

Fortgeschrittenenhausarbeit: „Kaufrausch mit Katerstimmung“*

*Wiss. Mitarbeiter Ferdinand Feith, Wiss. Mitarbeiter Julian Wanner, Heidelberg***

Sachverhalt

M betreibt auf seinem Grundstück im Heidelberger Süden eine Kfz-Reparaturwerkstatt mit gelegentlichem Einzelteileverkauf.

Um seinen Betrieb zu modernisieren, beabsichtigt M eine Reifenwuchtmaschine vom Händler S zu erwerben. Hierfür möchte M seine mobile Hebebühne in Zahlung geben, die einen Verkehrswert von 10.000 € hat. Obwohl beide Parteien noch keine Einigkeit über den angemessenen Kaufpreis für die Reifenwuchtmaschine erzielt haben, übergibt M seine Hebebühne an S, um den Abschluss des Kaufvertrags zu fördern, was S auch erkennt. Schließlich kommt der Kaufvertrag aber doch nicht zustande, weil die Preisvorstellungen beider Parteien zu weit auseinandergehen. Da sich S weigert, die Hebebühne an M zurückzugeben, erwirkt dieser gegen ihn ein rechtskräftiges Urteil auf Herausgabe der Hebebühne. Anstatt die Hebebühne urteilsgemäß zurückzugeben, veräußert sie S jedoch an den nicht herausgabebereiten X und erlöst dafür 14.000 €. M verlangt diese Summe von S heraus.

Frage 1

Stehen M die von ihm geforderten 14.000 € zu, wenn S bei der Übergabe der Hebebühne lediglich Besitz an dieser erlangte und X beim Erwerb gutgläubig auf das Eigentum des S vertraute?

Fortsetzung

M hat zudem seit längerem auch ein unbebautes Grundstück im Heidelberger Norden von S gemietet. M will dieses Grundstück erwerben, weil er darauf ein Lager für Kfz-Ersatzteile errichten möchte. Er verhandelt daher mit S über dessen Kauf. Die Parteien werden sich über alle Punkte einig, sodass M schon vor dem ins Auge gefassten notariellen Beurkundungstermin das Lager auf dem Grundstück selbst errichtet und es in der Folgezeit alleine nutzt, was S auch duldet. Dadurch erhöht sich der Grundstückswert objektiv um 30.000 €. Letztlich kommt es aber doch nicht zum Vertragsschluss, weil sich die Parteien wegen des Geschäfts um die Reifenwuchtmaschine zerstreiten. M kündigt den Mietvertrag über das mittlerweile bebaute Grundstück wirksam und gibt das Grundstück samt dem gebauten Lager kurz vor Ablauf der Mietzeit an S heraus. Allerdings verlangt er von S die Zahlung von 30.000 €, jedenfalls aber den aufgewendeten Materialwert (Ziegel, Mörtel usw.) i.H.v. 20.000 €. S möchte das Lager selbst nutzen und behalten, verweigert aber jede Zahlung.

* Die Hausarbeit wurde im Sommersemester 2025 in der Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg gestellt. Die Bearbeitungen wurden im Schnitt mit 5,9 Punkten bewertet. Die Durchfallquote lag bei 13 % und die Prädikatsquote bei 16 %.

** Die Verf. sind Wiss. Mitarbeiter und Doktoranden am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Arbeitsrecht und Unternehmensrecht von Prof. Dr. Markus Stoffels an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg.

Frage 2

Hat M gegen S einen Anspruch auf Zahlung von 20.000 € oder sogar 30.000 €?

Bearbeitungsvermerk

Es ist davon auszugehen, dass M und S kein (vor-)vertragliches Schuldverhältnis im Hinblick auf die Hebebühne begründet haben.

Lösungsvorschlag

Frage 1: Stehen M die geforderten 14.000 € zu?	1114
I. §§ 985, 285 BGB	1114
1. Anwendbarkeit	1114
2. Ergebnis	1114
II. §§ 687 Abs. 2 S. 1, 681 S. 2, 667 BGB	1114
1. Anwendbarkeit	1115
2. Fremdes Geschäft	1115
3. Behandlung als eigenes Geschäft	1115
4. Fehlende Berechtigung und positive Kenntnis der Fremdheit	1116
5. Rechtsfolge	1116
III. Ansprüche auf Schadensersatz	1116
IV. §§ 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2, 818 Abs. 1 und Abs. 4, 820, 285 BGB	1116
1. Anwendbarkeit	1116
2. Etwas durch Leistung erlangt	1117
3. Mit Leistung bezweckter Erfolg	1117
4. Nichteintritt des bezweckten Erfolges	1117
5. Ausschlussgründe	1117
6. Rechtsfolge	1118
7. Verschärfte Haftung	1118
a) Verweis auf § 292 Abs. 1 BGB	1119
b) Verweis auf § 285 BGB?	1119
c) Umfang des Herausgabeanspruchs	1120
8. Ergebnis	1120
V. § 816 Abs. 1 S. 1 BGB	1120
1. Anwendbarkeit	1121
2. Verfügung als Nichtberechtigter	1121
3. Wirksamkeit der Verfügung gegenüber dem Berechtigten	1121

4. Rechtsfolge	1121
5. Ergebnis.....	1122
VI. §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 4, 820, 285 BGB	1122
VII. Gesamtergebnis	1122
Frage 2: Hat M gegen S einen Anspruch auf Zahlung von 20.000 € oder sogar 30.000 €? .	1122
I. § 539 Abs. 1 BGB ggf. i.V.m. §§ 677, 683 S. 1, 670 BGB	1122
1. Aufwendungen	1122
a) Keine notwendigen Aufwendungen zur Mängelbeseitigung	1122
b) Sonstige Aufwendungen i.S.d. § 539 Abs. 1 BGB	1123
c) Übertragung der Wertungen aus den §§ 994 ff. BGB	1124
d) Enger Verwendungsbegriff der früheren Rechtsprechung.....	1125
e) Hintergrund der früheren Rechtsprechung	1125
f) Aufgabe des engen Verwendungsbegriffs und Bewertung	1126
aa) Grammatikalische Auslegung.....	1126
bb) Systematische Auslegung	1126
cc) Historische Auslegung.....	1127
dd) Teleologische Auslegung	1127
ee) Folgenorientierte Auslegung	1128
g) Zwischenergebnis.....	1128
2. Voraussetzungen der Geschäftsführung ohne Auftrag.....	1129
3. Ergebnis.....	1129
II. §§ 687 Abs. 2 S. 2, 684 S. 1, 818 Abs. 1, 2 BGB	1129
1. Fehlende Berechtigung	1129
2. Ergebnis.....	1130
III. §§ 994 Abs. 1, Abs. 2, 996 BGB	1130
1. Vindikationslage beim Nicht-mehr-berechtigten-Besitzer.....	1130
a) Herrschende Lehre: Zeitpunkt der Verwendungsvornahme	1130
b) Rechtsprechung: Zeitpunkt der Anspruchsgeltendmachung.....	1130
2. Ergebnis.....	1131
IV. § 951 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. Bereicherungsrecht	1131
1. Anwendbarkeit	1131
2. Rechtsverlust nach § 946 BGB	1131
3. § 951 Abs. 1 S. 1 BGB als Rechtsgrundverweisung.....	1131
a) § 951 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB	1132

b) § 951 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB	1132
aa) Tatbestand	1132
bb) Rechtsfolge	1132
cc) Beschränkung wegen aufgedrängter Bereicherung?	1133
4. Ergebnis.....	1133
V. Bereicherungsrechtliche Ansprüche	1133
VI. Gesamtergebnis	1133

Frage 1: Stehen M die geforderten 14.000 € zu?

I. §§ 985, 285 BGB

M könnte gegen S einen Anspruch auf Herausgabe des Veräußerungserlöses i.H.v. 14.000 € aus §§ 985, 285 BGB haben.

1. Anwendbarkeit

Die Anwendbarkeit des schuldrechtlichen § 285 BGB auf den dinglichen Herausgabeanspruch aus § 985 BGB ist umstritten. Während das Reichsgericht diese Frage bejahte,¹ lehnt die nunmehr einhellige Auffassung die Anwendbarkeit zu Recht ab. Hierfür spricht die fehlende Identität des nach § 985 BGB geschuldeten Gegenstandes und eines etwaigen vom Dritten erlangten Ersatzes bzw. Ersatzanspruchs. Denn bei Veräußerung der Sache erlangt der Schuldner des Herausgabeanspruchs den Kaufpreis nicht für den von ihm gegenüber dem Eigentümer *geschuldeten Gegenstand* – § 985 BGB ist auf bloße *Besitzverschaffung* gerichtet (reine Auskehrfunktion) –, sondern für die (vermeintliche) *Übertragung des Eigentums* an den Dritten. Hinzu kommt, dass sich selbst ein gutgläubiger und unverklagter Besitzer in den Fällen des Abhandenkommens im Grundsatz der Gefahr einer doppelten Inanspruchnahme von Eigentümer (§§ 985, 285 BGB) und Erwerber (Sekundäransprüche aus allgemeinem Schuldrecht) ausgesetzt sähe.² Ferner ist der Veräußerungserlös als Eigentumssurrogat systematisch mit dem Eigentumsfortwirkungsanspruch aus § 816 Abs. 1 S. 1 BGB abzuschöpfen, der dem Eigentümer nach § 185 Abs. 2 Var. 1 BGB die Option einer Genehmigung eröffnet. Daher stellen die §§ 989 ff. BGB gegenüber §§ 985, 285 BGB abschließende Sondervorschriften dar.³

2. Ergebnis

Ein Anspruch des M gegen S aus §§ 985, 285 BGB scheidet aus.

II. §§ 687 Abs. 2 S. 1, 681 S. 2, 667 BGB

Ein Anspruch des M gegen S auf Herausgabe des Veräußerungserlöses i.H.v. 14.000 € könnte sich jedoch aus §§ 687 Abs. 2 S. 1, 681 S. 2, 667 Alt. 2 BGB ergeben.

¹ RGZ 105, 84 (88); Deubner, MDR 1958, 197 (198 f.).

² Dornis, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.6.2024, § 285 Rn. 38.

³ Emmerich, in: MüKo-BGB, Bd. 2, 9. Aufl. 2022, § 285 Rn. 15; Fritzsche, in: BeckOK BGB, Stand: 1.5.2025, § 985 Rn. 27 f.

1. Anwendbarkeit

Der Anspruch dürfte nicht vom Vorrang eines etwaigen Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses (nachfolgend: EBV) gesperrt sein.

Nach h.M. kann der Eigentümer die Ansprüche infolge angemessener Eigengeschäftsführung gem. § 687 Abs. 2 S. 1 BGB und die Ansprüche aus den §§ 987 ff. BGB stets gleichzeitig geltend machen.⁴ Hierfür spricht, dass die gleichzeitige Anwendung für den Eigentümer insbesondere wegen der weitergehenden Auskunft- und Rechenschaftsansprüche (§§ 687 Abs. 2 S. 1, 681 S. 2, 666 BGB) und der „Zufallshaftung“ gem. §§ 687 Abs. 2 S. 1, 678 BGB günstig ist.⁵ Diese Meistbegünstigung erscheint angemessen, da der Geschäftsanmaßer nicht schutzwürdig ist.⁶ Die Gegenauffassung argumentiert, dies würde ein in sich wertungskonsistentes Haftungsregime aus dem Gleichgewicht bringen. Sie spricht sich dafür aus, danach abzugrenzen, ob jemand altruistisch tätig wird (dann §§ 677 ff. BGB) oder ob jemand eigennützig tätig wird (dann §§ 987 ff. BGB). Der angemessene Eigengeschäftsführer hafte demnach nur nach den §§ 987 ff. BGB.⁷ Letztlich muss danach differenziert werden, worauf sich das Begehren des Geschäftsherrn richtet. Verlangt er die Herausgabe des Veräußerungserlöses nach §§ 687 Abs. 2 S. 1, 681 S. 2, 667 Alt. 2 BGB, ergibt sich hieraus kein Konkurrenzproblem mit den §§ 987 ff. BGB. Die §§ 987 ff. BGB regeln nur Ansprüche wegen Nutzung oder Verschlechterung der Sache und wegen Verwendungen auf die Sache. Ansprüche wegen Veräußerung der Sache, die sich auf die Herausgabe des Erlöses richten, bestehen daher neben und unabhängig von den §§ 987 ff. BGB.⁸ Folglich ist § 687 Abs. 2 S. 1 BGB anwendbar.

2. Fremdes Geschäft

Mit der Veräußerung der Hebebühne hat S eine Geschäftsbesorgung vorgenommen.⁹ Das Geschäft müsste aus Sicht des S fremd sein. Objektiv fremd ist ein Geschäft, welches die Rechtsordnung nach Inhalt, Natur oder äußerem Erscheinungsbild einem anderen Rechts- und Interessenkreis als dem des Handelnden zuordnet.¹⁰ Die Veräußerung einer Sache obliegt als Ausfluss des Eigentumsrechts i.S.d. § 903 BGB dem Eigentümer, hier also M.¹¹ S hat demnach ein objektiv fremdes Geschäft geführt.

3. Behandlung als eigenes Geschäft

S müsste dieses fremde Geschäft als eigenes geführt haben. Dies ist der Fall, wenn der Geschäftsführer ausschließlich mit Eigengeschäftsführungsabsicht handelt. Eigengeschäftsführungsabsicht liegt vor, wenn der Geschäftsanmaßer die Vorteile aus dem Geschäft nur für sich selbst will. Die Absicht muss sich dabei in der Anmaßungshandlung äußerlich manifestieren.¹² S wollte den Veräußerungserlös für

⁴ Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, Vorb. §§ 987–993 Rn. 168 m.w.N.

⁵ „Zufallshaftung“ meint in diesem Zusammenhang keine Abweichung vom Verschuldensprinzip, sondern bezieht sich darauf, dass es auf die Art und Weise der Herbeiführung des einzelnen Schadens bei der Ausführung der Geschäftsführung nicht ankommt, siehe Thole, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.7.2025, § 678 Rn. 5.

⁶ Köbl, Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis im Anspruchssystem des BGB, 1971, S. 194.

⁷ Spohnheimer, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.5.2025, § 987 Rn. 31.

⁸ Ebbing, in: Erman, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 17. Aufl. 2023, Vorb. § 987 Rn. 70.

⁹ Vgl. Schäfer, in: MüKo-BGB, Bd. 6, 9. Aufl. 2023, § 677 Rn. 39; Retzlaff, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 677 Rn. 2.

¹⁰ Retzlaff, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 677 Rn. 4.

¹¹ BGHZ 75, 204 (205) = NJW 1980, 178 (178); Bergmann, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2020, Vorb. §§ 677 ff. Rn. 159.

¹² Schäfer, in: MüKo-BGB, Bd. 6, 9. Aufl. 2023, § 687 Rn. 28.

sich behalten. Er war nicht bereit, die Hebebühne an M herauszugeben und hatte demnach auch im Rahmen der Veräußerung nicht den Willen, ein Geschäft des M zu führen. Jedenfalls mit der Übergabe an X hat S seine Eigengeschäftsführungsabsicht auch äußerlich manifestiert.

4. Fehlende Berechtigung und positive Kenntnis der Fremdheit

S war nicht zur Veräußerung berechtigt. Jedenfalls mit dem Herausgabeverlangen des M dürfte jede Berechtigung des S, über die Hebebühne zur verfügen, erloschen sein. S hatte positive Kenntnis von der Fremdheit des Geschäfts. Er wusste um seine fehlende Berechtigung, da er bereits rechtskräftig zur Herausgabe verurteilt wurde.

5. Rechtsfolge

Als Rechtsfolge verweist § 687 Abs. 2 S. 1 BGB auf § 681 BGB, dieser wiederum verweist in S. 2 auf § 667 Alt. 2 BGB. Der Herausgabeanpruch nach dieser Vorschrift erstreckt sich nach dem klaren Wortlaut der Norm („alles“) auch auf den – hier über den objektiven Wert hinausgehenden – Veräußerungsgewinn.¹³ M steht damit gegen S ein Anspruch auf Herausgabe des Veräußerungserlöses i.H.v. 14.000 € zu.

III. Ansprüche auf Schadensersatz

Etwaige Ansprüche auf Schadensersatz – etwa aus §§ 687 Abs. 2 S. 1, 678 BGB oder § 989 BGB – sind im Lichte des Begehrens des M nicht zielführend, da sich sein Schaden nach der Differenzhypothese lediglich auf den objektiven Wert i.H.v. 10.000 € beläuft und er demnach den höheren Veräußerungserlös nicht verlangen kann.

Anmerkung: Ein Schadensersatzanspruch aus §§ 992, 823 Abs. 1 BGB dürfte nicht in Betracht kommen. Denn § 992 BGB ist nicht anwendbar, da S sich den Besitz weder durch (schuldhafte) verbotene Eigenmacht noch durch eine Straftat verschafft hat. Der verbleibende Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 1 BGB wird sodann von § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB gesperrt.

IV. §§ 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2, 818 Abs. 1 und Abs. 4, 820, 285 BGB

Ein Anspruch des M auf Herausgabe des Veräußerungserlöses i.H.v. 14.000 € könnte sich aus § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB ergeben.

1. Anwendbarkeit

Wiederum stellt sich die Frage nach der Sperrwirkung eines etwaigen EBVs. Eine solche Sperrwirkung besteht jedoch nicht im Hinblick auf Ansprüche, die auf einen Ausgleich für die Nichtherausgabe der Sache gerichtet sind.¹⁴ Denn auch hier gilt, dass die §§ 987 ff. BGB nur Ansprüche wegen Nutzung oder Verschlechterung der Sache und wegen Verwendungen auf die Sache regeln. Ansprüche wegen

¹³ Retzlaff, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 687 Rn. 3.

¹⁴ Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, Vorb. §§ 987–993 Rn. 114.

Veräußerung der Sache, die sich auf Herausgabe des Erlöses richten, bestehen daher neben und unabhängig von den §§ 987 ff. BGB.¹⁵

2. Etwas durch Leistung erlangt

S müsste „etwas“ erlangt haben. Darunter ist jeder vermögenswerte Vorteil zu verstehen.¹⁶ Die Besitz-erlangung an der Hebebühne führte zu einer Vermögensmehrung des S. M müsste gegenüber S eine Leistung erbracht haben. Darunter ist jede bewusste und zweckgerichtete Vermehrung fremden Vermögens zu verstehen.¹⁷ M wollte S Besitz an der Hebebühne verschaffen, als er ihm diese übergab. Danach liegt eine Leistung des M an S vor.

3. Mit Leistung bezweckter Erfolg

Allerdings hat M nicht geleistet, um eine Kaufpreisschuld zu tilgen, da ein Kaufvertrag noch nicht abgeschlossen war. Vielmehr ist die Zuwendung (Übergabe der Hebebühne) zu einem anderen Zweck als zur Erfüllung einer Verbindlichkeit erfolgt.

Wenn eine Leistung nicht den Erfolg bezweckt, eine Verbindlichkeit zu erfüllen, sondern in der Erwartung erfolgt, den Empfänger zu einem bestimmten Verhalten zu veranlassen, zu dem er sich rechtlich nicht verpflichten kann oder will, ist nicht die *condictio indebiti* gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB, sondern vielmehr die *condictio ob rem* gem. § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB einschlägig.¹⁸ Es liegt ein sog. „Veranlassungsfall“ vor, nämlich der Wunsch des M nach dem Abschluss eines Kaufvertrags.

4. Nichteintritt des bezweckten Erfolges

Der nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg dürfte zudem nicht eingetreten sein. M übergab S die Hebebühne einerseits nicht schon als Gegenstand einer vertraglichen Bindung (siehe oben) und andererseits auch nicht vor dem Hintergrund einer einseitigen Erwartung, sodass der bezweckte Erfolg mehr als ein Motiv des Leistenden und weniger als eine erzwingbare Verbindlichkeit anzusehen ist. Es handelt sich um eine Willenseinigung derart, dass der Empfänger (S) die Zweckbestimmung des Leistenden (M) kennt und er durch die Annahme zu verstehen gibt, die Zweckbestimmung zu billigen. Da hier die vereinbarte Zweckbestimmung die alleinige Grundlage der Leistung ist und nicht neben einen anderen Rechtsgrund tritt, liegt der Fall im gesicherten Anwendungsbereich des § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB.¹⁹

5. Ausschlussgründe

Dem Anspruch steht auch § 814 BGB nicht entgegen, obwohl M wusste, dass er nicht zur Leistung verpflichtet war. § 814 BGB ist auf die *condictio ob rem* des § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB bereits seinem Wortlaut nach nicht anwendbar. Vielmehr ist auf diese Kondiktionsart allein § 815 BGB als Ausschlussgrund anzuwenden.²⁰ Dessen tatbestandliche Voraussetzungen liegen jedoch nicht vor.

¹⁵ Ebbing, in: Erman, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 17. Aufl. 2023, Vorb. § 987 Rn. 70.

¹⁶ BGH NJW 1995, 53 (54).

¹⁷ BGHZ 58, 184 (188); Lorenz, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2007, § 812 Rn. 4 m.w.N.

¹⁸ BGHZ 58, 184 (188); Lorenz, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2007, § 812 Rn. 4 m.w.N.

¹⁹ Z.B. BGH NJW 2004, 512 (512 f.).

²⁰ Schwab, in: MüKo-BGB, Bd. 7, 9. Aufl. 2024, § 814 Rn. 4; Retzlaff, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 814 Rn. 2; Lorenz, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2007, § 814 Rn. 3 m.w.N.

Weder war der Vertragsschluss im Hinblick auf die Reifenwuchtmachine von Anfang an unmöglich noch hat M diesen Vertragsschluss selbst wider Treu und Glauben verhindert.

6. Rechtsfolge

Fraglich ist, ob der von S erzielte Veräußerungserlös (*commodum ex negotiatione*) unter die Rechtsfolge des § 818 Abs. 1 BGB fällt.²¹ Die wohl h.M. lehnt die Einbeziehung des Veräußerungserlöses als *rechtsgeschäftliches* Surrogat in die Herausgabepflicht ab. Hierfür spricht der Wortlaut des Gesetzes bzw. ein systematischer Vergleich. Anders als beispielsweise in § 2111 Abs. 1 S. 1 BGB umfasst § 818 Abs. 1 BGB nicht das „durch Rechtsgeschäft mit Mitteln des Erlangten Erworbene“.²² Danach ließe sich lediglich ein Wertersatzanspruch des M i.H.v. 10.000 € für den objektiven Wert der Hebebühne begründen.

Anmerkung: Der Bundesgerichtshof (BGH)²³ lehnt allerdings auch einen solchen Wertersatzanspruch ab, da kein selbständiger Vermögenswert neben etwaigen gezogenen Nutzungen im Vermögen des Bereicherungsschuldners verbleibe. Derjenige, der rechtsgrundlos den Besitz an einer Sache erlangt habe und diesen nicht mehr herausgeben kann, schulde mit Blick auf die Abschöpfungsfunktion des Bereicherungsrechts überhaupt keinen Wertersatz – weder als Ersatz des Substanzwertes, weil dieser nicht den Besitz, sondern das Eigentum repräsentiere, noch als Gebrauchswert – weil dieser nach § 818 Abs. 1 BGB nur in Gestalt tatsächlich gezogener Nutzungen abgeschöpft werde.²⁴

7. Verschärfte Haftung

Der Anspruch könnte sich hier allerdings auch auf die Herausgabe des Veräußerungserlöses i.H.v. 14.000 € erstrecken, sofern S verschärft haften und diese verschärfte Haftung den Veräußerungserlös umfassen würde.

Zunächst müsste S gem. § 818 Abs. 4 BGB (verschärft) nach den allgemeinen Vorschriften haften. Dies setzt voraus, dass die Klage des M auf Herausgabe der Hebebühne im Zeitpunkt der Veräußerung rechtshängig war. Eine Klage wird mit ihrer Zustellung beim Beklagten gem. §§ 253 Abs. 1, 261 Abs. 1 ZPO rechtshängig. S hat die Hebebühne hier sogar erst nach Erlass des rechtskräftigen Herausgaburteils an einen Dritten veräußert. Demnach haftete S gem. § 818 Abs. 4 BGB ab diesem Zeitpunkt nach den allgemeinen Vorschriften.

Daneben folgt die verschärfte Haftung auch aus § 820 Abs. 1 S. 1 BGB. S musste als Leistungsempfänger mit einer Herausgabepflicht rechnen. Er hatte erkannt, dass M mit seiner Leistung einen Erfolg bezweckte. Beiden war die Ungewissheit des Erfolgeintritts bewusst, da sie sich bei Hingabe der Hebebühne noch nicht auf einen Kaufpreis geeinigt hatten.

²¹ Vgl. zum Meinungsstand *Schwab*, in: MüKo-BGB, Bd. 7, 9. Aufl. 2024, § 818 Rn. 48; *Lorenz*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2007, § 818 Rn. 27.

²² *Medicus/Lorenz*, Schuldrecht II, 18. Aufl. 2018, § 67 Rn. 10.

²³ BGHZ 198, 381 (384 f.) = NJW 2014, 1095 (1096).

²⁴ *Schwab*, in: MüKo-BGB, Bd. 7, 9. Aufl. 2024, § 818 Rn. 114.

a) Verweis auf § 292 Abs. 1 BGB

§ 818 Abs. 4 BGB verweist auf die „allgemeinen Vorschriften“. Dies wird primär als Verweis auf §§ 291, 292 BGB verstanden.²⁵ Vorliegend geht es um die Herausgabe eines Gegenstandes, sodass § 292 Abs. 1 BGB einschlägig ist. S ist es „aus einem anderen Grunde“ unmöglich, die Hebebühne an M herauszugeben. Daher verweist die Norm auf die Vorschriften, die für das Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer ab Rechtshängigkeit gelten, demnach § 989 BGB. Dieser gewährt M gegen S einen Anspruch auf Schadensersatz, wenn S hinsichtlich der Unmöglichkeit der Herausgabe der Hebebühne ein Verschulden (§ 276 Abs. 1 BGB) zur Last fällt. S dürfte hinsichtlich der Veräußerung der Hebebühne sogar vorsätzlich gehandelt haben. Indes umfasst der Anspruch nicht die von M begehrten 14.000 €, da ihm lediglich ein Schaden nach Maßgabe der §§ 249 ff. BGB zu ersetzen ist.²⁶ Dieser beträgt jedoch nur 10.000 €.

b) Verweis auf § 285 BGB?

Fraglich ist, ob daneben auch § 285 BGB zu den in § 818 Abs. 4 BGB genannten „allgemeinen Vorschriften“ zählt. Dies wird von der ganz h.M. in der Literatur und vom BGH angenommen.²⁷ Das erscheint konsequent. Wenn es für Nutzungen zutrifft, dass § 818 Abs. 1 BGB durch §§ 818 Abs. 4, 292, 987 BGB verdrängt wird, liegt es nahe, auch hinsichtlich der Surrogate eine Spezialität des § 285 BGB anzunehmen. Zudem erfasst § 818 Abs. 1 BGB gerade keine rechtsgeschäftlichen Surrogate, sodass der verschärften Haftung ein erweiterter Anwendungsbereich zukäme.

Damit müssten die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 285 BGB vorliegen. S ist die Herausgabe der Hebebühne subjektiv unmöglich geworden (§ 275 Abs. 1 BGB). Zwar hat er als Nichtberechtigter verfügt, gleichwohl hat X nach §§ 929 S. 1, 932 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 BGB gutgläubig Eigentum an der Hebebühne erworben und ist auch nicht zur Herausgabe bereit.

Fraglich ist, ob das Erfordernis der Identität i.S.d. § 285 Abs. 1 BGB gewahrt ist. Denn S schuldet nach § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB die Besitzverschaffung und keine Rückübereignung, während er den Kaufpreis als Surrogat für die Eigentumsübertragung der Hebebühne an X erlangt. Ob zwei Gegenstände „funktionell vergleichbar“ und deshalb identisch i.S.d. § 285 Abs. 1 BGB sind, ist letztlich jedoch eine Wertungsfrage, die sich nur im Einzelfall im Hinblick auf den Zweck der gesetzlichen Regelung entscheiden lässt.²⁸ Daher spricht maßgeblich für eine weite Auslegung des Identitätserfordernisses, dass nur der bösgläubige und verklagte Bereicherungsschuldner vom Gesetz in §§ 818 Abs. 4, 819 Abs. 1 BGB – anders als bei einer Anwendung von §§ 985, 285 BGB – durchgängig schlechter gestellt wird als der gutgläubige und unverklagte Bereicherungsschuldner. Eine pauschale, nach gutem Glauben und Rechtshängigkeit nicht differenzierende Anwendung von §§ 985, 285 BGB würde hingegen auch den gutgläubigen und unverklagten Vindikationsschuldner schlechter stellen, weil er sich in den Fällen des Abhandenkommens der Sache der Gefahr einer doppelten Inanspruchnahme von Eigentümer (§§ 985, 285 BGB) und Erwerber (Sekundäransprüche aus dem allgemeinen Schuldrecht) ausgesetzt sähe. Demgegenüber ergibt sich eine Schlechterstellung des bösgläubigen oder verklagten Besitzers auch aus den – mit den Fällen der verschärften Bereicherungshaftung insoweit vergleichbaren – §§ 989, 990 BGB, da der Herausgabeschuldner letztlich einen am Wieder-

²⁵ Schwab, in: MüKo-BGB, Bd. 7, 9. Aufl. 2024, § 818 Rn. 319.

²⁶ Ebbing, in: Erman, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 17. Aufl. 2023, § 989 Rn. 16; Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, § 989 Rn. 45.

²⁷ Retzlaff, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 818 Rn. 52; Schwab, in: MüKo-BGB, Bd. 7, 9. Aufl. 2024, § 818 Rn. 339; a.A. wiederum früher Lieb, in: MüKo-BGB, Bd. 7, 4. Aufl. 2004, § 818 Rn. 157.

²⁸ Emmerich, in: MüKo-BGB, Bd. 2, 9. Aufl. 2022, § 285 Rn. 25.

erlangungsinteresse des Eigentümers ausgerichteten Schadensersatz leisten muss, obwohl § 985 BGB – wie § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB in unserem Fall – auf Herausgabe des Besitzes gerichtet ist.²⁹ Als Folge dieser weiten – am Zweck der verschärften Bereicherungshaftung ausgerichteten – Auslegung, ist das Identitätserfordernis gewahrt.

Anmerkung: Eine andere Ansicht ist gut vertretbar.

c) Umfang des Herausgabeanspruchs

Nach h.M. umfasst § 285 BGB auch die Herausgabe des *commodum ex negotiatione*.³⁰ Die Gegenauffassung argumentiert, dass der Bereicherungsschuldner „infolge des Umstands, auf Grund dessen er die Leistung nach § 275 Abs. 1 bis 3 nicht zu erbringen braucht“ – hier die Übereignung an X – nicht den Veräußerungserlös, sondern lediglich die Befreiung von der Verbindlichkeit erlangt habe, den Gegenstand zu übereignen. Diese Befreiung sei jedoch nur so viel wert, wie der objektive Wert des veräußerten Gegenstandes. Zwar ist richtig, dass die Unmöglichkeit der Leistung bei exakter Betrachtung erst durch das dingliche Erfüllungsgeschäft bewirkt wird; jedoch ist diese Unmöglichkeit adäquate Folge des vorausgehenden Kaufvertrags. Folglich erlangt der Schuldner, der den Schuldgegenstand veräußert, eben durch *denselben* Umstand, der mittelbar die Unmöglichkeit der Leistung bewirkt, den Kaufpreis als Ersatz. Deshalb muss er diesen Ersatz dem Gläubiger herausgeben.³¹

Folgt man der h.M., kommt § 285 BGB über § 818 Abs. 4 BGB auf den verschärft haftenden Bereicherungsschuldner zur Anwendung. In der Folge kann der Gläubiger den erzielten Erlös herausverlangen, sofern die Herausgabe des geschuldeten Gegenstandes deshalb unmöglich ist, weil der Bereicherungsschuldner ihn veräußert hat. Die bereicherungsrechtliche Privilegierung des gutgläubigen Bereicherungsschuldners, der nach § 818 Abs. 1 BGB den erzielten Veräußerungsgewinn nicht herauszugeben braucht, steht diesem Ergebnis nicht entgegen, da der bösgläubige oder verklagte Bereicherungsschuldner vom Gesetz durchgängig schlechter gestellt wird als der gutgläubige Bereicherungsschuldner. Danach kann M von S den gesamten Veräußerungserlös i.H.v. 14.000 € herausverlangen.

8. Ergebnis

M steht gegen S ein Anspruch auf Herausgabe des Veräußerungserlöses i.H.v. 14.000 € aus §§ 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2, 818 Abs. 4, 820, 285 BGB zu.

V. § 816 Abs. 1 S. 1 BGB

Weiterhin könnte sich ein Anspruch des M gegen S auf Herausgabe des Veräußerungserlöses i.H.v. 14.000 € aus § 816 Abs. 1 S. 1 BGB ergeben.

²⁹ So auch Köhler, JuS 2018, 1033 (1035).

³⁰ BGHZ 75, 204 (206) = NJW 1980, 178 (178); Grüneberg, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 285 Rn. 9; a.A. Schwab, in: MüKo-BGB, Bd. 7, 9. Aufl. 2024, § 818 Rn. 341.

³¹ Caspers, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2025, § 285 Rn. 37.

1. Anwendbarkeit

Die Norm dürfte wiederum nicht durch den Anwendungsvorrang des EBVs gesperrt sein. Die ganz h.M. geht davon aus, dass § 816 Abs. 1 S. 1 BGB neben den §§ 987 ff. BGB anwendbar ist.³² Ein Konkurrenzproblem ergibt sich daraus abermals nicht, weil §§ 987 ff. BGB den Fall der Erlösherausgabe gar nicht erfassen.³³ §§ 987 ff. BGB regeln nur Ansprüche wegen Nutzung oder Verschlechterung der Sache und wegen Verwendungen auf die Sache. Ansprüche wegen Veräußerung der Sache bestehen daher neben und unabhängig von §§ 987 ff. BGB.³⁴ Folglich ist § 816 Abs. 1 S. 1 BGB anwendbar.

2. Verfügung als Nichtberechtigter

S müsste mit der Übereignung der Hebebühne an X über diese verfügt haben. Eine Verfügung ist ein Rechtsgeschäft, das unmittelbar auf die Veränderung, Übertragung oder Aufhebung eines bestehenden Rechts gerichtet ist.³⁵ Die Übertragung des Eigentums stellt eine solche Verfügung dar. S war weder Eigentümer der Hebebühne noch zur Verfügung über diese ermächtigt. Er handelte somit als Nichtberechtigter.

3. Wirksamkeit der Verfügung gegenüber dem Berechtigten

Die Verfügung war auch gegenüber M gem. §§ 929 S. 1, 932 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 BGB wirksam. S hat sich mit X über den Übergang des Eigentums geeinigt und ihm den unmittelbaren Besitz an der Hebebühne übertragen. Die fehlende Berechtigung des S wurde gem. § 932 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 BGB überwunden, da X gutgläubig auf das Eigentum des S an der Hebebühne vertraute. Ein Fall des Abhandenkommens (§ 935 BGB) liegt nicht vor, da M die Hebebühne freiwillig S überlassen hat. Durch den gutgläubigen Erwerb des X kann M die Hebebühne nicht von ihm herausverlangen.

4. Rechtsfolge

Nach wohl h.M. umfasst § 816 Abs. 1 S. 1 BGB auch den anlässlich der Verfügung erzielten Gewinn.³⁶ Es sei das Recht des Eigentümers, seine Sache gewinnbringend zu verwerten. Daher stehe ihm auch der Gewinn zu, der dem Nichtberechtigten zugeflossen ist. Grobe Unbilligkeiten sollen im Einzelfall mit § 242 BGB ausgeglichen werden.³⁷ Die Gegenansicht steht auf dem Standpunkt, dass nach dem Gesetzeswortlaut nur das durch die Verfügung Erlangte herauszugeben ist. Der Veräußerer erlange durch seine wirksame Verfügung die Befreiung von der gegen ihn gerichteten Forderung. Da diese Befreiung nicht in natura herausgegeben werden könne, komme es gem. § 818 Abs. 2 BGB zum Wertersatz, der sich nach dem Wert des Gegenstandes bestimme, auf dessen Leistung die Forderung gerichtet war.³⁸ Zudem solle das Verkaufsgeschick eines gutgläubigen³⁹ Nichtberechtigten nicht dem Eigentümer in Form des Übererlöses zugutekommen.⁴⁰ Für die h.M. spricht, dass die Veräußerung

³² Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, Vorb. §§ 987–993 Rn. 115 m.w.N.

³³ Vgl. Medicus/Petersen, Bürgerliches Recht, 29. Aufl. 2023, Rn. 597.

³⁴ Ebbing, in: Erman, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 17. Aufl. 2023, Vorb. § 987 Rn. 70.

³⁵ Retzlaff, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 816 Rn. 4.

³⁶ Retzlaff, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 816 Rn. 10.

³⁷ Lorenz, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2007, § 816 Rn. 24.

³⁸ Lorenz, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2007, § 816 Rn. 25.

³⁹ Anders als in § 687 Abs. 2 S. 1 BGB muss der Nichtberechtigte bzw. Geschäftsanmaßende in § 816 Abs. 1 S. 1 BGB nicht zwingend bösgläubig sein, damit der Eigentümer den Erlös erhält.

⁴⁰ Medicus/Lorenz, Schuldrecht II, 18. Aufl. 2018, § 64 Rn. 11.

einer Sache und damit auch die Möglichkeit eines potenziellen Übererlöses vom Zuweisungsgehalt des Eigentums erfasst ist.⁴¹ Dem Eigentümer wird durch die Verfügung des Nichtberechtigten die Chance genommen, die Sache durch eigenes Verhandlungsgeschick gewinnbringend zu veräußern. Folglich umfasst die Herausgabepflicht den gesamten Veräußerungserlös.

5. Ergebnis

M kann von S die Herausgabe der 14.000 € aus § 816 Abs. 1 S. 1 BGB verlangen.

VI. §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 4, 820, 285 BGB

Ansprüche aus Eingriffskondiktion gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB (hinsichtlich des Eigentums) scheitern daran, dass § 816 Abs. 1 S. 1 BGB insoweit die speziellere Norm darstellt.⁴²

VII. Gesamtergebnis

S muss den Veräußerungserlös i.H.v. 14.000 € nach der hier vertretenen Auffassung an M herausgeben.

Frage 2: Hat M gegen S einen Anspruch auf Zahlung von 20.000 € oder sogar 30.000 €?

I. § 539 Abs. 1 BGB ggf. i.V.m. §§ 677, 683 S. 1, 670 BGB

M könnte gegen S einen Anspruch auf Zahlung von 20.000 € aus § 539 Abs. 1 BGB ggf. i.V.m. §§ 677, 683 S. 1, 670 BGB haben.

1. Aufwendungen

Ein solcher mietvertraglicher Aufwendungsersatzanspruch setzt neben einem hier gegebenen Mietvertrag (§ 535 BGB) auch Aufwendungen des Mieters auf die Mietsache i.S.d. § 539 Abs. 1 BGB voraus. Solche liegen vor, wenn sie der Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung der Mietsache dienen und nicht unter § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB fallen, wie z.B. eine Renovierung oder Modernisierung.⁴³

a) Keine notwendigen Aufwendungen zur Mängelbeseitigung

Demnach dürfte keine notwendige Aufwendung zur Mängelbeseitigung i.S.d. § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB gegeben sein. Eine notwendige Aufwendung liegt vor, wenn sie der Mietsache unmittelbar zugutekommt und gerade ihrem Erhalt, ihrer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung oder ihrer Wiederherstellung dient (enge Auslegung).⁴⁴ § 539 Abs. 1 BGB erfasst hingegen alle sonstigen Maßnahmen, die die Mietsache lediglich verbessern oder verändern, d.h. nützliche Aufwendungen und Luxusaufwendungen.⁴⁵ Der Bau des Lagers diene ersichtlich nicht der Mängelbeseitigung am Grundstück. Die Errich-

⁴¹ Looschelders, Schuldrecht, Besonderer Teil, 18. Aufl. 2025, § 55 Rn. 26.

⁴² Larenz/Canaris, Lehrbuch des Schuldrechts, Bd. 2, Halbbd. 2, 13. Aufl. 1994, § 69 II 1a.

⁴³ Weidenkaff, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 539 Rn. 5; OLG München ZMR 1995, 406.

⁴⁴ Bieder, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.4.2025, § 536a Rn. 45; Emmerich, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2024, § 536a Rn. 39.

⁴⁵ Bieder, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.4.2025, § 536a Rn. 47.

tung bezweckte, das Grundstück zu verbessern und diene folglich nicht dessen Erhalt oder Wiederherstellung. § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB ist daher nicht anwendbar.

b) Sonstige Aufwendungen i.S.d. § 539 Abs. 1 BGB

Bei sonstigen Aufwendungen i.S.d. § 539 Abs. 1 BGB ist zwischen nützlichen Aufwendungen und Luxusaufwendungen zu unterscheiden. Nützliche Aufwendungen sind solche, die den Verkehrswert der Mietsache steigern, während Luxusaufwendungen letztlich keinen Gewinn für den Vermieter darstellen.⁴⁶ Ob diese Werterhöhung nach subjektiven oder objektiven Kriterien zu beurteilen ist, ist umstritten. Die traditionelle Auffassung⁴⁷ bestimmt sie nach dem objektiven Maßstab des Verkehrswertes und lässt unberücksichtigt, ob und welchen Nutzen sie für den konkreten Eigentümer hat. Vertreter dieser Ansicht stellen darauf ab, ob die Verwendungen der Sache nützlich sind, weil sie ihren Wert erhöhen, nicht hingegen, ob sie dem Eigentümer nützlich sind. Auf diese Weise kann es dazu kommen, dass dem Eigentümer eine Bereicherung aufgedrängt wird. Deshalb wollen andere Stimmen,⁴⁸ insbesondere im neueren Schrifttum, den subjektiven Nutzen für den Eigentümer berücksichtigen, indem sie einen subjektiv geringeren Wert ansetzen, solange der Eigentümer den höheren objektiven Wert nicht realisiert. Angesichts des gesteigerten Verkehrswertes des Grundstücks um 30.000 € liegen nützliche Aufwendungen vor. Auch nach der subjektiven Auffassung kann die Nützlichkeit des Lagers nicht abgesprochen werden, da S das Lager behalten will und ihm damit nichts aufgedrängt wird. Der Streit kann deshalb dahinstehen.⁴⁹

Anmerkung: Der BGH hat sich erstmals mit Urteil vom 14.3.2025 für eine objektive Bestimmung der Werterhöhung ausgesprochen.⁵⁰ Dabei stellt er den Wortlaut des § 996 BGB systematisch §§ 994, 997 Abs. 2 BGB gegenüber. Insbesondere beziehe sich § 996 BGB ausschließlich auf den Wert der Sache und enthalte – anders als § 997 Abs. 2 BGB – keine Einschränkung dahingehend, dass es nur auf den Wert ankäme, den die Sache für den Eigentümer („für ihn“) hat. Auch der Verweis in § 994 Abs. 2 BGB auf §§ 677 ff. BGB ermögliche eine Berücksichtigung von Eigentümerinteressen. Zudem habe der historische Gesetzgeber, der keinen umfassenden Schutz vor einer aufgedrängten Bereicherung gewähren wollte,⁵¹ gewusst, dass nach § 996 BGB auch nicht im Eigentümerinteresse liegende Verwendungen unter den Ersatzanspruch fielen.⁵² Während dieser ohnehin nur auf die eingetretene Werterhöhung begrenzt sei, habe der gutgläubige und unverklagte Besitzer im Vertrauen auf sein Eigentum keinerlei Anlass, sich über die – nach der subjektiven Gegenauffassung kaum rechtssicher vorhersagbare – Nützlichkeit der Verwendungen Gedanken zu machen.

⁴⁶ Bieder, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.4.2025, § 539 Rn. 9.

⁴⁷ Westermann/Gursky/Eickmann, Sachenrecht, 8. Aufl. 2011, § 32 Rn. 13; Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2024, § 996 Rn. 13; Raff, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 996 Rn. 8.

⁴⁸ Fritzsche, in: BeckOK BGB, Stand: 1.5.2025, § 996 Rn. 8, 11; Ebbing, in: Erman, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 17. Aufl. 2023, § 996 Rn. 6.

⁴⁹ Zum Streitstand ausführlich Spohnheimer, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.8.2025, § 996 Rn. 14–14.2.

⁵⁰ BGH NJW 2025, 1486 (1491 f.).

⁵¹ Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, Bd. 3, 1888, S. 413.

⁵² Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, Bd. 3, 1888, S. 30; Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Bd. 3, 1899, S. 351.

c) Übertragung der Wertungen aus den §§ 994 ff. BGB

Fraglich ist, ob M nützliche Aufwendungen auf das Grundstück als Mietsache gemacht hat, indem er dessen Zweck durch Bebauung mit einer Lagerhalle änderte. Nach dem weiten Verwendungsbegriff der Literatur ist jede Aufwendung, die der Sache irgendwie zugutekommt, als Verwendung anzusehen. Demnach stellt der Lagerbau, der das Grundstück in gewisser Weise verbessert, trotz Zweckänderung eine Verwendung dar.⁵³

Dem könnte jedoch die Auffassung der bis vor Kurzem geltenden Rechtsprechung zum engen Verwendungsbegriff entgegenstehen, sofern die Wertungen der §§ 994 ff. BGB auf § 539 Abs. 1 BGB übertragbar sind. Verwendungen sind Vermögensaufwendungen des Besitzers, die nach seinem Willen der Sache unmittelbar zugutekommen sollen, also ihrer Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung dienen.⁵⁴ Dagegen liegen Aufwendungen im Sinne freiwilliger Vermögensopfer bereits in jeder geldwerten Leistung, die der Sache zugutekommt, ohne dass eine körperliche Veränderung der Sache – etwa bei Eingehen einer Verbindlichkeit – vorliegen muss.⁵⁵

Fraglich ist, wie die Übertragung der Wertungen des Verwendungsbegriffs auf den Aufwendungsbegriff in § 539 Abs. 1 BGB gerechtfertigt werden kann. Teleologisch bezwecken sowohl §§ 994 ff. BGB als auch § 539 Abs. 1 BGB einen Ausgleich für bleibende wirtschaftliche Vorteile beim Vermieter, die er durch werterhöhende Maßnahmen des Mieters erhält.⁵⁶ Dies dürfte selbst dann gelten, wenn man die Ratio der §§ 994 ff. BGB darin sieht, dem Besitzer einen Ersatzanspruch für dessen Verlust oder Entreicherung zu gewähren.⁵⁷ Damit ist der Sinn und Zweck beider Anspruchsgrundlagen im Kern vergleichbar. Historisch unterschied der Gesetzgeber bis zur Mietrechtsreform 2001 in § 547 Abs. 1 und Abs. 2 BGB a.F. zwischen notwendigen und sonstigen *Verwendungen* des Mieters auf die Sache. Die Ablösung durch den Begriff der *Aufwendungen* in § 539 Abs. 1 BGB sollte nach der Gesetzesbegründung mit Blick auf § 538 Abs. 2 BGB a.F., der den Ersatz erforderlicher Aufwendungen regelte, eine einheitliche Terminologie innerhalb des Mietrechts schaffen.⁵⁸ § 547 Abs. 1 BGB a.F. und § 538 Abs. 2 BGB a.F. sind wegen bestehender Abgrenzungsschwierigkeiten in § 536a Abs. 2 BGB zusammengefasst worden. § 547 Abs. 2 BGB a.F. wurde in § 539 Abs. 1 BGB novelliert. Es ist aber gerade nicht ersichtlich, dass der bis dahin geltende Norminhalt, der auf *Verwendungen* ausgerichtet war, aufgegeben werden sollte; die bis dahin geregelte sonstige Verwendung i.S.d. § 547 Abs. 2 BGB a.F. ist nunmehr i.S.d. § 539 Abs. 1 BGB eine *Aufwendung* auf die Mietsache, die der Vermieter dem Mieter nicht nach § 536a Abs. 2 BGB zu ersetzen hat.⁵⁹ Auch der einzige wesentliche materielle Unterschied des § 539 Abs. 1 BGB zu §§ 994 ff. BGB, wonach auch – hier nicht einschlägige – Luxusaufwendungen erfasst

⁵³ Insgesamt zum Verwendungsbegriff Raff, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 994 Rn. 15–18.

⁵⁴ RGZ 152, 100 (101 f.); BGHZ 10, 171 (177) = NJW 1953, 1466 (1467); Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, Vorb. § 994 Rn. 31; vgl. auch Mugdan, Die gesammten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, Bd. 3, 1899, S. 229.

⁵⁵ Fritzsche, in: BeckOK BGB, Stand: 1.5.2025, § 994 Rn. 12, 13; Schulte-Nölke, in: Schulze u.a., BGB, Kommentar, 12. Aufl. 2024, § 994 Rn. 3.

⁵⁶ Zum Normzweck des § 539 Abs. 1 BGB Emmerich, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.7.2025, § 539 Rn. 2; Biber, in: MüKo-BGB, Bd. 5, 9. Aufl. 2023, § 539 Rn. 1; bezüglich §§ 994 ff. den bereicherungsrechtlichen Charakter bejahend Wieling, Sachenrecht, 6. Aufl. 2020, § 12 Rn. 56; historisch umfassend Greiner, Die Haftung auf Verwendungsersatz, 2000, S. 68–179.

⁵⁷ Bezüglich §§ 994 ff. BGB den Verlust und die Entreicherung des Besitzers betonend BGHZ 131, 220 (224) = NJW 1996, 921 (922); Verse, Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, 1999, S. 48.

⁵⁸ BT-Drs. 14/4553, S. 41 f.; Bruns, in: BeckOK Mietrecht, Stand: 1.5.2025, BGB § 539 Rn. 1, stellt auch einen terminologischen Bezug zu §§ 256, 257 BGB her.

⁵⁹ Emmerich, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.7.2025, § 539 Rn. 4.3.

sind, war bereits in § 547 BGB a.F. angelegt und sollte daher inhaltlich nach 2001 fortgeführt werden.⁶⁰

Für die Auslegung des Aufwendungsbegriffs kann somit auf den weitgehend inhaltsgleichen Begriff der Verwendungen⁶¹ aus §§ 994 ff. BGB zurückgegriffen werden. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob sachändernde Aufwendungen von § 539 Abs. 1 BGB erfasst sind.

d) Enger Verwendungsbegriff der früheren Rechtsprechung

Nach bisheriger Auffassung des BGH fielen bei Grundstücksmietverträgen Leistungen zur Bebauung des Grundstücks oder zur Errichtung größerer Anbauten nicht unter den Verwendungsbegriff, wenn sie den Charakter des Grundstücks und seine Nutzungsart grundlegend veränderten.⁶² Es lag also keine Verwendung vor, wenn die Grundstücksbebauung nicht dazu diente, die Bausubstanz zu erhalten, zu verbessern oder zu pflegen (Sanierung), sondern ein vollkommen neues Bauwerk geschaffen wurde (sachändernde Verwendung). So aber liegt der Fall, wenn der Besitzer auf einem bisher unbebauten Grundstück ein Wohnhaus, eine Lagerhalle oder ein Fabrikgebäude errichtet. Dann wird durch den Bau nicht das Grundstück in seinem Bestand verbessert, sondern sein Zustand verändert, indem es fortan für einen Zweck benutzt wird, dem es bisher nicht gedient hat.

Der BGH schloss in solchen Fällen eine Verwendung auf das Grundstück mit dem Argument aus, der Sprachgebrauch würde die Errichtung eines Bauwerks nicht als Grundstücksverwendung bezeichnen. Wollte man die Errichtung von Gebäuden einbeziehen, so würde 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.⁶³ Der BGH verneinte außerdem eine Verwendung, wenn der Mieter eines Grundstücks auf diesem ein Gebäude errichtet, welches gem. §§ 93, 94, 946 BGB Eigentum des Grundstückseigentümers wird.⁶⁴

Eine Anwendung dieser Auffassung ergibt, dass M keine Verwendungen auf das unbebaute Grundstück des S gemacht hat. Denn die Bebauung mit einer Lagerhalle war keine den Bestand des Grundstücks erhaltende, wiederherstellende oder verbessernde Maßnahme. Vielmehr handelte es sich um eine Zustandsveränderung, die darauf abzielte, dem Anwesen eine ganz andere Zweckbestimmung zu geben als bisher. Ferner wurde das Lager gem. § 94 Abs. 1 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, sodass S nach § 946 BGB Eigentümer des Lagers wurde. Fehlt es aber an einer Verwendung, dann entfällt auch die Anwendbarkeit des § 539 Abs. 1 BGB.

e) Hintergrund der früheren Rechtsprechung

Für den engen Verwendungsbegriff spricht, dass er den Eigentümer faktisch vor einer aufgedrängten Bereicherung schützen soll. Denn bei Zustandsveränderungen an Grundstücken müsste er im Wege des Verwendungsersatzes immense Beträge liquide machen, um den Besitzer bzw. Mieter zu kompensieren. Diese (unerwünschte) Konsequenz kann nur dadurch abgewendet werden, dass man Zustandsveränderungen nicht als Verwendungen ansieht. Eine Umgehung des hierdurch vermittelten Schutzes vor einer aufgedrängten Bereicherung wird zusätzlich dadurch vermieden, dass im Falle

⁶⁰ Bruns, in: BeckOK Mietrecht, Stand: 1.5.2025, BGB § 539 Rn. 1; Emmerich, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.7.2025, § 539 Rn. 4.3.

⁶¹ Bruns, in: BeckOK Mietrecht, Stand: 1.5.2025, BGB § 539 Rn. 2; Spohnheimer, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.8.2025, § 994 Rn. 22.

⁶² BGHZ 41, 157 (160) = NJW 1964, 1125 (1127); BGHZ 108, 256 (262) = NJW 1989, 2745 (2746).

⁶³ BGHZ 41, 157 (161) = NJW 1964, 1125 (1127); BGHZ 10, 171 (178) = NJW 1953, 1466 (1467).

⁶⁴ BGHZ 10, 171 (179) = NJW 1953, 1466 (1467).

einer Vindikationslage §§ 987 ff. BGB als erschöpfende Sonderregelungen eine Sperrwirkung gegenüber §§ 951, 812 ff. BGB entfalten.⁶⁵ Der gutgläubige, unverklagte Besitzer wird auf das Wegnahmerecht aus § 997 Abs. 1 BGB bzw. bei dessen fehlender Realisierbarkeit auf einen Ausgleichsanspruch gem. § 242 BGB in Höhe des Wegnahmerechts verwiesen.⁶⁶

f) Aufgabe des engen Verwendungsbegriffs und Bewertung

Im „Rangsdorfer Hausdrama“⁶⁷ änderte der BGH nunmehr seine Rechtsprechung zum Verwendungsbegriff. Der *V. Zivilsenat* und der *XII. Zivilsenat* gaben ihre bisherige gemeinsame Rechtsauffassung ausdrücklich auf und schlossen sich ungewohnt selbstkritisch dem weiten Verwendungsbegriff der Literatur an, wonach richtigerweise alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, auch wenn sie die Sache grundlegend verändern, erfasst sind.⁶⁸ In diesem Zusammenhang stellt der *V. Zivilsenat* klar, dass die Änderung einer gefestigten Rechtsprechung nur ausnahmsweise dann möglich sei, wenn deutlich überwiegende oder sogar schlechthin zwingende Gründe dafür sprächen.⁶⁹ Eine solche Einschränkung von Rechtssicherheit und Vertrauensschutz sei hier jedoch gerechtfertigt, da §§ 987 ff. BGB zwingendes Recht betreffen und die bisherige Auslegung für den Besitzer eine unzumutbare – in vielen Fällen gar ruinöse – Härte bedeuten würde.

aa) Grammatikalische Auslegung

Zu Recht geht der *V. Zivilsenat* nunmehr davon aus, dass die Errichtung eines Gebäudes auf einem zuvor unbebauten Grundstück vom möglichen Wortsinn einer Verwendung erfasst ist.⁷⁰ Denn dem Wortlaut des § 996 BGB lassen sich keine Anhaltspunkte für eine einschränkende Auslegung entnehmen. Das Argument, dass nach dem allgemeinen Sprachgebrauch in der Bebauung eines zuvor unbebauten Grundstücks wegen der Entstehung einer *neuen* Sache keine „Verwendung *auf* eine Sache“ läge,⁷¹ lehnt der *V. Zivilsenat* nunmehr ausdrücklich ab. Der Ausdruck „Verwendungen vornehmen“ kommt – anders als das Wort „verwenden“ im Sinne von benutzen, gebrauchen oder anwenden – außerhalb der juristischen Fachsprache gerade nicht vor.⁷²

bb) Systematische Auslegung

Vorschriften außerhalb der §§ 994 ff. BGB, die einen Verwendungsersatz regeln – etwa §§ 347 Abs. 2, 459 f., 601 Abs. 2, 850, 2125, 2381 BGB –, geben keinen Hinweis auf einen Ausschluss sachändernder Verwendungen.⁷³ Zu Unrecht wurde früher auch auf § 950 BGB verwiesen, der – in ganz anderem

⁶⁵ BGHZ 41, 157 (162 f.) = NJW 1964, 1125 (1127).

⁶⁶ BGHZ 41, 157 (158, 162 ff.) = NJW 1964, 1125 (1128 f.).

⁶⁷ BGH NJW 2025, 1486 (1489 f.): Im Originalfall erstanden die beklagten Besitzer im Wege der Zwangsversteigerung per Zuschlagsbeschluss (§ 90 Abs. 1 ZVG) ein Grundstück, auf dem sie im Vertrauen auf ihr vermeintlich originär erworbenes Eigentum ein großes Wohnhaus errichteten. Das Landgericht Potsdam hob den Zuschlagsbeschluss nach sofortiger Beschwerde des Vollstreckungsschuldners und nunmehr klagenden Eigentümers *rückwirkend* rechtskräftig wegen Zustellungsmängeln auf (Beschl. v. 11.3.2014 – 1 T 103/13). Die Beklagten, die das Grundstück in Unkenntnis dieser Umstände bebaut hatten, waren damit wegen der Ex-tunc-Wirkung des Aufhebungsbeschlusses niemals Eigentümer des Grundstücks. Die Folge: Ein mustergültiges EBV.

⁶⁸ BGH NJW 2025, 1486 (1489).

⁶⁹ BGH NJW 2025, 1486 (1490).

⁷⁰ BGH NJW 2025, 1486 (1490).

⁷¹ Vgl. dazu noch BGHZ 41, 157 (161) = NJW 1964, 1125 (1127).

⁷² So etwa *Westermann/Gursky/Eickmann*, Sachenrecht, 8. Aufl. 2011, § 32 Rn. 4.

⁷³ *Verse*, Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, 1999, S. 165 Fn. 46 m.w.N.; a.A. *Waltjen*, AcP 175 (1975), 109 (135 ff.) mit Blick auf § 2381 BGB.

Zusammenhang – die völlige Umgestaltung einer beweglichen Sache als Verarbeitung und nicht als Verwendung bezeichnet.⁷⁴

cc) Historische Auslegung

Aus den Gesetzgebungsmaterialien zum BGB ergibt sich, dass die Verfasser unter Verwendungen auf die Sache solche Geschäfte verstanden haben, deren wirtschaftlicher Erfolg dem dinglich Berechtigten in irgendeiner Weise zugutekommt.⁷⁵ Insbesondere wird der Bau auf fremdem Boden in den Materialien mehrfach als Beispiel für eine Verwendung genannt.⁷⁶ Bereits das Reichsgericht hat deshalb Verwendungen als Vermögensaufwendungen, die einer bestimmten Sache zugutekommen sollen, definiert.⁷⁷

dd) Teleologische Auslegung

§§ 994 ff. BGB bezwecken einen angemessenen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen des Besitzers und denen des Eigentümers.⁷⁸ Eine einseitige Begünstigung ist gerade nicht gewollt, da §§ 994 ff. BGB teilweise zugunsten des Eigentümers, teilweise zugunsten des Besitzers von den allgemeinen Vorschriften der §§ 677 ff. BGB und §§ 812 ff. BGB abweichen.⁷⁹

Der *Senat* führt sodann zutreffend aus, dass der Eigentümer durch eine Ersatzpflicht, die im Falle des § 996 BGB zu seinem Schutz auf die Verkehrswerterhöhung begrenzt ist, nicht in seinem Vermögen, sondern nur in seiner Dispositionsbefugnis beeinträchtigt wird. Diese wird in §§ 994 ff. BGB nicht absolut geschützt, sondern gerade eingeschränkt. Dass der Eigentümer zu einer Änderung der Zweckbestimmung oder ggf. zum Verkauf der Sache gezwungen werden kann, ist gerade im Gesetz angelegt. Denn ausweislich der §§ 989 f., 1000, 1001 S. 2 und 1003 BGB ist der Verlust der Sache in bestimmten Konstellationen sogar gesetzlich vorgesehen. Der Eigentümer kann sich insbesondere durch Rückgabe der Sache von dem Anspruch befreien (vgl. § 1001 S. 2 BGB).⁸⁰

Demgegenüber verbleibt dem gutgläubigen und unverklagten Besitzer nach dem engen Verwendungsbegriff nur das regelmäßig wirtschaftlich wertlose Wegnahmerecht aus § 997 BGB, weil §§ 812 ff. BGB gesperrt sind.⁸¹ Ein auf die Höhe des Wegnahmerechts begrenzter und ohnehin seltener Ausgleichsanspruch aus § 242 BGB ist wirtschaftlich kaum mit einem Verwendungsersatzanspruch vergleichbar.⁸² Ein solches Ergebnis 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 und soll sich naturgemäß keine Gedanken

⁷⁴ Ebenfalls kritisierend *Fritzsche*, in: BeckOK BGB, Stand: 1.8.2025, § 994 Rn. 16.

⁷⁵ Vgl. *Mugdan*, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, Bd. 3, 1899, S. 229; *Wolf*, AcP 166 (1966), 193 (195).

⁷⁶ Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, Bd. 2, 1888, S. 394: „Errichtung eines Gebäudes“; Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Bd. 3, 1899, S. 353, 356: „Bau auf dem Grundstück“, „Bebauung der Grundstücke“, „Niederreißen von Gebäuden“.

⁷⁷ RGZ 152, 100 (101 f.).

⁷⁸ *Spohnheimer*, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.8.2025, § 994 Rn. 5; *Ebbing*, in: Erman, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 17. Aufl. 2023, Vorb. § 994 Rn. 2; *Stadler*, in: Soergel, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, Bd. 15/1, 13. Aufl. 2007, Vorb. § 994 Rn. 3 f.

⁷⁹ *Verse*, Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, 1999, S. 44 ff.

⁸⁰ So bereits *Mühl*, in: Soergel, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, Bd. 15/1, 13. Aufl. 2007, § 994 Rn. 2; *Brehm/Berger*, Sachenrecht, 4. Aufl. 2022, § 8 Rn. 57.

⁸¹ *Roth*, JuS 1997, 1087 (1089).

⁸² Vgl. *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl. 2009, § 11 Rn. 55.

darüber machen, ob er das Grundstück zu einem anderen Zweck als der wahre Eigentümer nutzt.⁸³ Sonst hinge das Bestehen des Ersatzanspruchs davon ab, ob der Besitzer das Grundstück zufällig zu demselben Zweck nutzen möchte wie der wahre Eigentümer. Eine solche Härte für den Besitzer widerspricht der Ratio eines angemessenen Interessenausgleichs und verdeutlicht zugleich ein vernünftiges wirtschaftliches Bedürfnis des Besitzers.⁸⁴

ee) Folgenorientierte Auslegung

Schließlich führt der enge Verwendungsbegriff zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten und damit zu Rechtsunsicherheit. Denn es bleibt unklar, wann noch eine erhaltende oder verbessernde und wann bereits eine grundlegend verändernde Aufwendung vorliegt.⁸⁵ Der *Senat* hinterfragt zu Recht, inwieweit eine Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung für das Vorliegen einer Verwendung überhaupt eine Rolle spielen kann. Es sind auch keine Sachgründe dafür ersichtlich, die umfassende Sanierung eines bestehenden Hauses (Verwendung) anders zu behandeln als den Abriss und Neubau (keine Verwendung).⁸⁶ Bei kostenintensiven Sanierungen würde selbst der enge Verwendungsbegriff nicht vor einer finanziellen Überforderung des Eigentümers schützen.⁸⁷

Anmerkung: Das Urteil bietet einen umfassenden Überblick über Ansprüche im System des EBV, ist methodisch sehr lehrreich, für die Rechtspraxis von erheblicher Bedeutung und daher zur Lektüre besonders empfehlenswert. Eine derart detaillierte Bearbeitung kann von den Bearbeitern nicht erwartet werden.

g) Zwischenergebnis

Damit überzeugt die umfassende Argumentation des *V. Zivilsenates* zugunsten des weiten Verwendungsbegriffs. Folglich liegen Verwendungen und damit auch Aufwendungen i.S.d. § 539 Abs. 1 BGB vor.

Ferner liegt der Zweck der §§ 994 ff. BGB darin, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen des Besitzers und denen des Eigentümers zu gewährleisten. Dieser Ausgleichsmechanismus muss auch bei einer grundlegenden Umgestaltung der Sache gewährleistet sein, da der Eigentümer nicht übervorteilt werden darf. Den notwendigen Schutz vor aufgedrängter Bereicherung gewährt dem Eigentümer die Differenzierung zwischen notwendigen und sonstigen Verwendungen sowie die Anwendung der Grundsätze über den Schutz vor einer aufgedrängten Bereicherung.⁸⁸ Folglich liegen Verwendungen und damit auch Aufwendungen i.S.d. § 539 Abs. 1 BGB vor.

Anmerkung: Mit entsprechender Argumentation kann auch der bisherigen Rechtsprechung gefolgt werden. In einem Gutachten wäre es allerdings unglücklich, den Streit mit der Begründung offen zu lassen, dass ohnehin kein Fremdgeschäftsführungswille vorliege.

⁸³ So auch *Brehm/Berger*, Sachenrecht, 4. Aufl. 2022, § 8 Rn. 57.

⁸⁴ BGH NJW 2025, 1486 (1491).

⁸⁵ *Raff*, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 994 Rn. 16.

⁸⁶ *Stadler*, in: Soergel, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, Bd. 15/1, 13. Aufl. 2007, Vorb. § 994 Rn. 10.

⁸⁷ BGH NJW 2025, 1486 (1491).

⁸⁸ So auch *Raff*, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 994 Rn. 20.

2. Voraussetzungen der Geschäftsführung ohne Auftrag

§ 539 Abs. 1 BGB verweist für die Verpflichtung des Vermieters zum Ersatz sonstiger Aufwendungen auf die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB). Da es sich bei § 539 Abs. 1 BGB um eine Rechtsgrundverweisung handelt,⁸⁹ kann der Mieter Aufwendungsersatz regelmäßig nur verlangen, wenn er mit Fremdgeschäftsführungswillen handelt und die Vornahme der Aufwendungen dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters entspricht (§§ 677, 683 S. 1, 670 BGB). M müsste zunächst den Willen gehabt haben, gerade für den Vermieter tätig zu werden.⁹⁰ Ein solcher Fremdgeschäftsführungswille liegt nicht vor, wenn der Mieter die Aufwendungen nur für seine Zwecke und in seinem eigenen Interesse gemacht hat oder wenn er sich zu den fraglichen Maßnahmen für verpflichtet hielt.⁹¹ Bei der Errichtung des Lagers auf dem Grundstück des S handelte M allein im eigenen Interesse, da er das Lager für Kfz-Ersatzteile seines eigenen Geschäftsbetriebs nutzen möchte und fest davon ausging, dass sich der Bau durch den perspektivischen Grundstückskaufvertrag und Eigentumserwerb amortisieren würde. Ob die Errichtung des Lagers dem Willen und Interesse des S entsprach, kann damit dahinstehen, weil der Fremdgeschäftsführungswille fehlte.

3. Ergebnis

Ein mietvertraglicher Aufwendungsersatzanspruch besteht nicht.

II. §§ 687 Abs. 2 S. 2, 684 S. 1, 818 Abs. 1, 2 BGB

Aufgrund des fehlenden Fremdgeschäftsführungswillens des M scheiden Ansprüche aus „echter“ Geschäftsführung ohne Auftrag – etwa aus §§ 677, 683 S. 1, 670 BGB oder aus §§ 684 S. 1, 818 Abs. 1, 2 BGB – aus. In Betracht kommt jedoch ein Anspruch des M gegen S aus angemaßter Eigengeschäftsführung gem. §§ 687 Abs. 2 S. 2, 684 S. 1, 818 Abs. 1, 2 BGB.

1. Fehlende Berechtigung

Dies setzt jedoch voraus, dass M bei der Errichtung des Lagers ohne Berechtigung handelte. Ohne Berechtigung führt der Geschäftsführer das Fremdgeschäft, wenn er sich nicht auf eine vom Inhaber der betroffenen Rechtsposition erteilte Befugnis stützen kann, also insbesondere bei einem Handeln ohne oder gegen den Willen des Geschäftsherrn.⁹² Ist der Geschäftsherr mit der Anmaßung äußerlich einverstanden, kann dies regelmäßig als Zustimmung ausgelegt werden, welche die Rechtswidrigkeit des Eingriffs und somit die Anwendbarkeit des § 687 Abs. 2 BGB beseitigt.⁹³ Zwar berechtigte der Mietvertrag den M nicht zur Durchführung umfassender Bauarbeiten. Doch stimmte S aus der Sicht eines Außenstehenden konkludent der Errichtung des Lagers zu, indem er dessen Bau duldete, sodass es nicht ohne oder gegen seinen Willen gebaut wurde. M handelte nicht ohne Berechtigung.

⁸⁹ BGH WuM 2009, 395 (397 Rn. 16); OLG Düsseldorf ZMR 2010, 679.

⁹⁰ BGH NJW-RR 1993, 522 (523 f.); zuletzt BGH WuM 2009, 395 (397); OLG Hamm ZMR 2018, 413 (414); *Emmerich*, NZM 1998, 49 (53).

⁹¹ *Emmerich*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2024, § 539 Rn. 6.

⁹² *Hartmann*, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.6.2025, § 687 Rn. 72.

⁹³ BGHZ 119, 257 (259); *Schäfer*, in: MüKo-BGB, Bd. 6, 9. Aufl. 2023, § 687 Rn. 22.

2. Ergebnis

M steht gegen S kein Anspruch aus §§ 687 Abs. 2 S. 2, 684 S. 1, 818 Abs. 1, 2 BGB zu.

III. §§ 994 Abs. 1, Abs. 2, 996 BGB

Ein Zahlungsanspruch des M gegen S i.H.v. 20.000 € könnte sich aus §§ 994 Abs. 1, Abs. 2, 996 BGB ergeben.

1. Vindikationslage beim Nicht-mehr-berechtigten-Besitzer

Der Anspruch setzt zunächst voraus, dass S Eigentümer und M Besitzer ohne Besitzrecht (§§ 985, 986 BGB) war.

a) Herrschende Lehre: Zeitpunkt der Verwendungsvornahme

Ein Verwendungsersatzanspruch setzt nach herrschender Lehre⁹⁴ grundsätzlich das Bestehen einer Vindikationslage im Zeitpunkt der Vornahme der Verwendungen voraus. Mieter, die aufgrund eines Mietvertrags ein Besitzrecht i.S.d. § 986 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB haben, fallen dagegen nicht in den Anwendungsbereich der §§ 994 ff. BGB. An dieser Rechtslage ändert sich auch nichts durch den nachträglichen Wegfall des Besitzrechts des Mieters durch Kündigung des Mietvertrags, da §§ 994 ff. BGB nur für den von Anfang an unrechtmäßigen Besitzer gelten. Die Literatur verweist auf die Differenzierungen in §§ 994 Abs. 2, 996 BGB, wonach es zum Zeitpunkt der Verwendungen eine Vindikationslage geben müsse. Es könne sonst noch keine „Rechtshängigkeit“ der Herausgabeklage aus § 985 BGB i.S.d. §§ 994 Abs. 2, 996 BGB geben. Zum Zeitpunkt des Lagerbaus als potenzielle Verwendung auf das Grundstück war M noch Mieter des Grundstücks und damit berechtigter Besitzer, sodass es nach dieser Auffassung an der erforderlichen Vindikationslage fehlte.⁹⁵

b) Rechtsprechung: Zeitpunkt der Anspruchsgeltendmachung

Dagegen lässt es der BGH für Verwendungen grundsätzlich genügen, dass die Vindikationslage erst später entsteht, weil der zum Zeitpunkt der Verwendungen noch berechtigte Besitzer nicht schlechter stehen dürfe als ein schon damals unberechtigter Besitzer.⁹⁶ Dies soll jedenfalls dann gelten, wenn das bei Vornahme der Verwendungen geltende Besitzrechtsverhältnis den Verwendungsersatz nicht abschließend regelt.⁹⁷ §§ 994 Abs. 2, 996 BGB könne nur entnommen werden, dass besondere Regelungen gelten, wenn nach Rechtshängigkeit der Herausgabeklage Verwendungen getätigt werden.

Nach der Rechtsprechung reicht es folglich auch aus, wenn M zwischen der Vornahme der Verwendungen und der Geltendmachung von Verwendungsersatzansprüchen zu irgendeinem Zeitpunkt Besitzer ohne Besitzrecht war. Dies ist indes auch nicht der Fall. Zwar war M durch die ordentliche Kündigung des Mietvertrags gegenüber S nicht mehr zum Besitz berechtigt.⁹⁸ M hat das Grundstück

⁹⁴ Emmerich, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2024, § 539 Rn. 21 f.; Thole, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2023, Vorb. §§ 994 ff. Rn. 13 ff.

⁹⁵ Medicus, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 4. Aufl. 2004, § 994 Rn. 24.

⁹⁶ BGHZ 34, 122 (128 f.); speziell für die Bebauung durch den Mieter BGH NJW 2001, 3118 (3118 f.).

⁹⁷ BGHZ 148, 322 (330); BGH NJW 2002, 2875 (2875 f.).

⁹⁸ Eine außerordentliche Kündigung ist ohne Anhaltspunkte im Sachverhalt für einen wichtigen Grund abwegig.

jedoch noch vor Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist (und damit Wegfall der Besitzberechtigung) zurückgegeben und damit den Besitz verloren.

Zusammenfassend stand M zunächst ein Recht zum Besitz i.S.d. § 986 Abs. 1 S. 1 BGB zu, im Zeitpunkt des Wegfalls dieses Besitzrechts war M bereits nicht mehr Besitzer des Grundstücks. Da nach beiden Auffassungen zu keinem Zeitpunkt eine Vindikationslage bestand, kann ein Streitentscheid unterbleiben.

2. Ergebnis

Ein Anspruch des M gegen S auf Zahlung von 20.000 € aus §§ 994 Abs. 1, Abs. 2, 996 BGB besteht nicht.

IV. § 951 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. Bereicherungsrecht

Ein Anspruch des M gegen S auf Zahlung von sogar 30.000 € könnte sich aus § 951 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. Bereicherungsrecht ergeben.

1. Anwendbarkeit

Ein Anspruch scheitert auch nach der Rechtsprechung nicht an der Sperrwirkung des EBV. Zwar sieht die wohl h.M. die Verwendungsersatzansprüche der §§ 994 ff. BGB als abschließende Regelung an,⁹⁹ da andernfalls die undifferenzierte Bereicherungshaftung die abgestuften Verwendungsersatzregeln aushebeln könnte.¹⁰⁰ Die Normen sind jedoch aufgrund der fehlenden Vindikationslage nicht anwendbar und können daher keine Sperrwirkung entfalten.

2. Rechtsverlust nach § 946 BGB

Durch den Bau des Lagers auf dem Grundstück wurde dieses wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 S. 1 BGB), sodass M sein Eigentum an den zum Bau verwendeten Materialien verlor und S gem. § 946 BGB Eigentum an dem Lager erwarb. Die Baustoffe (Ziegel, Mörtel) wurden gem. § 94 Abs. 2 BGB wesentliche Bestandteile des Gebäudes und damit nach § 94 Abs. 1 BGB auch des Grundstücks. Ein Scheinbestandteil nach § 95 Abs. 1 S. 2 BGB lag nicht vor, da M das Lager nicht in Ausübung seines Mietrechts, sondern im Vorgriff auf den Eigentumserwerb und damit mit einer inhärenten Endgültigkeit errichtete.

3. § 951 Abs. 1 S. 1 BGB als Rechtsgrundverweisung

Gem. § 951 Abs. 1 S. 1 BGB kann er daher von S eine Vergütung in Geld nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung verlangen. Der Ersatzanspruch in § 951 Abs. 1 S. 1 BGB ist nach allgemeiner Ansicht eine Rechtsgrundverweisung auf das Bereicherungsrecht.¹⁰¹ Sie drückt die Entscheidung des Gesetzgebers aus, den gesetzlichen Eigentumserwerb nach §§ 946 f. BGB sachenrechtlich endgültig zu gestalten und den notwendigen Vermögensausgleich auf die schuld-

⁹⁹ Herrler, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, Vorb. § 994 Rn. 14; Raff, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 996 Rn. 14.

¹⁰⁰ Heinze, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2020, § 951 Rn. 65; Füller, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 951 Rn. 40.

¹⁰¹ BGHZ 35, 356 (359 f.); Henssler, in: Soergel, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, Bd. 22, 14. Aufl. 2023, § 951 Rn. 2; Baur/Stürner, Sachenrecht, 18. Aufl. 2009, § 53 Rn. 24; Prütting, Sachenrecht, 38. Aufl. 2024, Rn. 467.

rechtliche Ebene zu verlagern.¹⁰² Fraglich ist daher, ob M gegen S ein bereicherungsrechtlicher Ersatzanspruch zusteht.

a) § 951 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB

Ein solcher bereicherungsrechtlicher Ersatzanspruch könnte sich aus einer *condictio ob rem* gem. § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB ergeben. Dies setzt zunächst eine Leistung des M an S voraus, da es sich hierbei um eine Sonderform der Leistungskondiktion handelt. Allerdings war die Errichtung des allein von M genutzten Lagers keine Leistung an S. Denn M handelte in Erwartung seiner *eigenen* perspektivischen Eigentümerstellung und nicht zur bewussten und zweckgerichteten Mehrung *fremden* Vermögens. Folglich scheidet eine *condictio ob rem* schon deshalb aus.¹⁰³

Zudem verweist § 951 Abs. 1 S. 1 BGB nach h.M. nicht auf die Zweckverfehlungskondiktion als Sonderfall der Leistungskondiktion.¹⁰⁴ Dem wird entgegengehalten, § 951 Abs. 1 S. 1 BGB verweise mangels Einschränkung im Wortlaut auch auf die Leistungskondiktion, mithin auch auf die *condictio ob rem*.¹⁰⁵ Die h.M. überzeugt jedoch mit Blick auf das Wegnahmerecht aus § 951 Abs. 2 S. 2 BGB: Da dieses Recht einen Wertersatzanspruch voraussetzt, würde es die gesetzliche Risikoverteilung bei der Rückabwicklung rechtsgrundloser Leistungen untragbar stören, wenn man die Verweisung in § 951 Abs. 1 S. 1 BGB auch auf die Leistungskondiktion erstreckt. Das Wegnahmerecht könnte hier zum einen die gesetzlichen Kondiktionssperren unterlaufen, zum anderen könnte es dazu führen, dass der Berechtigte seine Leistung zurück erhält, obwohl dies nach § 818 Abs. 3 BGB ausgeschlossen wäre.¹⁰⁶

Demnach scheidet ein bereicherungsrechtlicher Anspruch gem. § 951 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. §§ 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2, 818 Abs. 2 BGB aus.

b) § 951 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB

In Betracht kommt jedoch ein Anspruch des M gegen S aus § 951 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 BGB.

aa) Tatbestand

S hat Eigentum an den Baumaterialien erlangt. Dies jedoch nicht durch Leistung des M, sondern im Wege des gesetzlichen Erwerbs nach § 946 BGB. Der Anspruch scheitert nicht an dem zum Verwendungszeitpunkt noch bestehenden Mietvertrag, weil dieser nicht Rechtsgrund für die Bebauung und damit für die Bereicherung des S war.

bb) Rechtsfolge

Der Höhe nach zielt der Bereicherungsanspruch gem. § 818 Abs. 2 BGB auf den Ersatz des Wertes ab. Hierbei ist nach der Rechtsprechung grundsätzlich auf den objektiven Verkehrswert abzustellen, bei

¹⁰² Füller, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 9. Aufl. 2023, § 951 Rn. 1.

¹⁰³ Roth, JuS 2003, 937 (939); a.A. BGH NJW 2001, 3118.

¹⁰⁴ So etwa Herrler, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 951 Rn. 3, 7; Kindl, in: BeckOK BGB, Stand: 1.5.2025, § 951 Rn. 2; BGH NJW 2015, 229 (231); a.A. noch BGHZ 40, 272 (276) = NJW 1964, 399 (399).

¹⁰⁵ BGHZ 40, 272 (276) = NJW 1964, 399 (399); Prütting, Sachenrecht, 38. Aufl. 2024, Rn. 467.

¹⁰⁶ Wolf, AcP 166 (1966), 188 (208 f.) zu § 997 BGB; für § 951 BGB: Heinze, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2020, § 951 Rn. 2.

Grundstücken auf die dadurch verursachte Erhöhung des Wertes der Sache (Grundstückswert).¹⁰⁷ Dies sind hier 30.000 €.

cc) Beschränkung wegen aufgedrängter Bereicherung?

In Fällen des Bauens auf fremdem Boden wird die Kollision zwischen dem Prinzip des Bereicherungsausgleichs und privatautonomer Selbstbestimmung besonders deutlich. Denn der Grundstückseigentümer müsste regelmäßig erhebliche Mittel flüssigmachen, um den Sachwertzuwachs ausgleichen zu können. Deshalb wird vielfach nach Wegen gesucht, eine Wertkondition auszuschließen oder zu beschränken.¹⁰⁸ Zum Teil wird ein Gegenanspruch des Bereicherungsempfängers auf gegenständliche Beseitigung des erlangten Vorteils (hier Abbruch des Lagers) befürwortet.¹⁰⁹ Nach anderer Ansicht soll der bereicherte Eigentümer der Hauptsache die Wertersatzpflicht für den ihm aufgedrängten Vermögenszuwachs dadurch abwenden können, dass er dem Kondizierenden die Wegnahme des mit der Hauptsache verbundenen Materials gestattet bzw. ihn auf sein ohnehin bestehendes Wegnahmerecht verweist.¹¹⁰ Überwiegend möchte man dem Problem der aufgedrängten Bereicherung durch eine Modifikation des Anspruchsumfangs beikommen. Der Wertersatz soll sich nicht nach dem objektiven Wertzuwachs des Empfänger vermögens, sondern nach dem konkreten (subjektiven) Nutzen bemessen, den der Bereicherte selbst nach seinen individuellen Verhältnissen von dem aufgedrängten Vermögenszuwachs habe.¹¹¹ Der Streit kann hier dahinstehen, weil bereits keine aufgedrängte Bereicherung vorliegt. S will das Lager behalten und für sich selbst nutzen. Ein Fall der aufgedrängten, für den Leistungsempfänger nutzlosen Leistung, liegt somit nicht vor.

4. Ergebnis

M hat daher gegen S einen Anspruch auf Wertersatz i.H.v. 30.000 € aus § 951 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 BGB.

V. Bereicherungsrechtliche Ansprüche

§ 951 BGB schließt nach h.M. daneben bestehende bereicherungsrechtliche Ansprüche aus Leistungskondition nicht aus.¹¹² Doch auch hier stehen § 814 BGB und die fehlende Leistung im Rechtssinne dem Anspruch entgegen. Für § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB dürfte § 951 BGB aufgrund der weiteren Voraussetzungen aus §§ 946–950 BGB *lex specialis* sein.

VI. Gesamtergebnis

M hat gegen S einen Anspruch auf Zahlung der 30.000 €.

¹⁰⁷ Retzlaff, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 818 Rn. 20.

¹⁰⁸ Zum Ganzen Heinze, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2020, § 951 Rn. 46 ff.

¹⁰⁹ BGH NJW 1965, 816 (816); BGH WM 1966, 765 (766).

¹¹⁰ Etwa in BGHZ 23, 61 (64 f.).

¹¹¹ Schwab, in: MüKo-BGB, Bd. 7, 9. Aufl. 2024, § 818 Rn. 202; Buck-Heeb, in: Erman, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 17. Aufl. 2023, § 818 Rn. 3, 17, § 814 Rn. 6; Herrler, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 951 Rn. 21.

¹¹² So auch Kindl, in: BeckOK BGB, Stand: 1.5.2025, § 951 Rn. 3.