

07/2025

28. Jahrgang  
Seiten 433 - 504



## IHR EXAMENSWISSEN EXAMENSRELEVANTE ENTSCHEIDUNGEN KLAUSURTYPISCH AUFBEREITET

### ZIVILRECHT

- Alles wird gut: Der BGH gibt endlich den „engen Verwendungsbegriff“ auf!
- Leasingnehmer klagt auf Schadensersatz: Achtung bei Formulierung der Klage
- Was ist eine Hecke und wie hoch darf sie sein? Fragen über Fragen
- kompakt: Notwegerecht erfasst auch die Zufahrt zum Zwecke des Parkens!
- kompakt: Keine Unterscheidungskraft der Firma bei Gattungsbezeichnung und Top-Level-Domain

### STRAFRECHT

- Raub: Wer hat Gewahrsam am Bargeld im Ausgabefach eines Geldautomaten?

### ÖFFENTLICHES RECHT

- Abwälzung zusätzlicher Polizeikosten bei Hochrisikospielen auf den Veranstalter verfassungsgemäß?
- Mindestanforderungen an eine Verfassungstreuepflicht im juristischen Vorbereitungsdienst

### TYPISCHE KLAUSURPROBLEME

- Prüfungsrelevantes Wissen zur Rücknahme von Verwaltungsakten gem. § 48 VwVfG

### GRUNDFÄLLE

- Anspruch auf Ersatz des Verzögerungsschadens bei mangelhafter Leistung
- Grundrecht auf Berufsfreiheit (Art. 12 GG)

### HEMMER.LIFE

- Ist eine Berufsunfähigkeitsversicherung für Studierende sinnvoll? Frank Galbas im Interview



AKTUELL

FALLORIENTIERT

PROFESSIONELL

# E-book Life&LAW Juli 2025

**Autoren: Tyroller/Berberich/d'Alquen/Grieger**

# INHALTSVERZEICHNIS

## ZIVILRECHT

### 1 ALLES WIRD GUT: DER BGH GIBT ENDLICH DEN „ENGEN VERWENDUNGSBEGRIFF“ AUF!

#### A) Sound

#### B) Problemaufriss

#### C) Lösung

##### I. Anspruch auf Grundbuchberichtigung, § 894 BGB

###### 1. Unrichtigkeit des Grundbuchs

###### 2. Zurückbehaltungsrecht der B gemäß § 273 II BGB i.V.m. § 996 BGB

###### a) Vindikationslage zur Zeit des Hausbaus

###### b) Vorliegen einer ersatzfähigen nützlichen Verwendung, § 996 BGB

###### aa) Nach bisheriger Rechtsprechung galt ein sog. „enger Verwendungsbegriff“

###### bb) Heute einhellige Literatur vertritt einen „weiten Verwendungsbegriff“

###### cc) BGH gibt engen Verwendungsbegriff nun endgültig auf

###### c) Nützlichkeit des Hausbaus i.S.d. § 996 BGB

###### aa) Nach e.A. ist die objektive Werterhöhung maßgeblich

###### bb) Nach a.A. ist auf die Werterhöhung für den Eigentümer abzustellen

###### cc) BGH: Maßgeblich ist allein die objektive Werterhöhung

###### d) Zwischenergebnis

###### 3. Ergebnis

###### 4. Kein Zurückbehaltungsrecht gem. § 273 II i.V.m. §§ 951 I S.1, 812 I S. 1 Alt. 2 BGB

##### II. Anspruch auf Beseitigung des Hauses nach § 1004 I S. 1 BGB

###### 1. Beeinträchtigung des Eigentums

###### 2. Störereigenschaft der B

###### 3. Keine Duldungspflicht, § 1004 II BGB

###### 4. Aber: Vorrang des EBV schließt einen Rückgriff auf § 1004 I S. 1 BGB aus!

###### a) Nach e.A. schließt das EBV einen Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB nicht aus

###### b) Nach a.A. besteht gegen den gutgläubigen und unverklagten Besitzer kein Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB

###### c) Der BGH folgt der zuletzt genannten Auffassung

###### 5. Ergebnis

##### III. Anspruch des E auf Herausgabe des Grundstücks nach § 985 BGB

###### 1. Eigentum des E (+)

###### 2. Unrechtmäßiger Besitz der B, § 986 BGB

###### 3. Aber: Zurückbehaltungsrecht nach § 1000 S. 1 BGB

IV. Anspruch des E auf Räumung des Grundstücks nach § 1004 I S. 1 BGB

V. Kein Anspruch des E auf Löschung der Grundschuld aus § 816 I S. 1 BGB

1. Gegenüber E wirksame Verfügung einer Nichtberechtigten

2. **Rechtsfolge:** Herausgabe des durch die Verfügung Erlangten

VI. Keine sonstigen Ansprüche wegen der Belastung des Grundstücks mit der Grundschuld

VII. Anspruch auf Nutzungsersatz ab dem 01.08.2012

1. Anspruch aus §§ 988, 818 II Alt. 1 BGB

a) Kein unentgeltlicher Besitzerwerb

b) **Ansicht des BGH:** Analogie des § 988 BGB bei rechtsgrundlosem Erwerb

c) Ansicht der Literatur

d) Ergebnis

2. Ab Rechtshängigkeit gilt § 987 I BGB

3. Ab Kenntnis der B gelten §§ 990 I S. 2, 987 I BGB

VIII. Endergebnis

D) Kommentar

E) Wiederholungsfrage

F) Zur Vertiefung

## 2 LEASINGNEHMER KLAGT AUF SCHADENSERSATZ: ACHTUNG BEI FORMULIERUNG DER KLAGE

A) Sound

B) Problemaufriss

C) Lösung Ausgangsfall

I. Anspruch dem Grunde nach (+)

II. Ersatzfähigkeit grundsätzlich gegeben

III. **Aber:** Schadensgeringhaltungsobliegenheit, § 254 II S. 1 BGB

IV. Ergebnis Ausgangsfall

D) Lösung Abwandlung

I. Erstattung des Gewinnanteils

II. Was gilt, wenn LN dem LG verschuldensunabhängig haften sollte?

III. Was ist in prozessualer Hinsicht zu beachten?

1. Gewillkürte Prozessstandschaft

2. Keine alternative Klagehäufung

III. Ergebnis Abwandlung

D) Kommentar

E) hemmer-Background

F) Wiederholungsfrage

G) Zur Vertiefung

### 3 WAS IST EINE HECKE UND WIE HOCH DARF SIE SEIN? FRAGEN ÜBER FRAGEN

A) Sound

B) Problemaufriss

C) Lösung des Ausgangsfalls

I. Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB i.V.m. §§ 38 I, 39 I Nr.1 NachbG HE

1. Störereigenschaft der V

2. Beeinträchtigung des Eigentums

a) Problem: Pflanzen befinden sich nur auf dem Grundstück des V

b) Zulässige Grundstücksnutzung gem. § 903 S. 1 BGB?

c) Beschränkungen aus Landesnachbargesetz (hier NachbG HE)?

d) Hecke gem. § 39 I NachbG HE?

aa) .A.: Hecke nur, wenn bestimmte Höhe nicht überschritten wird

bb) A.A.: Begriff der Hecke beinhaltet keine Höhenbeschränkung

cc) Ansicht des BGH: Höhe irrelevant

e) Höhe eingehalten

aa) Nach e.A. ist das tiefer gelegene Grundstück der Maßstab

bb) Nach a.A. ist der Austrittspunkt der Pflanzen maßgeblich

cc) BGH: Grundsätzlich Austrittsstelle, wenn nicht Grundstücksniveau künstlich verändert wurde in zeitlichem Zusammenhang zur Anpflanzung

II. Ergebnis Ausgangsfall

D) Lösung der Abwandlung

I. Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB (-)

II. Anspruch aus nachbarschaftlichem Gemeinschaftsverhältnis, § 242 BGB

III. Ergebnis Abwandlung

E) Kommentar

F) Wiederholungsfrage

G) Zur Vertiefung

### 4 KOMPAKT: NOTWEGERECHT ERFASST AUCH DIE ZUFAHRT ZUM ZWECKE DES PARKENS!

A) Sound

B) Lösung

I. Anspruch auf Unterlassung aus § 1004 I S. 2 BGB

II. Problem: Duldungspflicht aus § 917 BGB?

1. Voraussetzungen für Notwegerecht grds. (+)

2. Problem: Reichweite: Auch Parken erfasst?

III. Ergebnis

## 5 KOMPAKT: KEINE UNTERSCHIEDUNGSKRAFT DER FIRMA BEI GATTUNGSBEZEICHNUNG UND TOP-LEVEL-DOMAIN

A) Sound

B) Problemaufriss

C) Lösung

I. Voraussetzungen des § 18 I HGB

1. Anforderungen an die Voraussetzung der „Unterscheidungskraft“

2. Hat Gattungsbezeichnung „vertrieb“ i.V.m. der Top-Level-Domain „.de“ die erforderliche Unterscheidungskraft?

3. Ergebnis

II. Endergebnis

# STRAFRECHT

## 6 RAUB: WER HAT GEWAHRSAM AM BARGELD IM AUSGABEFACH EINES GELDAUTOMATEN?

A) Sounds

B) Problemaufriss

C) Lösung

I. Strafbarkeit des B gemäß § 249 I StGB

1. Objektiver Tatbestand

2. Subjektiver Tatbestand

3. Rechtswidrigkeit

4. Schuld

II. Ergebnis

D) Kommentar

E) Wiederholungsfragen

F) Zur Vertiefung

# ÖFFENTLICHES RECHT

## 7 ABWÄLZUNG ZUSÄTZLICHER POLIZEIKOSTEN BEI HOCHRISIKOSPIELEN AUF DEN VERANSTALTER VERFASSUNGSGEMÄSS?

## A) Sounds

## B) Problemaufriss

## C) Lösung

### I. Begründetheit

#### 1. Prüfungsmaßstab

#### 2. Verletzung von Art. 12 I GG

- a) Schutzbereich des Art. 12 I GG
  - aa) Sachlicher Schutzbereich
  - bb) Persönlicher Schutzbereich
- b) Eingriff
- c) Verfassungsmäßigkeit des Eingriffs
  - aa) Formelle Verfassungsmäßigkeit
  - bb) Materielle Verfassungsmäßigkeit
  - cc) Zwischenergebnis

#### 3. Verstoß gegen Art. 3 I GG

- a) Ungleichbehandlung
- b) Rechtfertigung der Ungleichbehandlung
- c) Zwischenergebnis

### II. Ergebnis

## D) Kommentar

## E) Wiederholungsfrage

## F) Zur Vertiefung

# 8 MINDESTANFORDERUNGEN AN EINE VERFASSUNGSTREUEPFLICHT IM JURISTISCHEN VORBEREITUNGSDIENST

## A) Sounds

## B) Problemaufriss

## C) Lösung

### I. Passivlegitimation

### II. Rechtswidrigkeit des erledigten Verwaltungsakts

#### 1. Rechtsgrundlage

#### 2. Formelle Rechtmäßigkeit

#### 3. Materielle Rechtmäßigkeit

- a) Tatbestand
  - aa) Tragende Grundsätze des Beamtentums
  - bb) Keine uneingeschränkte Übertragbarkeit dieser Grundsätze auf den juristischen Vorbereitungsdienst
  - cc) Aber: Mindestanforderungen an die Verfassungstreuepflicht
  - dd) Eingriff in Art. 12 I S. 1 GG ist gerechtfertigt

ee) Parteienprivileg aus Art. 21 II i.V.m. IV GG steht dem nicht entgegen

ff) Subsumtion

b) Rechtsfolge

III. Ergebnis

D) Kommentar

E) Wiederholungsfrage

F) Zur Vertiefung

# KLAUSURRELEVANTE PROBLEME

## PRÜFUNGSRELEVANTES WISSEN ZUR RÜCKNAHME VON VERWALTUNGSAKTEN GEM. § 48 VwVfG

A) Einführung

B) Anwendungsbereich, §§ 48 f. VwVfG

C) Verhältnis von § 48 zu § 49 VwVfG

I. Rechtswidrigkeit im Erlasszeitpunkt

II. Rechtswidrig gewordener (Dauer-)Verwaltungsakt

III. Widerruf eines rechtswidrigen Verwaltungsakts, § 49 VwVfG (analog)?

D) Rücknahme, § 48 VwVfG

I. Tatbestand

1. Vorliegen eines Verwaltungsakts

2. Wirksamkeit des Verwaltungsakts

3. Rechtswidrigkeit des Verwaltungsakts

4. Differenzierung zwischen belastenden und begünstigenden Verwaltungsakten, § 48 I S. 2 VwVfG

5. Zusätzliche Einschränkungen für die Rücknahme begünstigender Verwaltungsakte, § 48 I S. 2, II bis IV VwVfG

a) § 48 II VwVfG (Geld- oder Sachleistungsverwaltungsakt)

aa) Tatsächliches Vertrauen

bb) Schutzwürdigkeit des Vertrauens

b) § 48 III VwVfG (sonstiger Verwaltungsakt)

aa) Vermögensausgleichsanspruch

bb) Vertrauensschutzorientierter Ermessensspielraum?

c) § 48 IV VwVfG

aa) „Tatsachen“ – Erfassung von Rechtsanwendungsfehlern?

bb) „Kenntnis“ – Bearbeitungs- oder Entscheidungsfrist?

cc) „Kenntnis“ – wessen Kenntnis?

II. Rechtsfolge – Ermessen

1. Grundsätze

2. Ermessensreduktion auf Null

3. Intendiertes Ermessen bei Zuwendungsbescheiden

## E) Europarechtliche Modifikationen

I. Bedeutung des Unionsrechts im mitgliedstaatlichen Vollzug

II. Rücknahme belastender Verwaltungsakte (Rs. Kühne & Heitz, Kempfer)

1. Wiederaufgreifen im engeren Sinne (§ 51 I bis IV VwVfG)

2. Wiederaufgreifen im weiteren Sinne (§ 51 V i.V.m. § 48 VwVfG)

a) Ermessensreduktion kraft Unionsrechts nach der Kühne & Heitz-Rechtsprechung

b) Fortentwicklung der Rspr. in der Rs. Kempfer

c) Offene Problemfelder

III. Rücknahme begünstigender Verwaltungsakte (Rs. Alcan)

1. Schutzwürdigkeit des Vertrauens, § 48 II VwVfG

a) § 48 II S. 3 Nr. 3 VwVfG

b) § 48 II S. 2, 1 VwVfG

2. Rücknahmefrist, § 48 IV S. 1 VwVfG

3. Rücknahmeermessen, § 48 I S. 1 VwVfG

## F) Fazit

# GRUNDFÄLLE

## ANSPRUCH AUF ERSATZ DES VERZÖGERUNGSSCHADENS BEI MANGELHAFTER LEISTUNG

A) Sound

B) Gliederung

C) Lösung

Anspruch des K auf Ersatz der Mietkosten (70 €) aus §§ 437 Nr. 3, 280 I BGB

D) Zusammenfassung

E) Zur Vertiefung

## GRUNDRECHT AUF BERUFSFREIHEIT (ART. 12 GG)

A) Sound

B) Lösung

1. Schutzbereich Art. 12 I GG

2. Eingriff

3. Verfassungsrechtliche Rechtfertigung

a) Gesetzesvorbehalt (= Schrankenvorbehalt)

b) Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes (= Schranke)

c) Verfassungsmäßigkeit der Einzelmaßnahme

4. Ergebnis

C) Zusammenfassung

**HEMMER.LIFE**

# ZIVILRECHT

BGH, URTEIL VOM 14.03.2025, V ZR 153/23, NJW 2025, 1486 FF. = JURISBYHEMMER

## 1 ALLES WIRD GUT: DER BGH GIBT ENDLICH DEN „ENGEN VERWENDUNGSBEGRIFF“ AUF!

+++ Grundbuchberichtigungsanspruch +++ Verwendungsersatz im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (EBV) +++ Zurückbehaltungsrecht +++ Beseitigungsanspruch +++ Nutzungsersatz +++ §§ 816, 894, 985, 996, 1004 BGB +++ § 90 ZVG +++

**Sachverhalt:** E 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 21.04.2010 erhielt die B den Zuschlag für das Grundstück (vgl. § 90 ZVG) und wurde im August 2010 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Anschließend wurde das Grundstück zur Sicherung eines von B aufgenommenen Darlehens mit einer im Oktober 2011 eingetragenen Grundschuld über 280.000 € nebst Zinsen belastet.

B ließ das auf dem Grundstück befindliche Wochenendhaus abreißen und für 280.000 € ein neues Haus errichten, das B seit 1. August 2012 mit ihrer Familie bewohnt.

Am 11.03.2014 wurde der Zuschlagsbeschluss auf die Beschwerde des E, der zwischenzeitlich Kenntnis von der Zwangsversteigerung erlangt hatte, durch rechtskräftig gewordenen Beschluss aufgehoben mit der Konsequenz, dass B trotz ihrer Eintragung im Grundbuch nie Eigentümerin des Grundstücks wurde.

E verklagt daraufhin die B auf Grundbuchberichtigung und Beseitigung des Wohnhauses, Herausgabe und Räumung des Grundstücks, Löschung der Grundschuld (hilfsweise: Wertersatz) und auf Zahlung von Nutzungsersatz für die Zeit vom 01.08.2012 bis 31.12.2014.

B beantragt die Klageabweisung und beruft sich hilfsweise auf ein Zurückbehaltungsrecht, da sich der Wert des Grundstücks durch den Hausbau – was tatsächlich zutrifft – um 500.000 € erhöht hat.

Ist die Klage des E gegen B begründet?

### A) Sound

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

2. Verwendungen sind alle Vermögens-aufwendungen, 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.

3. Für die Nützlichkeit einer Verwendung im Sinne von § 996 BGB ist allein die objektive Verkehrswerterhöhung der Sache maßgeblich, nicht jedoch der subjektive Wert für den Eigentümer.

4. Der Verwendungsersatzanspruch des Besitzers ist allerdings auf die tatsächlich aufgewendeten Kosten begrenzt.

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

## B) Problemaufriss

Die besten bzw. grausamsten Geschichten schreibt – wie immer – das wahre Leben.

Der Alptraum, den die B aus dem brandenburgischen Rangsdorf mit ihrem Mann und ihren Kindern über elf Jahre durchlebte, nahm am 14. März 2025 ein zumindest teilweise versöhnliches (vorläufiges) Ende.

Der Kläger E, ein amerikanischer Staatsbürger, hatte das Grundstück 1993 von seiner Großtante, die aus der DDR geflüchtet war und das Grundstück zurückgelassen hatte, geerbt und war im Grundbuch als dessen Eigentümer eingetragen.

Weil E, der inzwischen in der Schweiz lebte, bei der Stadt Freiburg Schulden hatte, wurde das Zwangsvollstreckungsverfahren vom Amtsgericht Luckenwalde eingeleitet.

Von der Zwangsvollstreckung erfuhr E nichts, weil weder das Landratsamt noch das Grundbuchamt rechtswidrigerweise ausreichend versucht hatten, die Anschrift des E zu ermitteln, sondern auf die öffentliche Zustellung zurückgriffen.

Allerdings gelang es ein Jahr später einem Winterdienst-Unternehmen (!!!), die Frau des Amerikaners ausfindig zu machen. Auf diesem Wege erfuhr E von der Zwangsversteigerung und versuchte von da an, das Grundstück zurückzubekommen.

Zunächst hob das LG Potsdam mit Beschluss vom 11.03.2014 den Zuschlagsbeschluss auf.<sup>1</sup> Die hiergegen von B erhobene Gehörsrüge hatte ebenso wenig Erfolg wie die beim BVerfG erhobene Verfassungsbeschwerde, die nicht zur Entscheidung angenommen wurde.<sup>2</sup>

Die Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses hatte gem. § 90 I ZVG zur Konsequenz, dass B trotz ihrer Eintragung im Grundbuch niemals das Eigentum an dem Grundstück erworben hat.

Und damit kam es zum absoluten Klassiker, den man wohl nicht einmal seinem intimsten Feind wünschen würde: Der Bau eines Wohnhauses auf einem fremden Grundstück!

Nach dem Urteil des OLG Brandenburg stand B mit ihrer Familie vor dem Nichts. Das Gericht gab dem E weitgehend Recht und verurteilte B zur Herausgabe des Grundstücks, zum Ersatz von Nutzungen sowie zur Beseitigung des Hauses und der Grundschuld.<sup>3</sup> Damit war der Alptraum zur Wirklichkeit geworden!

Mit ihrer Revision beim BGH hatte B aber weitgehend Erfolg. Aus den Kernaussagen des BGH soll die wichtigste in den Vordergrund gerückt werden: **Der seit eh und je völlig willkürliche und auch ungerechte enge Verwendungsbegriff des BGH<sup>4</sup> ist endlich „tot“!**

**Anmerkung: Es erübrigt sich, über die Examensrelevanz dieses Urteils großartig Worte zu verlieren. Sie sollten das Urteil des BGH genau durcharbeiten und in diesem Zusammenhang auch die Regelungen des EBV wiederholen.**

## C) Lösung

Die Klage ist begründet, wenn E von B Grundbuchberichtigung, Beseitigung des Hauses, Herausgabe und Räumung des Grundstücks, Löschung der Grundschuld (hilfsweise: Wertersatz) und Zahlung von Nutzungsersatz für die Zeit vom 01.08.2012 bis 31.12.2014 verlangen könnte.

### I. Anspruch auf Grundbuchberichtigung, § 894 BGB

**Anmerkung: Der klassische Einstieg in diesen Fall wäre die Prüfung des Anspruchs auf Herausgabe nach § 985 BGB,**

1 LG Potsdam, ZfIR 2014, 785 ff. = **jurisbyhemmer**.

2 BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 23.03.2018, Az.: 2 BvR 2126/17 = **jurisbyhemmer**.

3 OLG Brandenburg, NJW 2023, 2646 ff. = **jurisbyhemmer**.

4 Vgl. zuletzt BGHZ 41, 157 (160) = NJW 1964, 1125 ff. = **jurisbyhemmer**.

verbunden mit der Frage, ob der B wegen des Hausbaus ein Zurückbehaltungsrecht nach § 1000 S. 1 BGB zusteht. Das BGH-Urteil beginnt aber mit dem Anspruch auf Grundbuchberichtigung. Wir haben uns für die Besprechung in der *Life&LAW* dazu entschieden, diese Reihenfolge einzuhalten, weil gerade dieser ungewohnte Beginn und die Prüfung eines Zurückbehaltungsrechts gegen den Anspruch aus § 894 BGB auch gerade der "Reiz" für den Ersteller einer Klausur sein kann.

Lautet der Bearbeitungsvermerk in einer Klausur, dass die folgenden Fragen in der vorgegebenen Reihenfolge zu bearbeiten sind, dann dürfen Sie auch nicht die Prüfung des Anspruches aus § 985 BGB vorziehen, nur weil Ihnen dieser Anspruch etwas vertrauter erscheint.

Gläubiger des Grundbuchberichtigungsanspruchs ist grds. der nicht eingetragene wahre Berechtigte und Schuldner der zu Unrecht eingetragene sog. „Bucheigentümer“.

## 1. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Der Anspruch aus § 894 BGB setzt voraus, dass das Grundbuch unrichtig ist.

Dies ist der Fall, wenn nicht die im Grundbuch eingetragene B, sondern der E wahrer Eigentümer des Grundstücks wäre.

a) Die Eigentümerstellung des E zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung im Jahr 2010 wird gemäß § 891 I BGB vermutet, da E zu diesem Zeitpunkt als Eigentümer dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragen war. Da B diese Vermutung nicht widerlegt hat, kommt es darauf an, ob E sein Eigentum durch den im Zwangsversteigerungsverfahren erteilten Zuschlag an die B gem. § 90 I ZVG verloren hat.

**Anmerkung:** Im Immobiliervollstreckungsrecht führt der Zuschlag gem. § 90 I ZVG zum originären Eigentumserwerb des Erstehers.

Wird eine bewegliche Sache nach § 808 ZPO gepfändet und anschließend verwertet, so kommt durch den Zuschlag nach §§ 817 I ZPO, 156 BGB hingegen ein Kaufvertrag zwischen dem Staat (vertreten durch den Gerichtsvollzieher) und dem Meistbietenden zustande, bei dem gem. § 806 ZPO die Sachmängelrechte ausgeschlossen sind.

Der hoheitsrechtliche Eigentumserwerb erfolgt erst durch Ablieferung der Sache an den Ersteigerer Zug um Zug gegen Zahlung, vgl. § 817 II ZPO.

Wird der Zuschlagsbeschluss aber im Beschwerdewege<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

b) Dabei kommt es 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.<sup>7</sup> Für den Aufhebungsbeschluss als „actus contrarius“ des Zuschlagsbeschlusses kann nichts anderes gelten. Sind die Rechtsschutzmöglichkeiten ausgeschöpft, erwächst die Aufhebung des Zuschlags in Rechtskraft. An die rechtskräftige Entscheidung ist das Gericht aufgrund der materiellen Rechtskraft gebunden, wenn sie in einem nachfolgenden Rechtsstreit eine entscheidungserhebliche Vorfrage darstellt (sog. Feststellungswirkung oder Vorgreiflichkeit bzw. Präjudizialität).<sup>8</sup>

Als rechtsgestaltender Hoheitsakt entfaltet der Aufhebungsbeschluss Wirkung gegenüber jedermann und damit auch gegenüber B. Damit ist das Eigentumsrecht der B entfallen mit der Konsequenz, dass es zu einem „Wiederaufleben“ des Eigentums des E kam.

**Zwischenergebnis:** Der Anspruch des E gegen B auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB ist daher entstanden.

## 2. Zurückbehaltungsrecht der B gemäß § 273 II BGB i.V.m. § 996 BGB

Die B könnte aber gegen den Anspruch des E auf Grundbuchberichtigung nach § 273 II BGB ein Zurückbehaltungsrecht haben, wenn ihr wegen des Hausbaus ein Verwendungsersatzanspruch nach §§ 994 ff. BGB zustünde.

5 Hinweis: Im vorliegenden Fall handelte es sich um eine sog. „Nichtigkeitsbeschwerde“ nach § 569 I S. 3 ZPO.

6 BGH, NJW 2010, 2664 ff. = [jurisbyhemmer](#).

7 BGH, NJW-RR 2010, 2323 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW-RR 1986, 1115 (1116) = [jurisbyhemmer](#).

8 BGH, NJW 2023, 2281 ff. = [jurisbyhemmer](#).

**hemmer-Methode: Die folgenden Ausführungen kennen Sie vom Anspruch auf Herausgabe nach § 985 BGB. Gegen diesen Anspruch steht dem unrechtmäßigen Besitzer gem. § 1000 S. 1 BGB ein Zurückbehaltungsrecht zu, bis er wegen der ihm zu ersetzenden Verwendungen befriedigt wird.**

Teilweise wird § 1000 S. 1 BGB beim Anspruch aus § 894 BGB analog angewendet.<sup>9</sup> Dafür könnte sprechen, dass nach § 273 II BGB ein **fälliger** Verwendungsersatzanspruch bestehen muss und der Anspruch auf Ersatz von Verwendungen nach §§ 994 ff. BGB gemäß § 1001 S. 1 BGB erst mit Wiedererlangung der Sache oder Genehmigung der Verwendungen fällig wird und daher eine Regelungslücke besteht.

Gegen das Bedürfnis für eine Analogie spricht jedoch, dass es für die Fälligkeit i.S.d. § 273 II BGB nach der Ansicht des BGH und der h.L. genügt, dass der Verwendungsersatzanspruch **gleichzeitig mit der Herausgabe** fällig wird.<sup>10</sup>

Daher kommt das Zurückbehaltungsrecht aus § 273 II BGB auch für Ansprüche aus §§ 994 ff. BGB in Betracht, sodass gegen den Anspruch aus § 894 BGB nicht auf eine Analogie des § 1000 S. 1 BGB zurückgegriffen werden muss. Die Buchpositionen ist ein herauszugebender Gegenstand i.S.d. § 273 II BGB sein, und Verwendungen auf das Grundstück gelten als solche auf das Eigentum.

Fraglich ist, ob der B ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Hausbau nach §§ 994 ff. BGB zusteht.

### **a) Vindikationslage zur Zeit des Hausbaus**

Zur Zeit des Hausbaus müsste zwischen B und E eine Vindikationslage (EBV) bestanden haben.

E war Eigentümer des Grundstücks, da sein Eigentum mit der Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses rückwirkend wieder aufgelebt ist (s.o.). Mit dem Verlust des Eigentums der B hat diese auch rückwirkend ihr Recht zum Besitz an dem Grundstück (§ 986 I S. 1 BGB) verloren.

B war deshalb von Anfang an gegenüber dem E unrechtmäßige Besitzerin des Grundstücks.

Daher lag zur maßgeblichen Zeit des Hausbaus zwischen E und B ein EBV vor.

### **b) Vorliegen einer ersatzfähigen nützlichen Verwendung, § 996 BGB**

Verwendungen sind alle freiwilligen Vermögensopfer (= Aufwendungen), die einer Sache zugutekommen.<sup>11</sup>

Das Gesetz unterscheidet zwischen notwendigen Verwendungen i.S.d. § 994 BGB, die zur Erhaltung, Wiederherstellung oder Reparatur einer Sache erforderlich sind, und nützlichen Verwendungen i.S.d. § 996 BGB, welche die Sache verbessern und ihren Wert steigern.

Beim Neubau eines Wohnhauses kann es sich allenfalls um eine nützliche Verwendung i.S.d. § 996 BGB handeln.

Fraglich ist allerdings, ob die Aufwendungen für die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück überhaupt unter den Begriff der „Verwendung“ fallen.

#### **aa) Nach bisheriger Rechtsprechung galt ein sog. „enger Verwendungsbegriff“**

Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH liegt den §§ 994 ff. BGB ein sog. „*enger Verwendungsbegriff*“ zugrunde.

#### **(1) Grundlegende Umgestaltungsmaßnahmen sind keine Verwendungen**

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 (§ 994 BGB) oder deren Zustand zu verbessern (§ 996 BGB).

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

9 So z.B. MüKo/Schäfer, BGB, 9. Aufl. 2023, § 894, Rn. 35.

10 Vgl. dazu BGH, NJW 1983, 2140 ff. = **jurisbyhemmer**; Grüneberg/Grüneberg, BGB, 84. Aufl. 2025, § 273, Rn. 23.

11 Grüneberg/Herrier, BGB, 84. Aufl. 2025, § 994, Rn. 2.

Bau eines Stalls bzw. Kesselhauses auf einem landwirtschaftlich bzw. industriell genutzten Grundstück.<sup>12</sup>

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.<sup>13</sup>

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.<sup>14</sup> Ebenfalls keine Verwendung liege vor, wenn im Garten eines Wohngrundstücks ein Holzhaus errichtet und damit die Benutzungsart des Gartens geändert werde.<sup>15</sup>

## (2) Bisherige Argumente des BGH für den „engen Verwendungsbegriff“

Zur Begründung hat der BGH 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“.<sup>16</sup>

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.

**Anmerkung: Trotz Verneinung des Vorliegens einer Verwendung hat der BGH einen Rückgriff auf §§ 951 I S. 1, 818 II Alt. 2 BGB verneint, da es sich bei den §§ 994 ff. BGB um eine erschöpfende Sonderregelung für den Ersatz von Verwendungen handle.**

Sowohl die §§ 812 ff. BGB als auch §§ 951 I S. 1, 818 BGB seien daher auch dann ausgeschlossen, wenn keine „Verwendung“ i.S.d. §§ 994 ff. BGB vorliege (sog. „Theorie der absoluten Sperrwirkung“).<sup>17</sup>

Dem (redlichen wie unredlichen) Besitzer verblieb damit nur das Wegnahmerecht aus § 997 BGB. Durfte der Besitzer hiervon aus Rechtsgründen 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.<sup>18</sup>

**Mit anderen Worten: Viel willkürlicher als diese unsäglichen Winkelzüge des BGH kann eine Rechtsprechung nicht sein.**

## bb) Heute einhellige Literatur vertritt einen „weiten Verwendungsbegriff“

Die heute einhellige Auffassung in der Literatur folgt dieser Rechtsprechung des BGH nicht und ordnet die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück stets als Verwendung ein. Verwendungen sind daher alle Aufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, also auch solche, die sie grundlegend verändern (sog. „weiter Verwendungsbegriff“).<sup>19</sup>

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 eine außerordentliche Härte, weil ihm nur das regelmäßig wirtschaftlich wertlose Wegnahmerecht des § 997 BGB verbleibe.

Schließlich entstünden nach dem engen Verwendungsbegriff Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen bloß verbessernden und grundlegend verändernden Maßnahmen.

12 BGH, NJW 2002, 3478 (3479) = [jurisbyhemmer](#).

13 BGH, WM 1967, 1147 (1148) = [jurisbyhemmer](#).

14 BGH, NJW 1953, 1466 f. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 1964, 1125 (1126 f.) = [jurisbyhemmer](#).

15 BGH, WM 1969, 295 f. = [jurisbyhemmer](#).

16 BGH, NJW 1964, 1125 (1127) = [jurisbyhemmer](#).

17 Hemmer/Wüst, Skript Sachenrecht I, Rn. 360 f.

18 BGH, NJW 1964, 1125 (1129) = [jurisbyhemmer](#); in diesem Fall bestand wegen Wohnungsknappheit ein Abbruchverbot bzgl. des vom unrechtmäßigen Besitzer errichteten Hauses!

19 Staudinger/Thole, BGB [2023], Vorb. zu §§ 994-1003, Rn. 44; BeckOGK/Spohnheimer, BGB, § 994 Rn. 36.2 f.; BeckOK BGB/Fritzsche, § 994 Rn. 18; Erman/Ebbing, BGB, 17. Aufl., § 994 Rn. 5, 11; Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl., 2025, § 994 Rn. 4; MüKoBGB/Raff, 9. Aufl. 2023, § 994 Rn. 20; Repnow, JR 2024, 111 (113).

## cc) BGH gibt engen Verwendungsbegriff nun endgültig auf

Ob diese Kritik an der Rechtsprechung berechtigt ist, hat der BGH zuletzt in zwei Entscheidungen aus den Jahren 2013 und 2014 ausdrücklich offengelassen.<sup>20</sup> Mit diesem Urteil schließt sich der BGH nunmehr (endlich!) 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 Verwendung im Sinne von §§ 994 ff. BGB sein, wenn damit eine Änderung der Zweckbestimmung des Grundstücks verbunden ist.

**hemmer-Methode: Die Begründung des BGH zu dieser Rechtsprechungsänderung erfolgt nun schulbuchmäßig.**

**Seit Friedrich Carl v. Savigny<sup>21</sup> sind vier klassische Auslegungsmethoden zu unterscheiden:**

**Die grammatische Auslegung nach dem Wortlaut der Norm.**

**Die historisch-genetische Auslegung nach der Entstehungsgeschichte einer Vorschrift.**

**Die systematische Auslegung, mit welcher die Norm in den Gesamtzusammenhang der Rechtsordnung eingeordnet wird.**

**Die teleologische Auslegung nach dem Sinn und Zweck einer Norm.**

**Eine neuere Auslegungsmethode ist die verfassungs- und europarechtskonforme Auslegung, wonach eine Norm so zu interpretieren ist, dass ein Widerspruch zu höherrangigem Recht vermieden wird.**

**An diesen Auslegungsmethoden orientiert sich nun die Begründung des BGH.**

### (1) Wortlaut des Begriffs Verwendung spricht für weites Verständnis

Die Errichtung eines Gebäudes ist vom möglichen Wortsinn einer Verwendung erfasst.

Dem Begriff „Verwendung“ lassen sich keine Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass Maßnahmen, die zu einer grundlegenden Veränderung der Sache (im Sinne einer Änderung der Zweckbestimmung) führen, nicht hierunter fallen.

Der Begriff „Verwendung“ wird im BGB nicht legaldefiniert. Einigkeit besteht nur darüber, dass es sich um einen Unterfall der „Aufwendungen“ (freiwillige Vermögensopfer) handelt, nämlich sachbezogene Aufwendungen.

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.<sup>22</sup>

### (2) Historische Auslegung

Auch die historische Auslegung spricht eher für einen weiten Verwendungsbegriff.

**Anmerkung: Da Ihnen die notwendigen Unterlagen (Gesetzesmaterialien etc.) in der Klausur nicht zur Verfügung stehen, kann diese Auslegungsmethode nur in Haus- und Seminararbeiten erwartet werden.**

**Die Argumente des BGH werden daher nur kurz in einer Anmerkung wiedergegeben.**

**In den Gesetzgebungsmaterialien wird der Bau auf fremdem Boden jedenfalls mehrfach (!) als Beispiel für eine Verwendung genannt.<sup>23</sup> Von einer Definition wurde in der Erwartung, dass „der Sinn des Ausdrucks auch ohne Begriffsbestimmung in der Rechtsanwendung nicht verkannt werden wird“, abgesehen.<sup>24</sup> 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.<sup>25</sup>**

**Hätten die Verfasser des BGB die völlig verfehlte Rechtsprechung des BGH zum engen Verwendungsbegriff vorausgesehen, so hätten sie den Begriff wohl im BGB definiert.**

**Auch das Reichsgericht hat Verwendungen als Vermögensaufwendungen, die einer bestimmten Sache zugutekommen sollen, definiert.<sup>26</sup>**

<sup>20</sup> BGH, NJW-RR 2013, 1318 ff. = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 2015, 229 ff. = **jurisbyhemmer**.

<sup>21</sup> Friedrich Carl von Savigny (\* 21. Februar 1779 in Frankfurt am Main; † 25. Oktober 1861 in Berlin) war ein deutscher Rechtsgelehrter, Rektor der Universität Berlin, Mitglied des Preußischen Staatsrats und Staatsminister für Gesetzesrevision (1842–1848). Er gilt als Begründer der Historischen Rechtsschule.

<sup>22</sup> Westermann/Gursky/Eickmann, Sachenrecht, 8. Aufl., § 32 Rn. 4; Kindl, JA 1996, 201 (202).

<sup>23</sup> Vgl. Motive Band II S. 394: „Errichtung eines Gebäudes“; Protokolle III S. 353 (356): „Bau auf dem Grundstück“, „Bebauung der Grundstücke“, „Niederreißen von Gebäuden“.

<sup>24</sup> Motive Band III, S. 411.

<sup>25</sup> Motive III S. 31.

<sup>26</sup> Vgl. RGZ 152, 100 (101 f.); auch die Umgestaltung einer „Spritfabrik“ in eine Schrauben- und Mutternfabrik wurde als Verwendung eingestuft, vgl. RGZ 139, 353 (356 f.).