

letzte Aktualisierung: 20.3.2025

BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23

BGB §§ 996, 1004 Abs. 1 S. 1, 993 Abs. 1 Hs. 2; ZVG § 90 Abs. 1

Errichtung eines Gebäudes auf fremdem Grundstück als nützliche Verwendung i. S. v. § 996 BGB; Verwendungsersatzanspruch des Besitzers

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

2a. Verwendungen sind alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, auch wenn sie die Sache grundlegend verändern; die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück kann deshalb auch dann eine (nützliche) Verwendung im Sinne von § 996 BGB sein, wenn damit eine Änderung der Zweckbestimmung des Grundstücks verbunden ist (teilweise Aufgabe von Senat, Urteil vom 26. Februar 1964 – V ZR 105/61, BGHZ 41, 157, 160 f.).

2b. Für die Nützlichkeit einer Verwendung im Sinne von § 996 BGB ist allein die objektive Verkehrswerterhöhung der Sache maßgeblich, nicht jedoch der subjektive Wert für den Eigentümer. Der Verwendungsersatzanspruch des Besitzers ist allerdings auf die tatsächlich aufgewendeten Kosten begrenzt.

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



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 153/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja
JNEU: nein

ZVG § 90 Abs. 1

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

BGB § 996

- a) Verwendungen sind alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, auch wenn sie die Sache grundlegend verändern; die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück kann deshalb auch dann eine (nützliche) Verwendung im Sinne von § 996 BGB sein, wenn damit eine Änderung der Zweckbestimmung des Grundstücks verbunden ist (teilweise Aufgabe von Senat, Urteil vom 26. Februar 1964 - V ZR 105/61, BGHZ 41, 157, 160 f.).
- b) Für die Nützlichkeit einer Verwendung im Sinne von § 996 BGB ist allein die objektive Verkehrswerterhöhung der Sache maßgeblich, nicht jedoch der subjektive Wert für den Eigentümer. Der Verwendungsersatzanspruch des Besitzers ist allerdings auf die tatsächlich aufgewendeten Kosten begrenzt.

BGB § 1004 Abs. 1 Satz 1, § 993 Abs. 1 Halbs. 2

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

BGH, Urteil vom 14. März 2025 - V ZR 153/23 - OLG Brandenburg
LG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Brandenburgischen Oberlandesgerichts - 5. Zivilsenat - vom 29. Juni 2023 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger war seit 1993 als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Ab dem Jahr 2008 wurde ohne sein Wissen die Zwangsversteigerung in das Grundstück betrieben. Durch Beschluss vom 21. April 2010 erhielt die Beklagte zu 1 den Zuschlag für das Grundstück und wurde im August 2010 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Anschließend wurde das Grundstück zur Sicherung eines von der Beklagten zu 1 und dem Beklagten zu 2,

ihrem Ehemann, aufgenommenen Darlehens mit einer im Oktober 2011 eingetragenen Grundschuld über 280.000 € nebst Zinsen belastet. Die Beklagten ließen das auf dem Grundstück befindliche Wochenendhaus abreißen und ein neues Wohnhaus errichten, das beide seit dem 1. August 2012 bewohnen. Durch Beschluss vom 11. März 2014 wurde der Zuschlagsbeschluss auf die Beschwerde des Klägers, der zwischenzeitlich Kenntnis von der Zwangsversteigerung erlangt hatte, aufgehoben. Die von der Beklagten zu 1 hiergegen erhobene Anhörungsrüge sowie eine Verfassungsbeschwerde hatten keinen Erfolg.

- 2 Mit der Klage nimmt der Kläger - soweit noch von Interesse - die Beklagte zu 1 auf Grundbuchberichtigung und beide Beklagten auf Beseitigung des Wohnhauses, Räumung und Herausgabe des Grundstücks, Löschung der Grundschuld (hilfsweise: Wertersatz) und Zahlung von Nutzungsersatz für die Zeit vom 1. August 2012 bis 31. Dezember 2014 in Höhe von 6.041,67 € nebst Zinsen in Anspruch. Die Beklagten beantragen die Klageabweisung und berufen sich hilfsweise auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Wertersatzanspruchs für das von ihnen errichtete Haus, den sie auf 500.000 € beziffern und der sich aus der Werterhöhung des Grundstücks ergeben soll. Das Landgericht hat der Klage nur in Bezug auf die Grundbuchberichtigung und den Nutzungsersatz stattgegeben; im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht die Beklagten zusätzlich zur Beseitigung des Wohnhauses, Räumung und Herausgabe des Grundstücks und Löschung der Grundschuld verurteilt. Die Berufung der Beklagten hat es zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf (vollständige) Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung unter anderem in NJW 2023, 2646 veröffentlicht ist, meint, der Kläger habe gegen die Beklagte zu 1 einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB. Der Kläger habe sein nach § 891 BGB zu vermutendes Eigentum an dem Grundstück nicht durch den im Zwangsversteigerungsverfahren erteilten Zuschlag verloren, weil mit dem Aufhebungsbeschluss die Wirkungen des Zuschlags rückwirkend entfallen seien. Da der Aufhebungsbeschluss rechtskräftig sei, komme es nicht darauf an, ob er inhaltlich oder verfahrensrechtlich fehlerhaft sei. Die Beklagte zu 1 könne sich nicht auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Wertersatzanspruchs für das errichtete Haus berufen. Die in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage, ob es sich bei den Aufwendungen für einen Hausbau um Verwendungen auf das Grundstück im Sinne der §§ 994 ff. BGB handele, könne offenbleiben. Denn es fehle jedenfalls an der Nützlichkeit der Verwendungen im Sinne des § 996 BGB. Dem Kläger verbleibe keine Werterhöhung, da er die Beseitigung des Hauses verlange. Der Eigentümer könne einen Verwendungsersatzanspruch durch Geltendmachung eines Beseitigungsanspruchs abwehren und den Besitzer auf sein Wegnahmerecht nach § 997 BGB verweisen. Der Anspruch auf Beseitigung des Wohnhauses ergebe sich aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB; das Eigentum des Klägers an dem Grundstück werde durch das von den Beklagten als Störern errichtete Haus rechtswidrig beeinträchtigt. Als Eigentümer könne der Kläger gemäß §§ 1004, 985 BGB auch Räumung und Herausgabe des Grundstücks verlangen. Der Anspruch auf Löschung der Grundschuld folge aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB, da die Beklagten ohne Rechtsgrund die Sicherung ihres Darlehens erlangt

hätten. Schließlich stehe dem Kläger gegen die Beklagten der Anspruch auf Nutzungsersatz aus § 988, § 990 Abs. 1 Satz 2, § 987 BGB zu.

II.

4 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung in wesentlichen Punkten nicht stand.

5 1. Im Ausgangspunkt zu Recht bejaht das Berufungsgericht allerdings einen gegen die Beklagte zu 1 gerichteten Grundbuchberichtigungsanspruch. Das Grundbuch ist i.S.d. § 894 BGB unrichtig, weil es nicht den Kläger, sondern die Beklagte zu 1 als Eigentümerin des Grundstücks ausweist.

6 a) Da die Eigentümerstellung des Klägers zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung im Jahr 2010 gemäß § 891 Abs. 1 BGB zu vermuten ist und die Beklagten diese Vermutung nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht widerlegt haben, kommt es darauf an, ob der Kläger sein Eigentum durch den im Zwangsversteigerungsverfahren erteilten Zuschlag verloren hat. Dies ist nicht der Fall. Zwar führt der Zuschlag gemäß § 90 Abs. 1 ZVG zu einem originären Eigentumserwerb des Erstehers, hier der Beklagten zu 1. Wird der Zuschlagsbeschluss aber im Beschwerdewege (hier: aufgrund einer sog. Nichtigkeitsbeschwerde nach § 569 Abs. 1 Satz 3 ZPO) rechtskräftig aufgehoben, verliert der Ersteher das Eigentum rückwirkend zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Zuschlagsbeschlusses wieder an den Schuldner, hier den Kläger; dessen Eigentum lebt wieder auf (vgl. Senat, Urteil vom 5. März 2010 - V ZR 106/09, BGHZ 184, 358 Rn. 7).

7

b) Dabei kommt es, wie das Berufungsgericht zutreffend erkennt, wegen der Rechtskraft des Aufhebungsbeschlusses nicht auf dessen Rechtmäßigkeit an. Ein Beschluss, mit dem ein im Zwangsversteigerungsverfahren erteilter Zuschlag aufgehoben wird, ist - ebenso wie ein Urteil - der materiellen Rechtskraft fähig. Für den Zuschlagsbeschluss entspricht dies der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. Senat, Beschluss vom 1. Oktober 2009 - V ZB 37/09, NJW-RR 2010, 232 Rn. 8; BGH, Urteil vom 15. Mai 1986 - IX ZR 2/85, NJW-RR 1986, 1115, 1116). Für den Aufhebungsbeschluss als „actus contrarius“ des Zuschlagsbeschlusses kann nichts anderes gelten. Die Revision rügt daher zu Unrecht, das Berufungsgericht sei verfahrenswidrig dem Vortrag der Beklagten zu 1 nicht nachgegangen, wonach kein Grund für die Aufhebung des Zuschlags bestanden habe. Unerheblich ist auch der Einwand, das Beschwerdegericht habe den Anspruch der Beklagten zu 1 auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt. Entsprechende Einwendungen können bzw. konnten nur im Zusammenhang mit insoweit eröffneten Rechtsmitteln bzw. Rechtsbehelfen gegen den Aufhebungsbeschluss geltend gemacht werden. Fehlt es an entsprechenden Rechtsschutzmöglichkeiten oder sind diese ausgeschöpft, erwächst die Aufhebung des Zuschlags in Rechtskraft. An die rechtskräftige Entscheidung ist das Gericht auch dann gebunden, wenn sie in einem nachfolgenden Rechtsstreit eine Vorfrage darstellt (vgl. nur Senat, Urteil vom 17. Februar 2023 - V ZR 212/21, NJW 2023, 2281 Rn. 11). So liegt es hier. Die Beklagte zu 1 hat nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gegen den Aufhebungsbeschluss erfolglos eine Anhörungsrüge gemäß § 321a ZPO erhoben; ihre Verfassungsbeschwerde hat das Bundesverfassungsgericht nicht zur Entscheidung angenommen.

8

c) Als rechtsgestaltender Hoheitsakt entfaltet der Aufhebungsbeschluss ebenso wie der Zuschlagsbeschluss Wirkung gegenüber jedermann und damit auch gegenüber der Beklagten zu 1 (für den Zuschlagsbeschluss Senat, Urteil

vom 8. November 2013 - V ZR 155/12, BGHZ 199, 31 Rn. 24; Beschluss vom 5. März 2020 - V ZB 20/19, ZfIR 2020, 635 Rn. 26). Seine rechtlichen Wirkungen - das Entfallen des Eigentums des Erstehers und das Wiederaufleben des Eigentums des Schuldners - beschränken sich nicht, wie die Beklagte zu 1 meint, auf die an dem Beschwerdeverfahren Beteiligten oder gar nur auf den Beschwerdeführer und die gemäß § 99 Abs. 1 ZVG als Beschwerdegegner hinzugezogenen Personen. Die für Urteile im Zivilprozess geltenden subjektiven Grenzen der Rechtskraft (vgl. § 325 Abs. 1 ZPO) können nicht auf Zuschlagsaufhebungsbeschlüsse übertragen werden. Denn anders als die Parteien in einem Zivilprozess stehen sich die Beteiligten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht in einem kontradiktorischen Verhältnis mit widerstreitenden Interessen gegenüber (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378 Rn. 7). Entgegen der Ansicht der Revision kommt es daher auch insoweit nicht darauf an, ob bzw. in welchem Umfang die Beklagte zu 1 an dem Beschwerdeverfahren beteiligt worden ist.

9 d) Die von der Beklagten zu 1 zu den Rechtsfolgen einer unterbliebenen Zustellung einer Klageschrift gezogene Parallele trägt nicht. Dass ein in einem Zivilprozess ergangenes Urteil keine Wirkungen gegen einen Beklagten entfaltet, dem die Klageschrift nicht ordnungsgemäß zugestellt worden ist, beruht darauf, dass eine gerichtliche Entscheidung in einem Zivilprozess nicht außerhalb eines Prozessrechtsverhältnisses ergehen kann (vgl. Senat, Urteil vom 27. November 2020 - V ZR 67/20, NJW-RR 2021, 464 Rn. 11). Hier geht es jedoch nicht um ein kontradiktorisches Verfahren, sondern um das anders ausgestaltete Zuschlagsbeschwerdeverfahren.

10 e) Sonstige Gründe, die gegen die Wirksamkeit des Aufhebungsbeschlusses sprechen könnten, sind nicht ersichtlich. Dahinstehen kann, ob die Grund-

sätze, die der Senat zu der Versteigerung eines schuldnerfremden Grundstücks aufgestellt hat, bei der Aufhebung des Zuschlags entsprechend herangezogen werden können. Nach der Rechtsprechung des Senats erwirbt der Ersteher trotz Zuschlags kein Eigentum an dem versteigerten schuldnerfremden Grundstück, wenn ein verständiger Eigentümer nach dem Inhalt der veröffentlichten Terminbestimmung seine Betroffenheit nicht erkennen und deshalb auch bei Beachtung gehöriger Sorgfalt seine Rechte nicht wahren konnte (vgl. Senat, Urteil vom 8. November 2013 - V ZR 155/12, BGHZ 199, 31 Rn. 22 ff.). Hiervon unterscheidet sich der hier zur Entscheidung stehende Fall bereits deshalb maßgeblich, weil die Beklagte zu 1 nach ihrem eigenen Vortrag jedenfalls von dem laufenden Zuschlagsbeschwerdeverfahren wusste; danach war ihr unter anderem der Nichtabhilfe- und Vorlagebeschluss des Amtsgerichts zugegangen.

11 2. Rechtsfehlerhaft ist dagegen die Verneinung eines Zurückbehaltungsrechts der Beklagten zu 1 wegen eines Wertersatzanspruchs nach § 996 BGB für das errichtete Haus.

12 a) Dem Grundbuchberichtigungsanspruch aus § 894 BGB kann - wovon auch das Berufungsgericht ausgeht - gemäß § 273 Abs. 2 BGB ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Verwendungsersatzanspruchs aus § 996 BGB entgegengehalten werden. Denn Buchpositionen können (herauszugebender) Gegenstand im Sinne der Vorschrift sein, und Verwendungen auf das Grundstück gelten als solche auf das Eigentum. Dass der Verwendungsersatzanspruch nach § 1001 Satz 1 BGB erst mit Wiedererlangung der Sache oder Genehmigung der Verwendungen fällig wird, ist unschädlich (vgl. Senat, Urteil vom 5. Oktober 1979 - V ZR 71/78, BGHZ 75, 288, 293; Urteil vom 22. Januar 1964 - V ZR 25/62, BGHZ 41, 30, 33 ff. mwN).

- 13 b) Während der Errichtung des Wohnhauses bestand die für einen Anspruch aus § 996 BGB erforderliche Vindikationslage (sog. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis). Der Kläger war Eigentümer des Grundstücks, da sein Eigentum mit der Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses rückwirkend wiederaufgelebt ist. Mit dem Verlust des Eigentums der Beklagten zu 1 haben beide Beklagten rückwirkend ihr Recht zum Besitz verloren und waren deshalb von Anfang an unrechtmäßige Besitzer. Dass die Vindikationslage erst rückwirkend entstanden ist, steht der Anwendung der §§ 987 ff. BGB nicht entgegen (vgl. Senat, Urteil vom 5. März 2010 - V ZR 106/09, BGHZ 184, 358 Rn. 9 mwN).
- 14 c) Infolgedessen kommt es für das Bestehen des Zurückbehaltungsrechts entscheidend darauf an, ob ein Verwendungsersatzanspruch aus § 996 BGB schlüssig vorgetragen worden ist. Für andere als notwendige Verwendungen - nach der amtlichen Überschrift des Gesetzes: „nützliche Verwendungen“ - kann der Besitzer gemäß § 996 BGB Ersatz nur insoweit verlangen, als sie vor dem Eintritt der Rechtshängigkeit und vor dem Beginn der in § 990 BGB bestimmten Haftung gemacht werden und der Wert der Sache durch sie noch zu der Zeit erhöht ist, zu welcher der Eigentümer die Sache wiedererlangt. Damit stellt sich zunächst die in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage, ob die Aufwendungen für die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück auch dann Verwendungen im Sinne von § 996 BGB sein können, wenn der Bau das Grundstück grundlegend verändert (vgl. nachfolgend Rn. 16 ff.). Dies kann nicht - wie das Berufungsgericht meint - mit der Begründung offenbleiben, eine Verwendung sei bei der gebotenen subjektiven Betrachtung hier jedenfalls nicht nützlich, weil der Kläger die Beseitigung des Hauses verlange. Wie noch zu zeigen sein wird, kommt es für die Nützlichkeit einer Verwendung auf die objektive Verkehrswerterhöhung durch die Verwendung an (vgl. unten Rn. 36 ff.); einen

Beseitigungsanspruch hat der Eigentümer in dieser Fallkonstellation nicht (vgl. unten Rn. 49 ff.).

15 aa) Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt § 996 BGB ein sogenannter enger Verwendungsbegriff zugrunde.

16 (1) Verwendungen sind danach nur solche Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, ohne sie grundlegend zu verändern; die Maßnahmen müssten darauf abzielen, den Bestand der Sache als solcher zu erhalten oder wiederherzustellen oder deren Zustand zu verbessern. Hierunter könne zwar auch die Errichtung eines Bauwerks fallen, zum Beispiel die Errichtung eines Deichs auf einem durch Hochwasser gefährdeten Grundstück, der Bau einer Stützmauer auf einem abschüssigen Grundstück oder der Bau eines Stalls bzw. Kesselhauses auf einem landwirtschaftlich bzw. industriell genutzten Grundstück (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 1953 - V ZR 22/52, BGHZ 10, 171, 177 f., zu § 547 BGB aF; Urteil vom 26. Februar 1964 - V ZR 105/61, BGHZ 41, 157, 160 f., zu § 996 BGB, sog. Grindelhochhaus-Fall; Urteil vom 14. Juni 2002 - V ZR 79/01, NJW 2002, 3478, 3479, zu § 347 Satz 2 BGB aF). Auch den Wiederaufbau eines im Krieg beschädigten oder zerstörten Gebäudes ordnet die bisherige Rechtsprechung als Verwendung ein, wenn damit die Verwendbarkeit des Grundstücks für den vorherigen Zweck wiederhergestellt wird (vgl. BGH, Urteil vom 20. Mai 1964 - VIII ZR 56/63, BGHZ 41, 341, 345 f., zu §§ 994 ff. BGB; Urteil vom 13. Juli 1967 - VII ZR 128/65, WM 1967, 1147, 1148, zu § 547 BGB aF). Anderes soll dagegen gelten, wenn auf einem bisher unbebauten Grundstück ein Wohnhaus, eine Lagerhalle oder ein Fabrikgebäude errichtet wird; dann werde das Grundstück nicht in seinem Bestand verbessert, sondern dessen Zustand verändert, weil es fortan für einen anderen Zweck genutzt werde (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 1953 - V ZR 22/52, aaO; Urteil vom 26. Februar 1964 - V ZR 105/61,

aaO). Ebenfalls keine Verwendung liege vor, wenn im Garten eines Wohngrundstücks ein Holzhaus errichtet und damit die Benutzungsart des Gartens geändert werde (vgl. BGH, Urteil vom 8. Januar 1969 - VIII ZR 7/67, WM 1969, 295 f., zu §§ 994 ff. und § 601 Abs. 2 Satz 1 BGB). Eine Zweckänderung liege ferner auch dann vor, wenn ein Grundstück, auf dem früher in zwei Einzelhäusern ein Altersheim betrieben worden sei, mit einem Teil eines achtstöckigen Wohnblocks bebaut werde (vgl. Senat, Urteil vom 26. Februar 1964 - V ZR 105/61, aaO).

17 (2) Zur Begründung hat der Senat unter anderem auf den Sprachgebrauch verwiesen; zudem würde bei einer anderen Betrachtung „der Anwendungsbereich der §§ 994 ff. BGB in einer Weise erweitert, die ersichtlich nicht mehr dem Zweck der gesetzlichen Regelung entspräche und für die auch kein vernünftiges wirtschaftliches Bedürfnis bestünde“ (Senat, Urteil vom 26. Februar 1964 - V ZR 105/61, BGHZ 41, 157, 161; zum Sprachgebrauch vgl. auch Senat, Urteil vom 10. Juli 1953 - V ZR 22/52, BGHZ 10, 171, 178). Im Ergebnis soll der Eigentümer vor den unter Umständen erheblichen finanziellen Lasten einer Ersatzpflicht geschützt werden; seiner Dispositionsbefugnis wird gegenüber den Interessen des Besitzers der Vorrang eingeräumt.

18 (3) Zunächst hatte die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für den Eigentümer allerdings keine wirtschaftlichen Vorteile; denn dem Besitzer wurde statt des Verwendungsersatzanspruchs ein Anspruch auf Ersatz der Verkehrswerterhöhung aus § 951 Abs. 1, §§ 812 ff. BGB zugesprochen (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 1953 - V ZR 22/52, BGHZ 10, 171, 179 f.). Dies änderte sich erst mit der am 26. Februar 1964 getroffenen Entscheidung (V ZR 105/61, BGHZ 41, 157, 162 f.). Darin erkannte der Senat unter Aufgabe der vorangegangenen Rechtsprechung die §§ 994 ff. BGB als eine erschöpfende Sonderregelung für den Er-

satz von Verwendungen an, die eine Anwendung des allgemeinen Bereicherungsrechts - also sowohl der §§ 812 ff. als auch des § 951 Abs. 1 BGB - ausschließt. Das gelte auch dann, wenn keine „Verwendung“ im Sinne der §§ 994 ff. BGB vorliege. Damit sollten unbillige Ergebnisse bei mangelndem guten Glauben des Besitzers vermieden werden (näher Senat, Urteil vom 26. Februar 1964 - V ZR 105/61, aaO). Dem (redlichen wie unredlichen) Besitzer verblieb damit nur das Wegnahmerecht aus § 997 BGB. Durfte der Besitzer hiervon aus Rechtsgründen - in dem entschiedenen Fall bestand wegen der Wohnungsknappheit ein Abbruchverbot - keinen Gebrauch machen, stand ihm gemäß § 242 BGB eine Entschädigung zu, für deren Höhe insbesondere der Wert des Wegnahmerechts, aber auch sämtliche Umstände des Falles zu berücksichtigen waren (vgl. Senat, Urteil vom 26. Februar 1964 - V ZR 105/61, aaO 158 f., 162 ff.). Dies erwies sich allerdings nicht selten als wertlos, wenn die Abbruchkosten den Wert der wegzunehmenden Baumaterialien überstiegen (vgl. das nachfolgende Urteil des Senats vom 5. Dezember 1969 - V ZR 24/67, NJW 1970, 754; Klauser, NJW 1965, 513).

19

bb) Die Instanzgerichte sind der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum engen Verwendungsbegriff - soweit ersichtlich - einhellig gefolgt (vgl. OLG Hamm, NJW-RR 1997, 847, 848; OLG Rostock, NJOZ 2008, 1941, 1946 f.; OLG Brandenburg, BeckRS 2009, 1225; OLG Stuttgart, DNotZ 2021, 283 Rn. 49 f.). In Teilen des älteren Schrifttums hat der enge Verwendungsbegriff noch vereinzelt Zustimmung gefunden, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass dem Besitzer Bereicherungsansprüche zugestanden werden (vgl. etwa RGRK/Pikart, BGB, 12. Aufl., § 994 Rn. 26, 28; Pinger, Funktion und dogmatische Einordnung des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses, 1973, S. 101; Eichler, JuS 1965, 479, 480; Huber, JuS 1970, 515, 519; anders nur Waltjen, AcP 175 [1975], 109, 135 ff., die auch einen Bereicherungsanspruch ablehnt).

20 cc) Die heute einhellige Auffassung in der Literatur ordnet die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück stets als Verwendung ein. Verwendungen sind danach alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, also auch solche, die sie grundlegend verändern (sogenannter weiter Verwendungsbegriff). Der enge Verwendungsbegriff führe zu einer einseitigen Bevorzugung des Eigentümers, weil er auch für erhebliche Vorteile keinen Ersatz leisten müsse, und zwar unabhängig davon, ob er sie für sich nutze. Für den redlichen Besitzer bedeute der enge Verwendungsbegriff dagegen eine außerordentliche Härte, weil ihm nur das regelmäßig wirtschaftlich wertlose Wegnahmerecht verbleibe. Schließlich entstünden nach dem engen Verwendungsbegriff Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen bloß verbessernden und grundlegend verändernden Maßnahmen (vgl. nur BeckOGK/Spohnheimer, BGB [1.11.2024], § 994 Rn. 36.2 f.; BeckOK BGB/Fritzsche [1.5.2024], § 994 Rn. 18; Erman/Ebbing, BGB, 17. Aufl., § 994 Rn. 5, 11; Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl., § 994 Rn. 4; MüKoBGB/Raff, 9. Aufl., § 994 Rn. 20; Staudinger/Thole, BGB [2023], Vorb. zu §§ 994-1003 Rn. 44; Verse, Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, 1999, S. 165; Repnow, JR 2024, 111, 113). Zum Schutz des Eigentümers wird allerdings teilweise ein subjektives Verständnis der Nützlichkeit vertreten (näher dazu Rn. 35).

21 d) Ob diese Kritik an der Rechtsprechung berechtigt ist, hat der Senat zuletzt in zwei Entscheidungen aus den Jahren 2013 und 2014 ausdrücklich offengelassen (vgl. Senat, Urteil vom 15. März 2013 - V ZR 201/11, NJW-RR 2013, 1318 Rn. 21; Urteil vom 19. September 2014 - V ZR 269/13, NJW 2015, 229 Rn. 16). Er schließt sich nunmehr der einhelligen Meinung in der Literatur an und gibt den engen Verwendungsbegriff auf. Verwendungen sind danach alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, auch wenn sie die Sache grundlegend verändern; die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden

Grundstück kann deshalb auch dann eine (nützliche) Verwendung im Sinne von § 996 BGB sein, wenn damit eine Änderung der Zweckbestimmung des Grundstücks verbunden ist. Einer Vorlage an den Großen Senat nach § 132 Abs. 2 GVG bedarf es nicht. Soweit der VIII. Zivilsenat - der damaligen Rechtsprechung des V. Zivilsenats folgend - den engen Verwendungsbegriff in seinem Urteil vom 8. Januar 1969 (VIII ZR 7/67, WM 1969, 295 f.) im Zusammenhang mit der Vorschrift des § 601 Abs. 2 Satz 1 BGB in entscheidungserheblicher Weise zugrunde gelegt hat, haben sowohl der VIII. Zivilsenat als auch der nunmehr für Streitigkeiten über Leihe zuständige XII. Zivilsenat mitgeteilt, daran nicht festzuhalten; in der Rechtsprechung anderer Zivilsenate war die Begrenzung des Verwendungsbegriffs nicht entscheidungserheblich.

22

aa) Im Ausgangspunkt sind der Änderung einer gefestigten Rechtsprechung allerdings Grenzen gesetzt. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gilt dies für die Auslegung älterer Gesetzesbestimmungen, die - wie hier - im Laufe der Zeit durch eine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung ausgeformt worden sind. In solchen Fällen treten die Rechtswerte der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes in den Vordergrund und verlangen im Allgemeinen ein Festhalten an der einmal eingeschlagenen Rechtsentwicklung. Ein Abgehen von der Kontinuität der Rechtsprechung kann nur ausnahmsweise hingenommen werden, wenn deutlich überwiegende oder sogar schlechthin zwingende Gründe dafür sprechen (vgl. BGH, Beschluss vom 4. Oktober 1982 - GSZ 1/82, BGHZ 85, 64; Senat, Vorlagebeschluss vom 13. März 2020 - V ZR 33/19, ZfIR 2020, 501 Rn. 31).

23 Diese Voraussetzungen für ein Abgehen von der Kontinuität dieser Rechtsprechung liegen vor. Wie noch zu zeigen sein wird, sprechen die weitaus überwiegenden Argumente für einen weiten Verwendungsbegriff, wie er der heute allgemeinen Auffassung in der Literatur entspricht. Der Vertrauensschutz steht deshalb nicht entgegen, weil es sich bei dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis um ein gesetzliches Schuldverhältnis handelt, dessen Entstehen ohnehin nicht der Disposition der Parteien unterliegt. Soweit die §§ 994 ff. BGB über ihren direkten Anwendungsbereich hinaus aufgrund gesetzlicher Verweisungen gelten, sind die Auswirkungen der Rechtsprechungsänderung schon deshalb begrenzt, weil derartige Verweisungen inzwischen in wesentlichen Bereichen eingeschränkt bzw. durch andere Regelungen ersetzt worden sind; das gilt sowohl für den Rücktritt vom Vertrag (§ 347 Satz 2 BGB aF; § 347 Abs. 2 Satz 2 BGB) als auch für Aufwendungen des Mieters auf die Mietsache (§ 547 BGB aF; § 539 Abs. 1 BGB).

24 bb) Die Errichtung eines Gebäudes ist vom möglichen Wortsinn einer Verwendung erfasst. Dem Wortlaut des § 996 BGB, speziell dem Begriff der Verwendung, lassen sich keine Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass Maßnahmen, die zu einer grundlegenden Veränderung der Sache (im Sinne einer Änderung der Zweckbestimmung) führen, nicht in den Anwendungsbereich der Vorschrift fallen. Der Begriff „Verwendung“ wird im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht legaldefiniert. Einigkeit besteht nur darüber, dass es sich um einen Unterfall der „Aufwendungen“ (freiwillige Vermögensopfer) handelt, nämlich sachbezogene Aufwendungen (vgl. etwa Staudinger/Thole, BGB [2023], Vorb. zu §§ 994-1003 Rn. 31 mwN). Ein engeres Begriffsverständnis kann auch nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch begründet werden; denn der Ausdruck „Verwendungen vornehmen“ kommt - anders als das Wort „verwenden“ im Sinne von benutzen, gebrauchen oder anwenden - außerhalb der juristischen Fachsprache nicht vor (so etwa Westermann/Gursky/Eickmann, Sachenrecht, 8. Aufl., § 32 Rn. 4; Kindl,

JA 1996, 201, 202; anders noch Senat, Urteil vom 10. Juli 1953 - V ZR 22/52, BGHZ 10, 171, 178; Urteil vom 26. Februar 1964 - V ZR 105/61, BGHZ 41, 157, 161). Ohnehin dürfte die Bebauung von der Zweckbestimmung eines bebaubaren Grundstücks umfasst sein.

25 cc) Soweit andere Vorschriften den Begriff der Verwendungen enthalten, ergeben sich daraus keine Anhaltspunkte für einen Ausschluss grundlegender Veränderungen. Insbesondere § 2381 BGB lässt sich nur entnehmen, dass der Begriff der Verwendungen enger als derjenige der Aufwendungen ist (vgl. Michalski in Festschrift Gitter, 1995, S. 577, 626; Verse, Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, 1999, S. 65 Fn. 46 mwN; Haas, AcP 176 [1976], 1, 14; aA Waltjen, AcP 175 [1975], 109, 135 f.).

26 dd) Die historische Auslegung spricht eher für einen weiten Verwendungsbegriff. Aus den Gesetzgebungsmaterialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch ergibt sich, dass die Verfasser unter Verwendungen auf die Sache solche Geschäfte verstanden haben, deren wirtschaftlicher Erfolg dem dinglich Berechtigten in irgendeiner Weise zugutekommt. Von einer Definition im Gesetz haben sie in der Erwartung, dass „der Sinn des Ausdrucks auch ohne Begriffsbestimmung in der Rechtsanwendung nicht verkannt werden wird“, abgesehen (Motive III S. 411). Der Begriff der Verwendungen sei der bisherigen Theorie und Praxis „völlig geläufig“; es sei nicht zu besorgen, dass der Mangel einer Legaldefinition zu „irrigen Auffassungen“ führen werde (Motive III S. 31). Der Bau auf fremdem Boden wird in den Gesetzgebungsmaterialien zudem mehrfach als Beispiel für eine Verwendung genannt (vgl. Motive II S. 394: „Errichtung eines Gebäudes“; Protokolle III S. 353, 356: „Bau auf dem Grundstück“, „Bebauung der Grundstücke“, „Niederreißen von Gebäuden“). Auch das Reichsgericht hat Verwendungen als Vermögensaufwendungen, die einer bestimmten Sache zugutekommen sollen, definiert

(vgl. RGZ 152, 100, 101 f.) und z.B. die Umgestaltung einer „Spritfabrik“ in eine Schrauben- und Mutterfabrik als (notwendige) Verwendung eingestuft (vgl. RGZ 139, 353, 356 f.).

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

28 (1) Die §§ 994 ff. BGB dienen weder allein dem Schutz des Eigentümers vor einer aufgedrängten Bereicherung noch allein dem Schutz des redlichen, unverklagten Besitzers vor einem ersatzlosen Verlust seiner Aufwendungen. Dies zeigt sich daran, dass die Vorschriften teilweise zugunsten des Eigentümers und teilweise zugunsten des Besitzers von den allgemeinen Vorschriften (§§ 677 ff., 812 ff. BGB) abweichen (näher dazu etwa Raff, Die gewöhnlichen Erhaltungskosten, 2017, S. 64; Verse, Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, 1999, S. 44 ff.). Mit den §§ 994 ff. BGB soll ein gerechter Ausgleich der widerstreitenden Interessen von Eigentümer und Besitzer herbeigeführt werden (vgl. BeckOGK/Spohnheimer, BGB [1.11.2024], § 994 Rn. 5; Erman/Ebbing, BGB, 17. Aufl., Vorb. vor § 994 Rn. 2; Soergel/Stadler, BGB, 13. Aufl., Vor § 994 Rn. 3 f.; Staudinger/Thole, BGB [2023], Vorb. zu §§ 994 - 1003 Rn. 7).

29 (2) Der Eigentümer wird durch eine Ersatzpflicht, die im Falle des § 996 BGB nur bei einer Verkehrswerterhöhung eintritt (vgl. dazu näher Rn. 36 ff.) nicht in seinem Vermögen, sondern nur in seiner Dispositionsbefugnis beeinträchtigt. Diese wird in den §§ 994 ff. BGB nicht absolut geschützt, sondern gerade eingeschränkt. Der Eigentümer kann zwar zu einer Änderung der Zweckbestimmung oder, falls er den Verwendungsersatzanspruch nicht aus seinem übrigen Vermögen begleichen kann, zum Verkauf der Sache gezwungen werden. Dies ist aber

im Gesetz angelegt. Denn ausweislich der §§ 989 f. (kein Schadensersatzanspruch gegen den gutgläubigen und unverklagten Besitzer für den Untergang der Sache), § 1000 (Zurückbehaltungsrecht des Besitzers bis zur Befriedigung des Verwendungsersatzanspruchs), § 1001 Satz 2 (Befreiung von dem Verwendungsersatzanspruch durch Rückgabe der Sache) und § 1003 BGB (Recht des Besitzers zur Befriedigung aus der Sache) ist der Verlust der Sache in bestimmten Konstellationen sogar gesetzlich vorgesehen. Zudem wird der Eigentümer über die Begrenzung des Anspruchsumfangs geschützt (näher Rn. 40). Er kann sich auch durch Rückgabe der Sache von dem Anspruch befreien (vgl. § 1001 Satz 2 BGB).

30 (3) Demgegenüber verbliebe dem gutgläubigen und unverklagten Besitzer nach dem engen Verwendungsbegriff nur das regelmäßig wirtschaftlich wertlose Wegnahmerecht aus § 997 BGB. Ein Ausgleichsanspruch aus § 242 BGB wird nur in wenigen Ausnahmefällen überhaupt in Betracht kommen und selbst dann wirtschaftlich nicht annähernd einem Verwendungsersatzanspruch entsprechen (vgl. dazu oben Rn. 18). Dies steht im Widerspruch dazu, dass der gutgläubige und unverklagte (Eigen-)Besitzer darauf vertraut und vertrauen darf, dass er mit der Sache - wie ein Eigentümer - nach Belieben verfahren kann (§ 903 Satz 1 BGB). Er kann sich naturgemäß keine Gedanken darüber machen, ob er das Grundstück zu einem anderen Zweck nutzt als der wahre Eigentümer. Infolgedessen hinge das Bestehen des Ersatzanspruchs davon ab, ob der Besitzer das Grundstück zufällig zu demselben Zweck nutzen möchte wie der wahre Eigentümer.

31 (4) Diese Härte für den Besitzer ist von dem Zweck der §§ 994 ff. BGB, einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Eigentümer und Besitzer

herzustellen, nicht gedeckt. Für einen weiten Verwendungsbegriff besteht deshalb auch ein vernünftiges wirtschaftliches Bedürfnis (anders noch Senat, Urteil vom 26. Februar 1964 - V ZR 105/61, BGHZ 41, 157, 161). Auch hier wären die Beklagten als redliche und unverklagte Besitzer auf die Ausübung des - wegen der zu erwartenden Höhe der Abrisskosten wohl wirtschaftlich wertlosen - Wegnahmerechts beschränkt, während der Kläger für den Wertzuwachs seines Grundstücks keinen Ersatz leisten müsste.

32 ff) Unabhängig von den vorstehenden Erwägungen führt der enge Verwendungsbegriff zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten und damit zu Rechtsunsicherheit. Denn es fehlen geeignete Kriterien dafür, wann noch eine erhaltende oder verbessernde und wann bereits eine grundlegend verändernde Aufwendung vorliegt. So kann auch im vorliegenden Fall die Frage aufgeworfen werden, ob das Grundstück mit dem Abriss des Wochenendhauses und der Errichtung des Wohnhauses grundlegend verändert wurde, obwohl das Grundstück weiterhin dem privaten Wohnen dient, oder ob sich der Zweck durch das Maß der Nutzung geändert hat (Einfamilienhaus statt Wochenendhaus). Der enge Verwendungsbegriff erweist sich damit als wenig praktikabel. Zudem überzeugt es nicht, die umfassende Sanierung eines bestehenden Hauses (Verwendung) anders zu behandeln als den Abriss und Neubau (keine Verwendung). Bei einer kostenträchtigen Sanierung versagt selbst der mit dem engen Verwendungsbegriff bezweckte Schutz des Eigentümers vor einer finanziellen Überforderung.

33 e) Auch die Nützlichkeit der von den Beklagten getätigten Verwendungen kann mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht verneint werden. Wie die Nützlichkeit einer Verwendung im Sinne von § 996 BGB zu bestimmen ist, ist allerdings - womit sich das Berufungsgericht nicht auseinandersetzt - ebenso wie der Verwendungsbegriff umstritten.

- 34 aa) Nach teilweise vertretener Ansicht ist für die Nützlichkeit allein die objektive Verkehrswerterhöhung durch die Verwendung maßgeblich. Der Wortlaut von § 996 BGB stelle anders als § 997 Abs. 2 BGB nur auf die Werterhöhung der Sache und nicht auf den Nutzen für eine bestimmte Person ab. Ein objektives Verständnis der Nützlichkeit führe zu einem angemessenen Interessenausgleich und gewährleiste die nötige Rechtssicherheit (vgl. BeckOGK/Spohnheimer, BGB [1.11.2024], § 996 Rn. 14 ff.; Jauernig/Berger, BGB, 19. Aufl., § 996 Rn. 2; MüKoBGB/Raff, 9. Aufl., § 996 Rn. 6 ff.; NK-BGB/Schanbacher, 5. Aufl., § 996 Rn. 5; RGRK/Pikart, BGB, 12. Aufl., § 996 Rn. 1; Soergel/Stadler, BGB, 13. Aufl., § 996 Rn. 1 f.; Staudinger/Thole, BGB [2023], § 996 Rn. 11 ff.).
- 35 bb) Die Gegenauffassung, der auch das Berufungsgericht folgt, stellt auf die Werterhöhung für den Eigentümer ab. Verwendungen seien nur insoweit ersatzfähig, als sie für den Eigentümer aufgrund seiner konkreten Interessenlage einen Wert hätten (vgl. BeckOK BGB/Fritzsche [1.5.2024], § 996 Rn. 11; Erman/Ebbing, BGB, 17. Aufl., § 996 Rn. 6; Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl., § 996 Rn. 2, § 951 Rn. 21; Klauser, NJW 1965, 513, 516; Roth, JuS 1997, 1087, 1089; JuS 2003, 937, 942). Dies wird allerdings teilweise dahingehend eingeschränkt, dass der Eigentümer auch insoweit Verwendungsersatz schulde, als er die geschaffene objektive Wertsteigerung zumutbarerweise realisieren könne (vgl. Verse, Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, 1999, S. 162 ff.; Wieling/Finkenauer, Sachenrecht, 6. Aufl., § 12 Rn. 62 f.; Haas, AcP 176 [1976], 1, 25 ff.; Kindl, JA 1996, 201, 202 f.; Klocke, JR 2015, 455, 458). Einig sind sich die Vertreter der Gegenauffassung darin, dass die Ersatzpflicht des Eigentümers wie bei einer aufgedrängten Bereicherung begrenzt werden müsse.
- 36 cc) Der Senat entscheidet die bislang höchstrichterlich nicht geklärte Frage dahin, dass für die Nützlichkeit einer Verwendung im Sinne von § 996 BGB

allein die objektive Verkehrswerterhöhung der Sache maßgeblich ist, nicht jedoch der subjektive Wert für den Eigentümer. Der Verwendungsersatzanspruch des Besitzers ist allerdings auf die von ihm tatsächlich aufgewendeten Kosten begrenzt. Diese Grundsätze gelten auch bei der Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück.

37 (1) Der Wortlaut des § 996 BGB spricht eindeutig für ein objektives Verständnis der Nützlichkeit, insbesondere im systematischen Vergleich mit § 994 und § 997 Abs. 2 BGB. Denn § 996 BGB stellt allein auf die Werterhöhung der Sache ab. Anhaltspunkte für eine Begrenzung auf den subjektiven Wert für den Eigentümer ergeben sich daraus nicht. Auch die Notwendigkeit einer Verwendung im Sinne von § 994 BGB beurteilt sich der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zufolge nach einem objektiven Maßstab (vgl. nur Senat, Urteil vom 14. Juni 2002 - V ZR 79/01, NJW 2002, 3478, 3479 mwN), obwohl auch notwendige Verwendungen dem Eigentümer, zumindest im Einzelfall, unwillkommen sein können. Demgegenüber enthält § 997 Abs. 2 BGB ausdrücklich ein subjektives Element, indem auf den Nutzen für den Besitzer abgestellt wird. Auch der Verweis auf die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag in § 994 Abs. 2 BGB führt zu einer Berücksichtigung der Interessen des Eigentümers (vgl. zum Umfang der Verweisung etwa BGH, Urteil vom 14. Dezember 1954 - I ZR 134/53, NJW 1955, 340, 341; Staudinger/Thole, BGB [2023], § 994 Rn. 44 ff. mwN).

38 (2) Die Gesetzesverfasser haben den Begriff „Wert“ ebenfalls im Sinne von gemeinem Wert bzw. Verkehrswert verstanden. Sie waren sich im Klaren darüber, dass der heutige § 996 BGB den Eigentümer auch zum Ersatz solcher werterhöhenden Verwendungen zwingen würde, die für diesen ohne Interesse sind (vgl. Motive III S. 30; Protokolle III S. 351; BeckOGK/Spohnheimer, BGB

[1.11.2024], § 996 Rn. 14.1; Staudinger/Thole, BGB [2023], § 996 Rn. 14 mwN). Ein umfassender Schutz des Eigentümers vor einer aufgedrängten Bereicherung war nicht beabsichtigt (vgl. Motive III S. 413; siehe hierzu auch Verse, Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, 1999, S. 39). Gegen eine Anwendung der Grundsätze der aufgedrängten Bereicherung, hinter denen sich ohnehin keine einheitliche Theorie verbirgt (vgl. etwa Staudinger/C. Heinze, BGB [2020], § 951 Rn. 50), spricht zudem, dass die in den zweiten Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuchs aufgenommene, dem römischen Recht entlehnte Differenzierung zwischen gut- und bösgläubigem Besitzer und notwendigen und nützlichen Verwendungen gerade eine Modifizierung des bereicherungsrechtlichen ersten Entwurfs darstellt (vgl. Motive III S. 411; Verse, aaO, S. 40). Diese Differenzierung ist dem Bereicherungsrecht fremd; zudem enthält § 996 BGB - abgesehen davon, dass auf den Zeitpunkt der Wiedererlangung abgestellt wird - keine dem § 818 Abs. 3 BGB entsprechende Regelung, die im Bereicherungsrecht als Anknüpfungspunkt für die Grundsätze der aufgedrängten Bereicherung dienen soll (vgl. etwa BeckOGK/Schermaier, BGB [1.9.2024], § 951 Rn. 40; MüKoBGB/Füller, 9. Aufl. § 951 Rn. 35). Die Regelungen der §§ 994 ff. BGB betrachten die Verwendungen - im Gegensatz zum Bereicherungsrecht - grundsätzlich nicht unter dem Blickwinkel des dem Sacheigentümer verschafften Vorteils; diesem kommt nur im Rahmen des § 996 BGB eine zusätzliche anspruchsbegrenzende Funktion zu. Vielmehr geht es darum, welches Vermögensopfer der Besitzer zum Zwecke der Durchführung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahme auf sich genommen hat. Es handelt sich also nicht um einen Bereicherungsausgleich, sondern um eine Verlustabwälzung auf den Eigentümer (vgl. Senat, Urteil vom 24. November 1995 - V ZR 88/95, BGHZ 131, 220, 223; Urteil vom 14. Juni 2002 - V ZR 79/01, NJW 2002, 3478, 3479; Urteil vom 15. März 2013 - V ZR 201/11, NJW-RR 2013, 1318 Rn. 22).

- 39 (3) Zudem führt nur ein objektives Verständnis der Nützlichkeit zu dem bezweckten angemessenen Interessenausgleich zwischen Eigentümer und redlichem, unverklagtem Besitzer (vgl. Rn. 28).
- 40 (a) Der Eigentümer wird hinreichend geschützt, weil seine Ersatzpflicht nach § 996 BGB in mehrfacher Hinsicht begrenzt ist. Er muss maximal die Aufwendungen des Besitzers ersetzen (vgl. Senat, Urteil vom 5. Oktober 1979 - V ZR 71/78, BGHZ 75, 288, 295 mwN), begrenzt wiederum auf die dadurch eingetretene Werterhöhung. Für diese ist der Zeitpunkt der Wiedererlangung durch den Eigentümer maßgeblich; ein zwischenzeitlicher Wertverlust geht also zulasten des Besitzers. Für den Eigentümer führt ein objektives Verständnis der Nützlichkeit insgesamt gesehen nicht zu einer Vermögenseinbuße. Beeinträchtigt wird allein seine Dispositionsbefugnis (vgl. Rn. 29).
- 41 (b) Demgegenüber würde ein subjektives Verständnis der Nützlichkeit für den Besitzer zu einer unter Umständen erheblichen Vermögenseinbuße führen. Der gutgläubige und unverklagte (Eigen-)Besitzer darf aber - wie bereits erörtert (Rn. 30) - davon ausgehen, dass er mit der Sache (als deren vermeintlicher Eigentümer) nach Belieben verfahren kann, da er eine etwaige Zweckbestimmung des wahren Eigentümers nicht kennen kann.
- 42 (c) Schließlich sorgt nur ein objektives Verständnis der Nützlichkeit für die nötige Rechtssicherheit. Bei einer subjektiven Auslegung käme es auf die zukünftigen Vermögensdispositionen und Nutzungsentscheidungen des Eigentümers an, die sich nicht mit genügender Sicherheit vorhersagen lassen (vgl. Staudinger/C. Heinze, BGB [2020], § 951 Rn. 52). Für den beweisbelasteten Besitzer wäre es regelmäßig schwierig oder gar unmöglich, einen - ggf. im Wege der se-

kundären Darlegungslast zu fordernden - Vortrag des Eigentümers zu widerlegen. Die Lösung über einen latenten Anspruch, der erst durch spätere Verwerthungsakte entstünde, wäre mit erheblichen praktischen Schwierigkeiten verbunden (vgl. Staudinger/C. Heinze, aaO).

43 dd) Nach diesen Maßstäben ist ein Anspruch der Beklagten gemäß § 996 BGB auf Ersatz nützlicher Verwendungen schlüssig dargelegt. Mangels abweichender Feststellungen des Berufungsgerichts ist für das Revisionsverfahren zu unterstellen, dass der Verkehrswert des Grundstücks durch den Hausbau um 500.000 € erhöht ist. Der Anspruch ist allerdings auf die Aufwendungen der Beklagten begrenzt (vgl. Rn. 40); insoweit ist zugunsten der Beklagten davon auszugehen, dass sie das gesamte an sie ausgezahlte Darlehen (280.000 €) für die baulichen Investitionen auf dem Grundstück verwandt haben. Die Aufwendungen wurden jedenfalls größtenteils vor dem nach § 996 BGB maßgeblichen Zeitpunkt der Bösgläubigkeit der Beklagten gemacht. Denn das Gebäude war am 1. August 2012 jedenfalls so weit errichtet, dass es von den Beklagten bewohnt werden konnte; der Beschluss, mit dem der Zuschlag aufgehoben wurde, datiert vom 11. März 2014, die Beklagten behaupten in der Revision eine Kenntnisnahme am 2. April 2014.

44 f) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann der Kläger den Verwendungsersatzanspruch der Beklagten zu 1 aus § 996 BGB auch nicht dadurch abwehren, dass er von ihr (und dem Beklagten zu 2) gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB die Beseitigung des Wohnhauses verlangt. Die Werterhöhung des Grundstücks und damit die Nützlichkeit der Verwendung entfällt nicht wegen des Beseitigungsverlangens des Klägers.

45 aa) Richtig ist allerdings, dass das von den Beklagten errichtete Wohnhaus das Eigentum des Klägers an dem Grundstück beeinträchtigt. Auch bei einer bereits abgeschlossenen Einwirkung auf die Sache liegt eine Beeinträchtigung im Sinne von § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB vor, wenn der die Rechte des Grundstückseigentümers beeinträchtigende Zustand - wie hier - aufrechterhalten wird (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 21. Dezember 1956 - V ZR 110/56, BGHZ 23, 61, 63 mwN). Die Beeinträchtigung des Eigentums entfällt auch nicht deswegen, weil der Kläger gemäß § 946, § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB Eigentümer des Wohnhauses geworden ist (st. Rspr., vgl. etwa Senat, Urteil vom 24. Januar 2003 - V ZR 175/02, NJW-RR 2003, 953, 954; Urteil vom 4. Februar 2005 - V ZR 142/04, NJW 2005, 1366, 1367).

46 bb) Ob es neben den Regelungen der §§ 987 ff. BGB einen Anspruch auf Beseitigung des Resultats von Verwendungen des Besitzers gibt, ist jedoch umstritten.

47 (1) Nach einer Ansicht, der auch das Berufungsgericht folgt, besteht ein Vorrang des Beseitigungsanspruchs. Der Eigentümer könne einen Verwendungsersatzanspruch aus §§ 994 ff. BGB dadurch abwehren, dass er von dem Besitzer gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB - auf dessen Kosten - die Beseitigung der Verwendungen verlange. Zur Begründung wird auf den Schutz der Dispositionsbefugnis des Eigentümers verwiesen (vgl. OLG Celle, MDR 1954, 294, 295; BeckOK BGB/Fritzsche [1.5.2024], § 994 Rn. 18, § 996 Rn. 11; Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl., Vorb. v. § 987 Rn. 15; NK-BGB/Schanbacher, 5. Aufl., § 993 Rn. 15; Soergel/Mühl, BGB, 12. Aufl. 1990, § 994 Rn. 2; Wolff, Der Bau auf fremdem Boden, 1900, S. 66; Hoeren/Hilderink, JuS 1999, 668, 670; Huber, JuS 1970, 515, 519; Kümmeler, JR 2013, 47 f.).

- 48 (2) Die Gegenauffassung lehnt eine Beseitigungspflicht (nur) des redlichen, unverklagten Besitzers aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB ab. Sie sieht einen Wertungswiderspruch darin, dass dieser für ein von ihm grob fahrlässig in Brand gesetztes Haus des Eigentümers gemäß §§ 989 f. BGB keinen Schadensersatz leisten, das Haus also nicht wiederaufbauen, ein von ihm selbst errichtetes Haus aber gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB auf eigene Kosten wieder abreißen müsse. Das Haftungsprivileg des § 993 Abs. 1 Halbs. 2 BGB bzw. die differenzierte Verwendungsersatzregelung in den §§ 994 ff. BGB dürften nicht unterlaufen werden (vgl. BeckOGK/Spohnheimer, BGB [1.11.2024], § 993 Rn. 20, § 1004 Rn. 111.3; Erman/Buck-Heeb, BGB, 17. Aufl., § 818 Rn. 20g; MüKoBGB/Raff, 9. Aufl., § 1004 Rn. 238, § 996 Rn. 19; Staudinger/Thole, BGB [2023], § 996 Rn. 18 f., § 1004 Rn. 141; Repnow, JR 2024, 111, 114 f.; Spohnheimer, NJW 2023, 2653; Baur, AcP 160 [1961], 465, 491 ff.; Wolf, JZ 1966, 467, 472). Von einem unredlichen oder verklagten Besitzer könne der Eigentümer dagegen gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB die Beseitigung verlangen (so etwa Wolf, aaO).
- 49 cc) Der Senat entscheidet die Frage dahin, dass ein Anspruch des Eigentümers aus § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung des Resultats der Verwendungen gegen den gutgläubigen und unverklagten Besitzer ausgeschlossen ist.
- 50 (1) Das Verhältnis von Beseitigungs- und Verwendungsersatzanspruch ist zwar gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt. § 993 Abs. 1 Halbs. 2 BGB lässt sich aber im Zusammenspiel mit § 989 BGB entnehmen, dass der gutgläubige und nicht verklagte Besitzer als besonders schutzwürdig angesehen wird, weil er nicht zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet ist. Ein Rückgriff auf die allgemeinen Vorschriften ist ausgeschlossen. Diese Wertung muss im Hinblick auf einen Anspruch des Eigentümers nach § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung des Resultats

tats der Verwendungen eines gutgläubigen und nicht verklagten Besitzers beachtet werden. Auch wenn § 1004 Abs. 1 BGB kein Schadensersatzanspruch ist, ist er im wirtschaftlichen Ergebnis hiermit vergleichbar. Er nähert sich dem Umfang nach diesem an und verlangt dem Besitzer ein ähnliches Opfer ab (vgl. Senat, Urteil vom 18. April 1997 - V ZR 28/96, BGHZ 135, 235, 239; Beschluss vom 4. Februar 2005 - V ZR 142/04, NJW 2005, 1366, 1368; siehe auch Köbl, Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis im Anspruchssystem des BGB, 1971, S. 302: schadensersatzähnliche Haftung). Im Übrigen wäre es ein Wertungswiderspruch, wenn der redliche und unverklagte Besitzer zwar keinen Ersatz für den Abriss eines auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes (hier: Wochenendhaus) leisten, aber ein von ihm selbst errichtetes Gebäude auf eigene Kosten abreißen müsste.

- 51 (2) Entgegen der Ansicht des Klägers folgt nichts anderes daraus, dass die nebeneinander gegebenen Ansprüche aus § 985 und § 1004 BGB zusammen das Eigentum und die damit verbundene Sachherrschaft in umfassender Weise schützen sollen (vgl. Senat, Urteil vom 17. September 1954 - V ZR 35/54, LM Nr. 14 zu § 1004 BGB; Urteil vom 4. Februar 2005 - V ZR 142/04, NJW 2005, 1366, 1367; Urteil vom 23. März 2023 - V ZR 67/22, BGHZ 236, 369 Rn. 33 jeweils mwN). Denn die Regelungen in den §§ 987 ff. und insbesondere in § 993 Abs. 1 Halbs. 2 BGB enthalten eigenständige und vorrangige Wertungen, denen zugunsten eines gutgläubigen und nicht verklagten Besitzers durch den Ausschluss eines Anspruchs auf Beseitigung des Ergebnisses der Verwendungen aus § 1004 BGB Geltung zu verschaffen ist (zu dem Klageantrag auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks aus §§ 1004, 985 BGB vgl. Rn. 54). Aus demselben Grund ist die Rechtsprechung zum Verhältnis des Beseitigungsanspruchs aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB zu dem - hier ausgeschlossenen (vgl. oben Rn. 18) - Entschädigungsanspruch aus § 951 Abs. 1 Satz 1, § 812 BGB (vgl.

BGH, Urteil vom 17. Februar 1965 - VIII ZR 69/63, WM 1965, 652, 653; Urteil vom 27. April 1966 - VIII ZR 148/64, WM 1966, 765, 766) auf das Verhältnis von Beseitigungsanspruch und Verwendungsersatzanspruch aus §§ 994 ff. BGB nicht übertragbar.

52 g) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann der Kläger den Verwendungsersatzanspruch der Beklagten zu 1 aus § 996 BGB nicht dadurch abwehren, dass er sie auf das Wegnahmerecht aus § 997 BGB verweist. Diese Vorschrift begründet keine Wegnahmepflicht des Besitzers. Zudem kann es nicht im Belieben des Eigentümers stehen, die Verwendungsersatzansprüche des Besitzers aus §§ 994 ff. BGB durch Verweis auf das - regelmäßig wirtschaftlich wertlose (vgl. oben Rn. 18 sowie Verse, Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, 1999, S. 2) - Wegnahmerecht leerlaufen zu lassen. Die Rechtsprechung zum Verhältnis des - hier ausgeschlossenen - Entschädigungsanspruchs aus § 951 Abs. 1 Satz 1, § 812 BGB zum Wegnahmerecht aus § 997 BGB (vgl. dazu Senat, Urteil vom 21. Dezember 1956 - V ZR 110/56, BGHZ 23, 61, 64 f.) ist wegen der vorrangigen Wertungen der §§ 994 ff. BGB auch insoweit nicht übertragbar.

53 3. Rechtsfehlerhaft ist auch die Verurteilung beider Beklagten zu der Beseitigung des Wohnhauses. Wie ausgeführt (vgl. Rn. 49 ff.), scheidet ein entsprechender Anspruch des Klägers aus § 1004 Abs. 1 BGB aus.

54 4. Zu beanstanden ist ferner die uneingeschränkte Verurteilung beider Beklagten zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks. Allerdings geht das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler davon aus, dass ein entsprechender Anspruch des Klägers nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB (Räumung) und § 985 BGB (Herausgabe) entstanden ist. Jedoch kann auch hinsichtlich dieser Ansprüche das

von beiden Beklagten geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht wegen eines Wertersatzanspruchs für das errichtete Haus nicht mit der von dem Berufungsgericht gegebenen - wie bereits gezeigt rechtsfehlerhaften - Begründung verneint werden. Insoweit verhält es sich im Ergebnis genauso wie bei der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts gegen den Anspruch aus § 894 BGB (vgl. oben Rn. 12).

55 5. Auf Rechtsfehlern beruht schließlich die Verurteilung beider Beklagten zur Löschung der Grundschuld.

56 a) In Bezug auf die Beklagte zu 1 kommt die von dem Berufungsgericht als Anspruchsgrundlage herangezogene Vorschrift des § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB bereits deshalb nicht in Betracht, weil § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB als spezielle Eingriffskondition der allgemeinen Eingriffskondition als *lex specialis* vorgeht (vgl. etwa BeckOK BGB/Wendehorst [1.8.2024], § 816 Rn. 2 f. mwN). Die im Grundbuch eingetragene Beklagte zu 1 hat als Nichtberechtigte dem Kläger gegenüber wirksam über das Grundstück verfügt, da die Bank der Beklagten die Grundschuld nach § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB gutgläubig erworben hat. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Bank zum maßgeblichen Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrags (§ 892 Abs. 2 BGB) von der Anfechtbarkeit des Zuschlagsbeschlusses wusste. Die Grundschuldbestellung erfolgte mehr als ein Jahr vor der Einlegung der Beschwerde gegen den Zuschlagsbeschluss durch den Kläger im November 2012.

57 b) Aber auch nach § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB, der durch die Sonderregelung der §§ 987 ff. BGB nicht ausgeschlossen ist (st. Rspr., vgl. etwa BGH, Urteil vom 20. Oktober 1952 - IV ZR 44/52, NJW 1953, 58, 59; Urteil vom 11. Ja-

nuar 1971 - VIII ZR 261/69, BGHZ 55, 176, 178 f.), kann der Kläger von der Beklagten zu 1 nicht Beseitigung der Belastung, also Löschung der Grundsuld verlangen (vgl. BGH, Urteil vom 13. Dezember 2000 - IV ZR 239/99, NJW 2001, 1069; zu § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB vgl. Senat, Urteil vom 26. Oktober 1990 - V ZR 22/89, BGHZ 112, 376, 380 f.). Denn „durch die Verfügung“ hat die Beklagte zu 1 nur die Sicherung ihres Darlehens und nicht die Grundsuld selbst erlangt (vgl. etwa Bergmann, Die nichtberechtigte fiduziarische Belastung fremder Sachen, 2020, S. 44; Fritsche, NJ 2002, 479, 480). Inhaberin der Grundsuld ist nämlich die Bank der Beklagten. Der Hinweis des Klägers auf das Urteil des Senats vom 15. März 2002 (V ZR 396/00, BGHZ 150, 187, 192 ff.) veranlasst keine abweichende Beurteilung, weil es in dieser Entscheidung um die hier nicht einschlägige Rückabwicklung eines Kaufvertrages ging.

58 c) Ein Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 989 f. BGB scheidet bereits deswegen aus, weil die Beklagte zu 1 zum Zeitpunkt der Bestellung und Eintragung der Grundsuld im Jahr 2011 (noch) gutgläubig und unverklagt war (vgl. Rn. 43, zur Einordnung der dinglichen Belastung eines Grundstücks als Verschlechterung - und nicht als Nutzung im Sinne von § 988 BGB - vgl. Senat, Urteil vom 29. April 1964 - V ZR 119/63, WM 1964, 677, 678 f.). Ein Anspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB ist wegen der vorrangigen und abschließenden Wertungen der §§ 987 ff. BGB ausgeschlossen (vgl. BGH, Urteil vom 13. Dezember 2000 - IV ZR 239/99, NJW 2001, 1069 mwN).

59 d) Gegen den Beklagten zu 2 besteht ebenfalls kein Anspruch auf Löschung der Grundsuld. § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB scheidet als Anspruchsgrundlage schon deshalb aus, weil nur die Beklagte zu 1 als eingetragene Eigentümerin über das Grundstück verfügt hat. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu einem Anspruch gegen die Beklagte zu 1 entsprechend.

60 e) Entgegen der von dem Prozessbevollmächtigten des Klägers in dem - nach der mündlichen Verhandlung vor dem Senat eingereichten - Schriftsatz vom 13. Februar 2025 vertretenen Auffassung führt die Lösung des Senats - Verwendungsersatzanspruch einerseits, aber kein Anspruch auf Löschung der Grundschild andererseits - nicht in der Gesamtschau zu einem wirtschaftlich untragbaren Ergebnis. Richtig ist zwar, dass der Kläger Verwendungsersatzansprüche der Beklagten nicht unter Hinweis auf die Grundschild abwehren kann. Das ändert aber nichts daran, dass die Beklagten gegenüber der Bank zur Rückzahlung des durch die Grundschild gesicherten Darlehens verpflichtet bleiben. Dem Kläger steht es vor diesem Hintergrund offen, die Grundschild abzulösen. Entgegen seiner schriftsätzlich geäußerten Ansicht bedarf es dafür nicht seiner vorherigen Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch, da er Eigentümer des Grundstücks und das Grundbuch unrichtig ist. Mit der Ablösung würde zwar nicht die Forderung der Bank auf den Kläger übergehen; die Bank könnte die persönliche Forderung jedoch nicht mehr gegen die Beklagten geltend machen (vgl. Senat, Urteil vom 14. Juli 1988 - V ZR 308/86, BGHZ 105, 154, 157 f.). Träte die Bank vor diesem Hintergrund die Forderung - soweit sie noch besteht - gegen die Beklagten an den Kläger ab, könnte der Kläger dem Verwendungsersatzanspruch der Beklagten diesen Anspruch oder andernfalls einen entstehenden Bereicherungsanspruch entgegenhalten.

III.

61 1. Das Berufungsurteil ist im Umfang der Anfechtung insgesamt aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), weil weitere Feststellungen zu treffen sind.

62 a) In Bezug auf die Klageanträge betreffend die Grundbuchberichtigung und die Räumung und Herausgabe des Grundstücks bejaht das Berufungsgericht zwar rechtsfehlerfrei die Voraussetzungen der §§ 894, 985 und 1004 Abs. 1 BGB. Zu beanstanden ist insoweit (nur) die Versagung des Zurückbehaltungsrechts der Beklagten. Hierauf kann die Aufhebung aber nicht beschränkt werden. Dies würde voraussetzen, dass das Zurückbehaltungsrecht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden könnte und eine Widerspruchsgefahr nicht bestünde (vgl. BGH, Urteil vom 2. Juni 1966 - VII ZR 162/64, BGHZ 45, 287, 289). Eine solche Widerspruchsgefahr ist aber deshalb gegeben, weil das nicht rechtskräftig festgestellte Eigentum des Klägers Vorfrage sowohl für die Ansprüche aus den §§ 894, 985 und 1004 Abs. 1 BGB als auch für die das Zurückbehaltungsrecht begründenden Ansprüche der Beklagten ist. Die Bindung des Berufungsgerichts nach § 563 Abs. 2 ZPO an die rechtliche Beurteilung des Senats beseitigt die Widerspruchsgefahr nicht, weil sie voraussetzt, dass die tatsächlichen Feststellungen gleichbleiben (vgl. BGH, Urteil vom 1. Juni 2017 - IX ZR 204/15, NJW-RR 2017, 1020 Rn. 11 mwN). Auch die Anträge auf Beseitigung des Wohnhauses und auf Löschung der Grundschuld sind (nur) wegen der insgesamt bestehenden Widerspruchsgefahr nicht im Sinne von § 563 Abs. 3 ZPO abweisungsreif; der auch in anderem Zusammenhang relevante gute Glaube der Beklagten steht nämlich ebenso wenig wie das Eigentum des Klägers rechtskräftig fest.

63 b) Die Verurteilung zur Zahlung von Nutzungsersatz kann schon wegen Widerspruchsgefahr nicht aufrechterhalten werden; der Anspruch auf Nutzungsersatz setzt ebenso wie die Ansprüche aus den §§ 894, 985 und 1004 Abs. 1 BGB das nicht rechtskräftig festgestellte Eigentum des Klägers voraus.

64 2. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

65 a) Zur Ermittlung der Höhe des Verwendungsersatzanspruchs aus § 996 BGB wird das Berufungsgericht dem Vortrag der Beklagten zur verwendungsbedingten Verkehrswerterhöhung (500.000 €) und der Höhe der Aufwendungen für den Hausbau (280.000 €), durch die der Anspruch begrenzt ist, nachzugehen haben. Es hat hierzu bislang - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen getroffen. Insoweit wird es zu beachten haben, dass die Anforderungen an die Darlegung der von den Beklagten getätigten Aufwendungen nicht überspannt werden dürfen und unter den Voraussetzungen des § 287 Abs. 2 ZPO auch eine Schätzung in Betracht kommt. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Verkehrswerterhöhung ist die Wiedererlangung des Grundstücks durch den Kläger bzw. der Eintritt des Annahmeverzugs nach §§ 293 ff. BGB (vgl. Staudinger/Thole, BGB [2023], § 996 Rn. 6). Der ermittelte Wert ist mit dem hypothetischen Wert, den das Grundstück ohne die Verwendungen zum maßgeblichen Zeitpunkt gehabt hätte, zu vergleichen (vgl. Staudinger/Thole, aaO, Rn. 9). Zudem müssen die Beklagten zum Zeitpunkt der Aufwendungen gutgläubig (und unverklagt) gewesen sein. Aufwendungen nach Zustellung des Aufhebungsbeschlusses bzw. Kenntniserlangung davon (nach dem Vortrag der Beklagten am 2. April 2014) sind also nicht ersatzfähig; insoweit ist den Beklagten ggf. Gelegenheit zu ergänzendem Vortrag zu geben.

66 b) Sollte sich der Hauptantrag auf Löschung der Grundschuld wegen gleichbleibender tatsächlicher Feststellungen weiterhin als unbegründet erweisen, werden insoweit die auf Leistung von Wertersatz gerichteten Hilfsanträge zu prüfen sein, mit denen sich das Berufungsgericht bislang - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - nicht beschäftigt hat. Dabei wird insbesondere zu klären sein, was die Beklagten durch die Belastung des Grundstücks mit der Grundschuld erlangt haben, und - für den Fall, dass die Herausgabe unmöglich sein

sollte (§ 818 Abs. 2 BGB) - wie der Wertersatz zu berechnen ist (vgl. hierzu im Rahmen eines Anspruchs nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB Senat, Urteil vom 26. Oktober 1990 - V ZR 22/89, BGHZ 112, 376, 380 f.; für einen Anspruch aus § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB offengelassen von BGH, Urteil vom 13. Dezember 2000 - IV ZR 239/99, NJW 2001, 1069; vgl. zum Streitstand und anderen Berechnungsmöglichkeiten etwa MüKoBGB/Schwab, 9. Aufl., § 818 Rn. 70 ff.; Bodenbenner, Bereicherungsrechtliche Rückabwicklung nach Belastung des rechtsgrundlos erlangten Gegenstandes mit einem Kreditsicherungsrecht, 2002, S. 195, 198; Canaris, NJW 1991, 2513; Repnow, JR 2024, 111, 116).

67

c) Die Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger könne von den Beklagten Nutzungsersatz in Höhe von 6.041,67 € gemäß §§ 988, 990 Abs. 1 Satz 2, § 987 BGB nebst Zinsen für den Zeitraum vom 1. August 2012 bis einschließlich 31. Dezember 2014 verlangen, ist auf der Grundlage der bislang getroffenen Feststellungen rechtsfehlerfrei. Da rückwirkend ab dem 1. August 2012 (Einzug der Beklagten) zwischen den Parteien ein Eigentümer-Besitzer-Verhältnis im Sinne der §§ 987 ff. BGB besteht (vgl. Rn. 13), kann der Kläger ab diesem Zeitpunkt Nutzungsersatz verlangen. Vor Erlangung der Kenntnis von dem Aufhebungsbeschluss ergibt sich dies aus § 988 BGB, weil der rechtsgrundlose Besitz-

erwerb dem unentgeltlichen gleichsteht (vgl. BGH, Urteil vom 8. Oktober 1953 - III ZR 310/51, BGHZ 10, 350, 357; Senat, Urteil vom 5. März 2010 - V ZR 106/09, BGHZ 184, 358 Rn. 21). Nach Kenntniserlangung haften die Beklagten nach § 990 Abs. 1 Satz 2, § 987 BGB auf Nutzungsersatz.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

LG Potsdam, Entscheidung vom 05.06.2020 - 1 O 330/14 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 29.06.2023 - 5 U 81/20 -

Verkündet am:

14. März 2025

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle