehr nach Maßgabe der sich aus § 3 Abs. 2 AusglLeistG aF in Verbindung mit § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 2, § 12 Abs. 1 Buchst. a dd FIERwV aF ergebenden Vorgaben. Danach ist Hauptwohnsitz der Lebensmittelpunkt des

Berechtigten, hier des Beklagten (Senat, Urteil vom 25. September 2009 - V ZR 13/09, NJW-RR 2010, 374 f.).

- 11 b) Der Lebensmittelpunkt des Erwerbers nach § 3 AusglLeistG ist nicht allein anhand formeller Gesichtspunkte wie der polizeilichen Meldung, sondern in wertender Gesamtbetrachtung aller relevanten Umstände zu bestimmen, wobei der Annahme des Lebensmittelpunkts nicht entgegensteht, wenn sich der Erwerber zeitweilig an anderer Stelle aufhält; entscheidend ist vielmehr, dass sich der Schwerpunkt seiner Lebensbeziehungen in der Nähe der Betriebsstätte befindet (Senat, Urteil vom 25. September 2009 - V ZR 13/09, NJW-RR 2010, 374, 375).
- 12 c) Nach diesen Grundsätzen sieht das Berufungsgericht zu Unrecht den Inhalt der Meldebescheinigung als allein maßgeblich für die Bestimmung des Hauptwohnsitzes an. Seine Überlegungen - ihre Richtigkeit unterstellt - zu der Rechtsnatur der Bescheinigung und ihrer Bindungswirkung für die Zivilgerichte tragen nicht die Annahme, der Beklagte sei in S. ortsansässig gewesen. Denn es hat sich - in diesem Zusammenhang - nicht mit weiteren Umständen wie dem Wohnsitz der Familie des Beklagten, seiner beruflichen Inanspruchnahme in P. bzw. B. und einem eventuellen besonderen örtlichen Engagement in S. und Umgebung (vgl. Senat, Urteil vom 4. Mai 2007 - V ZR 162/06, ZOV 2007, 30, 32 f.) im Zeitpunkt des Vertragsschlusses befasst.
- 13 d) Ebenfalls zu Unrecht nimmt das Berufungsgericht an, der Kaufvertragsschluss beruhe nicht auf falschen Angaben des Beklagten. Die Auslegung des Schreibens vom 27. Februar 2001 dahingehend, aus ihm ergebe sich nicht, dass der Beklagte die Voraussetzungen für ein Ankaufsrecht vorgetäuscht habe, weil er lediglich auf den Inhalt der Meldebescheinigung verwiesen habe, ist

rechtlich nicht haltbar. Denn sie verstößt gegen den Grundsatz, dass bei der Auslegung einer Willenserklärung der wirkliche Wille zu erforschen ist und nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks geklebt werden darf (§ 133 BGB). Bei Beachtung dieses Grundsatzes ergibt sich, dass der Beklagte der Klägerin mit der Vorlage der Meldebescheinigung nicht bloß die Eintragung in dem Melderegister bekannt geben, sondern einen Nachweis für seine Angabe erbringen wollte, seinen Hauptwohnsitz in S. zu haben. Das kann - legt man die in dem Senatsurteil vom 25. September 2009 (V ZR 13/09, NJW-RR 2012, 374 f.) enthaltenen Grundsätze zugrunde - objektiv falsch gewesen sein. Das reicht aus. Eine mit Täuschungsabsicht abgegebene falsche Angabe ist nicht Voraussetzung des Rücktrittsrechts.

- 14 2. Ein Recht der Klägerin zum Rücktritt von dem am 17. Dezember 2001 geschlossenen Vertrag kann sich aus der dortigen Regelung in § 10 Nr. 2 Buchst. d ergeben. Das ist der Fall, wenn feststeht, dass die von dem Beklagten für den Vertragsschluss erbrachten Angaben falsch waren.
- 15 a) Falsch kann wiederum die Angabe des Beklagten zu seinem Hauptwohnsitz gewesen sein. Auch hier gilt, dass Hauptwohnsitz der Lebensmittelpunkt des Berechtigten ist und der Lebensmittelpunkt in wertender Gesamtbetrachtung aller Umstände zu bestimmen ist (Senat, Urteil vom 25. September 2009 - V ZR 13/09, NJW-RR 2010, 374 f.). Deshalb ist - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - allein der Inhalt der Meldebescheinigung nicht maßgeblich für die Bestimmung des Hauptwohnsitzes.
- 16 b) Unbegründet sind die von dem Berufungsgericht geäußerten Zweifel an der Wirksamkeit der Rücktrittsklausel. Diese erschöpft sich nicht darin - worauf jedoch das Berufungsgericht ausschließlich abstellt -, dass die Klägerin bei falschen Nachweisen von dem Vertrag zurücktreten kann, sondern billigt ihr

das Rücktrittsrecht auch bei falschen Angaben des Erwerbers zu. Jedenfalls dieser Teil der Klausel benachteiligt den Erwerber nicht unangemessen im Sinne von § 9 Abs. 1 AGBG (jetzt § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB), denn er steht mit der Regelung in § 12 Abs. 1 Buchst. b FIERwV aF in Einklang, wonach die Privatisierungsstelle in dem Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht für den Veräußerer für den Fall vereinbaren sollte, dass der Erwerb auf falschen Angaben des Erwerbers beruht. Wenigstens mit diesem Inhalt ist die Klausel wirksam. Die Aufteilung in einen wirksamen und einen - wegen des Rücktrittsrechts auch bei falschen Nachweisen eventuell - unwirksamen Teil verstößt nicht gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion von allgemeinen Geschäftsbedingungen. Denn die Klausel lässt sich nach ihrem Wortlaut aus sich heraus verständlich und sinnvoll in einen zulässigen und einen - eventuell - unzulässigen Regelungsteil trennen (vgl. allgemein BGH, Urteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 3/05, NJW 2006, 1059, 1060 mwN, und speziell zu Sanktionen von verschiedenen Pflichtverletzungen BAG, NZA 2005, 1053, 1056).

17 c) Dass der Beklagte gegenüber der Klägerin zur Herbeiführung des Vertragsschlusses angegeben hat, er habe seinen Hauptwohnsitz in S. , steht außer Frage. Zum einen hat er in dem am 19. September 2001 erstellten Betriebskonzept, welches Bestandteil des Antrags auf begünstigten Erwerb der Waldflächen ist, S. als seinen Wohnort angegeben; zum anderen hat er zum Nachweis auf die für den Erwerb der landwirtschaftlich genutzten Flächen eingereichten Unterlagen Bezug genommen, also auf die den Hauptwohnsitz S. ausweisende Meldebescheinigung.

18 3. Der Erlass des Bundesministeriums der Finanzen vom 12. Februar 1998 (Az.: V B 7-VV 5126-27/98 und V III B 3-FB 5501-42/98) steht der Ausübung der - eventuellen - Rücktrittsrechte nicht entgegen. Darin wird die Klägerin gebeten, künftig so zu verfahren, dass Kaufbewerber nach § 3 Abs. 1 bis 4

AusglLeistG bei Kaufantrag eine Meldebescheinigung über ihren Hauptwohnsitz in der Nähe der Betriebsstätte vorlegen müssen, welcher für den Nachweis der Ortsansässigkeit ausreichend sein soll. Am Schluss heißt es: "Es ist ggfs. Sache der zuständigen Meldebehörde, etwaigen Zweifeln an der Richtigkeit der Meldebescheinigung nachzugehen."

19 Die Klägerin weist zutreffend darauf hin, dass damit die Möglichkeit eines erleichterten Nachweises der Ortsansässigkeit des Erwerbsinteressenten vor Vertragsschluss geschaffen werden sollte, dies aber nichts daran ändert und ändern kann, dass die Ortsansässigkeit als gesetzliche Erwerbsvoraussetzung tatsächlich vorliegen muss. Ob sie vorliegt, wird bei Erteilung der Meldebescheinigung nicht geprüft. Dazu wäre die Meldebehörde auch nicht befugt. Deshalb ist die Klägerin berechtigt, das vereinbarte Rücktrittsrecht auszuüben, wenn sich nach dem Vertragsschluss herausstellt, dass die Angaben des Erwerbers zu seinem Hauptwohnsitz falsch waren. Dass die Meldebehörde vor der Ausstellung einer den Hauptwohnsitz ausweisenden Meldebescheinigung - und damit vor dem Vertragsschluss - keinen Zweifel an der Richtigkeit der Anmeldung, die von dem Erwerbsinteressenten selbst vorzunehmen ist und bei der er mitzuteilen hat, welche von mehreren Wohnungen seine Hauptwohnung ist (§ 13 Abs. 1 Satz 1, § 16 Abs. 3 Satz 1 LMG MV aF), hatte bzw. etwaigen Zweifeln nicht nachgegangen war, schadet nicht.

20 4. Entgegen der von dem Prozessbevollmächtigten des Beklagten in der Revisionserwiderung vertretenen Ansicht verstößt die Ausübung der - eventuellen - Rücktrittsrechte nicht gegen Treu und Glauben. Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, dass der Klägerin vor dem Abschluss der Kaufverträge der die Rücktrittsrechte begründende Sachverhalt - also falsche Angaben der Beklagten zu der Ortsansässigkeit - bekannt war. Es hat lediglich die Kenntnis der Klägerin von der beruflichen Tätigkeit des Beklagten angenom-

men. Dass diese in P. bzw. B. ausgeübt wurde, steht der Annahme des Lebensmittelpunktes in S. nicht entgegen (vgl. Senat, Urteil vom 25. September 2009 - V ZR 13/09, NJW-RR 2010, 374).

21 5. Nach alledem hat das Berufungsurteil keinen Bestand. Es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Es muss - unter Beachtung der in den Senatsentscheidungen vom 4. Mai 2007 (V ZR 152/06, ZOV 2007, 30, 32 f.) und vom 25. September 2009 (V ZR 13/09, NJW-RR 2010, 374 f.) aufgestellten Grundsätze - aufklären, ob der Beklagte bei dem Abschluss der Verträge seinen Lebensmittelpunkt in S. hatte. Gegebenenfalls wird es auch aufzuklären haben, ob der Beklagte diesen beibehalten hat. Denn der Klägerin steht nach den Regelungen in den Kaufverträgen (§ 11 Nr. 2 Buchst. b bzw. § 10 Nr. 2 Buchst. c) ein Rücktrittsrecht auch dann zu, wenn der Lebensmittelpunkt nicht beibehalten wird. Hierauf hat sich die Kläge-

rin in ihrem Schreiben vom 5. Dezember 2005, in welchem sie die Rücktritte erklärte, berufen.

Stresemann

Lemke

Schmidt-Räntsch

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

LG Neubrandenburg, Entscheidung vom 23.03.2009 - 3 O 107/06 -

OLG Rostock, Entscheidung vom 08.03.2012 - 3 U 61/09 -