



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

V ZR 13/09

Verkündet am:  
25. September 2009  
Langendörfer-Kunz  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

FlErwV § 1 Abs. 3

- a) Der Lebensmittelpunkt des Erwerbers ist nicht allein anhand formaler Gesichtspunkte wie der polizeilichen Meldung, sondern in wertender Gesamtbetrachtung aller relevanten Umstände zu bestimmen.
  
- b) Dabei müssen sich zwar nicht sämtliche Lebensbeziehungen des Erwerbers auf einen Ort konzentrieren. Sie müssen sich aber an einem Ort in der Nähe der Betriebsstätte so verdichten, dass ein Engagement des Erwerbers vor Ort erkennbar wird.

BGH, Urteil vom 25. September 2009 - V ZR 13/09 - OLG Rostock  
LG Schwerin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. September 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 18. Dezember 2008 aufgehoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Schwerin vom 9. November 2006 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte bewarb sich bei der Klägerin unter Vorlage eines Betriebskonzepts um den Erwerb forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach § 3 AusglLeistG. In einer Erklärung vom 28. Juli 2001 verpflichtet er sich dazu, seinen Hauptwohnsitz in die Nähe der Betriebsstätte zu verlegen. Auf dieser Grundlage verkaufte ihm die Klägerin mit notariellem Vertrag vom 25. Februar 2002 etwa 276 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Landkreis Parchim für 264.729,99 €. Sie ist nach dem Vertrag zum Rücktritt berechtigt, wenn der Beklagte seinen Hauptwohnsitz nicht in die Nähe der Betriebsstätte verlegt und

dort nicht für die Dauer von 20 Jahren nach Abschluss des Vertrags beibehält. Der Beklagte hat eine Wohnung in Frankfurt am Main, wo er als Jurist bei einer Großbank angestellt und außerdem als Rechtsanwalt zugelassen ist. Er ist seit dem 25. Februar 2004 mit Hauptwohnsitz in dem Ortsteil K. des in der Nähe der erworbenen forstwirtschaftlichen Flächen gelegenen Orts C. gemeldet, wo er separate Wohnräume im Haus seines Bruders hat.

2 Mit Schreiben vom 3. März 2005 trat die Klägerin vom Vertrag zurück. Sie verlangt dessen Rückabwicklung sowie die Feststellung, dass sich der Beklagte seit dem 26. Mai 2005 in Verzug mit der Annahme der Rückzahlung des Kaufpreises befindet. Sie meint, der Beklagte habe seinen Hauptwohnsitz nur formal nach K. verlegt, in der Sache aber in Frankfurt am Main belassen.

3 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Klageanträge weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

4 Das Berufungsgericht hält den Rücktritt für unwirksam. Der Beklagte habe nicht versäumt, seinen Hauptwohnsitz in die Nähe der Betriebsstätte zu verlegen. Der Begriff des Hauptwohnsitzes sei so auszulegen wie der gleiche Begriff in § 1 Abs. 3 FIErwV. Der Kaufvertrag der Parteien diene der Umsetzung von § 3 AusglLeistG und sei dem Verwaltungsprivatrecht zuzuordnen. Solche Verträge seien in Übereinstimmung mit den Vorschriften zu verstehen, die ihnen zugrunde lägen. Nach § 1 Abs. 3 FIErwV sei auf den Lebensmittelpunkt

des Käufers abzustellen. Für die Auslegung dieser Vorschrift wiederum komme es nicht darauf an, wie der Begriff des Lebensmittelpunkts in § 12 MRRG verstanden werde. Denn der Ordnungsgeber habe sich von dem Melderecht abheben wollen. Neben dem Ort der Wohnung, an dem man sich "quantitativ" am meisten aufhalte, seien unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck der Regelung auch Aspekte einzubeziehen, die besondere Bindungen zu einem Ort belegen. Dabei spielten die Lage der Wohnräume, die hauptsächliche Ausübung des Berufs, die gesellschaftliche Verankerung, soziales und politisches Engagement, familiäre Bindungen und ähnliche Kriterien eine Rolle. Diese müssten in einer Gesamtschau miteinander abgewogen werden. Dabei ergebe sich hier, dass der Beklagte seinen Hauptwohnsitz in K.            habe.

## II.

5            Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung im entscheidenden Punkt nicht stand.

6            1. Die Klägerin kann nach § 346 Abs. 1 BGB von dem Beklagten verlangen, ihr - Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises - die verkauften Flächen aufzulassen, ihre Eintragung als Eigentümerin zu bewilligen und ihr die Flächen herauszugeben, weil sie von dem Vertrag auf Grund des darin vorgesehenen Rücktrittsrechts wirksam zurückgetreten ist. Ferner ist nach § 256 ZPO festzustellen, dass sich der Beklagte seit dem 26. Mai 2005 gemäß § 293 BGB in Annahmeverzug befindet, weil er das Rückzahlungsangebot der Klägerin unberechtigt zurückgewiesen hat.

7            2. Der Rücktritt der Klägerin setzt nach § 9 Nr. 2 Buchstabe e des Kaufvertrags der Parteien voraus, dass es der Beklagte versäumt, seinen Haupt-

wohnsitz innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags in die Nähe der Betriebsstätte zu verlegen. Diese Voraussetzung ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts eingetreten.

8 a) Der in der Rücktrittsklausel verwendete Begriff des Hauptwohnsitzes ist, was das Berufungsgericht nicht verkennt, nicht autonom auszulegen. Der Kaufvertrag der Parteien dient dazu, dem Beklagten den verbilligten Erwerb forstwirtschaftlich genutzter Flächen unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 8 AusglLeistG in der vor dem Inkrafttreten des Flächenerwerbsänderungsgesetzes (vom 3. Juli 2009, BGBl. I S. 1688) am 11. Juli 2009 geltenden, für den vorliegenden Fall nach § 7 AusglLeistG maßgeblichen Fassung zu ermöglichen. Bei dem Abschluss und der Ausgestaltung der dazu nach § 10 Abs. 1 FIErwV abzuschließenden Kaufverträge ist die Klägerin als die von der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben nach §§ 7 Satz 1 und 14 Satz 1 FIErwV beauftragte Privatisierungsstelle nicht frei, sondern an die Vorgaben des Gesetzes gebunden (Senat, Urt. v. 4. Mai 2007, V ZR 162/06, ZOV 2007, 30; Urt. v. 10. Juli 2009 V ZR 72/08, juris). Sie hat deshalb den Bestand des Erwerbs mit der Rücktrittsklausel, wie nach § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchstabe b AusglLeistG a.F. mit § 4 Abs. 2 Satz 1 FIErwV a.F. geboten, davon abhängig gemacht, dass der Beklagte ortsansässig wird, indem er in der Nähe der Betriebsstätte seinen Hauptwohnsitz begründet. Ob der Beklagte seinen Hauptwohnsitz in C. begründet hat, bestimmt sich deshalb nach dem für die Auslegung von § 4 Abs. 2 Satz 1 FIErwV a.F. nach § 7 Abs. 2 AusglLeistG maßgeblichen § 1 Abs. 3 FIErwV.

9 b) Danach ist Hauptwohnsitz der Lebensmittelpunkt des Berechtigten, hier des Beklagten.

10           aa) Wie der Lebensmittelpunkt zu bestimmen ist, wird im Ansatz unterschiedlich beurteilt. Einem Hinweis der Begründung des Entwurfs der Flächenerwerbsverordnung auf das Melderecht (BR-Drucks. 741/95 S. 31) wird teilweise entnommen, dass von der Regelung in dem heutigen, inhaltlich unverändert aber auch schon bei Erlass der Flächenerwerbsverordnung geltenden § 12 Abs. 2 Sätze 1 und 5 MRRG auszugehen und der Lebensmittelpunkt nach dem Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Erwerbers zu bestimmen sei (OLG Rostock, Urt. v. 6. Dezember 2007, 7 U 57/06, unveröff., Umdruck S. 8 f.; OLG Dresden, Urt. v. 28. Oktober 2008, 9 U 1663/07, unveröff., Umdruck S. 7, dazu Senatsbeschl. v. 7. Mai 2009, V ZR 222/08, unveröff.). Teilweise wird aus der erwähnten Textstelle der Entwurfsbegründung der Schluss gezogen, dass gerade nicht von dem Melderecht auszugehen sei. Nach einer Meinung ist der Lebensmittelpunkt stattdessen wie der Wohnsitz nach § 7 BGB zu ermitteln (in diesem Sinne: OLG Brandenburg, Urt. v. 5. Juni 2008, 5 U 61/07, juris, Rdn. 59, dazu Senatsbeschl. v. 8. Januar 2009, V ZR 122/08, unveröff.; KG, Urt. v. 6. November 2008, unveröff. Umdruck S. 11 f., anhängig bei dem Senat unter V ZR 236/08; Witt, Der Flächenerwerb in den neuen Bundesländern, 1996, S. 31). Nach anderer Ansicht ist er, wie auch das Berufungsgericht meint, in Anlehnung an die Rechtsprechung des Senats zu § 5 Abs. 3 SachenRBerG (Urt. v. 13. Mai 2005, V ZR 191/04, NJW-RR 1005, 1256, 1257) eigenständig zu bestimmen (OLG Rostock, Urt. v. 7. August 2008, 3 U 20/08, unveröff., dazu Senatsbeschl. v. 28. Mai 2008, V ZR 170/08, unveröff.).

11           bb) Diese Frage bedarf keiner Entscheidung. Die unterschiedlichen Ansätze führen nämlich nicht zu unterschiedlichen Ergebnissen (OLG Naumburg AUR 2005, 334, 335 = AUR 2006, 30). Es besteht im Gegenteil Einigkeit darüber, dass der Lebensmittelpunkt des Erwerbers nach § 3 AusglLeistG ebenso wie der eines Nutzers im Rahmen von § 5 Abs. 3 SachenRBerG (dazu Senat, Urt. v. 13. Mai 2005, V ZR 191/04, aaO) nicht allein anhand formaler Gesichtspunkte

punkte wie der polizeilichen Meldung, sondern in wertender Gesamtbetrachtung aller relevanten Umstände zu bestimmen ist. Einigkeit besteht auch darüber, dass es der Annahme des Lebensmittelpunkts nicht entgegensteht, wenn sich der Erwerber zeitweilig an anderer Stelle aufhält (vgl. dazu den Fall OLG Brandenburg, Urt. v. 5. Juni 2008, 5 U 61/07, juris; hiervon geht auch der zu diesem Urteil ergangene Senatsbeschl. v. 8. Januar 2009, V ZR 122/08, unveröff., aus). Entscheidend ist vielmehr, dass sich der Schwerpunkt seiner Lebensbeziehungen in der Nähe der Betriebsstätte befindet.

12           c) Davon geht auch das Berufungsgericht aus. Seine trichterliche Würdigung ist revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbar (dazu: BGH, Urt. v. 14. Oktober 2003, VI ZR 425/02, NJW-RR 2004, 425, 426; Senat, Urt. v. 26. November 2004, V ZR 119/04, MittBayNot 2005, 395; Urt. v. 5. Mai 2006, V ZR 236/05, NJW-RR 2006, 1242; Urt. v. 16. Januar 2009, V ZR 133/08, NJW 2009, 1262, 1264, vorgesehen für BGHZ 179, 238). Sie ist in diesem Rahmen aber zu beanstanden.

13           aa) Der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen einer Person lässt sich zwar nur mit einer wertenden Betrachtung der relevanten Umstände feststellen. Diese wertende Betrachtung darf aber nicht den Zweck aus dem Blick verlieren, zu dem die jeweilige Vorschrift eine Feststellung des Lebensmittelpunkts verlangt. Im Rahmen von § 5 Abs. 3 SachenRBerG geht es z. B. nicht darum, abstrakt den Lebensmittelpunkt des Nutzers zu ermitteln. Sie ist nur ein Hilfsmittel, um die eigentlich entscheidende Frage zu beantworten, ob dem Nutzer das von ihm auf einem fremden Grundstück errichtete Wohnhaus am 3. Oktober 1990 als Wohnung gedient hat. Auch § 3 Abs. 8 AusglLeistG a.F. und § 4 Abs. 2 Satz 1 FIErWV a.F. knüpfen nicht abstrakt an den Hauptwohnsitz des Erwerbers an. Der verbilligte Walderwerb nach § 3 Abs. 8 Satz 1 Buchstabe b AusglLeistG a.F. soll vielmehr nicht jedem offen stehen, sondern nur dem Erwerber, der in

der Nähe der Betriebsstätte auch ortsansässig werden will. Das Erfordernis der Ortsansässigkeit soll ausschließen, dass Personen ohne regionalen Bezug Flächen erwerben und mit einem Betriebsleiter vor Ort bewirtschaften. In Konkurrenz zu den örtlichen Interessenten sollen andere Personen Flächen nur dann verbilligt pachten und erwerben können, wenn sie sich selbst vor Ort engagieren (Senat, Urt. v. 4. Mai 2007, V ZR 162/06, ZOV 2007, 30, 33; Zilch, in Motsch/Rodenbach/Löffler/Schäfer/Zilch, Kommentar zum Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, 1995, § 3 AusglLeistG Rdn. 58 u. 61). Ein solches Engagement setzt zwar nicht voraus, dass sich sämtliche Lebensbeziehungen des Erwerbers auf einen Ort konzentrieren (Senat, Urt. v. 4. Mai 2007, aaO S. 32 f.; diese Sicht liegt auch dem Senatsbeschl. v. 7. Mai 2009, V ZR 222/08, unveröff., zu OLG Dresden, Urt. v. 28. Oktober 2008, 9 U 1663/07, zugrunde). Sie müssen sich aber an einem Ort in der Nähe der Betriebsstätte so verdichten, dass das erforderliche Engagement vor Ort erkennbar wird.

- 14           bb) Ein solches Engagement vor Ort lässt sich allerdings nicht, das ist dem Berufungsgericht einzuräumen, an Äußerlichkeiten wie Größe und Komfort der dort eingerichteten Wohnung festmachen (a. M. OLG Rostock, Urt. v. 7. August 2008, 3 U 20/08, unveröff., für den Senatsbeschl. v. 28. Mai 2009, V ZR 170/08, zu diesem Urteil kam es hierauf nicht an). Erforderlich, aber ausreichend ist vielmehr, dass der Erwerber seine Betriebsstätte nicht nur sporadisch und nur bei Bedarf aufsucht. Er muss Bindungen an den Ort in der Nähe der Betriebsstätte aufbauen und unterhalten, die über das rein Geschäftliche hinausgehen. So war der Erwerber in dem erwähnten Fall des OLG Dresden (Urt. v. 28. Oktober 2008, aaO) in örtlichen Vereinigungen engagiert; er machte mit seiner Familie Urlaub auf dem Hof und war nach Angaben von Angestellten seines westdeutschen Hofes im Sommer "wochenlang" abwesend, weil er sich auf dem ostdeutschen Hof aufhielt. Ohne ein derartiges über das Geschäftliche hinausgehendes Engagement vor Ort hat ein Erwerber keinen für die Zwecke

des § 3 AusgLeistG ausreichenden Schwerpunkt seiner Lebensbeziehungen vor Ort.

15 cc) Ein solches Engagement hat der Beklagte nicht substantiiert vorge-  
tragen.

16 (1) Das war allerdings zunächst auch nicht seine, sondern Aufgabe der  
Klägerin. Sie stützt ihre Ansprüche auf den von ihr erklärten Rücktritt und hat  
deshalb darzulegen und zu beweisen, dass der Grund für den Rücktritt einge-  
treten ist und der Beklagte seinen Wohnsitz nicht innerhalb der in der Rück-  
trittsklausel vorgesehenen Zwei-Jahres-Frist nach K. verlegt hat. Zu be-  
rücksichtigen ist indessen, dass die Klägerin außerhalb dieses für ihr Rücktritts-  
recht ausschlaggebenden Geschehens steht und die für die Beurteilung der  
Frage, wo der Beklagte seinen Lebensmittelpunkt hat, relevante Umstände  
nicht kennt.

17 (2) Bei einem derartigen Informationsdefizit des Gläubigers kann der  
Schuldner nach den in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entwickel-  
ten Grundsätzen der sekundären Darlegungslast (dazu: BGHZ 120, 320, 327 f.;  
145, 170, 184; BGH, Urt. v. 17. Februar 2004, X ZR 108/02, WM 2005, 571,  
573; Urt. v. 27. April 2009, II ZR 253/07, WM 2009, 1145, 1146) gehalten sein,  
auf Grund eines erwidernsfähigen Primärvortrags des Gläubigers seinerseits  
zu dem Geschehen vorzutragen. Voraussetzung dafür ist, dass der Schuldner  
dazu in der Lage und ihm das zuzumuten ist (BGHZ 145, 170, 184). Diese Vor-  
aussetzungen liegen hier vor. Die Umstände, anhand derer sein Lebensmittel-  
punkt zu bestimmen ist, kennt allein der Beklagte. Nur er kann Auskunft darüber  
geben, ob und wie er sich in dem erforderlichen Umfang vor Ort engagiert. Vor-  
trag dazu ist ihm auch zumutbar. Die Klägerin durfte dem Beklagten die Wald-  
flächen verbilligt nur verkaufen, wenn er nach § 3 Abs. 8 AusgLeistG a. F. er-

werbsberechtigt war. Das war der Beklagte nach § 8 Abs. 8 Satz 1 Buchstabe b AusglLeistG nur, wenn er in der Nähe der Waldflächen ortsansässig wurde. Die Klägerin hat dem Beklagten die Waldflächen nach § 9 Nr. 1 des Vertrags auch nur in der Erwartung verkauft, der Beklagte werde die gesetzlichen Voraussetzungen seiner Erwerbsberechtigung herstellen. Sie kann deshalb von ihm erwarten, dass er sich hierzu im Streitfall substantiiert äußert.

18 (3) Die Klägerin selbst hat substantiierten Primärvortrag dazu gehalten, dass der Beklagte seinen Wohnsitz nicht nach K. verlegt, sondern in Frankfurt am Main behalten hat. Danach hält sich der Beklagte, quantitativ betrachtet, den deutlich überwiegenden Teil des Jahres in Frankfurt am Main auf, wo er als Angestellter einer Großbank und als Rechtsanwalt arbeitet. Eine eigene Wohnung hat der Beklagte auch nur dort. In K. stehen ihm demgegenüber nur eigene Räume im Hause seines Bruders zur Verfügung. Diese von dem Beklagten eingeräumten Umstände ergeben nicht, dass sich der Beklagte sichtbar vor Ort engagiert und damit seinen Lebensmittelpunkt (auch) in der Nähe seiner Betriebsstätte begründet hat. Es war deshalb Aufgabe des Beklagten, zusätzliche Umstände vorzutragen, aus denen sich das ableiten ließe. Daran fehlt es. Er hat zwar vorgetragen, seine Betriebsstätte des Öfteren aufgesucht und mit dem Betriebsleiter Einzelheiten besprochen zu haben. Solche Kontakte gehen nicht über das geschäftlich Nötige hinaus. Seinem Vortrag ist auch sonst kein Anhaltspunkt dafür zu entnehmen, dass und wie sich der Beklagte in seinem Betrieb oder in anderer Weise vor Ort sozial oder in anderer Weise sichtbar engagiert. Seine Kontakte beschränken sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auf die Familie seines Bruders und auf ein "gelegentliches Bierchen" mit (Jagd-) Bekannten. Das vermag das Erfordernis der Ortsansässigkeit, um dessen Feststellung es hier letztlich geht, nicht auszufüllen.

19                Soweit der Prozessbevollmächtigte des Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat angegeben hat, der Beklagte habe zuvor seinen Wohnsitz nicht in Frankfurt am Main, sondern in H.                gehabt, wird dies weder von den Feststellungen in dem Berufungsurteil getragen noch kommt es darauf an. Jedenfalls fehlt es an ausreichenden Anhaltspunkten dafür, dass ein Lebensmittelpunkt in K.                ist.

III.

20                Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger

Klein

RiBGH Dr. Lemke  
ist infolge Urlaubs an der Unterschrift gehindert.  
Karlsruhe, den 28. September 2009  
Der Vorsitzende  
Krüger

Schmidt-Räntsch

Roth

Vorinstanzen:

LG Schwerin, Entscheidung vom 09.11.2006 - 4 O 97/06 -  
OLG Rostock, Entscheidung vom 18.12.2008 - 3 U 23/08 -