

Entscheidungsbesprechung

BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23¹

Insbesondere zum Verwendungsbegriff, dem Maßstab für die Werterhöhung und dem Verhältnis von Beseitigungs- und Verwendungsersatzanspruch

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 (teilweise Aufgabe von Senat, Urteil vom 26. Februar 1964 – V ZR 105/61, BGHZ 41, 157, 160 f.).
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. Der Verwendungsersatzanspruch des Besitzers ist allerdings auf die tatsächlich aufgewendeten Kosten begrenzt.
4. Ein Anspruch des Eigentümers aus § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung des Resultats der Verwendungen (hier: Wohnhaus) gegen den gutgläubigen und unverklagten Besitzer ist ausgeschlossen.

(Amtliche Leitsätze)

BGB §§ 994 ff., 1004

Wiss. Mitarbeiter Lasse Scherer, Ass. iur. Daniel Neubauer, Bayreuth*

I. Einleitung

Der BGH hat in einem kürzlich erlassenen Urteil eine 70 Jahre alte Rechtsprechung² zu einer Rechtsmaterie, „in der fast alles umstritten ist“³, geändert. Die Neuausrichtung der Verwendungsersatzansprüche führt zu Erleichterungen für Studierende und Praktiker. Der Schwerpunkt der Entscheidung betrifft klassisches Sachenrecht. Dabei setzt sich der BGH mit den stark umstrittenen Fragen auseinander, wie der Verwendungsbegriff der §§ 994 ff. BGB zu verstehen ist und ob der Begriff der Nützlichkeit gem. § 996 BGB objektiv oder subjektiv auszulegen ist. Der BGH klärt weiter das Verhält-

* Daniel Neubauer, Diplom-Verwaltungswirt (FH), ist Rechtsassessor und Lasse Scherer ist Wiss. Mitarbeiter und Doktorand bei Prof. Dr. Robert Magnus (Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, deutsches und internationales Zivilverfahrensrecht) an der Universität Bayreuth.

¹ Die **Entscheidung** ist veröffentlicht unter anderem in BeckRS 2025, 4303.

² Wenn man als Anfangspunkt BGH NJW 1953, 1466 sieht.

³ So die Vorsitzende des V. Zivilsenats des BGH, Dr. Bettina Brückner (*Kolter/Harenberg, LTO v. 17.1.2025* [13.4.2025]) ähnlich *Hähnchen*, JuS 2014, 877.

nis der EBV-Vorschriften zu § 1004 BGB und beschäftigt sich mit der Reichweite der Rechtskraft der Aufhebung von Zuschlagsbeschlüssen gem. § 90 Abs. 1 Hs. 2 ZVG. Alles in allem handelt es sich um eine Entscheidung, die zentrale Vorschriften des BGB neu auslegt und mit ihren Schwerpunkten idealen Prüfungsstoff für Examenskandidaten darstellt.

II. Sachverhalt

Der Kläger war seit 1993 als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Ab dem Jahr 2008 wurde die Zwangsversteigerung in das Grundstück betrieben. Im Jahr 2010 erhielt die Beklagte zu 1 den Zuschlag für das Grundstück und wurde als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Zusammen mit dem Beklagten zu 2, ihrem Ehemann, ließ sie ein auf dem Grundstück befindliches Wochenendhaus abreißen und ein neues Wohnhaus errichten, das die Beklagten seit 2012 bewohnen. Zur Sicherung der für den Hausbau aufgenommenen Kredite wurde das Grundstück mit einer Grundschuld über 280.000 € nebst Zinsen belastet. Der Zuschlagsbeschluss wurde 2014 auf Betreiben des Klägers, der erst nach dem Zuschlag Kenntnis von der Zwangsversteigerung erlangt hatte, rechtskräftig aufgehoben.⁴

III. Entscheidung und Bewertung

Dargestellt werden im Folgenden die wesentlichen Inhalte des Urteils. Dabei wird jeweils die Entscheidung des *Senats* dargestellt und anschließend bewertet.

1. Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses

Zunächst beginnt der *Senat* seine Entscheidung mit Ausführungen hinsichtlich des Grundbuchberichtigungsanspruchs gem. § 894 BGB und bejaht diesen im Ergebnis.⁵ Das Grundbuch sei unrichtig, da es den Beklagten und nicht den Kläger als Eigentümer ausweise. Die Eigentümerstellung des Klägers zum Zeitpunkt des Zuschlagserteilung im Jahr 2010 sei gem. § 891 Abs. 1 BGB zu vermuten. Daher komme es darauf an, ob der Kläger im Zwangsversteigerungsverfahren sein Eigentum verloren habe. Dies sei nicht der Fall gewesen. Zwar führe der Zuschlag gem. § 90 Abs. 1 ZVG zu einem originären Eigentumserwerb des Erstehers, jedoch verliere der Ersteher dieses wieder, sofern der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig im Beschwerdeweg aufgehoben werde. Dies sei hier der Fall gewesen.⁶

Befasst hat sich der BGH an dieser Stelle insbesondere mit zwei Aspekten. Erstens, dass der Aufhebungsbeschluss als *actus contrarius* zum Zuschlagsbeschluss ebenso der materiellen Rechtskraft fähig sei.⁷ Und zweitens, dass der Aufhebungsbeschluss als rechtsgestaltender Hoheitsakt ebenso Wirkung gegenüber jedermann entfalte.⁸

Die Beklagten haben versucht, Einwendungen aus dem Beschwerdeverfahren (Verletzung rechtlichen Gehörs) im hier streitgegenständlichen kontradiktorischen Verfahren geltend zu machen.⁹ Dem ist der BGH überzeugend mit dem Rechtsinstitut der materiellen Rechtskraft entgegengetre-

⁴ Wortlaut der Sachverhaltsschilderung nach der [Pressemitteilung BGH Nr. 052/2025](#).

⁵ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 5.

⁶ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 6.

⁷ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 8.

⁸ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 7.

⁹ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 7.

ten.¹⁰ Für den Zuschlagsbeschluss entspricht dies bereits ständiger Rechtsprechung.¹¹ Weshalb für den Aufhebungsbeschluss etwas anderes gelten soll, ist nicht ersichtlich. Daher misst der BGH zu Recht dem Aufhebungsbeschluss dieselben Rechtswirkungen (erga omnes Wirkung) wie dem Zuschlagsbeschluss zu.¹² Insbesondere die subjektiven Grenzen der zivilprozessualen Rechtskraft gem. § 325 ZPO lassen sich nicht auf das Verfahren nach ZVG übertragen. Der Grund liegt, wie auch der BGH maßgeblich argumentiert,¹³ in der unterschiedlichen Ausgestaltung und Wirkung der Verfahren.¹⁴ Zwangsversteigerungsverfahren berühren unmittelbar weitere Personen, man denke etwa an Grundpfandgläubiger.¹⁵ In zivilprozessualen Verfahren hingegen gilt das Zwei-Parteien-Prinzip.¹⁶

2. Zweckändernde Verwendungen

Im Rahmen der Frage eines Zurückbehaltungsrechts widmet sich der BGH dem zentralen Problem des Urteils, nämlich der Auslegung des Verwendungsbegriffs gem. §§ 994 ff. BGB.¹⁷

a) Bisherige Rechtsprechung

Verwendungen sind solche freiwilligen Vermögensopfer, die der Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung der Sache dienen.¹⁸ Notwendige Verwendungen i.S.d. § 994 BGB sind solche, die zur Erhaltung oder ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich sind.¹⁹ Nützliche Verwendungen i.S.d. § 996 BGB sind Verwendungen, die nicht notwendig aber wertsteigernd sind.²⁰

Umstritten war aber, ob auch zweckändernde Verwendungen erfasst werden. Das Problem lässt sich, entgegen der bisherigen Rechtsprechung,²¹ ausgehend vom Wortlaut bzw. dem natürlichen Sprachgebrauch nur schwer verstehen.²² Im Kern geht es um Folgendes: Wenn ein Vermögensopfer den Zweck einer Sache ändert, kann es dann noch als Verwendung erfasst werden? Wichtigster Anwendungsfall ist die Bebauung eines unbebauten Grundstücks. Wird auf einem unbebauten Grundstück ein Haus gebaut, so sollte dadurch keine Verbesserung der Sache als solche, sondern eine Veränderung des Zustands der Sache selbst eintreten.²³ Verwendungen waren also nach dem sog. engen Verwendungsbegriff nur solche Vermögensopfer, die der Sache zugutekommen, ohne sie grundlegend zu verändern; die Maßnahmen mussten darauf abzielen, den Bestand der Sache als sol-

¹⁰ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 7.

¹¹ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 7; vgl. BGH NJW-RR 2010, 232; BGH NJW-RR 1986, 1115; BGH WM 1960, 25 (26).

¹² BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 7.

¹³ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 8.

¹⁴ Zecca-Jobst, in: BeckOK ZVG, Stand: 1.1.2024, § 1 Rn. 18 ff.

¹⁵ Böttcher, in: Böttcher, ZVG, Kommentar, 7. Aufl. 2022, § 9 Rn. 1.

¹⁶ Weth, in: Musielak/Voit, ZPO, Kommentar, 21. Aufl. 2024, § 50 Rn. 4.

¹⁷ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 11 ff.

¹⁸ Etwa BGH NJW 1996, 921 (922); BGH NJW 1983, 1479 (1480); BGH NJW 1953, 1466. Eine weitere Definition findet sich bei Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, Vorb. zu §§ 994–1003 Rn. 31.

¹⁹ Etwa BGH NJW 1996, 921 (922); leicht verändert Fritzsche, in: BeckOK BGB, Stand: 1.2.2025, § 986 Rn. 45.

²⁰ Anschließend an etwa Wellenhofer, Sachenrecht, 38. Aufl. 2023, § 23 Rn. 11 und Raff, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 996 Rn. 2 wird „wertsteigernd“ nicht bereits als Begriffsmerkmal der Verwendungen im Allgemeinen verstanden, um dem Verhältnis von Überschrift und Normtext des § 996 BGB gerecht zu werden. Anders liest sich Fritzsche, in: BeckOK BGB, Stand: 1.2.2025, § 996 Rn. 3, 5.

²¹ Etwa BGH NJW 1953, 1466 (1467); BGH NJW 1964, 1125 (1127).

²² Kritisch auch Kindl, JA 1996, 201 (202); leisere Kritik auch bei Fritzsche, in: BeckOK BGB, Stand: 1.2.2025, § 994 Rn. 16.

²³ BGH NJW 1964, 1125 (1127).

che zu erhalten, wiederherzustellen oder zu verbessern.²⁴ Die Alternative wäre ein Anspruch aus Bereicherungsrecht gem. §§ 951 Abs. 1, 812 ff. BGB gewesen. Doch auch dieser war nach Ansicht des BGH (ab 1964) gesperert, der sagte:

„Die Beziehungen zwischen Eigentümer und nichtberechtigtem Besitzer haben [...] durch die §§ 987 ff. BGB eine erschöpfende Sonderregelung erfahren.“²⁵

Gerade diese Verbindung des engen Verwendungsbegriffs im Sachenrecht mit der Sperrwirkung für das Bereicherungsrecht hat die bisherige Rechtsprechung so problematisch gemacht. Dem Besitzer blieb in diesem Fall nur ein (zumeist wertloses) Wegnahmerecht nach § 997 BGB.²⁶ Der (Dispositions-) Schutz des Eigentümers wurde auf Kosten des Besitzers gewährleistet. Das führte zu einem Interessenungleichgewicht in einer Regelungsmaterie, die den angemessenen Interessenausgleich zwischen Besteller und Eigentümer gewährleisten soll.²⁷

b) Entscheidung

Der V. Senat des BGH hat sich nun von dem engen Verwendungsbegriff abgewandt.²⁸ Dem haben sich die anderen Senate angeschlossen.²⁹ Verwendungen versteht der BGH nun als Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen, unabhängig davon, ob sie die Sache grundlegend verändern.³⁰ Diese Entscheidung hat sich bereits abgezeichnet:³¹ Denn der BGH hat bereits in Urteilen aus den Jahren 2013 und 2014 davon abgesehen, sich zum Verwendungsbegriff zu positionieren.³² Trotz der hohen Hürden für die Änderung einer gefestigten Rechtsprechung, den deutlich überwiegenden oder sogar schlechthin zwingenden Gründen, kommt der Senat hier zum Ergebnis, dass eine Änderung des Verwendungsbegriffs notwendig sei.³³ Die Argumentation des Senats kann dabei als methodisch-argumentatives Paradebeispiel gesehen werden: Zu Beginn stellt er fest, dass der Wortlaut keine Einschränkungen enthalte und dass auch eine Beschränkung durch den üblichen Sprachgebrauch nicht bestehe.³⁴ Dann argumentiert er, dass es systematisch keine Anhaltspunkte für oder gegen einen engen Verwendungsbegriff gebe.³⁵ Historisch verwendet der Gesetzgeber allerdings als Beispiele für Verwendungen das Bauen auf fremdem Grund.³⁶ Anschließend widmet sich der Senat

²⁴ Wohl zum letzten Mal BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 16 m.w.N. zu den Details der bisherigen Rspr.

²⁵ BGH NJW 1964, 1125 (1127); zur früheren Rspr. BGH NJW 1953, 1466 (1267).

²⁶ Besonders deutlich wird dies in BGH NJW 1970, 754 (755), wie Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, Vorb. zu §§ 994–1003 Rn. 42, zutreffend bemerkt.

²⁷ So auch das aktuelle BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 28, 31; Spohnheimer, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.2.2025, § 994 Rn. 5; siehe auch Lorenz, JuS 2013, 495.

²⁸ Explizit BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 21.

²⁹ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 21.

³⁰ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 21.

³¹ So auch Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, Vorb. zu §§ 994–1003, Rn. 41.

³² BGH NJW-RR 2013, 1318 (1320 Rn. 21) formuliert noch „kann offenbleiben, ob die Kritik [...] an der ständigen Rechtsprechung [...] berechtigt ist“; BGH, NJW 2015, 229 (230 Rn. 16), formuliert schon „kommt es [nicht auf den] bislang vertretenen engen Verwendungsbegriff [an]“.

³³ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 22 f.

³⁴ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 24, mit Verweis auf Westermann/Gursky/Eickmann, Sachenrecht, 8. Aufl. 2011, § 32 Rn. 4; Kindl, JA 1996, 201 (202).

³⁵ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 25.

³⁶ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 26 mit Verweis auf die gesetzgeberischen Motive, allerdings teilweise zum Verwendungsbegriff im Schuldrecht.

als Kernstück des Urteils der teleologischen Betrachtung der §§ 994 ff. BGB: Dabei arbeitet er zunächst heraus, dass §§ 994 ff. BGB einen gerechten Ausgleich der Interessen zwischen Eigentümer und Besitzer herstellen sollen.³⁷ Danach schlüsselt der BGH die verschiedenen Interessenpositionen im Falle eines engen Verwendungsbegriffes in einer Situation des Hausbaus auf.³⁸ Dabei zeigt er, dass der Eigentümer nicht in seinem Vermögen, sondern nur in seiner Freiheit, über das Grundstück zu disponieren, beeinträchtigt werde. Diese Beeinträchtigung sei aber gesetzlich gewollt (wie ein Gesamtvergleich der §§ 1000, 1001 S. 2 BGB und § 1003 BGB zeige),³⁹ um den Ausgleich zu den Interessen des Besitzers zu ermöglichen. Bei dem engen Verwendungsbegriff hingegen werden die Interessen des Besitzers zu stark beeinträchtigt.⁴⁰ Denn in diesem Fall bleibt dem Besitzer lediglich das (meist wirtschaftlich wertlose) Wegnahmerecht nach § 997 BGB.⁴¹ Der BGH erkennt hier also nun den Problemerkern seiner alten Rechtsprechung an.

c) Bewertung

Die Aufgabe des engen Verwendungsbegriffs ist insbesondere für die Studierenden begrüßenswert. Die Dogmatik hinter den §§ 994 ff. BGB wird näher an den Wortlaut gerückt und eine Fülle an Detailrechtsprechung entfällt.

Erfreulich ist zunächst, dass mit der Abkehr vom engen Verwendungsbegriff des § 996 BGB auch das schwache Argument des natürlichen Sprachgebrauchs aufgegeben wurde. Schon 1953 argumentierte der BGH, dass die Errichtung eines Bauwerkes keine Verwendung auf das Grundstück darstelle, weil auch im natürlichen Sprachgebrauch nicht von einer Verwendung auf ein Grundstück gesprochen werde.⁴² Dies führte seitdem zu Unstimmigkeiten,⁴³ weil auch in den Normalfällen einer nützlichen Verwendung, wie einer Neulackierung, nicht von einer „Verwendungslackierung“ gesprochen wurde. Vielmehr stellt der *Senat* nun in seiner Entscheidung klar, dass schon der Begriff selbst nicht dem natürlichen Sprachgebrauch entstamme und nur in der juristischen Fachsprache verwendet werde.⁴⁴

Auch werden nun zahlreiche Einzelfälle gleichbehandelt, ohne dass Differenzierungen oder gar Fallgruppen notwendig sind, was nicht nur für Lernende, sondern auch für Praktizierende hilfreich sein dürfte, weil jedes zusätzliche Einordnungserfordernis jeweils eigenes Fehlerpotenzial birgt. So entfällt nun etwa die Unterscheidung zwischen Wiederaufbau eines kriegszerstörten Hauses und Ersterrichtung,⁴⁵ die Berücksichtigung der Ausnahme des Deiches, der Stützmauer oder eines Stalles jeweils natürlich abhängig von den Gegebenheiten des Grundstücks⁴⁶ oder die auch im Urteil erwähnte inkonsequente Unterscheidung zwischen Sanierung eines bestehenden Hauses und Neubau⁴⁷ (dazu noch sogleich).

³⁷ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 28, 31.

³⁸ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 29 f.

³⁹ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 29.

⁴⁰ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 30 f.

⁴¹ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 30 f.

⁴² BGH NJW 1953, 1466 (1467).

⁴³ Kritisch etwa auch *Fritzsche*, in: BeckOK BGB, Stand: 1.2.2025, § 994 Rn. 16; *Thole*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, Vorb. zu §§ 994–1003 Rn. 44.

⁴⁴ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 24.

⁴⁵ BGH WM 1967, 1147 (1148); *Thole*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, Vorb. zu §§ 994–1003 Rn. 40.

⁴⁶ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 16 mit weiteren Beispielen und jeweiligen Nachweisen.

⁴⁷ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 32.

3. Maßstab der Werterhöhung

Der *Senat* widmet sich sodann der Frage, wie die Nützlichkeit einer Verwendung zu bestimmen ist.⁴⁸ Zunächst wird das Verständnis einer objektiven und anschließend das einer subjektiven Werterhöhung dargestellt. Nach letzterer Betrachtung komme es auf den Wert der Sache für den Eigentümer an.⁴⁹ Die Entscheidung für die objektive Werterhöhung wird wieder entlang der Auslegungsmethoden präsentiert.⁵⁰ Hervorzuheben ist dabei für Studierende insbesondere der mit dem Gesetz herleitbare systematische Umkehrschluss zu § 997 Abs. 2 BGB, weil es im § 996 BGB an einer solchen spezifischen Wertzuschreibung für den Eigentümer fehlt.⁵¹ Im Rahmen der historischen Argumentation positioniert sich der BGH dann gegen eine einheitliche Theorie der aufgedrängten Bereicherung⁵². Indem die Theorie damit auf die geschriebenen Anwendungsfälle wie § 818 Abs. 3 und Abs. 2 BGB⁵³ beschränkt wird und das praktizierte Recht im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis näher an den geschriebenen Wortlaut geführt wird, verringert sich auch der Lernaufwand für die Studierenden. Der bereits beim weiten Verwendungsbegriff herausgearbeitete Zweck der §§ 994 ff. BGB, der gerechte Interessenausgleich zwischen Eigentümer und Besitzer, wird dann erneut für die Frage der Werterhöhung in Stellung gebracht:⁵⁴ Auch bei einer objektiven Wertbestimmung sieht der *Senat* einen ausreichenden Schutz des Eigentümers. Denn dieser werde bereits durch einen doppelten Schutzmechanismus im § 996 BGB geschützt: Zum einen habe er nur den Wert zu ersetzen, den die Sache im Zeitpunkt der Wiedererlangung noch habe, zum anderen brauche er nur maximal die tatsächlichen Aufwendungen des Besitzers ersetzen.⁵⁵ Demgegenüber sieht er erhebliche Interesseneinschränkungen des Besitzers bei einem subjektiven Maßstab. Denn in diesem Fall habe der beweisbelastete Besitzer regelmäßig keine Möglichkeit, den Vortrag des Eigentümers hinsichtlich seiner Nutzungsentscheidungen zu widerlegen.⁵⁶

Auch die Entscheidung hinsichtlich der objektiven Werterhöhung führt zu einer Vereinfachung. Sie bildet eine einheitliche Linie mit § 994 BGB und entspricht, in der systematischen Zusammenschau mit § 997 Abs. 2 BGB, dem Wortlaut des § 996 BGB.⁵⁷

4. Verhältnis von Beseitigungs- und Verwendungsersatzanspruch

a) Entscheidung

Sodann prüft der BGH inzident im Rahmen des Verwendungsersatzanspruchs gem. § 996 BGB, ob dieser durch einen gegenläufigen Beseitigungsanspruch gem. § 1004 BGB des Klägers entfällt und

⁴⁸ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 33 ff.

⁴⁹ Zu diesen Maßstäben BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 34 f.

⁵⁰ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 36 ff.

⁵¹ Dazu BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 37; *Thole*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, § 996 Rn. 11; *Raff*, Die gewöhnlichen Erhaltungskosten, 2017, S. 59 f.

⁵² BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 38 mit Verweis auf *C. Heinze*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2020, § 951 Rn. 50 m.w.N. zu den Beschränkungen im Bereicherungsrecht; für eine solche einheitliche Behandlung scheint sich z.B. *Wieling/Finkenauer*, Sachenrecht, 6. Aufl. 2022, § 12 Rn. 61, auszusprechen.

⁵³ Zur Positionierung innerhalb des § 818 BGB *Medicus/Petersen*, Bürgerliches Recht, 29. Aufl. 2023, Rn. 899; *Füller*, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 951 Rn. 35.

⁵⁴ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 39 mit Verweis auf Rn. 28, siehe auch Rn. 31.

⁵⁵ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 40; aus der Lit. siehe etwa *Raff*, in: MüKo-BGB, 9. Aufl. 2023, § 996 Rn. 10; *Spohnheimer*, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.2.2025, § 996 Rn. 13.

⁵⁶ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 40 f.

⁵⁷ Zum Urteil bei BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 37.

verneint dies im Ergebnis.⁵⁸ Er führt aus, dass durch das von den Beklagten errichtete Wohnhaus das Eigentum des Klägers an dem Grundstück beeinträchtigt werde. Dabei verweist er auf die ständige Rechtsprechung, dass dies auch gelte, sofern der die Rechte des Eigentümers beeinträchtigende Zustand aufrechterhalten werde, die Einwirkung an sich aber bereits abgeschlossen sei.⁵⁹ Auch hält der BGH weiter an seiner Rechtsprechung fest, dass eine Beseitigung nicht entfalle, nur weil der Kläger gem. §§ 946, 94 Abs. 1 S. 1 BGB Eigentümer des Wohnhauses geworden sei.⁶⁰

Im Anschluss problematisiert der BGH, ob neben den Regelungen der §§ 987 ff. BGB ein Anspruch auf Beseitigung des neuen Wohnhauses gem. § 1004 BGB besteht.⁶¹ Das Berufungsgericht ging dabei von einem Vorrang des Beseitigungsanspruchs aus.⁶² Der Eigentümer könne danach einen Verwendungsersatzanspruch gem. §§ 994 ff BGB abwehren, indem er von dem Besitzer die Beseitigung der Verwendungen gem. § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB verlange. Der Eigentümer müsse in diesem Fall in seiner Dispositionsbefugnis geschützt werden.⁶³

Richtigerweise folgte der BGH an dieser vierten und entscheidenden Weichenstellung dem Berufungsgericht nicht und lehnte einen Vorrang des Beseitigungsanspruchs gem. § 1004 BGB vor den Regelungen des §§ 987 ff. BGB ab, sofern der Besitzer redlich und unverklagt war.⁶⁴ Dabei beginnt er mustergültig beim Wortlaut der streitentscheidenden Normen und stellt fest, dass das Verhältnis der Ansprüche nicht ausdrücklich geregelt ist.⁶⁵ Aus dem Zusammenspiel von § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB und § 989 BGB entnimmt er, dass der gutgläubige und unverklagte Besitzer als besonders schutzwürdig angesehen werde, da er nicht zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet sei.⁶⁶ Bei einer folgenorientierten Betrachtung⁶⁷ stellt der BGH einen Vergleich zwischen dem Beseitigungsanspruch und dem Schadensersatzanspruch an. Dabei kommt er zu dem Ergebnis, dass sich die Ansprüche in ökonomischer Hinsicht annähern würden. Beide Ansprüche würden dem Besitzer ein ähnliches Opfer (nämlich die Geldsumme) abverlangen.⁶⁸

b) Bewertung

Die folgenorientierte Auslegung überzeugt. Für den Schuldner spielt es keine Rolle, ob er zum Abbruch aufgrund eines Beseitigungsanspruchs oder aufgrund eines Schadensersatzanspruches (in Form der Naturalrestitution) gezwungen wird.

Im Ergebnis ebenfalls überzeugend, in der Begründung aber etwas an der Oberfläche bleibend ist der systematische Ansatz des BGH. Er lehnt die Anwendung des § 1004 BGB neben § 985 BGB ab.⁶⁹ Dabei stützt er sich maßgeblich darauf, dass die Regelungen in den §§ 987 ff. BGB und § 993 Abs. 1

⁵⁸ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 44.

⁵⁹ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 45; so bereits BGH NJW 1957, 460 (461) und BGH BeckRS 1954, 31200531.

⁶⁰ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 45; st. Rspr., etwa BGH NJW 2005, 1366 (1367).

⁶¹ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 46 ff.

⁶² OLG Brandenburg NJW 2023, 2646 (2650).

⁶³ OLG Brandenburg NJW 2023, 2646 (2650); dies vertreten auch andere Stimmen in der Literatur, etwa *Herrler*, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, Vorb. § 987 Rn. 15; *Hoeren/Hilderink*, JuS 1999, 668 (670).

⁶⁴ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 49.

⁶⁵ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 50.

⁶⁶ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 50.

⁶⁷ Allgemein hierzu *Hellgardt*, Privatrecht und Regulierung, 2016, 365 ff.

⁶⁸ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 50.

⁶⁹ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 51.

Hs. 2 BGB eigenständige und vorrangige Wertungen enthielten. Diesen sei zugunsten eines gutgläubigen und nicht verklagten Besitzers durch den Ausschluss eines Anspruchs auf Beseitigung des Ergebnisses der Verwendungen aus § 1004 BGB Geltung zu verschaffen.⁷⁰

Dogmatisch geht der BGH damit unausgesprochen von einer *Sperrwirkung* des § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB auch gegenüber § 1004 BGB aus.⁷¹ Der Kern des Problems besteht hier darin, dass der Gesetzgeber keine Vorrangregelung für den überlappenden Anwendungsbereich bei Vorliegen einer Vindikationslage geschaffen hat.⁷² Anders formuliert: Der Gesetzgeber hat §§ 987 ff. BGB neben § 985 BGB als (kompliziertes) Ausgleichssystem für die Trennung von Eigentum vom Eigentümer konzipiert (Vindikationslage).⁷³ § 1004 BGB hingegen ist als umfassende Ergänzung zu § 985 BGB, mit einer eigenen Dogmatik, geschaffen worden.⁷⁴ Lässt man nun einen Anspruch gem. § 1004 BGB unbesehen bei Vorliegen einer Vindikationslage zu, ist die Gefahr groß, dass der Beseitigungsanspruch mit seiner Dogmatik die anders liegende Dogmatik des EBV überformt. Dies führt zu dem schwer verständlichen Ergebnis, dass der gutgläubige, unverklagte Besitzer nach den Vorschriften der §§ 987 ff. BGB nicht haften müsste, jedoch über § 1004 BGB einer Quasi-Haftung unterliegt.⁷⁵

5. Lösungsanspruch – Grundschuld

Zum Schluss wendet sich der BGH dem Lösungsanspruch hinsichtlich der Grundschuld zu.⁷⁶ Im Ergebnis bestehen weder aus § 816 Abs. 1 S. 1 BGB noch aus § 989 BGB Lösungsansprüche gegen die Beklagte zu 1. Hinsichtlich § 816 Abs. 1 S. 1 führt der BGH aus, dass die Beklagte zu 1 als Nichtberechtigter wirksam über das Grundstück verfügt habe, da die Bank der Beklagten die Grundschuld wirksam gem. § 892 BGB erworben habe.⁷⁷ Eine Beseitigung der Belastung könne der Kläger jedoch nicht verlangen, da die Beklagte zu 1 *durch die Verfügung* nur die Sicherung ihres Darlehens und nicht die Grundschuld selbst erlangt habe. Inhaberin der Grundschuld sei nämlich die Bank.⁷⁸ Ein Anspruch aus § 989 BGB bestehe nicht, da die Beklagte zu 1 zum Zeitpunkt der Bestellung und Eintragung der Grundschuld im Jahr 2011 gutgläubig und unverklagt gewesen sei. Weitere Ansprüche bestünden nicht. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB werde durch § 816 Abs. 1 S. 1 BGB verdrängt.⁷⁹ Ein Anspruch aus § 1004 BGB bestehe aufgrund der vorrangigen Wertungen der §§ 987 ff. BGB nicht.⁸⁰

Das ist saubere Subsumtionsarbeit und überzeugt. Anders hingegen hatte noch das OLG entschieden und einen Lösungsanspruch gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB zugebilligt.⁸¹ Zu beachten haben wird das OLG nach der Zurückverweisung nun den Hilfsantrag auf Herausgabe des Erlangten,

⁷⁰ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 51.

⁷¹ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 49; für den Fall, dass der Beseitigungsanspruch des § 1004 BGB dem Schadensersatzanspruch entspricht auch *Spohnheimer*, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.2.2025, § 993 Rn. 20; *Thole*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, § 996 Rn. 18 f. (Hervorhebung durch *Verf.*).

⁷² Ähnlich *Kümmerle*, JR 2013, 47, die jedoch für eine andere Lösung plädiert.

⁷³ *Medicus/Petersen*, Bürgerliches Recht, 29. Aufl. 2023, Rn. 452.

⁷⁴ *Raff*, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 1004 Rn. 1 f.

⁷⁵ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 50; *Haas*, AcP 1976, 1 (22 f.).

⁷⁶ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 55 ff.

⁷⁷ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 56.

⁷⁸ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 57 (Hervorhebung durch *Verf.*).

⁷⁹ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 56.

⁸⁰ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 58.

⁸¹ OLG Brandenburg NJW 2023, 2646 (2652).

der auf Wertersatz gerichtet war.⁸² Denkbar erscheint etwa, dass die Beklagten aufgrund der gestellten Grundschuld eine Zinsvergünstigung erlangt haben.⁸³

IV. Fazit

Für Studierende und die Praxis eine erfreuliche Entscheidung.

Das Urteil schafft vor allem für Studierende Vereinfachungen und klare Linien in einer äußerst umstrittenen Materie. Die Argumentation ist überwiegend mit dem Gesetz gut nachvollziehbar und kann einmal verstanden den Lernaufwand reduzieren. So kann etwa der im Urteil herausgearbeitete Zweck der §§ 994 ff. BGB, der Interessenausgleich zwischen Besitzer und Eigentümer, bei einer Vielzahl von anderen Streitständen fruchtbar gemacht werden.

Für die Praxis wurde durch Aufgabe des engen Verwendungsbegriffs eine Differenzierung zwischen einer Vielzahl von Einzelfällen entbehrlich. Dass nun eine höchstrichterliche Entscheidung bei der Maßstabsbildung gem. § 996 BGB vorliegt, erhöht zudem die Rechtssicherheit. Zudem stärkt es die Rechtsposition des gutgläubigen und unverklagten Besitzers, der nun in einem etwaigen Prozess den subjektiven Nutzen des Eigentümers nicht widerlegen muss. Dadurch schwächt der BGH die Rechtsposition des Eigentümers auch nur in begrenztem Umfang ab. Denn er hält die Schutzmechanismen, die die bisherige Rechtsprechung zu § 996 BGB entwickelt hat, weiterhin aufrecht.

Im Ergebnis schafft er so einen gerechten Interessenausgleich zwischen Besitzer und Eigentümer.

⁸² BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23, Rn. 2.

⁸³ OLG Brandenburg NJW 2023, 2646 (2653) m.Anm. *Sponheimer*.