

BGH, Urteil vom 14.03.2025, V ZR 153/23, NJW 2025, 1486 ff. = [jurisbyhemmer](#)

1 Alles wird gut: Der BGH gibt endlich den „engen Verwendungsbegriff“ auf!

+++ Grundbuchberichtigungsanspruch +++ Verwendungsersatz im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (EBV) +++ Zurückbehaltungsrecht +++ Beseitigungsanspruch +++ Nutzungsersatz +++ §§ 816, 894, 985, 996, 1004 BGB +++ § 90 ZVG +++

Sachverhalt: E war seit 1993 als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen.

Ab dem Jahr 2008 wurde ohne sein Wissen die Zwangsversteigerung in das Grundstück betrieben. Durch Beschluss vom 21.04.2010 erhielt die B den Zuschlag für das Grundstück (vgl. § 90 ZVG) und wurde im August 2010 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Anschließend wurde das Grundstück zur Sicherung eines von B aufgenommenen Darlehens mit einer im Oktober 2011 eingetragenen Grundschuld über 280.000 € nebst Zinsen belastet.

B ließ das auf dem Grundstück befindliche Wochenendhaus abreißen und für 280.000 € ein neues Haus errichten, das B seit 1. August 2012 mit ihrer Familie bewohnt.

Am 11.03.2014 wurde der Zuschlagsbeschluss auf die Beschwerde des E, der zwischenzeitlich Kenntnis von der Zwangsversteigerung erlangt hatte, durch rechtskräftig gewordenen Beschluss aufgehoben mit der Konsequenz, dass B trotz ihrer Eintragung im Grundbuch nie Eigentümerin des Grundstücks wurde.

E verklagt daraufhin die B auf Grundbuchberichtigung und Beseitigung des Wohnhauses, Herausgabe und Räumung des Grundstücks, Löschung der Grundschuld (hilfsweise: Wertersatz) und auf Zahlung von Nutzungsersatz für die Zeit vom 01.08.2012 bis 31.12.2014.

B beantragt die Klageabweisung und beruft sich hilfsweise auf ein Zurückbehaltungsrecht, da sich der Wert des Grundstücks durch den Hausbau – was tatsächlich zutrifft – um 500.000 € erhöht hat.

Ist die Klage des E gegen B begründet?

A) Sound

1. Ein Beschluss, mit dem ein im Zwangsversteigerungsverfahren erteilter Zuschlag aufgehoben wird, ist der materiellen Rechtskraft fähig. Als rechtsgestaltender Hoheitsakt entfaltet der Aufhebungsbeschluss ebenso wie der Zuschlagsbeschluss Wirkung gegenüber jedermann.

2. Verwendungen sind alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, auch wenn sie die Sache grundlegend verändern. Die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück kann deshalb auch dann eine (nützliche) Verwendung im Sinne von § 996 BGB sein, wenn damit eine Änderung der Zweckbestimmung des Grundstücks verbunden ist.

3. Für die Nützlichkeit einer Verwendung im Sinne von § 996 BGB ist allein die objektive Verkehrswerterhöhung der Sache maßgeblich, nicht jedoch der subjektive Wert für den Eigentümer.

4. Der Verwendungsersatzanspruch des Besitzers ist allerdings auf die tatsächlich aufgewendeten Kosten begrenzt.

5. Ein Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB auf Beseitigung des Resultats der Verwendungen (hier: Wohnhaus) gegen den gutgläubigen und unverklagten Besitzer ist ausgeschlossen.

B) Problemaufriss

Die besten bzw. grausamsten Geschichten schreibt – wie immer – das wahre Leben.

Der Albtraum, den die B aus dem brandenburgischen Rangsdorf mit ihrem Mann und ihren Kindern über elf Jahre durchlebte, nahm am 14. März 2025 ein zumindest teilweise versöhnliches (vorläufiges) Ende.

Der Kläger E, ein amerikanischer Staatsbürger, hatte das Grundstück 1993 von seiner Großtante, die aus der DDR geflüchtet war und das Grundstück zurückgelassen hatte, geerbt und war im Grundbuch als dessen Eigentümer eingetragen.

Weil E, der inzwischen in der Schweiz lebte, bei der Stadt Freiburg Schulden hatte, wurde das Zwangsvollstreckungsverfahren vom Amtsgericht Luckenwalde eingeleitet.

Von der Zwangsvollstreckung erfuhr E nichts, weil weder das Landratsamt noch das Grundbuchamt rechtswidrigerweise ausreichend versucht hatten, die Anschrift des E zu ermitteln, sondern auf die öffentliche Zustellung zurückgriffen.

Allerdings gelang es ein Jahr später einem Winterdienst-Unternehmen (!!!), die Frau des Amerikaners ausfindig zu machen. Auf diesem Wege erfuhr E von der Zwangsversteigerung und versuchte von da an, das Grundstück zurückzubekommen.

Zunächst hob das LG Potsdam mit Beschluss vom 11.03.2014 den Zuschlagsbeschluss auf.¹ Die hiergegen von B erhobene Gehörsrüge hatte ebenso wenig Erfolg wie die beim BVerfG erhobene Verfassungsbeschwerde, die nicht zur Entscheidung angenommen wurde.²

Die Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses hatte gem. § 90 I ZVG zur Konsequenz, dass B trotz ihrer Eintragung im Grundbuch niemals das Eigentum an dem Grundstück erworben hat.

Und damit kam es zum absoluten Klassiker, den man wohl nicht einmal seinem intimsten Feind wünschen würde: Der Bau eines Wohnhauses auf einem fremden Grundstück!

Nach dem Urteil des OLG Brandenburg stand B mit ihrer Familie vor dem Nichts. Das Gericht gab dem E weitgehend Recht und verurteilte B zur Herausgabe des Grundstücks, zum Ersatz von Nutzungen sowie zur Beseitigung des Hauses und der Grundschild.³ Damit war der Albtraum zur Wirklichkeit geworden!

Mit ihrer Revision beim BGH hatte B aber weitgehend Erfolg. Aus den Kernaussagen des BGH soll die wichtigste in den Vordergrund gerückt werden: **Der seit eh und je völlig willkürliche und auch ungerechte enge Verwendungsbegriff des BGH⁴ ist endlich „tot“!**

Anmerkung: Es erübrigt sich, über die Examensrelevanz dieses Urteils großartig Worte zu verlieren.

Sie sollten das Urteil des BGH genau durcharbeiten und in diesem Zusammenhang auch die Regelungen des EBV wiederholen.

¹ LG Potsdam, ZfIR 2014, 785 ff. = [jurisbyhemmer](#).

² BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 23.03.2018, Az.: 2 BvR 2126/17 = [jurisbyhemmer](#).

³ OLG Brandenburg, NJW 2023, 2646 ff. = [jurisbyhemmer](#).

⁴ Vgl. zuletzt BGHZ 41, 157 (160) = NJW 1964, 1125 ff. = [jurisbyhemmer](#).

C) Lösung

Die Klage ist begründet, wenn E von B Grundbuchberichtigung, Beseitigung des Hauses, Herausgabe und Räumung des Grundstücks, Löschung der Grundschild (hilfsweise: Wertersatz) und Zahlung von Nutzungsersatz für die Zeit vom 01.08.2012 bis 31.12.2014 verlangen könnte.

I. Anspruch auf Grundbuchberichtigung, § 894 BGB

Anmerkung: Der klassische Einstieg in diesen Fall wäre die Prüfung des Anspruchs auf Herausgabe nach § 985 BGB, verbunden mit der Frage, ob der B wegen des Hausbaus ein Zurückbehaltungsrecht nach § 1000 S. 1 BGB zusteht.

Das BGH-Urteil beginnt aber mit dem Anspruch auf Grundbuchberichtigung. Wir haben uns für die Besprechung in der **Life&LAW** dazu entschieden, diese Reihenfolge einzuhalten, weil gerade dieser ungewohnte Beginn und die Prüfung eines Zurückbehaltungsrechts gegen den Anspruch aus § 894 BGB auch gerade der „Reiz“ für den Ersteller einer Klausur sein kann.

Lautet der Bearbeitungsvermerk in einer Klausur, dass die folgenden Fragen in der **vorgegebenen Reihenfolge** zu bearbeiten sind, dann dürfen Sie auch nicht die Prüfung des Anspruchs aus § 985 BGB vorziehen, nur weil Ihnen dieser Anspruch etwas vertrauter erscheint.

Gläubiger des Grundbuchberichtigungsanspruchs ist grds. der nicht eingetragene wahre Berechtigte und Schuldner der zu Unrecht eingetragene sog. „Bucheigentümer“.

1. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Der Anspruch aus § 894 BGB setzt voraus, dass das Grundbuch unrichtig ist.

Dies ist der Fall, wenn nicht die im Grundbuch eingetragene B, sondern der E wahrer Eigentümer des Grundstücks wäre.

a) Die Eigentümerstellung des E zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung im Jahr 2010 wird gemäß § 891 I BGB vermutet, da E zu diesem Zeitpunkt als Eigentümer dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragen war. Da B diese Vermutung nicht widerlegt hat, kommt es darauf an, ob E sein Eigentum durch den im Zwangsversteigerungsverfahren erteilten Zuschlag an die B gem. § 90 I ZVG verloren hat.

Anmerkung: Im Immobilienvollstreckungsrecht führt der Zuschlag gem. § 90 I ZVG zum originären Eigentumserwerb des Erstehers.

Wird eine bewegliche Sache nach § 808 ZPO gepfändet und anschließend verwertet, so kommt durch den Zuschlag nach §§ 817 I ZPO, 156 BGB hingegen ein Kaufvertrag zwischen dem Staat (vertreten durch den Gerichtsvollzieher) und dem Meistbietenden zustande, bei dem gem. § 806 ZPO die Sachmängelrechte ausgeschlossen sind. Der hoheitsrechtliche Eigentumserwerb erfolgt erst durch Ablieferung der Sache an den Ersteigerer Zug um Zug gegen Zahlung, vgl. § 817 II ZPO.

Wird der Zuschlagsbeschluss aber im Beschwerdewege⁵ rechtskräftig aufgehoben, verliert der Ersteher das Eigentum rückwirkend zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Zuschlagsbeschlusses wieder an den Schuldner, hier den Kläger; dessen Eigentum lebt wieder auf.⁶

b) Dabei kommt es wegen der Rechtskraft des Aufhebungsbeschlusses nicht auf dessen Rechtmäßigkeit an. Ein Beschluss, mit dem ein im Zwangsversteigerungsverfahren erteilter Zuschlag aufgehoben wird, ist – ebenso wie ein Urteil – der materiellen Rechtskraft fähig.

Für den Zuschlagsbeschluss entspricht dies der ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung.⁷ Für den Aufhebungsbeschluss als „actus contrarius“ des Zuschlagsbeschlusses kann nichts anderes gelten. Sind die Rechtsschutzmöglichkeiten ausgeschöpft, erwächst die Aufhebung des Zuschlags in Rechtskraft. An die rechtskräftige Entscheidung ist das Gericht aufgrund der materiellen Rechtskraft gebunden, wenn sie in einem nachfolgenden Rechtsstreit eine entscheidungserhebliche Vorfrage darstellt (sog. Feststellungswirkung oder Vorgreiflichkeit bzw. Präjudizialität).⁸

Als rechtsgestaltender Hoheitsakt entfaltet der Aufhebungsbeschluss Wirkung gegenüber jedermann und damit auch gegenüber B. Damit ist das Eigentumsrecht der B entfallen mit der Konsequenz, dass es zu einem „Wiederaufleben“ des Eigentums des E kam.

Zwischenergebnis: Der Anspruch des E gegen B auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB ist daher entstanden.

2. Zurückbehaltungsrecht der B gemäß § 273 II BGB i.V.m. § 996 BGB

Die B könnte aber gegen den Anspruch des E auf Grundbuchberichtigung nach § 273 II BGB ein Zurückbehaltungsrecht haben, wenn ihr wegen des Hausbaus ein Verwendungsersatzanspruch nach §§ 994 ff. BGB zustünde.

hemmer-Methode: Die folgenden Ausführungen kennen Sie vom Anspruch auf Herausgabe nach § 985 BGB. Gegen diesen Anspruch steht dem unrechtmäßigen Besitzer gem. § 1000 S. 1 BGB ein Zurückbehaltungsrecht zu, bis er wegen der ihm zu ersetzenden Verwendungen befriedigt wird.

Teilweise wird § 1000 S. 1 BGB beim Anspruch aus § 894 BGB analog angewendet.⁹ Dafür könnte sprechen, dass nach § 273 II BGB ein **fälliger** Verwendungsersatzanspruch bestehen muss und der Anspruch auf Ersatz von Verwendungen nach §§ 994 ff. BGB gemäß § 1001 S. 1 BGB erst mit Wiedererlangung der Sache oder Genehmigung der Verwendungen fällig wird und daher eine Regelungslücke besteht.

Gegen das Bedürfnis für eine Analogie spricht jedoch, dass es für die Fälligkeit i.S.d. § 273 II BGB nach der Ansicht des BGH und der h.L. genügt, dass der Verwendungsersatzanspruch **gleichzeitig mit der Herausgabe** fällig wird.¹⁰

Daher kommt das Zurückbehaltungsrecht aus § 273 II BGB auch für Ansprüche aus §§ 994 ff. BGB in Betracht, sodass gegen den Anspruch aus § 894 BGB nicht auf eine Analogie des § 1000 S. 1 BGB zurückgegriffen werden muss. Die Buchpositionen ist ein herauszugebender Gegenstand i.S.d. § 273 II BGB sein, und Verwendungen auf das Grundstück gelten als solche auf das Eigentum.

Fraglich ist, ob der B ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Hausbau nach §§ 994 ff. BGB zusteht.

a) Vindikationslage zur Zeit des Hausbaus

Zur Zeit des Hausbaus müsste zwischen B und E eine Vindikationslage (EBV) bestanden haben.

E war Eigentümer des Grundstücks, da sein Eigentum mit der Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses rückwirkend wiederaufgelebt ist (s.o.). Mit dem Verlust des Eigentums der B hat diese auch rückwirkend ihr Recht zum Besitz an dem Grundstück (§ 986 I S. 1 BGB) verloren.

B war deshalb von Anfang an gegenüber dem E unrechtmäßige Besitzerin des Grundstücks.

⁵ **Hinweis:** Im vorliegenden Fall handelte es sich um eine sog. „Nichtigkeitsbeschwerde“ nach § 569 I S. 3 ZPO.

⁶ BGH, NJW 2010, 2664 ff. = [jurisbyhemmer](#).

⁷ BGH, NJW-RR 2010, 2323 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW-RR 1986, 1115 (1116) = [jurisbyhemmer](#).

⁸ BGH, NJW 2023, 2281 ff. = [jurisbyhemmer](#).

⁹ So z.B. MüKo/Schäfer, BGB, 9. Aufl. 2023, § 894, Rn. 35.

¹⁰ Vgl. dazu BGH, NJW 1983, 2140 ff. = [jurisbyhemmer](#); Grüneberg/Grüneberg, BGB, 84. Aufl. 2025, § 273, Rn. 23.

Daher lag zur maßgeblichen Zeit des Hausbaus zwischen E und B ein EBV vor.

b) Vorliegen einer ersatzfähigen nützlichen Verwendung, § 996 BGB

Verwendungen sind alle freiwilligen Vermögensopfer (= Aufwendungen), die einer Sache zugutekommen.¹¹

Das Gesetz unterscheidet zwischen notwendigen Verwendungen i.S.d. § 994 BGB, die zur Erhaltung, Wiederherstellung oder Reparatur einer Sache erforderlich sind, und nützlichen Verwendungen i.S.d. § 996 BGB, welche die Sache verbessern und ihren Wert steigern.

Beim Neubau eines Wohnhauses kann es sich allenfalls um eine nützliche Verwendung i.S.d. § 996 BGB handeln.

Fraglich ist allerdings, ob die Aufwendungen für die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück überhaupt unter den Begriff der „Verwendung“ fallen.

aa) Nach bisheriger Rechtsprechung galt ein sog. „enger Verwendungsbegriff“

Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH liegt den §§ 994 ff. BGB ein sog. „enger Verwendungsbegriff“ zugrunde.

(1) Grundlegende Umgestaltungsmaßnahmen sind keine Verwendungen

Verwendungen sind danach nur solche Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, ohne sie grundlegend zu verändern.

Die Maßnahmen müssten darauf abzielen, den Bestand der Sache als solcher zu erhalten oder wiederherzustellen (§ 994 BGB) oder deren Zustand zu verbessern (§ 996 BGB).

Hierunter könne zwar auch die Errichtung eines Bauwerks fallen, zum Beispiel die Errichtung eines Deichs auf einem durch Hochwasser gefährdeten Grundstück, der Bau einer Stützmauer auf einem abschüssigen Grundstück oder der Bau eines Stalls bzw. Kesselhauses auf einem landwirtschaftlich bzw. industriell genutzten Grundstück.¹²

Auch den Wiederaufbau eines im Krieg beschädigten oder zerstörten Gebäudes ordnet die bisherige Rechtsprechung als Verwendung ein, wenn damit die Verwendbarkeit des Grundstücks für den vorherigen Zweck wiederhergestellt wird.¹³

Anderes soll dagegen gelten, wenn auf einem bisher unbebauten Grundstück ein Wohnhaus,

eine Lagerhalle oder ein Fabrikgebäude errichtet wird; dann werde das Grundstück nicht in seinem Bestand verbessert, sondern dessen Zustand verändert, weil es fortan für einen anderen Zweck genutzt werde.¹⁴ Ebenfalls keine Verwendung liege vor, wenn im Garten eines Wohngrundstücks ein Holzhaus errichtet und damit die Benutzungsart des Gartens geändert werde.¹⁵

(2) Bisherige Argumente des BGH für den „engen Verwendungsbegriff“

Zur Begründung hat der BGH unter anderem auf den *Sprachgebrauch* verwiesen. Zudem würde bei einer anderen Betrachtung „der Anwendungsbereich der §§ 994 ff. BGB in einer Weise erweitert, die ersichtlich nicht mehr dem Zweck der gesetzlichen Regelung entspräche und für die auch kein vernünftiges wirtschaftliches Bedürfnis bestünde“.¹⁶

Im Ergebnis soll der Eigentümer vor den unter Umständen erheblichen finanziellen Lasten einer Ersatzpflicht geschützt werden; seiner Dispositionsbefugnis wird gegenüber den Interessen des Besitzers der Vorrang eingeräumt.

Anmerkung: Trotz Verneinung des Vorliegens einer Verwendung hat der BGH einen Rückgriff auf §§ 951 I S. 1, 818 II Alt. 2 BGB verneint, da es sich bei den §§ 994 ff. BGB um eine erschöpfende Sonderregelung für den Ersatz von Verwendungen handle.

Sowohl die §§ 812 ff. BGB als auch §§ 951 I S. 1, 818 BGB seien daher auch dann ausgeschlossen, wenn keine „Verwendung“ i.S.d. §§ 994 ff. BGB vorliege (sog. „Theorie der absoluten Sperrwirkung“).¹⁷

Dem (redlichen wie unredlichen) Besitzer verblieb damit nur das Wegnahmerecht aus § 997 BGB. Durfte der Besitzer hiervon aus Rechtsgründen keinen Gebrauch machen, stand ihm gemäß § 242 BGB eine Entschädigung zu, für deren Höhe insbesondere der Wert des Wegnahmerechts, aber auch sämtliche Umstände des Falles zu berücksichtigen waren.¹⁸

Mit anderen Worten: Viel willkürlicher als diese unsäglichen Winkelzüge des BGH kann eine Rechtsprechung nicht sein.

¹¹ Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl. 2025, § 994, Rn. 2.

¹² BGH, NJW 2002, 3478 (3479) = jurisbyhemmer.

¹³ BGH, WM 1967, 1147 (1148) = jurisbyhemmer.

¹⁴ BGH, NJW 1953, 1466 f. = jurisbyhemmer; BGH, NJW 1964, 1125 (1126 f.) = jurisbyhemmer.

¹⁵ BGH, WM 1969, 295 f. = jurisbyhemmer.

¹⁶ BGH, NJW 1964, 1125 (1127) = jurisbyhemmer.

¹⁷ Hemmer/Wüst, Skript Sachenrecht I, Rn. 360 f.

¹⁸ BGH, NJW 1964, 1125 (1129) = jurisbyhemmer; in diesem Fall bestand wegen Wohnungsknappheit ein Abbruchverbot bzgl. des vom unrechtmäßigen Besitzer errichteten Hauses!

bb) Heute einhellige Literatur vertritt einen „weiten Verwendungsbegriff“

Die heute einhellige Auffassung in der Literatur folgt dieser Rechtsprechung des BGH nicht und ordnet die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück stets als Verwendung ein. Verwendungen sind daher alle Aufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, also auch solche, die sie grundlegend verändern (sog. „weiter Verwendungsbegriff“).¹⁹

Der enge Verwendungsbegriff führe zu einer einseitigen Bevorzugung des Eigentümers, weil er auch für erhebliche Vorteile keinen Ersatz leisten müsse, und zwar unabhängig davon, ob er sie für sich nutze. Für den redlichen Besitzer bedeute der enge Verwendungsbegriff eine außerordentliche Härte, weil ihm nur das regelmäßig wirtschaftlich wertlose Wegnahmerecht des § 997 BGB verbleibe.

Schließlich entstünden nach dem engen Verwendungsbegriff Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen bloß verbessernden und grundlegend verändernden Maßnahmen.

cc) BGH gibt engen Verwendungsbegriff nun endgültig auf

Ob diese Kritik an der Rechtsprechung berechtigt ist, hat der BGH zuletzt in zwei Entscheidungen aus den Jahren 2013 und 2014 ausdrücklich offengelassen.²⁰ Mit diesem Urteil schließt sich der BGH nunmehr (endlich!) der einhelligen Meinung in der Literatur an und gibt den engen Verwendungsbegriff auf.

Verwendungen sind danach alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, auch wenn sie die Sache grundlegend verändern.

Die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück kann deshalb auch dann eine Verwendung im Sinne von §§ 994 ff. BGB sein, wenn damit eine Änderung der Zweckbestimmung des Grundstücks verbunden ist.

hemmer-Methode: Die Begründung des BGH zu dieser Rechtsprechungsänderung erfolgt nun schulbuchmäßig.

Seit Friedrich Carl v. Savigny²¹ sind vier klassische Auslegungsmethoden zu unterscheiden:

Die **grammatische** Auslegung nach dem Wortlaut der Norm.

Die **historisch-genetische** Auslegung nach der Entstehungsgeschichte einer Vorschrift.

Die **systematische** Auslegung, mit welcher die Norm in den Gesamtzusammenhang der Rechtsordnung eingeordnet wird.

Die **teleologische** Auslegung nach dem Sinn und Zweck einer Norm.

Eine neuere *Auslegungsmethode* ist die verfassungs- und europarechtskonforme Auslegung, wonach eine Norm so zu interpretieren ist, dass ein Widerspruch zu höherrangigem Recht vermieden wird.

An diesen Auslegungsmethoden orientiert sich nun die Begründung des BGH.

(1) Wortlaut des Begriffs Verwendung spricht für weites Verständnis

Die Errichtung eines Gebäudes ist vom möglichen Wortsinn einer Verwendung erfasst.

Dem Begriff „Verwendung“ lassen sich keine Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass Maßnahmen, die zu einer grundlegenden Veränderung der Sache (im Sinne einer Änderung der Zweckbestimmung) führen, nicht hierunter fallen.

Der Begriff „Verwendung“ wird im BGB nicht legaldefiniert. Einigkeit besteht nur darüber, dass es sich um einen Unterfall der „Aufwendungen“ (freiwillige Vermögensopfer) handelt, nämlich sachbezogene Aufwendungen.

Ein engeres Begriffsverständnis kann auch nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch begründet werden; denn der Ausdruck „Verwendungen vornehmen“ kommt – anders als das Wort „verwenden“ im Sinne von benutzen, gebrauchen oder anwenden – außerhalb der juristischen Fachsprache nicht vor.²²

(2) Historische Auslegung

Auch die historische Auslegung spricht eher für einen weiten Verwendungsbegriff.

Anmerkung: Da Ihnen die notwendigen Unterlagen (Gesetzesmaterialien etc.) in der Klausur nicht zur Verfügung stehen, kann diese Auslegungsmethode nur in Haus- und Seminararbeiten erwartet werden.

¹⁹ Staudinger/Thole, BGB [2023], Vorb. zu §§ 994–1003, Rn. 44; BeckOGK/Spohnheimer, BGB, § 994 Rn. 36.2 f.; BeckOK BGB/Fritzsche, § 994 Rn. 18; Erman/Ebbing, BGB, 17. Aufl., § 994 Rn. 5, 11; Grüneberg/Hertler, BGB, 84. Aufl., 2025, § 994 Rn. 4; MüKoBGB/Raff, 9. Aufl. 2023, § 994 Rn. 20; Repnow, JR 2024, 111 (113).

²⁰ BGH, NJW-RR 2013, 1318 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 2015, 229 ff. = [jurisbyhemmer](#).

²¹ **Friedrich Carl von Savigny** (* 21. Februar 1779 in Frankfurt am Main; † 25. Oktober 1861 in Berlin) war ein

deutscher Rechtsgelehrter, Rektor der Universität Berlin, Mitglied des Preußischen Staatsrats und Staatsminister für Gesetzesrevision (1842–1848). Er gilt als Begründer der Historischen Rechtsschule.

²² Westermann/Gursky/Eickmann, Sachenrecht, 8. Aufl., § 32 Rn. 4; Kindl, JA 1996, 201 (202).

Die Argumente des BGH werden daher nur kurz in einer Anmerkung wiedergegeben.

In den Gesetzgebungsmaterialien wird der Bau auf fremdem Boden jedenfalls **mehrfach (!)** als Beispiel für eine Verwendung genannt.²³ Von einer Definition wurde in der Erwartung, dass „der Sinn des Ausdrucks auch ohne Begriffsbestimmung in der Rechtsanwendung nicht verkannt werden wird“, abgesehen.²⁴ Der Begriff der Verwendungen sei der bisherigen Theorie und Praxis „völlig geläufig“; es sei nicht zu besorgen, dass der Mangel einer Legaldefinition zu „irrigen Auffassungen“ führen werde.²⁵

Hätten die Verfasser des BGB die völlig verfehlte Rechtsprechung des BGH zum engen Verwendungsbegriff vorausgesehen, so hätten sie den Begriff wohl im BGB definiert.

Auch das Reichsgericht hat Verwendungen als Vermögensaufwendungen, die einer bestimmten Sache zugutekommen sollen, definiert.²⁶

(3) Zweck der §§ 994 ff. BGB

Insbesondere der mit den §§ 994 ff. BGB verfolgte Zweck spricht für den weiten Verwendungsbegriff.

(a) Die §§ 994 ff. BGB dienen weder allein dem Schutz des Eigentümers vor einer aufgedrängten Bereicherung noch allein dem Schutz des redlichen, unverklagten Besitzers vor einem ersatzlosen Verlust seiner Aufwendungen.

Dies zeigt sich daran, dass die Vorschriften teilweise zugunsten des Eigentümers und teilweise zugunsten des Besitzers von den allgemeinen Vorschriften (§§ 677 ff. BGB und §§ 812 ff. BGB) abweichen.

Mit den §§ 994 ff. BGB soll ein gerechter Ausgleich der widerstreitenden Interessen von Eigentümer und Besitzer herbeigeführt werden.²⁷

(b) Der Eigentümer wird durch eine Ersatzpflicht, die im Falle des § 996 BGB nur bei einer Verkehrswerterhöhung eintritt, nicht in seinem Vermögen, sondern nur in seiner Dispositionsbefugnis beeinträchtigt.

Diese wird in den §§ 994 ff. BGB nicht absolut geschützt, sondern gerade eingeschränkt. Der Eigentümer kann zwar zu einer Änderung der Zweckbestimmung oder, falls er den Verwendungsersatzanspruch nicht aus seinem übrigen

Vermögen begleichen kann, zum Verkauf der Sache gezwungen werden. In bestimmten Konstellationen ist der Verlust der Sache sogar gesetzlich vorgesehen:

- es besteht kein Schadensersatzanspruch nach §§ 989, 990 BGB gegen den gutgläubigen und unverklagten Besitzer für den Untergang der Sache,
- nach § 1000 S. 1 BGB hat der Besitzer ein Zurückbehaltungsrecht bis zur Befriedigung des Verwendungsersatzanspruchs,
- § 1001 S. 2 BGB befreit den Eigentümer durch Rückgabe der Sache von der Pflicht zum Ersatz von Verwendungen und
- nach § 1003 BGB hat der Besitzer das Recht zur Befriedigung aus der Sache.

(c) Demgegenüber verbliebe dem gutgläubigen und unverklagten Besitzer nach dem engen Verwendungsbegriff nur das i.d.R. wirtschaftlich wertlose Wegnahmerecht aus § 997 BGB. Ein Ausgleichsanspruch aus § 242 BGB wird nur in wenigen Ausnahmefällen überhaupt in Betracht kommen und selbst dann wirtschaftlich nicht annähernd einem Verwendungsersatzanspruch entsprechen.

Dies steht im Widerspruch dazu, dass der gutgläubige und unverklagte (Eigen-)Besitzer darauf vertraut und vertrauen darf, dass er mit der Sache – wie ein Eigentümer – nach Belieben verfahren kann (§ 903 S. 1 BGB). Er kann sich naturgemäß keine Gedanken darüber machen, ob er das Grundstück zu einem anderen Zweck nutzt als der wahre Eigentümer.

(d) Diese Härte für den Besitzer ist von dem Zweck der §§ 994 ff. BGB, einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Eigentümer und Besitzer herzustellen, nicht gedeckt. Für einen weiten Verwendungsbegriff besteht deshalb auch ein vernünftiges wirtschaftliches Bedürfnis, um die B nicht auf das – wirtschaftlich wertlose – Wegnahmerecht (§ 997 BGB) zu beschränken.

(4) Abgrenzungsschwierigkeiten

Zudem führt der enge Verwendungsbegriff zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten und damit zur Rechtsunsicherheit. Es fehlen nämlich geeignete Kriterien dafür, wann noch eine erhaltende oder verbessernde und wann bereits eine grundlegend verändernde Aufwendung vorliegt.

Auch im vorliegenden Fall stellt sich die Frage, ob das Grundstück mit dem Abriss des Wochenendhauses und der Errichtung des Wohnhauses grundlegend verändert wurde, obwohl das Grundstück weiterhin dem privaten Wohnen dient, oder ob sich der Zweck durch das Maß der Nutzung geändert hat (Einfamilienhaus statt Wochenendhaus).

²³ Vgl. Motive Band II S. 394: „Errichtung eines Gebäudes“; Protokolle III S. 353 (356): „Bau auf dem Grundstück“, „Bebauung der Grundstücke“, „Niederreißen von Gebäuden“.

²⁴ Motive Band III, S. 411.

²⁵ Motive III S. 31.

²⁶ Vgl. RGZ 152, 100 (101 f.); auch die Umgestaltung einer „Spritfabrik“ in eine Schrauben- und Mutterfabrik wurde als Verwendung eingestuft, vgl. RGZ 139, 353 (356 f.).

²⁷ Soergel/Stadler, BGB, 13. Aufl., Vor § 994 Rn. 3 f.

Der enge Verwendungsbegriff erweist sich damit als wenig praktikabel.

Zudem überzeugt es nicht, die umfassende Sanierung eines bestehenden Hauses (Verwendung) anders zu behandeln als den Abriss und Neubau (keine Verwendung). Bei einer kostenträchtigen Sanierung versagt selbst der mit dem engen Verwendungsbegriff bezweckte Schutz des Eigentümers vor einer finanziellen Überforderung.

Deutlicher und mit weniger Worten: Der enge Verwendungsbegriff des BGH war noch nie richtig!

Zwischenergebnis: Der Bau des Hauses durch B stellt somit eine Verwendung dar.

c) Nützlichkeit des Hausbaus i.S.d. § 996 BGB

Da B zur Zeit des Hausbaus davon ausgehen durfte, aufgrund des Zuschlags die Eigentümerin des Grundstücks geworden zu sein, war sie zur Zeit des Hausbaus gutgläubig (§ 990 BGB) und nicht auf Herausgabe verklagt.

Daher kommt der Anspruch auf Ersatz nützlicher Verwendungen nach § 996 BGB in Betracht, wenn es sich um eine **nützliche** Verwendung gehandelt hätte. Wie die **Nützlichkeit** einer Verwendung i.S.d. § 996 BGB bestimmen ist, ist umstritten.

aa) Nach e.A. ist die objektive Werterhöhung maßgeblich

Nach teilweise vertretener Ansicht ist für die Nützlichkeit allein die objektive Verkehrswerterhöhung durch die Verwendung maßgeblich.

Der Wortlaut von § 996 BGB stelle – anders als § 997 II BGB – nur auf die Werterhöhung der Sache und nicht auf den Nutzen für eine bestimmte Person ab.

Ein objektives Verständnis der Nützlichkeit führe zu einem angemessenen Interessenausgleich und gewährleiste die nötige Rechtssicherheit.²⁸

bb) Nach a.A. ist auf die Werterhöhung für den Eigentümer abzustellen

Die Gegenauffassung stellt auf die Werterhöhung für den Eigentümer ab. Verwendungen seien nur insoweit ersatzfähig, als sie für den Eigentümer aufgrund seiner konkreten Interessenlage einen Wert hätten.²⁹ Dies wird allerdings teilweise dahin-

gehend eingeschränkt, dass der Eigentümer auch insoweit Verwendungsersatz schulde, als er die geschaffene objektive Wertsteigerung zumutbarerweise realisieren könne.³⁰

Einig sind sich die Vertreter der Gegenauffassung darin, dass die Ersatzpflicht des Eigentümers wie bei einer *aufgedrängten Bereicherung* begrenzt werden müsse.

cc) BGH: Maßgeblich ist allein die objektive Werterhöhung

Der Senat entscheidet die bislang höchstrichterlich nicht geklärte Frage dahin, dass für die Nützlichkeit einer Verwendung im Sinne von § 996 BGB *allein die objektive Verkehrswerterhöhung der Sache maßgeblich* ist, nicht jedoch der subjektive Wert für den Eigentümer.

Der Verwendungsersatzanspruch des Besitzers ist allerdings auf die von ihm tatsächlich aufgewendeten Kosten begrenzt. Diese Grundsätze gelten auch bei der Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück.

(1) Wortlaut

Der Wortlaut des § 996 BGB spricht eindeutig für ein objektives Verständnis der Nützlichkeit, insbesondere im systematischen Vergleich mit § 994 BGB und § 997 II BGB.

(a) § 996 BGB stellt allein auf die Werterhöhung der Sache ab. Anhaltspunkte für eine Begrenzung auf den subjektiven Wert für den Eigentümer ergeben sich daraus nicht.

Gegen eine Anwendung der Grundsätze der aufgedrängten Bereicherung spricht zudem, dass § 996 BGB keine dem § 818 III BGB entsprechende Regelung enthält, die im Bereicherungsrecht als Anknüpfungspunkt für die Grundsätze der aufgedrängten Bereicherung dienen soll.

(b) Auch die Notwendigkeit einer Verwendung im Sinne von § 994 I S. 1 BGB beurteilt sich nach ständiger Rechtsprechung des BGH nach einem objektiven Maßstab³¹, obwohl auch notwendige Verwendungen dem Eigentümer, zumindest im Einzelfall, unwillkommen sein können.

²⁸ BeckOGK/Spohnheimer, BGB, § 996 Rn. 14 ff.; MüKoBGB/Raff, 9. Aufl. 2023, § 996 Rn. 6 ff. Jauernig/Berger, BGB, 19. Aufl., § 996 Rn. 2.

²⁹ BeckOK BGB/Fritzsche, § 996, Rn. 11; Erman/Ebbing, BGB, 17. Aufl., § 996 Rn. 6; Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl. 2025, § 996 Rn. 2 sowie § 951 Rn. 21; Klauer,

NJW 1965, 513 (516); Roth, JuS 1997, 1087 (1089) sowie JuS 2003, 937 (942).

³⁰ Verse, Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, 1999, S. 162 ff.; Wieling/Finkenauer, Sachenrecht, 6. Aufl., § 12 Rn. 62 f.; Haas, AcP 176 [1976], 2 (25 ff.); Kindl, JA 1996, 201 (202 f.); Klocke, JR 2015, 455 (458).

³¹ NJW 2002, 3478 (3479) = jurisbyhemmer.

Nur beim bösgläubigen oder verklagten Besitzer führt die eingeschränkte Rechtsgrundverweisung³² in § 994 II BGB auf die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag im Rahmen der §§ 684 S. 1, 818 BGB zur Berücksichtigung der Interessen des Eigentümers nach den Grundsätzen der aufgedrängten Bereicherung.

(c) Auch § 997 II BGB enthält ausdrücklich ein subjektives Element, indem auf den Nutzen für den Besitzer abgestellt wird.

(2) Historische Auslegung

Auch die Gesetzesverfasser des BGB haben den Begriff „Wert“ ebenfalls im Sinne von gemeinem Wert bzw. Verkehrswert verstanden.

Anmerkung: Auch hier werden die Argumente des BGH mangels Examensrelevanz nur kurz in einer Anmerkung zusammengefasst.

Den Verfassern des BGB war klar, dass der heutige § 996 BGB den Eigentümer auch zum Ersatz solcher werterhöhenden Verwendungen zwingen würde, die für diesen ohne Interesse sind.³³ Ein umfassender Schutz des Eigentümers vor einer aufgedrängten Bereicherung war nicht beabsichtigt.³⁴

(3) Teleologische Auslegung

Zudem führt nur ein objektives Verständnis der Nützlichkeit zu dem bezweckten angemessenen Interessenausgleich zwischen Eigentümer und redlichem, unverklagtem Besitzer.

(a) Der Eigentümer wird hinreichend geschützt, weil seine Ersatzpflicht nach § 996 BGB in mehrfacher Hinsicht begrenzt ist. Er muss maximal die Aufwendungen des Besitzers ersetzen, begrenzt wiederum auf die dadurch eingetretene Werterhöhung. Für diese ist der Zeitpunkt der Wiedererlangung durch den Eigentümer maßgeblich; ein zwischenzeitlicher Wertverlust geht also zulasten des Besitzers. Für den Eigentümer führt ein objektives Verständnis der Nützlichkeit insgesamt gesehen nicht zu einer Vermögenseinbuße. Beeinträchtigt wird allein seine Dispositionsbefugnis.

(b) Demgegenüber würde ein subjektives Verständnis der Nützlichkeit für den Besitzer zu einer unter Umständen erheblichen Vermögenseinbuße führen.

Der gutgläubige und unverklagte (Eigen-)Besitzer darf nämlich davon ausgehen, dass er mit der Sache (als deren vermeintlicher Eigentümer) nach Belieben verfahren kann, da er eine etwaige Zweckbestimmung des wahren Eigentümers nicht kennen kann.

(c) Schließlich sorgt nur ein objektives Verständnis der Nützlichkeit für die nötige Rechtssicherheit.

Bei einer subjektiven Auslegung käme es auf die zukünftigen Vermögensdispositionen und Nutzungsentscheidungen des Eigentümers an, die sich nicht sicher vorhersagen lassen. Für den beweisbelasteten Besitzer wäre es i.d.R. schwierig oder gar unmöglich, einen – ggfs. im Wege der sekundären Darlegungslast zu fordernden – Vortrag des Eigentümers zu widerlegen. Die Lösung über einen latenten Anspruch, der erst durch spätere Verwertungsakte entstünde, wäre mit erheblichen praktischen Schwierigkeiten verbunden.

d) Zwischenergebnis

Daher ist ein Anspruch der B gem. § 996 BGB auf Ersatz nützlicher Verwendungen gegeben.

Zu unterstellen ist, dass sich der Verkehrswert des Grundstücks durch den Hausbau um 500.000 € erhöht hat. Der Anspruch auf Verwendungsersatz ist allerdings der Höhe nach auf die tatsächlichen Aufwendungen der B begrenzt, sodass der B nur ein Verwendungsersatzanspruch i.H.v. 280.000 € zusteht.

Anmerkung: Nach Ansicht des BGH kann E den Verwendungsersatzanspruch der B nicht dadurch abwehren, dass er sie auf das Wegnahmerecht aus § 997 BGB verweist.

Diese Vorschrift begründet keine Wegnahmepflicht des Besitzers. Zudem kann es nicht im Belieben des Eigentümers stehen, die Ansprüche des Besitzers auf Verwendungsersatz aus §§ 994 ff. BGB durch Verweisung auf das – i.d.R. wirtschaftlich wertlose – Wegnahmerecht leerlaufen zu lassen.

3. Ergebnis

E kann von B nach § 894 BGB die Zustimmung zur Grundbuchberichtigung verlangen. Dies aber nur Zug-um-Zug gegen Zahlung von 280.000 €, vgl. §§ 273 II, 274 I BGB.

³² Zum Umfang der Verweisung vgl. BGH, NJW 1955, 340 (341) = [jurisbyhemmer](#).

³³ Vgl. Motive III S. 30; Protokolle III S. 351.

³⁴ Motive III S. 413; siehe hierzu auch Verse, Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, 1999, S. 39; als Belege zieht der BGH noch die verschiedenen Entwürfe des BGB heran, auf deren Darstellung hier verzichtet wird.

C) Kein Zurückbehaltungsrecht gem. § 273 II i.V.m. §§ 951 I S. 1, 812 I S. 1 Alt. 2 BGB

Ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 II BGB kann die B aber nicht auf einen Anspruch aus §§ 951 I S. 1, 812 I S. 1 Alt. 2 BGB stützen.

Bei den §§ 994 ff. BGB handelt es sich nach h.M. um eine erschöpfende Sonderregelung für den Ersatz von Verwendungen, die einen Rückgriff auf die Verwendungskondition nicht zulassen.³⁵

Anmerkung: Der BGH hat diesen Rückgriff auch früher trotz Verneinung des Vorliegens einer Verwendung verneint („Theorie der absoluten Sperrwirkung“).³⁶

Anmerkung: Diese Formulierung des BGH ist juristisch falsch, da es gem. § 93 BGB am Haus kein Eigentumsrecht gibt. Das Haus existiert zwar als Sache, es gibt hieran aber **kein Eigentumsrecht**, da wesentliche Bestandteile sonderrechtsunfähig sind, vgl. § 93 HS 2 BGB.³⁹

Wird das Haus von einem Dritten vorsätzlich beschädigt, liegt zwar eine strafbare Sachbeschädigung am Haus vor (§ 303 StGB). Zivilrechtlich handelt es sich dabei aber um eine Eigentumsverletzung des Grundstücks. Beachten Sie hierzu auch die bewusst gewählte Formulierung in § 946 BGB, wonach der Grundstückseigentümer nicht Eigentümer der wesentlichen Bestandteile wird (das wäre falsch), sondern dass sich das Eigentum am Grundstück auf diese wesentlichen Bestandteile erstreckt!

II. Anspruch auf Beseitigung des Hauses nach § 1004 I S. 1 BGB

Anmerkung: Der BGH prüft den Anspruch auf Beseitigung des Wohnhauses im Rahmen des Verwendungsersatzanspruchs bei der Frage, ob dadurch die Werterhöhung des Grundstücks und damit die Nützlichkeit der Verwendung entfällt. Könnte E gemäß § 1004 I S. 1 BGB die Beseitigung des Wohnhauses verlangen, würde dadurch auch die Werterhöhung des Grundstücks und damit die Nützlichkeit entfallen. Dieser Ansatz ist aus Sicht des BGH, der ein Urteil schreiben muss, logisch. Wenn aber in einer Klausur ausdrücklich nach einem Anspruch auf Beseitigung des Wohnhauses gefragt ist, ist dieser verschachtelte Aufbau nicht gewollt.

1. Beeinträchtigung des Eigentums

Das von der B errichtete Wohnhaus beeinträchtigt das Eigentum des E an dem Grundstück.

Auch bei einer bereits abgeschlossenen Einwirkung auf die Sache liegt eine Beeinträchtigung im Sinne von § 1004 I S. 1 BGB vor, wenn der die Rechte des Eigentümers beeinträchtigende Zustand – so wie hier – aufrechterhalten wird.³⁷ Die Beeinträchtigung des Eigentums entfällt auch nicht deswegen, weil E nach §§ 946 I, 94 I S. 1, 93 BGB Eigentümer des Wohnhauses geworden ist.³⁸

2. Störereigenschaft der B

Störer ist derjenige, auf dessen Willen der beeinträchtigende Zustand zurückgeht und von dessen Willen die Beseitigung abhängt.⁴⁰ B war hiernach unmittelbare Handlungsstörerin, da sie die Beeinträchtigung des Eigentums des E adäquat kausal durch den Hausbau verursacht hat.

3. Keine Duldungspflicht, § 1004 II BGB

Die Eigentumsstörung war auch nicht nach § 1004 II BGB zu dulden, da für die Verletzung des Grundstückseigentums kein Rechtfertigungsgrund nach §§ 906 ff. BGB ersichtlich ist.

4. Aber: Vorrang des EBV schließt einen Rückgriff auf § 1004 I S. 1 BGB aus!

Der Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB könnte aber wegen des Vorranges des EBV ausgeschlossen sein. Ob es neben den Regelungen der §§ 987 ff. BGB einen Anspruch auf Beseitigung des Resultats von Verwendungen des Besitzers gibt, ist jedoch umstritten.

a) Nach e.A. schließt das EBV einen Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB nicht aus

Nach einer Ansicht besteht ein Vorrang des Beseitigungsanspruchs nach § 1004 I S. 1 BGB. Der Eigentümer kann nach dieser Ansicht einen Verwendungsersatzanspruch aus §§ 994 ff. BGB dadurch abwehren, dass er von dem Besitzer gemäß § 1004 I S. 1 BGB – auf dessen Kosten – die Beseitigung der Verwendungen verlange.

³⁵ Grüneberg, § 951, Rn. 23

³⁶ BGH, NJW 1964, 1125 (1129) = jurisbyhemmer.

³⁷ BGH, NJW 1957, 460 f. = jurisbyhemmer.

³⁸ BGH, NJW 2005, 1366 (1367) = jurisbyhemmer; BGH, NJW-RR 2003, 953 (954) = jurisbyhemmer.

³⁹ Eine Ausnahme hiervon macht § 95 I BGB, wenn es sich bei dem Haus um einen Scheinbestandteil handelt.

⁴⁰ BGHZ 14, 163 ff. = jurisbyhemmer.

Zur Begründung wird auf den Schutz der Dispositionsbefugnis des Eigentümers verwiesen.⁴¹

b) Nach a.A. besteht gegen den gutgläubigen und unverklagten Besitzer kein Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB

Die Gegenauffassung lehnt eine Beseitigungspflicht (nur) des redlichen, unverklagten Besitzers aus § 1004 I S. 1 BGB ab.

Sie sieht einen Wertungswiderspruch darin, dass dieser für ein von ihm grob fahrlässig in Brand gesetztes Haus des Eigentümers gemäß §§ 989 f. BGB keinen Schadensersatz leisten, das Haus also nicht wiederaufbauen, ein von ihm selbst errichtetes Haus aber gemäß § 1004 I S. 1 BGB auf eigene Kosten wieder abreißen müsse.

Das Haftungsprivileg des § 993 I HS 1 BGB bzw. die differenzierte Verwendungsersatzregelung in den §§ 994 ff. BGB dürften nicht unterlaufen werden.

Vom unredlichen oder verklagten Besitzer könne der Eigentümer dagegen gem. § 1004 I S. 1 BGB die Beseitigung verlangen.⁴²

c) Der BGH folgt der zuletzt genannten Auffassung

Der BGH entscheidet die Frage dahin, dass ein Anspruch des Eigentümers aus § 1004 I S. 1 BGB auf Beseitigung des Resultats der Verwendungen gegen den gutgläubigen und unverklagten Besitzer ausgeschlossen ist.

aa) Das Verhältnis von Beseitigungs- und Verwendungsersatzanspruch ist zwar gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt.

Der Sperrwirkung des EBV nach § 993 I HS 1 BGB lässt sich aber im Zusammenspiel mit § 989 BGB entnehmen, dass der gutgläubige und nicht verklagte Besitzer als besonders schutzwürdig angesehen wird, weil er nicht zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet ist. Ein Rückgriff auf die allgemeinen Vorschriften ist ausgeschlossen.

Diese Wertung muss im Hinblick auf einen Anspruch des Eigentümers nach § 1004 I BGB auf Beseitigung des Resultats der Verwendungen

eines gutgläubigen und nicht verklagten Besitzers beachtet werden. Auch wenn § 1004 I S. 1 BGB kein Schadensersatzanspruch ist, ist er im wirtschaftlichen Ergebnis hiermit vergleichbar. Er nähert sich dem Umfang nach diesem an und verlangt dem Besitzer ein ähnliches Opfer ab.⁴³

Im Übrigen wäre es ein Wertungswiderspruch, wenn der redliche und unverklagte Besitzer zwar keinen Ersatz für den Abriss eines auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes (hier: Wochenendhaus) leisten, aber ein von ihm selbst errichtetes Gebäude auf eigene Kosten abreißen müsste.

bb) Aus dem Umstand, dass die nebeneinander gegebenen Ansprüche aus §§ 985, 1004 BGB zusammen das Eigentum und die damit verbundene Sachherrschaft in umfassender Weise schützen sollen, folgt kein anderes Ergebnis.

Die Regelungen in §§ 987 ff. BGB und insbes. in § 993 I HS 2 BGB enthalten eigenständige und vorrangige Wertungen, denen zugunsten eines gutgläubigen und nicht verklagten Besitzers durch den Ausschluss eines Anspruchs auf Beseitigung des Ergebnisses der Verwendungen aus § 1004 I S. 1 BGB Geltung zu verschaffen ist.

5. Ergebnis

E kann von B nicht nach § 1004 I S. 1 BGB die Beseitigung des von ihr errichteten Wohnhauses verlangen.

III. Anspruch des E auf Herausgabe des Grundstücks nach § 985 BGB

In Betracht kommt ein Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks nach § 985 BGB.

1. Eigentum des E (+)

E ist Eigentümer des Grundstücks. Als Eigentümer kann er grds. nach § 985 BGB die Herausgabe des Grundstücks von einem unrechtmäßigen Besitzer verlangen.

2. Unrechtmäßiger Besitz der B, § 986 BGB

Fraglich ist, ob der B wegen des Anspruches auf Verwendungsersatz nach § 996 BGB nach dem Bau des Hauses ein Recht zum Besitz nach § 986 I S. 1 BGB zusteht.

a) Zwar kann sich nach (vereinzelt vertretener) Ansicht des BGH aus einem Verwendungsersatzanspruch ein Recht zum Besitz im Sinne des § 986 I BGB ergeben.⁴⁴

⁴¹ OLG Brandenburg (Vorinstanz), NJW 2023, 2646 (2651) = [jurisbyhemmer](#); OLG Celle, MDR 1954, 294 (295) = [jurisbyhemmer](#); BeckOK BGB/Fritzsche, § 994 Rn. 18 und § 996 Rn. 11; Grüneberg/ Herrler, BGB, 84. Aufl. 2025, Vorb. v. § 987 Rn. 15; Hoeren/Hilderink, JuS 1999, 668 (670); Huber, JuS 1970, 515 (519).

⁴² BeckOGK/Spohnheimer, § 993, Rn. 20; § 1004, Rn. 111.3; Erman/Buck-Heeb, BGB, 17. Aufl., § 818 Rn. 20g; Staudinger/Thole, BGB [2023], § 996 Rn. 18 f., § 1004 Rn. 141; MüKoBGB/Raff, 9. Aufl. 2023, § 1004 Rn. 238 und § 996 Rn. 19; Reppow, JR 2024, 111 (114 f.); Spohnheimer, NJW 2023, 2653; Baur, AcP 160 [1961], 465 (491 ff.); Wolf, JZ 1966, 467 (472).

⁴³ BGH, NJW 2005, 1366 (1368) = [jurisbyhemmer](#).

⁴⁴ BGH, NJW 2002, 1050 (1052) = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW-RR 1986, 282 (283) = [jurisbyhemmer](#).

b) Dagegen spricht aber, dass ein Anspruch auf Verwendungsersatz nach § 1000 BGB ausdrücklich nur ein Zurückbehaltungsrecht ergibt und dieses – anders als ein Recht zum Besitz – keine Einwendung, sondern lediglich eine Einrede mit der Rechtsfolge einer Zug-um-Zug-Verurteilung (vgl. § 274 I BGB) begründet.⁴⁵ Außerdem würde mit der Vornahme der ersten Verwendung die Vindikationslage entfallen, sodass für jede weitere Verwendung die Grundlage für einen Ersatzanspruch nach §§ 994 ff. BGB entfiel! Dieses Ergebnis ist nicht interessengerecht (Teufelskreisargument).

Die Korrektur des BGH über eine analoge Anwendung der §§ 994 ff. BGB ist in sich widersprüchlich. Daher sprechen die besseren Argumente dafür, ein Recht zum Besitz aufgrund eines Verwendungsersatzanspruches zu verneinen.

Anmerkung: In diesem Urteil ging der BGH auf die Frage, ob ein Recht zum Besitz besteht, mit keiner Silbe ein.

3. Aber: Zurückbehaltungsrecht nach § 1000 S. 1 BGB

Dem Anspruch auf Herausgabe nach § 985 BGB kann von B aber ein Zurückbehaltungsrecht nach § 1000 S. 1 BGB wegen des Anspruches der B auf Ersatz der nützlichen Verwendungen nach § 996 BGB entgegengehalten werden (s.o.).

Ergebnis: E kann von der B nach § 985 BGB die Herausgabe des Grundstücks verlangen. Dies aber nur Zug-um-Zug gegen Zahlung von 280.000 €, vgl. §§ 1000 S. 1, 274 I BGB.

IV. Anspruch des E auf Räumung des Grundstücks nach § 1004 I S. 1 BGB

Nach § 1004 I S. 1 BGB kann E von B auch die Räumung des Grundstücks verlangen. Daher kann E von B mit Ausnahme des Hauses (s.o.) die Entfernung sämtlicher - sein Eigentumsrecht am Grundstück - störender Gegenstände (= Räumung) verlangen. Dem Anspruch auf Räumung kann B aber ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 II BGB (analog) wegen ihres Verwendungsersatzanspruches nach § 996 BGB entgegengehalten (s.o.).

V. Kein Anspruch des E auf Löschung der Grundschuld aus § 816 I S. 1 BGB

Ein Anspruch auf Löschung der Grundschuld könnte sich aus § 816 I S. 1 BGB ergeben, der als

spezielle Eingriffskondition der allgemeinen Eingriffskondition aus § 812 I S. 1 Alt. 2 BGB als *lex specialis* vorgeht⁴⁶ und durch die Vorschriften der §§ 987 ff. BGB nicht ausgeschlossen ist.⁴⁷

1. Gegenüber E wirksame Verfügung einer Nichtberechtigten

Die im Grundbuch eingetragene B hat als Nichtberechtigte dem E gegenüber wirksam über das Grundstück verfügt, da die Bank der B die Sicherungsgrundschuld nach §§ 873 I Var. 3, 1191, 892 I BGB gutgläubig erworben hat.

2. Rechtsfolge: Herausgabe des durch die Verfügung Erlangten

Nach Ansicht des BGH kann E als Rechtsfolge von B aber nicht die Beseitigung der Belastung, also die Löschung der Grundschuld verlangen.⁴⁸ Denn „durch die Verfügung“ hat B nur die Sicherung ihres Darlehens und nicht die Grundschuld selbst erlangt. Inhaberin der Grundschuld ist nämlich die Bank der B. Durch die Bestellung der Grundschuld hat die B nur die Sicherung ihres Darlehens erlangt. Dieser nichtgegenständliche Vermögensvorteil kann von B nicht herausgegeben werden, sodass hierfür nach § 818 II Alt. 1 BGB Wertersatz geschuldet ist.

Anmerkung: Die Höhe des Wertersatzes richtet sich nach dem Nominalwert der betreffenden Grundschuld. B kann allerdings gem. § 818 III BGB die Zahlung davon abhängig machen, dass E sie Zug-um-Zug von der Darlehensverbindlichkeit befreit, welche sie mit Hilfe des rechtsgrundlos erlangten Gegenstandes besichert hat.⁴⁹

Nach überzeugender anderer Ansicht in der Lehre hat der gutgläubige und unverklagte Bereicherungsschuldner den Vorteil, der in der Möglichkeit zur Aufnahme eines dinglich gesicherten Kredits liegt, lediglich durch Zahlung einer angemessenen Vergütung abzugelten. Diese besteht in der Zinsdifferenz zwischen einem ungesicherten „Blankokredit“ und dem durch eine Grundschuld abgesicherten sog. „Realkredit“.⁵⁰

⁴⁶ BeckOK BGB/Wendehorst, § 816 Rn. 2 f. m.w.N.

⁴⁷ BGH, NJW 1971, 612 ff. = [jurisbyhemmer](#).

⁴⁸ BGH, NJW 2001, 1069 ff. = [jurisbyhemmer](#).

⁴⁹ BGH, NJW 1991, 917 (918); MüKoBGB/Schwab, 9. Aufl. 2024, BGB § 818 Rn. 70.

⁵⁰ Vgl. dazu Canaris, NJW 1991, 2513 (2516); ähnlich Repnow, JR 2024, 111 (116).

⁴⁵ Vieweg/Werner, Sachenrecht, § 7 Rn. 23 m.w.N.

VI. Keine sonstigen Ansprüche wegen der Belastung des Grundstücks mit der Grundschuld

1. Ein Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 989 f. BGB scheidet aus, weil B zur Zeit der Bestellung und Eintragung der Grundschuld im Jahr 2011 (noch) gutgläubig und unverklagt war.
2. Ein Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB ist wegen der vorrangigen und abschließenden Wertungen der §§ 987 ff. BGB ausgeschlossen (s.o.).

Anmerkung: Das Ergebnis, dass B einen Anspruch auf Verwendungsersatz, E aber keinen Anspruch auf Beseitigung der Grundschuld hat, ist in der Gesamtschau auch nicht wirtschaftlich untragbar.

B ist gegenüber der Bank zur Rückzahlung des durch die Grundschuld gesicherten Darlehens verpflichtet. E kann als Eigentümer die Grundschuld ablösen und von der Bank die Abtretung der Forderung verlangen (nach a.A. geht die Forderung nach §§ 1192 I, 1143 I S. 1 BGB kraft Gesetzes über⁵¹). Nach der Abtretung könnte E gegen den Anspruch der B auf Verwendungsersatz aus § 996 BGB mit dem Anspruch aus §§ 488 I S. 2, 398 S. 2 BGB die Aufrechnung erklären (§ 387 BGB) und damit den Verwendungsersatz zum Erlöschen bringen.

VII. Anspruch auf Nutzungsersatz ab dem 01.08.2012

B hat das Anwesen ab dem 01.08.2012 bewohnt. Bei diesen Gebrauchsvorteilen handelt es sich um Nutzungen i.S.d. § 100 Alt. 2 BGB. Fraglich ist, ob dem E gegen B ein Anspruch auf Wertersatz für die Nutzungen zusteht.

1. Anspruch aus §§ 988, 818 II Alt. 1 BGB

Anspruchsgrundlage für den Nutzungsersatz vor Rechtshängigkeit und Bösgläubigkeit könnte nur § 988 i.V.m. § 818 II Alt. 1 BGB sein.

a) Kein unentgeltlicher Besitzerwerb

Wurde der Besitz unentgeltlich erlangt, so ist der gutgläubige, unverklagte Besitzer zur Herausgabe der Nutzungen nach §§ 812, 818 BGB verpflichtet.

B hat den Besitz am Grundstück aber im Zwangsversteigerungsverfahren gegen Zahlung und damit entgeltlich erworben.

b) Ansicht des BGH: Analogie des § 988 BGB bei rechtsgrundlosem Erwerb

Nach Ansicht des BGH ist der unrechtmäßige gutgläubige und unverklagte Besitzer zur Herausgabe von Nutzungen nicht nur verpflichtet, wenn er den Besitz unentgeltlich erworben hat, sondern auch dann, wenn er den Besitz ohne Rechtsgrund erlangt hat.⁵²

Der Analogie liegt der Gedanke zugrunde, dass aus einem unwirksamen Geschäft kein Anspruch auf Zahlung eines Entgelts besteht und diese Situation der Unentgeltlichkeit ähneln würde.

Auf der Grundlage dieser Analogie hat der BGH § 988 BGB bereits früher in einem Fall angewendet, in dem der Ersteher – wie hier – das versteigerte Grundstück auf Grund des mit dem Zuschlag eingetretenen Eigentumserwerbs in Besitz genommen hat und die Zuschlagsentscheidung im Beschwerdeweg rückwirkend aufgehoben wird. Denn auch in diesem Fall fehlt dem Besitzerwerb von Anfang an der Rechtsgrund.⁵³

Auch in dieser Entscheidung hält der BGH an dieser Analogie fest und bejaht einen Anspruch auf Nutzungsersatz nach § 988 BGB.

c) Ansicht der Literatur

Die Literatur lehnt überwiegend die Gleichstellung ab und bejaht bei rechtsgrundloser Leistung des Besitzes im Zwei-Personen-Verhältnis die direkte Anwendung der §§ 812 ff. BGB. Die Sperrwirkung des EBV nach § 993 I HS 2 BGB schließt die deliktsähnliche Eingriffskondiktion aus, aber nicht die vertragsähnliche Leistungskondiktion.⁵⁴

Beim Vorliegen einer Eingriffskondiktion ist das Bereicherungsrecht aber durch § 993 I HS BGB gesperrt, sodass die Analogie in diesem Fall auf eine Umgehung des abschließenden Charakters des EBV hinausläufe.⁵⁵

d) Ergebnis

Nach Ansicht des BGH ist ein Anspruch auf Nutzungsersatz analog §§ 988, 818 II Alt. 1 BGB zu bejahen. Nach der überzeugenderen Ansicht in der Literatur besteht vor Eintritt der Rechtshängigkeit bzw. Bösgläubigkeit kein Anspruch auf Nutzungsersatz.

⁵¹ Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl. 2025, § 1191, Rn. 36.

⁵² BGH, NJW 1973, 1455 ff.; BGH, NJW 1953, 1826 ff. Zuletzt BGH, NJW 2010, 2664 (2665 f.).

⁵⁴ Staudinger/Thole, BGB [2023], Vor § 987 Rn. 129 ff., sowie § 988 Rn. 12; BeckOK BGB/Fritzsche, § 988, Rn. 11; Baur/Stürner SachenR, § 11 Rn. 38; Becker/Haarer, Jura 2020, 1296 (1301 ff.).

⁵⁵ So auch MüKoBGB/Raff, 9. Aufl. 2023, BGB, § 988 Rn. 11.

2. Ab Rechtshängigkeit gilt § 987 I BGB

Ab Rechtshängigkeit besteht die Nutzungsersatzpflicht nach § 987 I BGB. Die Vorschrift spricht zwar lediglich von „Herausgabe“ der Nutzungen, sie ist jedoch bei den nicht gegenständlichen Gebrauchs Vorteilen nach § 100 Alt. 2 BGB unstreitig auf Wertersatz gerichtet.⁵⁶

3. Ab Kenntnis der B gelten §§ 990 I S. 2, 987 I BGB

Ab positiver Kenntnis vom fehlenden Besitzrecht haftet B auf Nutzungsersatz zudem nach §§ 990 I S. 2, 987 I BGB.

VIII. Endergebnis

Die Klage von E auf Nutzungsersatz ist begründet. Bzgl. Grundbuchberichtigung, Räumung und Herausgabe ist die Klage Zug-um-Zug gegen Ersatz der Verwendungen begründet. Die Klage des E auf Beseitigung des Hauses und der Grundschuld ist hingegen vollumfänglich unbegründet.

D) Kommentar

(mt). Das Urteil des BGH wurde mit Spannung erwartet. Bereits im Verhandlungstermin am 17.01.2025 hatte die Vorsitzende des V. Senats, Dr. Bettina Brückner, angedeutet, dass der Senat zur Aufgabe des „engen Verwendungsbegriffs“ neigt. Der BGH hat seine Ankündigung wahr gemacht und das Urteil sehr sorgfältig und gewissenhaft begründet. Zur Änderung dieser gefestigten Rechtsprechung ist der BGH nur zu beglückwünschen, weil der enge Verwendungsbegriff noch nie richtig und schon immer ungerecht war.

Zu erwarten war die Änderung dieser gefestigten höchstgerichtlichen Rechtsprechung allerdings nicht, da einer solchen Rechtsprechungsänderung Grenzen gesetzt sind. Die Rechtswerte der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes im Allgemeinen verlangen nämlich grundsätzlich ein Festhalten an einer einmal eingeschlagenen Rechtsentwicklung. Ein Abgehen von der Kontinuität der Rechtsprechung kann nur ausnahmsweise hingenommen werden, wenn deutlich überwiegende oder sogar schlechthin zwingende Gründe dafür sprechen.⁵⁷ Diese Voraussetzungen lagen nach der Ansicht des V. Senats vor, weil die weitaus überwiegenden Argumente – so der BGH – für einen weiten Verwendungsbegriff sprechen, wie er der heute allgemeinen Auffassung in der Literatur entspricht.

Für die B und ihre Familie ist das Drama des schon 11 Jahre andauernden Rechtsstreits immer noch nicht beendet, da der BGH die Sache an das OLG Brandenburg zur Ermittlung sowohl der Höhe des Verwendungsersatzes als auch der Höhe des Wertersatzes wegen der Grundstücksbelastung mit der Grundschuld nach §§ 562 I, 563 I S. 1 ZPO zurückverwiesen hat.

B kommentierte das Urteil als „Erfolg in der Theorie, aber nicht in der Praxis“, da die inzwischen fünfköpfige Familie ausziehen muss, wenn sie sich mit dem Eigentümer nicht doch noch einigen kann. Für die damalige Bausumme von 280.000 € kann sich die Familie heute kein Haus mehr bauen. Brandenburgs Justizminister Benjamin Grimm (SPD) bewertete das BGH-Urteil als „Meilenstein“. Das Land stehe aber weiterhin in der Pflicht, die materiellen Schäden der Familie zu ersetzen.

Eine Frage bleibt nach Lektüre des Urteils offen: Führen die Ausführungen zur rein objektiv zu bestimmenden Nützlichkeit dazu, dass damit das Ende der nach ganz h.L. nicht ersatzfähigen „Luxusverwendungen“⁵⁸ besiegelt ist? Zu den Luxusverwendungen zählen Maßnahmen, die den *Wert der Sache* zwar *steigern*, aber anders als die nützlichen Verwendungen *keine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit* für den Eigentümer herbeiführen. Da der BGH diesen subjektiven Einschlag bei der Bestimmung der Nützlichkeit gerade nicht zulässt, scheint es damit die dritte Kategorie dieser sog. „Luxusverwendung“ nicht mehr zu geben. Hierfür spricht, dass die Annahme dieser dritten Kategorie seit eh und je der gesetzlichen Regelung widerspricht, die nur zwischen notwendigen und sonstigen (vgl. Wortlaut des § 996 BGB: ... „andere als notwendige Verwendungen“) unterscheidet.

E) Wiederholungsfrage

▪ Was versteht man unter einer Verwendung?

Verwendungen sind danach alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, auch wenn sie die Sache grundlegend verändern. Die Errichtung eines Wohngebäudes auf einem fremden Grundstück kann deshalb auch dann eine Verwendung im Sinne von §§ 994 ff. BGB sein, wenn damit eine Änderung der Zweckbestimmung verbunden ist, weil dieses bislang unbebaut war.

F) Zur Vertiefung

Verwendungsersatz im EBV

- Hemmer/Wüst, Sachenrecht I, Rn. 392 ff.

⁵⁶ Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl. 2025, § 987, Rn. 4.

⁵⁷ BGH, NJW 1983, 228 ff. = [jurisbyhemmer](#).

⁵⁸ Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl. 2025, § 996, Rn. 2 a.E.