

Fortgeschrittenenklausur Sachenrecht: Villenbau auf fremdem Grund

Rechtsreferendar Yasin Cetiner, Düsseldorf*

Sachverhalt

E ist als Eigentümer eines idyllisch gelegenen Grundstücks im Düsseldorfer Westen im Grundbuch eingetragen. Seit einigen Jahren ist E unerkannt geisteskrank. E entschließt sich dazu, sein Grundstück zu veräußern. Am 14.9.2023 verkauft E das Grundstück dem wohlhabenden W zu einem dem Wert des Grundstücks entsprechenden Preis von 3 Mio. €. W erkennt dabei nicht und kann auch nicht erkennen, dass E geisteskrank ist. Der Kaufvertrag wird notariell beurkundet. Zudem erklären E und W vor dem Notar die Auflassung. Am 8.2.2024 wird W als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen und bezieht das Haus. Weil das auf dem Grundstück befindliche Haus nicht dem Geschmack von W entspricht, lässt er dieses abreißen und an seiner Stelle eine luxuriöse Villa errichten. Dafür entstehen W Kosten i.H.v. insgesamt 1,4 Mio. €. Der objektive Verkehrswert des Grundstücks mit der neuen Villa liegt bei 4,6 Mio. €. Ein auf dem Grundstück stehendes Gartenhäuschen – das W nicht abreißen ließ – weist seit vielen Jahren zahlreiche Schäden an den Türen und Fenstern auf. Diese Schäden lässt W für 2.000 € beseitigen.

Im Mai 2025 hat E eine Phase der gedanklichen Klarheit und bereut die Veräußerung. Er verlangt von W die Herausgabe des Grundstücks und die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs. Darüber hinaus gefällt E die neue Villa überhaupt nicht. Daher begehrt er von W, dass dieser die Villa abreißen lässt.

W ist mit all dem nicht einverstanden. Er habe – was zutrifft – die Geisteskrankheit von E nicht erkennen können, weshalb das Grundstück sein Eigentum sei. Jedenfalls könne man jetzt von ihm doch nicht verlangen, die Villa abreißen zu lassen, obwohl er gutgläubig von der Geschäftsfähigkeit des E ausgegangen sei. W solle froh sein, dass das Grundstück nunmehr einen Wert von 4,6 Mio. € habe. Zudem sei er allenfalls gegen Ersatz von 1,6 Mio. € für den Bau der Villa und 2.000 € für die Reparatur des Gartenhäuschens zur Herausgabe des Grundstücks und zur Zustimmung zur Grundbuchberichtigung verpflichtet. Dem entgegnet E, dass er mit dieser „protzigen“ Villa nichts anfangen könne. Überdies verlange W von ihm mehr Geld, als dieser (W) mit den 1,4 Mio. € selbst in den Villenbau investiert habe.

Fallfrage

Wie ist die Rechtslage?

* Der Autor ist Rechtsreferendar am Landgericht Essen, Geschäftsführer des Instituts für Unternehmensrecht der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf (geschäftsführende Direktoren: Prof. Dr. Christian Kersting, LL.M. [Yale], Prof. Dr. Thilo Kuntz, LL.M. [University of Chicago]) und promoviert dort zu einem bürgerlich-rechtlichen Thema. Der Sachverhalt wurde an der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf im SoSe 2025 als Klausur in der Übung zum Bürgerlichen Recht gestellt. Die Bearbeitungszeit betrug 120 min. Für wertvolle Hinweise dankt der Autor Prof. Dr. Thilo Kuntz, LL.M. (University of Chicago).

Bearbeitungsvermerk

Ansprüche aus §§ 812 ff., 823 ff. BGB sowie §§ 861, 1007 Abs. 1, Abs. 2 BGB sind nicht zu prüfen.

Lösungsvorschlag

I. Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks aus § 958 BGB	1100
1. Vindikationslage.....	1100
a) Eigentum des E.....	1100
b) Besitz des W.....	1101
c) Kein Recht zum Besitz	1101
aa) Kaufvertrag.....	1101
bb) Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 S. 1 BGB	1101
(1) Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 S. 1 BGB als Recht zum Besitz ...	1101
(2) Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 S. 1 BGB kein Recht zum Besitz.	1102
(3) Streitentscheid.....	1102
cc) Zwischenergebnis.....	1102
2. Zurückbehaltungsrecht.....	1102
a) § 994 Abs. 1 S. 1 BGB.....	1102
aa) Notwendige Verwendungen	1103
(1) Gartenhäuschen.....	1103
(2) Villa	1103
bb) Gutgläubigkeit.....	1103
cc) Zwischenergebnis.....	1103
b) § 996 BGB.....	1103
aa) Sachändernde Aufwendungen als Verwendungen i.S.v. § 996 BGB.....	1104
(1) Enger Verwendungsbegriff.....	1104
(2) Weiter Verwendungsbegriff	1105
(3) Streitentscheid	1105
(a) Wortlautauslegung.....	1105
(b) Systematische Auslegung	1105
(c) Teleologische Auslegung.....	1105
(d) Zwischenergebnis	1106
bb) Nützlichkeit der Verwendungen.....	1106
(1) Objektive Verkehrswerterhöhung.....	1106
(2) Subjektive Werterhöhung für den Eigentümer	1107
(3) Streitentscheid.....	1107

(4) Zwischenergebnis	1108
c) Zwischenergebnis.....	1108
3. Ergebnis.....	1108
II. Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB	1108
1. Unrichtigkeit des Grundbuchs	1108
2. E als Anspruchsberechtigter	1108
3. W als Verpflichteter	1108
4. Keine Einwendungen	1108
5. Ergebnis.....	1109
III. Anspruch auf Abriss der Villa aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB.....	1109
1. Eigentumsbeeinträchtigung	1109
2. Anwendbarkeit des § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB neben den §§ 994 ff. BGB	1109
3. Ergebnis.....	1110
Gesamtergebnis	1110

Lösung

I. Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks aus § 985 BGB

E könnte gegen W einen Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks aus § 985 BGB haben.

1. Vindikationslage

Dies setzt eine Vindikationslage i.S.d. §§ 985, 986 BGB voraus. E müsste Eigentümer und W Besitzer des Grundstücks ohne Recht zum Besitz (§ 986 BGB) gegenüber E sein.

a) Eigentum des E

Ursprünglich stand das Grundstück im Eigentum des im Grundbuch eingetragenen E (vgl. § 891 Abs. 1 BGB). E könnte sein Eigentum gem. §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB an W übertragen haben. Dafür ist nach §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 S. 1 BGB eine Auflassung erforderlich. Dabei handelt es sich um einen selbständigen dinglichen Vertrag, auf den die allgemeinen Vorschriften des BGB über Willenserklärungen unmittelbare Anwendung finden (§§ 145, 147 BGB).¹ E war bei Abgabe seiner dinglichen Willenserklärung geisteskrank, sodass diese gem. §§ 105 Abs. 1, 104 Nr. 2 BGB nichtig ist. Somit fehlt es bereits an einer Auflassung.

In Betracht kommt ein gutgläubiger Eigentumserwerb des W, §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1, 892 Abs. 1 S. 1 BGB. Fraglich ist, ob eine etwaige Gutgläubigkeit des W hinsichtlich der Geschäftsfähigkeit des E von § 892 Abs. 1 S. 1 BGB überhaupt geschützt ist. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB zielt lediglich darauf ab, die fehlende Berechtigung des Veräußerers und somit das Tatbestandsmerkmal „des Berechtigten“ in § 873 Abs. 1 BGB zu überwinden. Die Vorschrift hilft aber nicht darüber hinweg, dass es schon an einer

¹ Lettmaier, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 873 Rn. 50 und 57.

Einigung fehlt.² § 892 Abs. 1 S. 1 BGB schützt nicht den guten Glauben an die Geschäftsfähigkeit.³ § 366 Abs. 1 HGB ändert daran nichts, weil die Norm ihrem Wortlaut nach nur den guten Glauben an die Verfügungsbefugnis erfasst.⁴ Mangels dinglicher Einigung scheidet ein Eigentumserwerb des W nach §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 S. 1 BGB aus. E ist weiterhin Eigentümer.

b) Besitz des W

W ist unmittelbarer Besitzer des Grundstücks, § 854 Abs. 1 BGB.

c) Kein Recht zum Besitz

W dürfte gegenüber E kein Recht zum Besitz i.S.d. § 986 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB haben.

aa) Kaufvertrag

Ein Besitzrecht könnte sich aus dem Kaufvertrag zwischen W und E ergeben (§ 433 BGB). Zwar ist der Kaufvertrag notariell beurkundet worden (§ 311b Abs. 1 S. 1 BGB) und damit nicht nach § 125 S. 1 BGB nichtig. Allerdings ist auch die schuldrechtliche Willenserklärung des E wegen seiner Geisteskrankheit gem. §§ 105 Abs. 1, 104 Nr. 2 BGB nichtig. Insoweit besteht kein Besitzrecht.

bb) Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 S. 1 BGB

W könnte ein Recht zum Besitz aus dem Zurückbehaltungsrecht des § 1000 S. 1 BGB zustehen. Unabhängig davon, ob W einen Anspruch auf Verwendungsersatz hat und ihm somit das Zurückbehaltungsrecht zusteht, ist schon zweifelhaft, ob § 1000 S. 1 BGB überhaupt ein Recht zum Besitz i.S.d. § 986 Abs. 1 BGB darstellt. Den gesetzlichen Ausgangspunkt für dieses Problem bildet der identische Wortlaut von § 986 Abs. 1 S. 1 BGB und § 1000 S. 1 BGB („Der Besitzer kann die Herausgabe der Sache verweigern [...]“) sowie der systematische Zusammenhang zwischen diesen beiden Normen in Buch 3, Abschnitt 3, Titel 4 („Ansprüche aus dem Eigentum“). Dogmatisch geht es um die Frage, ob § 986 Abs. 1 BGB eine Einwendung oder vielmehr eine Einrede darstellt, und wie § 1000 S. 1 BGB sich dazu verhält.

(1) Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 S. 1 BGB als Recht zum Besitz

Dem BGH zufolge handelt es sich bei den Zurückbehaltungsrechten aus §§ 1000 S. 1, 273 Abs. 1 BGB um Besitzrechte i.S.d. § 986 Abs. 1 BGB.⁵ Dafür spreche der identische Wortlaut der beiden Normen. Mit dieser Ansicht existiert schon kein Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, sofern W das Zurückbehaltungsrecht tatsächlich zusteht. Damit führt die Einordnung des Zurückbehaltungsrechts als Besitzrecht zur Abweisung des Herausgabeanspruchs aus § 985 BGB (siehe aber sogleich).

² Prütting, Sachenrecht, 38. Aufl. 2024, § 19 Rn. 216.

³ Prütting, Sachenrecht, 38. Aufl. 2024, § 19 Rn. 217.

⁴ Siehe Medicus/Petersen, Bürgerliches Recht, 30. Aufl. 2025, § 22 Rn. 567.

⁵ BGHZ 64, 122 (124) = NJW 1975, 1121; BGH NJW-RR 1986, 282 (283).

(2) Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 S. 1 BGB kein Recht zum Besitz

Nach anderer Ansicht stellt § 1000 S. 1 BGB eine Einrede dar, die nicht unter § 986 BGB fällt.⁶ Nach § 274 Abs. 1 BGB führt das Zurückbehaltungsrecht zu einer Verurteilung Zug-um-Zug: Der Eigentümer kann vom Besitzer nur Zug-um-Zug gegen Befriedigung von dessen Verwendungsersatzansprüchen die Herausgabe der Sache verlangen.⁷

(3) Streitentscheid

Gegen das Wortlautargument spricht, dass die Formulierung „Der Besitzer kann die Herausgabe der Sache verweigern“ in § 986 Abs. 1 S. 1 BGB ungenau ist und auf einem Redaktionsfehler im Gesetzgebungsprozess beruhen dürfte.⁸ Dies ergibt sich aus einem Vergleich mit dem Wortlaut der präziser formulierten §§ 1004 Abs. 2, 1007 Abs. 3 S. 1 BGB („Der Anspruch ist ausgeschlossen“).⁹ Daher stellt auch das Besitzrecht i.S.v. § 986 Abs. 1 BGB eine von Amts wegen zu berücksichtigende Einwendung dar, die folglich kraft Gesetzes den Herausgabeanspruch ausschließt.¹⁰ Dafür spricht auch die amtliche Überschrift von § 986 BGB, der von „Einwendungen des Besitzers“ und gerade nicht von „Einreden“ spricht. Der Ansatz des BGH ist überdies inkonsequent, weil er im Fall des Bestehens eines Zurückbehaltungsrechts die Klage nicht abweist, sondern über eine Analogie zu § 274 Abs. 1 BGB eine Verurteilung Zug-um-Zug annehmen möchte.¹¹ Zudem führt die Einordnung als Besitzrecht zu einem Zirkelschluss.¹² § 1000 S. 1 BGB würde seiner eigenen Tatbestandsvoraussetzung – dem Bestehen einer Vindikationslage – beraubt, weil mit Vornahme einer erstattungsfähigen Verwendung ein Besitzrecht i.S.v. § 986 BGB entstünde und somit das gesetzliche Schuldverhältnis der §§ 987 ff. BGB entfielen.¹³ Das Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 S. 1 BGB stellt somit kein Besitzrecht dar.

cc) Zwischenergebnis

W steht kein Recht zum Besitz zu. Eine Vindikationslage liegt vor.

2. Zurückbehaltungsrecht

W könnte ein Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 S. 1 BGB zustehen mit der Folge, dass es zu einer Zug-um-Zug-Verurteilung kommt (§ 274 Abs. 1 BGB, siehe oben). Dann müsste W gegen E einen Anspruch auf Verwendungsersatz aus den §§ 994 ff. BGB haben.

a) § 994 Abs. 1 S. 1 BGB

W könnte gegen E einen Anspruch auf Ersatz von 1,6 Mio. € für den Villenbau sowie der Reparaturkosten für das Gartenhäuschen i.H.v. 2.000 € aus § 994 Abs. 1 S. 1 BGB haben. Ein Eigentümer-Besitzer-Verhältnis ist im Zeitpunkt des Villenbaus und der Reparatur des Häuschens gegeben.

⁶ Fritzsche, in: BeckOK BGB, Stand: 1.8.2025, § 986 Rn. 18; Spohnheimer, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.8.2025, § 986 Rn. 29 ff.; Stadler, in: Soergel, Kommentar zum BGB, Bd. 15/1, 13. Aufl. 2007, § 986 Rn. 9.

⁷ Lorenz, JuS 2013, 495 (498).

⁸ Vgl. Spohnheimer, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.8.2025, § 986 Rn. 4.2.

⁹ Spohnheimer, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.8.2025, § 986 Rn. 4.

¹⁰ Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2023, § 986 Rn. 2.

¹¹ Spohnheimer, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.8.2025, § 986 Rn. 29.1.

¹² Schwab, ZJS 2017, 584 (587).

¹³ Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2023, § 986 Rn. 56; Stadler, in: Soergel, Kommentar zum BGB, Bd. 15/1, 13. Aufl. 2007, § 986 Rn. 9.

aa) Notwendige Verwendungen

W müsste überdies notwendige Verwendungen getätigt haben. Verwendungen sind Vermögensaufwendungen, die der Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung einer Sache dienen.¹⁴ Sie sind notwendig i.S.v. § 994 Abs. 1 S. 1 BGB, wenn sie zur Erhaltung oder ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Sache erforderlich sind und nicht nur Sonderzwecken des Besitzers dienen.¹⁵

(1) Gartenhäuschen

Die Türen und Fenster des Gartenhäuschens weisen zahlreiche Schäden auf, weshalb die aufgewendeten Reparaturkosten der Erhaltung des Häuschens dienen und dazu objektiv erforderlich sind. Insoweit liegen notwendige Verwendungen vor. Zudem geht es mit den Reparaturkosten nicht um regelmäßig wiederkehrende Auslagen, weshalb diese keine gewöhnlichen Erhaltungskosten darstellen (§ 994 Abs. 1 S. 2 BGB).¹⁶

(2) Villa

Ob die Kosten für den Villenbau dem Verwendungsbegriff unterfallen, ist zwar problematisch (dazu sogleich). Allerdings ist der Bau weder zur Erhaltung noch zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich, weshalb es jedenfalls an der Notwendigkeit gem. § 994 Abs. 1 S. 1 BGB fehlt.

bb) Gutgläubigkeit

Im Umkehrschluss zu § 994 Abs. 2 BGB ergibt sich, dass W im Zeitpunkt der Reparatur des Häuschens unverklagt und gutgläubig sein müsste.¹⁷ W ist unverklagt. Der Besitzer ist analog § 932 Abs. 2 BGB nicht in gutem Glauben i.S.d. § 990 Abs. 1 S. 1 BGB, wenn er im Zeitpunkt des Besitzererwerbs den Mangel seines Besitzrechts kennt oder grob fahrlässig nicht kennt.¹⁸ W hat die Geschäftsunfähigkeit des E und somit die Nichtigkeit des Kaufvertrags (§§ 105 Abs. 1, 104 Nr. 2 BGB) weder erkannt noch infolge grober Fahrlässigkeit verkannt. Er ist somit gutgläubig.

cc) Zwischenergebnis

W hat gegen E einen Anspruch auf Ersatz der Reparaturkosten für das Gartenhäuschen i.H.v. 2.000 € aus § 994 Abs. 1 S. 1 BGB.

b) § 996 BGB

Ein Anspruch des W gegen E auf Ersatz der 1,6 Mio. € für den Villenbau könnte sich aus § 996 BGB ergeben. Ein Eigentümer-Besitzer-Verhältnis im Zeitpunkt des Villenbaus liegt vor. W ist auch gutgläubig und unverklagt (siehe oben).

¹⁴ BGHZ 131, 220 (222 f.) = NJW 1996, 921 (922).

¹⁵ BGHZ 64, 333 (339) = NJW 1975, 1553 (1556).

¹⁶ Berger, in: Jauernig, Bürgerlichen Gesetzbuch, Kommentar, 19. Aufl. 2023, § 994 Rn. 2.

¹⁷ Roth, JuS 1997, 1087.

¹⁸ BGH NJW 1977, 31 (34); Fritzsche, in: BeckOK BGB, Stand: 1.8.2025, § 990 Rn. 6; Roth, JuS 1997, 518 (519).

aa) Sachändernde Aufwendungen als Verwendungen i.S.v. § 996 BGB

§ 996 BGB setzt überdies andere als notwendige, nämlich nach der amtlichen Überschrift „nützliche Verwendungen“ voraus. Der Villenbau hat das Grundstück grundlegend verändert. Es handelt sich dabei um sachändernde Aufwendungen.¹⁹ Ob Aufwendungen für die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück auch dann Verwendungen i.S.v. § 996 BGB darstellen, wenn der Bau das Grundstück grundlegend verändert, ist problematisch.²⁰ Das Problem rührt daher, dass zum einen die Formulierung „Verwendungen“ offengehalten und zum anderen die Frage nach dem systematischen Verhältnis der §§ 994 ff. BGB zu den §§ 951, 812 ff. BGB und damit letztlich der Sinn und Zweck der Vorschriften zum Eigentümer-Besitzer-Verhältnis problematisch ist.²¹ Nimmt der Besitzer derartige Luxusaufwendungen vor, könnte er an sich vom Eigentümer wegen des nach §§ 946, 94 Abs. 1 S. 1 BGB eingetretenen Rechtsverlusts Wertersatz gem. §§ 951 Abs. 1 S. 1, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 BGB verlangen (Verwendungskondition).²² §§ 994 ff. BGB könnten aber eine erschöpfende Sonderregelung für den Ersatz von Verwendungen darstellen, die eine Anwendung der §§ 812 ff. BGB und auch des § 951 Abs. 1 BGB ausschließen.²³ Dies gelte auch für den Fall, dass schon keine „Verwendung“ i.S.d. §§ 994 ff. BGB vorliege.²⁴ Dem Besitzer stehe lediglich das (regelmäßig wertlose²⁵) Wegnahmerecht aus § 997 BGB zu, sofern aus § 242 BGB nichts anderes folge.²⁶

(1) Enger Verwendungsbegriff

Nach bisheriger Rechtsprechung des BGH liegt § 996 BGB ein enger Verwendungsbegriff zugrunde. Verwendungen sind danach nur solche Aufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, ohne sie grundlegend zu verändern. Die Maßnahmen müssten darauf gerichtet sein, den Bestand der Sache als solcher zu erhalten, wiederherzustellen oder deren Zustand zu verbessern.²⁷ Dafür spreche bereits der allgemeine Sprachgebrauch.²⁸ 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.“²⁹ Der Villenbau als grundlegende Umgestaltung stellt danach keine Verwendung i.S.d. § 996 BGB dar.

Nach dem engen Verwendungsbegriff steht W mangels Verwendungen kein Anspruch aus § 996 BGB und aufgrund der Sperrwirkung der §§ 994 ff. BGB auch nicht aus §§ 951 Abs. 1 S. 1, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 BGB zu.

¹⁹ Roth, JuS 2003, 937 (942); Hähnchen, JuS 2014, 877.

²⁰ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 14.

²¹ Vgl. Lorenz, JuS 2013, 495 (497); Medicus/Petersen, Bürgerliches Recht, 30. Aufl. 2025, § 34 Rn. 896 ff.; Raff, Die gewöhnlichen Erhaltungskosten, 2017, S. 15.

²² So noch BGHZ 10, 171 (179); hierzu Lorenz, JuS 2013, 495 (497); Scherer/Neubauer, ZJS 2025, 568 (570 f.).

²³ BGHZ 41, 157 (162 f.).

²⁴ BGHZ 41, 157 (163).

²⁵ Kindl, JA 1996, 201 (202); Scherer/Neubauer, ZJS 2025, 568 (571).

²⁶ BGHZ 41, 157 (164 ff.).

²⁷ Grundlegend BGHZ 10, 171 (177 f.); BGHZ 41, 157 (160 f.).

²⁸ BGHZ 10, 171 (178); BGHZ 41, 157 (161).

²⁹ BGHZ 41, 157 (161).

(2) Weiter Verwendungsbegriff

Diese Rechtsprechung hat der BGH jüngst aufgegeben³⁰ und sich dem weiten Verwendungsbegriff der Literatur angeschlossen.³¹ Verwendungen sind danach alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen.³² Dies schließt grundlegende Veränderungen der Sache und damit auch den Bau einer Villa auf fremdem Grundstück mit ein.³³

(3) Streitentscheid

(a) Wortlautauslegung

Im BGB findet sich keine Legaldefinition des Begriffs „Verwendung“. Gegen das frühere Argument des BGH, wonach der enge Verwendungsbegriff dem allgemeinen Sprachgebrauch entspreche (siehe oben), könnte sprechen, dass der in § 994 Abs. 1 S. 1 BGB gebrauchte Ausdruck „die auf die Sache gemachten [...] Verwendungen“ außerhalb der juristischen Fachsprache wohl eher nicht vorkommt.³⁴ Der allgemeine Sprachgebrauch kennt das Wort „verwenden“ lediglich als Synonym für benutzen, gebrauchen oder anwenden.³⁵

(b) Systematische Auslegung

Aus dem Wortlaut der §§ 347 Abs. 2, 2381 BGB lässt sich bestenfalls ableiten, dass es einen Unterschied zwischen Aufwendungen und Verwendungen gibt.³⁶ Gegen den engen Verwendungsbegriff spricht zunächst die abgestufte Systematik der §§ 994 ff. BGB, die zwischen nützlichen und notwendigen sowie zwischen Verwendungen des gutgläubig unverklagten und des bösgläubigen und/oder verklagten Besitzers unterscheiden.³⁷ Diese Systematik wird ohne Not zugunsten einer Extremlösung in Form des engen Verwendungsbegriffs aufgegeben, die dem Besitzer jeglichen Ersatz versagt.³⁸

(c) Teleologische Auslegung

Maßgeblich gegen den engen und für den weiten Verwendungsbegriff spricht die teleologische Auslegung. §§ 994 ff. BGB sollen einen gerechten Ausgleich der widerstreitenden Interessen von Eigentümer und Besitzer herbeiführen.³⁹ Sie dienen weder allein dem Schutz des Eigentümers vor einer aufgedrängten Bereicherung noch allein dem Schutz des gutgläubig unverklagten Besitzers vor einem ersatzlosen Verlust der von ihm getätigten Aufwendungen.⁴⁰ Nach dem engen Verwendungsbegriff verbleibt dem gutgläubigen unverklagten Besitzer aber nur das wirtschaftlich regelmäßig wertlose

³⁰ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23 = BeckRS 2025, 4303 Rn. 21; ausführlich zu dieser Entscheidung *Scherer/Neubauer*, ZJS 2025, 568.

³¹ BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23 = BeckRS 2025, 4303 Rn. 21; *Canaris*, JZ 1996, 344 (347 f.); *Fritzsche*, in: BeckOK BGB, Stand: 1.8.2025, §994 Rn. 18; *Roth*, JuS 1997, 1087 (1089); *Scherer/Neubauer*, ZJS 2025, 568 (571 f.); *Spohnheimer*, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.8.2025, § 994 Rn. 36; *Thole*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2023, Vorb. zu §§ 994–1003 Rn. 44.

³² *Prütting*, Sachenrecht, 38. Aufl. 2024, § 48 Rn. 555.

³³ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 21.

³⁴ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 24.

³⁵ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 24.

³⁶ So für § 2381 BGB auch *Haas*, AcP 176 (1976), 1 (14).

³⁷ *Prütting*, Sachenrecht, 38. Aufl. 2024, § 48 Rn. 555.

³⁸ *Thole*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2023, Vorb. zu §§ 994–1003 Rn. 44.

³⁹ *Fritzsche*, in: BeckOK BGB, Stand: 1.8.2025, § 994 Rn. 18; BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 28.

⁴⁰ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 28.

Wegnahmerecht aus § 997 BGB. Das widerspricht dem Grundsatz, dass der gutgläubig unverklagte Eigenbesitzer darauf vertraut und auch vertrauen darf, dass er wie ein Eigentümer „mit der Sache nach Belieben verfahren“ kann (§ 903 S. 1 BGB).⁴¹ Daher lässt der enge Verwendungsbegriff die Interessen des Besitzers nahezu unberücksichtigt.⁴² Der Schutz des Eigentümers lässt sich erreichen, indem man die Grundsätze der aufgedrängten Bereicherung auch auf den Anspruch des § 996 BGB anwendet.⁴³ Es leuchtet überdies nicht ein, warum der Eigentümer ohne jede Ersatzpflicht von zum Teil besonders gravierenden Vermögensopfern des Besitzers profitieren soll.⁴⁴ In systematisch-teleologischer Hinsicht ist zudem zu beachten, dass der Eigentümer gegenüber dem gutgläubigen unverklagten Besitzer nach §§ 989, 990 BGB noch nicht einmal vor einer Verschlechterung oder sogar Vernichtung der Sache geschützt wird.⁴⁵ Verglichen hiermit ist es für den Eigentümer „immer noch das kleinere Übel“, die Sache verkaufen zu müssen, um den Anspruch aus § 996 BGB erfüllen zu können.⁴⁶ Damit hängt zusammen, dass der Eigentümer durch eine Ersatzpflicht nach § 996 BGB nicht in seinem Vermögen, sondern nur in seiner Dispositionsbefugnis beeinträchtigt wird.⁴⁷ Der Eigentümer kann zum Verkauf der Sache gezwungen werden, falls er den Verwendungsersatzanspruch nicht aus seinem sonstigen Vermögen begleichen kann. Dies ergibt sich aus §§ 989 f. BGB (kein Schadensersatzanspruch gegen den gutgläubigen unverklagten Besitzer für den Untergang der Sache), § 1000 BGB (Zurückbehaltungsrecht des Besitzers bis zur Befriedigung des Verwendungsersatzanspruchs), § 1001 S. 2 BGB (Befreiung vom Verwendungsersatzanspruch durch Rückgabe der Sache) und § 1003 BGB (Recht des Besitzers zur Befriedigung aus der Sache). Diesen Regelungen lässt sich die gemeinsame Wertung entnehmen, dass der Verlust der Sache in bestimmten Fällen sogar gesetzlich vorgesehen ist.

(d) Zwischenergebnis

Damit ist dem weiten Verwendungsbegriff zu folgen. Die Baukosten sind Verwendungen nach § 996 BGB.

bb) Nützlichkeit der Verwendungen

Diese Verwendungen müssten zudem gem. § 996 BGB nützlich sein. Problematisch ist, wie die Nützlichkeit auszulegen ist.

(1) Objektive Verkehrswerterhöhung

Nach einer Ansicht kommt es für die Nützlichkeit allein auf die objektive Verkehrswerterhöhung durch die Verwendung an, wohingegen ein subjektives Interesse des Eigentümers irrelevant sei.⁴⁸ Der Verwendungsersatzanspruch sei jedoch auf die vom Besitzer tatsächlich aufgewendeten Kosten begrenzt. Das Grundstück des E hatte ursprünglich einen Wert von 3 Mio. €. Nach dem Villenbau ist es objektiv 4,6 Mio. € wert. Die Wertsteigerung beträgt mithin 1,6 Mio. €. Jedoch hat W tatsächlich

⁴¹ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 30.

⁴² Kindl, JA 1996, 201 (202).

⁴³ Roth, JuS 2003, 937 (942).

⁴⁴ Spohnheimer, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.8.2025, § 994 Rn. 36.2.

⁴⁵ Canaris, JZ 1996, 344 (348).

⁴⁶ Canaris, JZ 1996, 344 (348).

⁴⁷ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 29 (auch zum Folgenden).

⁴⁸ So nun BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 36; Raff, Die gewöhnlichen Erhaltungskosten, 2017, S. 59 f.; Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2023, § 996 Rn. 11 ff.

nur 1,4 Mio. € aufgewendet. Nach dieser Ansicht steht W gegen E aus § 996 BGB ein Anspruch i.H.v. 1,4 Mio. € zu. Daran ändert auch ein etwaiger Beseitigungsanspruch des E aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB nichts, weil dessen Beseitigungsverlangen die Werterhöhung des Grundstücks und damit die Nützlichkeit der Verwendung nicht entfallen lässt.⁴⁹

(2) Subjektive Werterhöhung für den Eigentümer

Eine andere Ansicht möchte auf die subjektive Werterhöhung für den Eigentümer abstellen. Danach sind Verwendungen nur insoweit ersatzfähig, als sie für den Eigentümer aufgrund seiner konkreten Interessenlage einen Wert haben.⁵⁰ Der Eigentümer habe eine objektive Werterhöhung nur dann uneingeschränkt zu ersetzen, sofern er sich die Werterhöhung tatsächlich nutzbar mache bzw. zumutbar nutzbar machen könne.⁵¹ Er soll vor einer aufgedrängten Bereicherung geschützt werden.⁵² Für diese Ansicht spricht, dass der Wortlaut des § 996 BGB a.E. („zu welcher der Eigentümer die Sache wiedererlangt“) unmittelbar im Anschluss an den Wert der Sache die Person des Eigentümers nennt. Das könnte auf eine subjektive Prägung der Norm hindeuten.

E gefällt die neue Villa überhaupt nicht, weshalb er von W auch begehrt, dass dieser die Villa abreißen lasse. Damit hat die Villa für E subjektiv keinen Wert und es ist auch angesichts des verlangten Abrisses nicht ersichtlich, dass er sich die Werterhöhung nutzbar machen möchte. Nach dieser Ansicht schuldet E mangels Nützlichkeit der Verwendungen keinen Ersatz aus § 996 BGB.

(3) Streitentscheid

Für die erste Ansicht spricht bereits der objektiv gefasste Wortlaut des § 996 BGB („der Wert der Sache durch sie [...] erhöht ist“). Ein systematischer Vergleich mit §§ 994, 997 Abs. 2 BGB bestätigt diese Wortlautauslegung.⁵³ Die Notwendigkeit i.S.v. § 994 BGB beurteilt sich rein objektiv, weshalb dies auch für § 996 BGB gelten muss, zumal dessen Wortlaut unmittelbar an § 994 BGB anknüpft („Für andere als notwendige Verwendungen [...]"). Gewichtiger ist der systematische Kontext zu § 997 Abs. 2 BGB. Dessen Wortlaut („Wert [...] für ihn“) enthält ausdrücklich ein subjektives Element.⁵⁴ Im Umkehrschluss kann daher § 996 BGB nur ein objektives Verständnis zugrunde liegen, weil die Norm gerade nicht auf die Werterhöhung für den Eigentümer abstellt, wie es § 997 Abs. 2 BGB für den Besitzer formuliert.⁵⁵ Zudem kennt § 994 Abs. 2 BGB mit dem Verweis auf die Vorschriften zur Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 683 S. 1 BGB) ebenfalls ein subjektives Element in Form des wirklichen oder mutmaßlichen Willens des Eigentümers, sodass der genannte Umkehrschluss auch insoweit greift.⁵⁶ Schließlich streiten erneut teleologische Aspekte für eine objektive Werterhöhung, weil nur so sich der von den Vorschriften zum Eigentümer-Besitzer-Verhältnis bezweckte angemessene Interessenausgleich zwischen Eigentümer und gutgläubigem unverklagtem Besitzer realisieren lässt.⁵⁷

⁴⁹ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 44.

⁵⁰ Fritzsche, in: BeckOK BGB, Stand: 1.8.2025, § 996 Rn. 11; Roth, JuS 1997, 1087 (1088).

⁵¹ Siehe hierzu Hähnchen, JuS 2014, 877 (880) m.w.N.

⁵² Fritzsche, in: BeckOK BGB, Stand: 1.8.2025, § 996 Rn. 11.

⁵³ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 37.

⁵⁴ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 37; Hähnchen, JuS 2014, 877 (880).

⁵⁵ Raff, Die gewöhnlichen Erhaltungskosten, 2017, S. 60.

⁵⁶ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 37.

⁵⁷ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 39 ff.

(4) Zwischenergebnis

Damit steht W gegen E ein Anspruch auf Verwendungsersatz i.H.v. 1,4 Mio. € aus § 996 BGB zu.

c) Zwischenergebnis

W hat gegen E Verwendungsersatzansprüche aus § 994 Abs. 1 S. 1 BGB sowie § 996 BGB. Damit steht ihm das Zurückbehaltungsrecht zu.

3. Ergebnis

E hat gegen W einen Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks aus § 985 BGB Zug-um-Zug gegen Zahlung von 1,4 Mio. € sowie 2.000 € an W (§§ 1000 S. 1, 274 Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 994 Abs. 1 S. 1, 996 BGB).

II. Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB

E könnte gegen W einen Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB haben.

1. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Das Grundbuch müsste zunächst unrichtig sein. Dafür muss die formelle Grundbuchlage von der materiellen Rechtslage abweichen.⁵⁸ Dies ist gem. § 894 BGB der Fall, wenn der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Rechts an dem Grundstück mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang steht. E ist materiell Eigentümer des Grundstücks (siehe oben), im Grundbuch ist jedoch W als Eigentümer eingetragen. Das Grundbuch ist unrichtig.

2. E als Anspruchsberechtigter

Das Eigentum des E ist nicht richtig im Grundbuch eingetragen, sodass E als wahrer Berechtigter anspruchsberechtigt ist, § 894 BGB.

3. W als Verpflichteter

Als Buchberechtigter ist W derjenige, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird, sodass W Verpflichteter i.S.v. § 894 BGB ist.

4. Keine Einwendungen

W könnten gegenüber § 894 BGB Einwendungen zustehen. §§ 894 ff. BGB regeln Gegenrechte des Bucheigentümers nicht. In Betracht kommt daher eine Analogie zu den §§ 1000 S. 1, 994 ff. BGB. Dies setzt eine planwidrige Regelungslücke und eine Vergleichbarkeit der gesetzlich geregelten mit der gesetzlich ungeregelten Interessenlage voraus.⁵⁹ Die Planwidrigkeit der Regelungslücke ergibt sich aus der Regelungssystematik der §§ 895–898 BGB, denen sich das Ziel des Gesetzgebers entnehmen lässt, das Verhältnis zwischen Buch- und wahrem Eigentümer erschöpfend zu regeln. Zudem ist der

⁵⁸ Wellenhofer, Sachenrecht, 40. Aufl. 2025, § 20 Rn. 4.

⁵⁹ Vertiefend zu den Voraussetzungen der Analogie Kuhn, JuS 2016, 104; Scheuch/Becker, JuS 2025, 897.

Anspruch aus § 894 BGB mit dem Herausgabeanspruch aus § 985 BGB funktional vergleichbar: Anstelle des Besitzes in § 985 BGB wird in § 894 BGB dem Eigentümer der richtige Grundbucheintrag verschafft, sodass es auch insoweit um den Schutz des dinglichen Rechts gegen Beeinträchtigungen geht.⁶⁰ Der wahre Eigentümer tritt hinsichtlich der Regelungen in den §§ 987–1003 BGB in die Position des Eigentümers und der Bucheigentümer in diejenige des unrechtmäßigen Besitzers. Mithin ist die Interessenlage auch vergleichbar. §§ 994 ff. BGB und damit auch § 1000 S. 1 BGB finden deshalb nach überwiegender Ansicht auf das Verhältnis zwischen wahrem Eigentümer und Bucheigentümer analoge Anwendung.⁶¹ Analog §§ 1000 S. 1, 994 Abs. 1 S. 1, 996 BGB kommt es somit zur Zug-um-Zug-Verurteilung (§ 274 Abs. 1 BGB).

5. Ergebnis

E hat gegen W einen Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB Zug-um-Zug gegen Zahlung von 1,4 Mio. € sowie 2.000 € an W (analog §§ 1000 S. 1, 274 Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 994 Abs. 1 S. 1, 996 BGB).

III. Anspruch auf Abriss der Villa aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB

E könnte gegen W einen Anspruch auf Abriss der Villa aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB haben.

1. Eigentumsbeeinträchtigung

Die Villa müsste das Eigentum des E in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigen, § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB. Was unter „Eigentumsbeeinträchtigung“ i.S.d. § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB zu verstehen ist, ist umstritten.⁶² Problematisch ist, dass E gem. §§ 946, 94 Abs. 1 S. 1 BGB das Eigentum an der Villa erworben hat und der Bau der Villa als in der Vergangenheit liegende Handlung eine bereits abgeschlossene Einwirkung darstellt, weshalb es an einer sog. Rechtsusurpation des W fehlen könnte (Usurpationstheorie).⁶³ Mit der Kausalitätstheorie des BGH liegt auch bei einer bereits abgeschlossenen Einwirkung auf die Sache eine Beeinträchtigung i.S.d. § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB vor, wenn der die Rechte des Eigentümers beeinträchtigende Zustand aufrechterhalten werde. Daran ändere der Eigentumserwerb des E nichts.⁶⁴

2. Anwendbarkeit des § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB neben den §§ 994 ff. BGB

Dies kann dahinstehen, wenn § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB schon gar keine Anwendung findet. Fraglich ist, ob neben den §§ 994 ff. BGB aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB ein Anspruch auf Beseitigung des Resultats von Verwendungen des Besitzers hergeleitet werden kann.⁶⁵ Das Problem besteht darin, dass das Gesetz für den überlappenden Anwendungsbereich zwischen den §§ 994 ff. BGB einerseits und § 1004 BGB andererseits bei Vorliegen eines Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses keine Regelung vorsieht.⁶⁶ Nach einer Ansicht kann der Eigentümer zum Schutz seines Selbstbestimmungsrechts den

⁶⁰ Wellenhofer, Sachenrecht, 40. Aufl. 2025, § 20 Rn. 9.

⁶¹ BGH NJW 1985, 382 (383 f.); Schäfer, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 894 Rn. 35 und 48.

⁶² Zum Ganzen Lettl, JuS 2005, 871 (872 f.); Neuner, JuS 2005, 385 (387 ff.).

⁶³ Grundlegend Picker, Der negatorische Beseitigungsanspruch, 1972, passim.

⁶⁴ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 45.

⁶⁵ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 46 ff.

⁶⁶ Scherer/Neubauer, ZJS 2025, 568 (575).

Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB gegen den Besitzer geltend machen, um dessen Verwendungsersatzanspruch abzuwehren, und sodann den Besitzer auf das Wegnahmerecht aus § 997 BGB verweisen.⁶⁷ Dies missachtet jedoch den Schutz des gutgläubigen unverklagten Besitzers. Die in § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB geregelte Sperrwirkung des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses wird unterlaufen, weil in Fällen der vorliegenden Art die Rechtsfolge des § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB (Naturalrestitution, vgl. § 249 Abs. 1 BGB) im wirtschaftlichen Ergebnis einem Schadensersatzanspruch entspricht.⁶⁸ Es besteht bei Zulassung eines Beseitigungsanspruchs aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB die Gefahr, dass dessen besondere Dogmatik diejenige des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses überlagert und insoweit Wertungen in die §§ 987–1003 BGB hineingetragen werden, die für den Ausgleich zwischen den Interessen des Eigentümers und des Besitzers nicht sachgerecht sind.⁶⁹ Auch wenn das Verhältnis von Beseitigungs- und Verwendungsersatzanspruch gesetzlich nicht geregelt ist, lässt sich § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB im Zusammenspiel mit § 989 BGB die Wertung entnehmen, dass der gutgläubige unverklagte Besitzer einen besonders hohen Schutz genießt.⁷⁰ Diese Wertung beansprucht auch für das Verhältnis zwischen § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB und den §§ 994 ff. BGB Geltung.⁷¹ Es bedeutete einen Wertungswiderspruch, wenn etwa der gutgläubige unverklagte Besitzer für ein von ihm grob fahrlässig in Brand gesetztes Haus gem. §§ 989 f. BGB keinen Schadensersatz leisten, mithin das Haus nicht wiederaufbauen, ein von ihm selbst errichtetes Haus jedoch nach § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB auf eigene Kosten abreißen müsste.⁷² Damit findet § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB neben den §§ 994 ff. BGB schon keine Anwendung.

3. Ergebnis

E hat gegen W keinen Anspruch auf Abriss der Villa aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB.

Gesamtergebnis

E hat gegen W einen Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks aus § 985 BGB sowie auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB. Die Ansprüche bestehen jeweils Zug-um-Zug gegen Zahlung von 1,4 Mio. € sowie 2.000 € an W (§§ 1000 S. 1, 274 Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 994 Abs. 1 S. 1, 996 [analog] BGB). Ein Anspruch auf Abriss der Villa aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB steht E nicht zu.

⁶⁷ OLG Brandenburg NJW 2023, 2646 (2649 f. Rn. 54).

⁶⁸ Spohnheimer, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.8.2025, § 993 Rn. 20; BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 50.

⁶⁹ Scherer/Neubauer, ZJS 2025, 568 (575).

⁷⁰ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 50.

⁷¹ BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 50.

⁷² BGH BeckRS 2025, 4303 Rn. 48 und 50.