

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Änderung der Rechtsprechung zum Begriff der nützlichen Verwendungen – Ansprüche des Eigentümers nach Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses in der Grundstückszwangsversteigerung

- Eine Entscheidungskommentierung von Dr. Dietmar Onusseit –

BGH, Urteil vom 14.03.2025 - V ZR 153/23

Vorbemerkung

Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ist ein unter anderem aufgrund vieler gesetzesinterner Verweisungen recht kompliziertes Rechtsgebiet und für einen Laien nur sehr schwer zu erfassen.

Nach § 985 BGB kann „der Eigentümer vom Besitzer die Herausgabe der Sache verlangen“. Diese für sich kaum verständliche Vorschrift zeigt, dass der Besitzer einer Sache, also derjenige, der die tatsächliche (körperliche) Gewalt über sie ausübt, nicht deren Eigentümer sein muss und umgekehrt. Nach § 903 BGB kann der Eigentümer einer Sache, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen. Fallen Eigentum und Besitz auseinander, folgt aus § 985 BGB, dass der Eigentümer jederzeit berechtigt ist, die Sache vom Besitzer herauszuverlangen.

Eine der von § 903 angesprochenen Einschränkungen ergibt sich aus § 986 BGB: Der Besitzer kann danach die Herausgabe der Sache verweigern, wenn er dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt ist. Eine solche Berechtigung kann sich zum Beispiel aus einem zwischen ihnen abgeschlossenen, ungekündigten Mietvertrag ergeben. Eine weitere Einschränkung folgt aus § 994 BGB, der dem Besitzer das Recht gibt, für die auf die Sache gemachten *notwendigen* Verwendungen von dem Eigentümer Ersatz zu verlangen. Sind dagegen die Verwendungen, die der Besitzer auf die Sache gemacht hat, nicht notwendig, sondern nur *nützlich*, bestimmt § 996 BGB, dass für sie Ersatz nur verlangt werden kann, wenn der Besitzer zum dem Zeitpunkt, als er die Verwendungen getätigt hat, noch nicht auf Herausgabe der Sache verklagt war und ohne grobe Fahrlässigkeit davon ausging, zum Besitz der Sache berechtigt zu sein.

Bei aller Sorgfalt, mit der das Grundbuch geführt wird, kann es dazu kommen, dass derjenige, der als Eigentümer eingetragen ist, tatsächlich nicht Eigentümer ist. Der wahre Eigentümer kann in diesem Fall vom fälschlich Eingetragenen die Grundbuchberichtigung und die Herausgabe des Grundstücks verlangen. Eine solche Buchposition kann Gegenstand im Sinne des § 273 Abs. 2 BGB sein, Verwendungen auf das Grundstück können vom zu Unrecht Eingetragenen unter den Voraussetzungen der §§ 994, 996 BGB ersetzt verlangt und dem Berichtigungsanspruch entgegengehalten werden.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

In jedem Fall muss es sich aber bei den getätigten Aufwendungen um „Verwendungen“ im Sinne der genannten Vorschriften handeln. Was hierunter zu verstehen ist, ist seit langem zwischen der juristischen Literatur und der höchstrichterlichen Rechtsprechung streitig. Während die Literatur einhellig dem sogenannten „weiten Verwendungsbegriff“ den Vorzug gibt, vertritt der Bundesgerichtshof (BGH) bislang den „engen Verwendungsbegriff“, was insbesondere zu unterschiedlichen Ergebnissen führen kann, wenn es um die Errichtung eines Gebäudes auf fremdem Grundstück geht. Hiermit befasst sich zentral die Besprechungsentscheidung. Der BGH gibt mit ihr den engen Verwendungsbegriff auf und schließt sich der Ansicht der Literatur an.

Kann sich der Besitzer zu Recht auf einen Verwendungsersatzanspruch berufen, hindert das das Herausgabeverlangen des Eigentümers zwar nicht, es gewährt dem Besitzer aber ein Zurückbehaltungsrecht (ZBR) nach § 273 Abs. 2 BGB, bis sein Verwendungsersatzanspruch durch den Eigentümer befriedigt wird. Im Rechtsstreit über die Herausgabe muss sich der Besitzer auf das ZBR berufen, es wird nicht von Amts wegen durch das Gericht berücksichtigt. Hält das Gericht das ZBR für gegeben, führt dies allerdings nicht zur Klageabweisung, sondern nur zur Verurteilung Zug um Zug.

Die vorliegende Besprechung befasst sich mit den Themenschwerpunkten der Entscheidung, einige weniger bedeutsame Aspekte werden nicht behandelt.

Der zu entscheidende Fall

Der in Amerika lebende Kläger war seit 1993 als Eigentümer eines Grundstücks, das er von seiner Tante geerbt hatte, im Grundbuch eingetragen. Das in der ehemaligen DDR gelegene Grundstück war nach 1990 restituiert worden und eine früher gewährte Zahlung nach dem Lastenausgleichsgesetz wurde durch das Landratsamt zurückgefordert. Obwohl die ladungsfähige Anschrift des Klägers in Amerika dem zuständigen Finanzamt bekannt war, gelang es dem Landratsamt nicht, diese zu ermitteln. Das Landratsamt verfügte daher eine Zustellung des Rückforderungsbescheides durch öffentliche Zustellung, die, unter Beachtung der hierzu erforderlichen Formerfordernissen, - wie kaum anders zu erwarten - ohne Reaktion des Klägers blieb. Ab dem Jahr 2008 wurde ohne dessen Wissen die Zwangsversteigerung in das Grundstück aus dem Rückforderungsbescheid durch das Landratsamt betrieben.

Durch Beschluss vom 21.04.2010 erhielt die Beklagte zu 1 den Zuschlag für das Grundstück und wurde im August 2010 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Anschließend wurde das Grundstück zur Sicherung eines von der Beklagten zu 1 und dem Beklagten zu 2, ihrem Ehemann, aufgenommenen Darlehens mit einer im Oktober 2011 eingetragenen Grundschuld über 280.000 EUR nebst Zinsen belastet. Die Beklagten ließen das auf dem Grundstück befindliche Wochenendhaus abreißen und ein neues Wohnhaus errichten, das beide seit dem 01.08.2012 bewohnen.

Durch Beschluss vom 11.03.2014 wurde der Zuschlagsbeschluss auf die Beschwerde des Klägers, der zwischenzeitlich Kenntnis von der Zwangsversteigerung erlangt hatte, aufgehoben. Die von der

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Beklagten zu 1 hiergegen erhobene Anhörungsrüge sowie ihre Verfassungsbeschwerde hatten keinen Erfolg.

Mit der Klage nahm der Kläger die Beklagte zu 1 auf Grundbuchberichtigung und beide Beklagten auf Beseitigung des Wohnhauses, Räumung und Herausgabe des Grundstücks, Löschung der Grundschuld (hilfsweise: Wertersatz) und Zahlung von Nutzungsersatz für die Zeit vom 01.08.2012 bis 31.12.2014 in Höhe von 6.041,67 EUR in Anspruch.

Die Beklagten beantragten die Klageabweisung und beriefen sich hilfsweise auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Wertersatzanspruchs für das von ihnen errichtete Haus, den sie auf 500.000 EUR bezifferten und der sich aus der Werterhöhung des Grundstücks ergeben soll.

Das LG Potsdam (LG) hat der Klage nur in Bezug auf die Grundbuchberichtigung und den Nutzungsersatz stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das OLG Brandenburg (OLG) die Beklagten zusätzlich zur Beseitigung des Wohnhauses, Räumung und Herausgabe des Grundstücks und Löschung der Grundschuld verurteilt. Die Berufung der Beklagten hat es zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf (vollständige) Klageabweisung weiter. Das Rechtsmittel hat beim BGH teilweise Erfolg und führt zur Zurückverweisung der Sache an das OLG.

Die Begründung des BGH

Zwischen den Parteien war offensichtlich die Rechtmäßigkeit des Beschlusses, mit dem der Zuschlag zugunsten der Beklagten aufgehoben wurde, streitig. Der BGH prüft die Rechtmäßigkeit nicht, denn wegen der Rechtskraft des Beschlusses komme es auf seine materielle Rechtmäßigkeit nicht mehr an. Als rechtsgestaltender Hoheitsakt entfalte der Aufhebungsbeschluss ebenso wie der Zuschlagsbeschluss Wirkung gegenüber jedermann und damit auch gegenüber der Beklagten zu 1 und sei vom entscheidenden Gericht daher zwingend zu beachten.

Die zentrale Frage, ob den Beklagten wegen ihrer Verwendungen in Folge des Hausbaus ein Zurückbehaltungsrecht zusteht, beantwortet der BGH im Sinne der Beklagten. Allerdings kam eine notwendige Verwendung im Sinne des § 994 BGB nicht in Betracht, es konnte sich allenfalls um eine nützliche Verwendung handeln. Damit stelle sich, so der BGH, zunächst die in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage, ob die Aufwendungen für die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück auch dann Verwendungen im Sinne von § 996 BGB sein können, wenn der Bau das Grundstück grundlegend verändere.

Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH liege § 996 BGB der enge Verwendungsbegriff zugrunde. Verwendungen seien 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 oder deren Zustand zu verbessern. Hierunter

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

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. Anderes solle dagegen gelten, wenn auf einem bisher unbebauten Grundstück ein Wohnhaus, eine Lagerhalle oder ein Fabrikgebäude errichtet werde; dann werde das Grundstück nicht in seinem Bestand verbessert, sondern dessen Zustand verändert, weil es fortan für einen anderen Zweck genutzt werde.

Nach dem weiten Verwendungsbegriff, der in der Literatur befürwortet werde, werde die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück stets als Verwendung eingeordnet. Verwendungen seien danach alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, also auch solche, die sie grundlegend veränderten.

Diesem weiten Begriff schließt sich der BGH nunmehr an. Die Errichtung eines Gebäudes sei vom möglichen Wortsinn einer Verwendung erfasst. Dem Wortlaut des § 996 BGB, speziell dem Begriff der Verwendung, ließen sich keine Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass Maßnahmen, die zu einer grundlegenden Veränderung der Sache (im Sinne einer Änderung der Zweckbestimmung) führten, nicht in den Anwendungsbereich der Vorschrift fielen. Auch der historische Gesetzgeber sei wohl vom weiten Verwendungsbegriff ausgegangen. Der weite Verwendungsbegriff führe zudem zu einem gerechten Ausgleich zwischen dem (wahren) Eigentümer und dem gutgläubigen Besitzer. Schließlich bedinge der enge Verwendungsbegriff erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten im Hinblick auf die Frage, ob eine Zustandsveränderung mit der fraglichen Maßnahme verbunden gewesen sei.

Dies zugrunde gelegt hätten die Beklagten mit dem Hausbau Verwendungen im Sinne des § 996 BGB getätigt.

Diese Verwendungen seien auch „nützlich“ im Sinne des § 996 BGB gewesen. Allerdings sei auch der Begriff der Nützlichkeit umstritten. Es werde vertreten, es komme auf eine Werterhöhung *für den Eigentümer* an. Verwendungen seien nur insoweit ersatzfähig, als sie für den Eigentümer aufgrund seiner konkreten Interessenlage einen Wert hätten. Dagegen stehe eine Ansicht, die die Nützlichkeit allein an der objektiven Verkehrswerterhöhung durch die Verwendungen messe. Der BGH hatte sich hierzu bislang noch nicht positioniert.

Er entscheidet nunmehr im Sinne der zuletzt genannten Auffassung. Bereits der Wortlaut des § 996 BGB spreche eindeutig für ein objektives Verständnis der Nützlichkeit, das auch der historische Gesetzgeber im Blick gehabt habe. Zudem führe diese Sicht zu einem angemessenen Ausgleich zwischen Eigentümer und Besitzer. Zwar müsse der Eigentümer eine objektive Wertsteigerung gegen sich gelten lassen, für die es auf den Zeitpunkt der Wiedererlangung des Besitzes ankomme. Zudem sei der Anspruch begrenzt auf die Höhe der tatsächlichen Aufwendungen des Besitzers. Seien diese höher als die Wertsteigerung, sei der Ersatzanspruch durch diese begrenzt. Zudem Sorge der objektive Begriff für Rechtssicherheit, wohingegen die subjektive Betrachtung die Unwägbarkeiten der zukünftigen Vermögensdispositionen und Nutzungsentscheidungen des Eigentümers zu berücksichtigen habe.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Allerdings biete § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB dem Eigentümer die Möglichkeit, die Beseitigung einer Beeinträchtigung seines Grundstücks zu verlangen. Für den vorliegenden Fall bedeutete dies, dass der Kläger die Beseitigung des Wohnhauses von den Beklagten verlangen könnte, um sich seiner Ersatzpflicht zu entziehen. Dies werde auch so vertreten, auch das OLG habe sich vorliegend dieser Ansicht angeschlossen. Die Gegenauffassung lehne eine Beseitigungspflicht (nur) des redlichen, unverklagten Besitzers aus § 1004 BGB ab. Der BGH folge der zweiten Ansicht.

Das Verhältnis von Beseitigungs- und Verwendungsersatzanspruch sei zwar gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt. Das Gesetz sehe jedoch den gutgläubigen, nicht verklagten Besitzer als besonders schutzwürdig an. Diese Wertung müsse im Hinblick auf einen Anspruch des Eigentümers nach § 1004 BGB auf Beseitigung des Resultats der Verwendungen beachtet werden. Auch wenn § 1004 BGB kein Schadensersatzanspruch sei, sei er im wirtschaftlichen Ergebnis hiermit vergleichbar. Er nähere sich dem Umfang nach diesem an und verlange dem Besitzer ein ähnliches Opfer ab, was beim gutgläubigen, nicht verklagten Besitzer nicht gerechtfertigt sei.

Im Ergebnis sei die Verurteilung der Beklagten zur Beseitigung des Wohnhauses deshalb unzutreffend.

Der BGH verweise die Sache zur weiteren Sachaufklärung an das OLG zurück.