

Und sie bewegt sich doch: Die neue Rechtsprechung zum Hausbau auf fremdem Grund – Eine didaktische Aufbereitung des Urteils des BGH im „Rangsdorfer Hausdrama“ (V ZR 153/23)

Prof. Dr. Moritz Brinkmann und Pauline Malcherek, Bonn*

A. Einleitung

Es passiert nicht allzu oft, dass ein zivilgerichtliches Verfahren, in dem es um Fragen des angeblich „trockenen“ Zwangsvollstreckungs- und des angeblich „statischen“ Sachenrechts geht, nennenswerte mediale Aufmerksamkeit erfährt. „Viral“ ging dagegen das „Rangsdorfer Hausdrama“. Hier begleiteten juristische und nicht-juristische Medien die Beteiligten erst durch die Instanzen¹ und diskutieren nun die Entscheidung des BGH.² Während außerhalb von Fachkreisen vor allem die verklagte Familie bemitleidet wird, die nach dem Urteil des BGH verpflichtet ist, ihr Wohnhaus zu räumen – das sie vor mehr als zehn Jahren errichtet hat und in dem sie seitdem in dem Glauben lebt, dass es ihr gehöre – konzentriert sich die juristische Diskussion darauf, dass der BGH das Verfahren zum Anlass genommen hat, seine Rechtsprechung zum Verwendungsersatz nach §§ 994, 996 BGB neu auszurichten.

In dem Urteil hat der BGH den bisher von der Rechtsprechung vertretenen sogenannten „engen Verwendungsbegriff“ aufgegeben und das Verhältnis der Verwendungsersatzansprüche nach EBV zum Beseitigungsanspruch des Besitzers geklärt. Zwar berührt die Entscheidung auch spannende zwangsvollstreckungsrechtliche Themen, aber nicht zuletzt aufgrund der enormen Prüfungsrelevanz der

Ausführungen des BGH³ zu den Verwendungsersatzansprüchen wird hierauf das Augenmerk dieses Beitrags liegen.

Das Kernproblem der Entscheidung ist ein sachenrechtlicher Klassiker, der Hausbau auf fremdem Grund. Die Konstellation ist schnell beschrieben: Jemand errichtet ein Gebäude auf einem Grundstück, von dem er irrtümlich glaubt, dass es ihm gehöre. In universitären Fällen kommt es hierzu meist aufgrund eines – wie sich später herausstellt – unwirksamen Testaments. Die Entscheidung zeigt aber, dass solche Konstellationen auch in Folge unwirksamer Hoheitsakte, hier dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung, § 90 ZVG, entstehen können.

Wenn der Eigentümer in diesen Fällen vom Besitzer Herausgabe des Grundstücks nach § 985 BGB fordert, wird sich der Besitzer fragen, ob er dagegen für das errichtete Gebäude, das nach §§ 946, 94 BGB in das Eigentum des Grundstückseigentümers fällt, Verwendungsersatzansprüche im Wege eines Zurückbehaltungsrechts geltend machen kann. Ansprüche aus GoA scheiden aus, da der Bauherr ohne Fremdgeschäftsführungswillen handelt und auch das Bereicherungsrecht ist nach herrschender Meinung durch das Vorliegen eines EBV gesperrt. Damit läuft alles auf die Frage zu, ob derjenige, der das Haus errichtet hat, nach § 996 BGB Verwendungsersatz verlangen kann. Der BGH hat das bisher in ständiger Rechtsprechung verneint, weil er die Auffassung vertrat, dass über §§ 994, 996 BGB keine sachändernden Verwendungen ersetzt verlangt werden können. Diese Rechtsprechung gibt der V. Senat nach Abstimmung mit dem VIII. und dem XII. Senat nun auf und klärt darüber hinaus, wie die Höhe des Verwendungsersatzanspruchs zu berechnen ist sowie dessen Verhältnis zu § 1004 BGB. Die wesentlichen Aussagen ergeben sich aus den Leitsätzen 2a bis 3:

„2a. Verwendungen sind alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, auch wenn sie die Sache grundlegend verändern; die Errichtung eines Ge-

* Prof. Dr. Moritz Brinkmann ist Direktor des Instituts für deutsches und internationales Zivilverfahrensrecht an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Frau Pauline Malcherek ist dort studentische Hilfskraft.

¹ Exemplarisch: <https://www.lto.de/recht/nachrichten/n/olg-brandenburg-5u8120-grundstueck-haus-zwangsvollstreckung-unwirksam-raeumung-abriss-amtschaftung-fehler-gericht-vollstreckung>, Abruf v. 15.8.2025; <https://www.maz-online.de/brandenburg/haus-drama-in-rangsdorf-bgh-verhandelt-im-januar-2025-um-fehlerhafte-zwangsvollstreckung-UPWGJC2NVBGAVCQOFEA-67VEDCM.html>, Abruf v. 15.8.2025.

² Exemplarisch: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/bgh-urteil-hausabriss-100.html>, Abruf v. 15.8.2025; <https://rsw.beck.de/aktuell/daily/meldung/detail/bgh-VZR15323-hausabriss-behoerdenfehler-ersteigerung-rangsdorf-verwendung>, Abruf v. 15.8.2025.

³ Baldus/Repnov, JZ 2025, 576 (576); Geiger-Wieske, NJW 2025, 1447 (1450) Rn. 22; Hoffmann, JuS 2025, 695 (698).

bäudes 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.). (Rn. 21)

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. (Rn. 36)

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. (Rn. 49)“

Nach der so zusammengefassten neuen Rechtsprechung ist der redliche Besitzer umfassend gegenüber den allgemeinen Vorschriften privilegiert,⁴ da er vom Eigentümer nach §§ 994 ff. BGB Ersatz für getätigte Verwendungen verlangen kann, sofern dieser die Sache wiedererlangt und soweit ihr Wert durch die Verwendungen erhöht ist.

B. Sachverhalt und Prozessgeschichte

Ursprung aller Probleme war ein Zuschlagsbeschluss im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens, der später aufgrund eines schweren Verfahrensfehlers aufgehoben wurde.

Der Kläger war ursprünglich als Eigentümer eines Grundstücks in Luckenwalde im Grundbuch eingetragen. Im Jahr 2008 wurde das Grundstück ohne sein Wissen zwangsversteigert. Hierzu kam es, weil es das Amtsgericht unterlassen hat, dem Kläger – einem mittlerweile in der Schweiz lebenden US-Amerikaner – den Beschluss über die Bestimmung des Versteigerungstermins zuzustellen. Stattdessen hatte es einen Zustellungsvertreter nach § 6 ZVG bestellt, der es seinerseits pflichtwidrig unterließ, den späteren Kläger zu informieren.

Die späteren Beklagten erhielten im Jahr 2010 den Zuschlag, wodurch sie nach § 90 ZVG Eigentümer wurden. Entsprechend wurden sie im Grundbuch eingetragen. Sie rissen sodann das auf dem Grundstück befindliche Wochenendhaus ab, um ein neues Wohnhaus zu errichten. Zur Finanzierung belasteten sie das Grundstück mit einer Grundschuld. Zwei Jahre später bezogen sie das neu errichtete Gebäude.

Im Jahr 2014 wurde der Zuschlagsbeschluss auf Beschwerde des Klägers hin gemäß § 100 Abs. 1 ZVG aufgehoben. Völlig zutreffend stellte das LG Potsdam fest, dass das AG Luckenwalde durch die Nichtinformation des Eigentümers über das Zwangsversteigerungsverfahren das Recht auf

rechtliches Gehör des Eigentümers verletzt habe, sodass der Beschluss an einem schweren Verfahrensfehler leide.⁵ Insofern ist der Fall auch ein Beispiel für die überragende Bedeutung des Rechts auf rechtliches Gehör, das das Bundesverfassungsgericht als „prozessuales Urrecht“ mit schlechthin konstitutiver Bedeutung für ein rechtsstaatliches Verfahren⁶ bezeichnet hat.

Der Eigentümer erhob sodann Klage gegen die Ersteher des Grundstücks und beantragte Zustimmung zur Grundbuchberichtigung, Beseitigung des Wohnhauses, Herausgabe und Räumung des Grundstücks, Löschung der Grundschuld und Zahlung von Nutzungsersatz. Die Beklagten beantragten Klageabweisung und machten hilfsweise ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Wertersatzanspruchs für das errichtete Haus geltend.

Das LG Potsdam bejahte die Ansprüche auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung und Zahlung von Nutzungsersatz und wies die Klage im Übrigen ab.⁷ Nachdem sowohl der Kläger als auch die Beklagten gegen das Urteil Berufung eingelegt hatten, gab das OLG Brandenburg dem Klägerbegehren vollumfänglich statt.⁸ Auf die von den Beklagten dagegen eingelegte Revision hin, hob der BGH das Berufungsurteil auf, soweit es für die Beklagten nachteilig war, und verwies die Sache mit umfangreichen Hinweisen, wie das Berufungsgericht nach Auffassung des BGH nunmehr vorzugehen hat, zurück an das OLG Brandenburg.

C. Die Entscheidung des BGH im Einzelnen

Der BGH bejaht in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen die klägerischen Ansprüche auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs aus § 894 BGB, auf Herausgabe des Grundstücks gemäß § 985 BGB und auf Räumung nach § 1004 Abs. 1 BGB. Der Kläger hatte das Eigentum zwar durch die Zuschlagserteilung nach § 90 Abs. 1 ZVG an die Beklagten im Jahr 2010 zunächst verloren, dieses aber infolge der Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses im Jahr 2014 ex tunc wiedererlangt.⁹ Damit bestand eine Vindikationslage und aufgrund der zwischenzeitlichen Eintragung der Beklagten auch der Anspruch auf Grundbuchberichtigung.

Hinsichtlich der gewährten Ansprüche steht den Beklagten jedoch nach Auffassung des BGH ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Verwendungsersatzanspruchs gemäß § 996 BGB für das errichtete Haus zu, sodass sie nur Zugum-Zug gegen Ausgleich durchsetzbar sind (dazu näher unter D. I.). Zugleich entschied der BGH, dass es bei der Bestimmung der Werterhöhung der Sache im Rahmen des

⁴ Hoffmann, JuS 2025, 695 (696).

⁵ AG Luckenwalde, Beschl. v. 11.3.2014, 1 T 103/13.

⁶ BVerfGE 55, 1 (6); BVerfGE 107, 395 (408).

⁷ LG Potsdam, Urt. v. 5.6.2020, 1 O 330/14 – BeckRS 2020, 59070.

⁸ OLG Brandenburg NJW 2023 (2646).

⁹ BGH NJW 2025 (1486) Rn. 6–10, 54.

§ 996 BGB auf den objektiven Verkehrswert ankomme (dazu näher unter D. II.).¹⁰

Zudem gewährt der Senat dem Kläger einen Anspruch auf Zahlung von Nutzungsersatz ab dem Zeitpunkt der Aufhebung des Zuschlags im Jahr 2014, da die Beklagten ab diesem Zeitpunkt bösgläubige Besitzer im Sinne von § 990 Abs. 1 S. 2 BGB und damit nutzungsersatzpflichtig nach §§ 990, 987 Abs. 1 BGB waren.

Den Anspruch auf Beseitigung des Wohnhauses gemäß § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB lehnt der BGH ab. Die Anwendung des § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB gegen einen redlichen Besitzer stünde im Wertungswiderspruch zu § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB (dazu näher unter D. III.). Ebenso lehnte der Senat einen Anspruch auf Löschung der Grundschuld ab.

D. Einordnung der Entscheidung

Es mag in persönlicher Hinsicht für die Beklagten tragisch sein, dass sie das Grundstück herausgeben (§ 985 BGB) und räumen (§ 1004 Abs. 1 BGB) müssen. Nach der rechtskräftigen Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses konnte daran aber juristisch kein Zweifel bestehen. Ebenso unzweifelhaft ist die Gewährung des Grundbuchberichtigungsanspruchs (§ 894 BGB).

I. Die Abkehr vom engen Verwendungsbegriff

Juristisch viel interessanter sind die Verwendungsersatzansprüche. Die Rechtsprechung folgte seit 1964 dem engen Verwendungsbegriff. Danach sind Verwendungen nur solche Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, ohne sie grundlegend zu verändern.¹¹ Damit ist die Bebauung eines Grundstücks zwar nicht per se aus dem Anwendungsbereich des § 996 BGB ausgeschlossen, aber die Bebauung zu einem anderen Zweck („wesensverändernde Maßnahme“) ist nicht erfasst.¹² Das typische Hörsaalbeispiel ist die Obstwiese, die mit einem Parkhaus bebaut wird.

Der BGH hatte den engen Verwendungsbegriff primär mit dem allgemeinen Sprachgebrauch begründet, welcher „Umgestaltungsmaßnahmen“ nicht als „Verwendung“ verstehe. Zudem sei der Eigentümer vor erheblichen finanziellen Lasten zu schützen, weshalb seiner Dispositionsbefugnis Vorrang gegenüber den Interessen des Besitzers eingeräumt wurde. Ebenfalls wertete der BGH den weiten Verwendungsbegriff bisher als eine teleologisch unzulässige

Ausweitung des Anwendungsbereichs der §§ 994 ff. BGB.¹³

Der enge Verwendungsbegriff führte dazu, dass der Besitzer bei wesensändernden Maßnahmen keinen Verwendungsersatz nach §§ 994 ff. BGB vom Eigentümer verlangen konnte. Andere (bereicherungsrechtliche) Ersatzansprüche wurden ebenfalls verneint, da die §§ 994 ff. BGB abschließende Sonderregelungen darstellten. In letzter Konsequenz blieb dem (redlichen und unredlichen) Besitzer damit nur das praktisch meist wertlose Wegnahmerecht nach § 997 BGB.¹⁴

Die ganz herrschende Lehre lehnt den engen Verwendungsbegriff ab. Sie sieht in ihm eine einseitige Bevorzugung des Eigentümers. Insbesondere sei es unangemessen, dass dem Besitzer auch dann keine Ersatzleistungen zustünden, wenn der Eigentümer die wesensändernden Maßnahmen anschließend nutze oder er sich entscheide, das in seinem Wert erhöhte Grundstück zu verkaufen. Zudem wird auf Abgrenzungsschwierigkeiten zu den bloß verbessernden Maßnahmen verwiesen. So könnte man auch im „Rangsdorfer Hausdrama“ fragen, ob es wirklich das „Wesen“ eines Grundstücks verändert, wenn ein Wochenendhaus abgerissen und an dessen Stelle ein Wohnhaus errichtet wird.¹⁵

Der von der Literatur mehrheitlich bevorzugte sogenannte „weite Verwendungsbegriff“ erfasst alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, folglich auch die wesensverändernden Maßnahmen.¹⁶

In der Entscheidung vom 14.3.2025 schließt sich der BGH diesem weiten Verwendungsbegriff an und gibt damit seine Rechtsprechung zum engen Verwendungsbegriff auf.¹⁷ Diese Rechtsprechungsänderung sichert der Senat in methodisch „mustergültiger“¹⁸ Weise durch die Anwendung der klassischen Auslegungsmethoden ab.

Zuerst erläutert der Senat, dass der Wortlaut und die Gesetzessystematik dem weiten Verwendungsbegriff nicht entgegenstehen.¹⁹ Auch die Auswertung der Gesetzgebungsmaterialien und der Rechtsprechung des Reichsgerichts legten eher den weiten Verwendungsbegriff nahe.²⁰

¹⁰ BGH NJW 2025 (1486) Rn. 21–32, 33–43.

¹¹ BGH NJW 1953, 1466 (1466 f.); BGH NJW 1964, 1125 (1127) (sog. Grindelhochhaus-Fall); BGH NJW 2025, 1486 Rn. 15 ff. m. w. N. Teilweise auch – in der Regel mit Einschränkungen – in der Literatur vertreten, vgl. Eichler, JuS 1965, 479 (480); Waltjen, AcP 1975, 109 (135 ff.); zumindest sympathisierend Schulte-Nölke, in: Schulze (Schriftl.), HK-BGB, 12. Aufl. 2024, § 994 Rn. 2.

¹² BGH NJW 2025, 1486 Rn. 16 inkl. Verweise auf die ausgeprägte Einzelfallkasuistik.

¹³ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 17; BGH NJW 1964, 1125 (1127).

¹⁴ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 18; BGH NJW 1970, 754 (755); BGH NJW 1964, 1125 (1128).

¹⁵ Dass die „Wesensänderung“ hier möglicherweise durch den gemeinsamen Wohnzweck der Gebäude ausgeschlossen wird, sieht auch der Senat: vgl. BGH NJW 2025, 1486 Rn. 32.

¹⁶ Fritzsche, in: Hau/Poseck (Hrsg.), BeckOK BGB, 74. Ed. 1.5.2025, § 994 Rn. 18; Baur/Stürner, Sachenrecht, 18. Aufl. 2009, § 11 Rn. 55; Raff, in: Säcker/Rixecker et al. (Hrsg.), MüKo BGB, 9. Aufl. 2023, § 994 Rn. 20; Herrler, in: Grüneberg (Bearb.), BGB, 84. Aufl. 2025, § 994 Rn. 4; Repnow, JR 2024, 111 (113); Stadler, in: Soergel (Begr.), BGB, 14. Aufl. 2023, § 994 Rn. 3; Wieling/Finkenauer, Sachenrecht, 6. Aufl. 2020, § 12 V 3c.

¹⁷ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 21.

¹⁸ Baldus/Repnow, JZ 2025, 576 (578); Horn, ZfIR 2025, 299 (307); Sinngemäß auch in Geiger-Wieske, NJW 2025, 1447 (1449) Rn. 11; Hoffmann, (Fn. 1) (698); Prütting, ZIP 2025, 1327 (1328).

¹⁹ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 24 f.

²⁰ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 26.

Die entscheidenden Argumente für den weiten Verwendungsbegriff leitet der Senat aus dem Telos der §§ 994 ff. BGB ab.²¹ Die §§ 994 ff. BGB dienen dem Interessenausgleich zwischen Eigentümer und Besitzer, weshalb eine einseitige Bevorzugung keinen gesetzlichen Anknüpfungspunkt finde.²² Dieser Interessenausgleich werde bei Anwendung des engen Verwendungsbegriffs nicht gewahrt²³, denn das wirtschaftlich wertlose Wegnahmerecht entspreche nicht dem Umfang des Verwendungsersatzes. Welcher der Ansprüche aber zugesprochen werde, sei vom Zufall abhängig, da der redliche Besitzer nicht wissen könne, welche Zweckbestimmung der wahre Eigentümer vorgenommen hat. Stimmen die Maßnahmen zufällig mit der Zweckbestimmung überein und liege deshalb keine Wesensveränderung vor, bestehe ein Verwendungsersatzanspruch; stimmen sie nicht überein, verbleibe nur das Wegnahmerecht. Dieses Ergebnis sei nicht damit vereinbar, dass der redliche Besitzer berechtigterweise darauf vertraue – wie ein Eigentümer – beliebig mit der Sache verfahren zu können.²⁴

Der weite Verwendungsbegriff verwirkliche dagegen die Funktion der §§ 994 ff. BGB. Der Besitzer werde durch den Ersatzanspruch und der Eigentümer dadurch geschützt, dass die Ersatzpflicht nur eintrete, soweit er eine Sache wiedererlange (vgl. § 1001 S. 1 BGB) deren Verkehrswert erhöht sei.²⁵ Damit sei der Eigentümer niemals in seinem Vermögen beeinträchtigt, sondern „nur“ in seiner Dispositionsbefugnis.²⁶ Die Dispositionsbefugnis erhalte in den §§ 994 ff. BGB aber keinen absoluten, sondern nur einen eingeschränkten Schutz, wie anhand der §§ 989 f., § 1000, § 1001 S. 2 und § 1003 BGB zu erkennen sei.²⁷

Auch wenn sich der weite Verwendungsbegriff damit vollständig durchgesetzt hat,²⁸ sollte der Streit, der der Entscheidung zu Grunde liegt, unbedingt dargestellt werden, wenn die Aufgabe dazu Anlass bietet. Im Zweifel wird der Sachverhalt gerade in Hinblick auf diese Entscheidung konzipiert worden sein, sodass ein wesentlicher Teil der Lösung fehlen würde, wenn man meinte, dass sich die Problematik angesichts der Entscheidung des BGH erübrige.

Allerdings sei warnend darauf hingewiesen, dass eine ausführliche Diskussion und vor allem eine Entscheidung des Streits zwischen engem und weitem Verwendungsbegriff nur dann erforderlich ist, wenn die konkrete Verwendung tatsächlich außerhalb des vom Eigentümer bestimmten Nutzungszwecks der (unbeweglichen) Sache liegt. Nur dann handelt es sich nach dem engen Verwendungsbegriffs

nicht um eine „Verwendung“, sodass Ersatz ausgeschlossen wäre und die Verwendungsbegriffe tatsächlich zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Hingewiesen sei an dieser Stelle auch darauf, dass die Diskussion bei beweglichen Sachen kaum einen Anwendungsbereich hat, denn hier führt eine wesensverändernde Veränderung typischerweise zu einer neuen Sache im Sinne des § 950 Abs. 1 S. 1 BGB und damit in der Regel zum Eigentumserwerb des besitzenden Verarbeiters, der dann dem früheren Eigentümer nach § 951 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 812 Abs. 1 S. 1 2. Alt. BGB bereicherungsrechtlichen Ausgleich schuldet.

II. Die objektive Bestimmung der Nützlichkeit

Besonderes Augenmerk verdienen auch die Ausführungen des BGH zur Anwendung des § 996 BGB. Nach dieser Vorschrift (amtliche Überschrift: „nützliche Verwendungen“) kann der redliche Besitzer nur die Werterhöhung ersetzt verlangen, die bei Wiedererlangen der Sache durch den Eigentümer besteht.

Die Frage, wie die Werterhöhung zu bestimmen ist, war bisher höchstrichterlich nicht entschieden. Die Auffassungen in der Literatur sind geteilt. Teils wird die objektive Bestimmung nach der Verkehrswerterhöhung gefordert.²⁹ Nach Anderen soll sich die Bestimmung nach der subjektiven Interessenlage des konkreten Eigentümers richten, also danach, welchen Wert der Eigentümer der wiedererlangten Sache nun zuweist.³⁰ Dies bewirke, dass der Eigentümer ähnlich zum Mechanismus der „aufgedrängten Bereicherung“ aus dem Bereicherungsrecht geschützt wird. Der BGH entscheidet sich nun für eine objektive Betrachtungsweise. Als Argumente führt der Senat an, dass der Wortlaut des § 996 BGB keine subjektive Einschränkung beinhalte. Auch sei unstrittig, dass die „Notwendigkeit“ von Verwendungen im Rahmen von § 994 BGB objektiv zu bestimmen sei, während in § 997 Abs. 2 BGB ausdrücklich bestimmt sei, dass es auf subjektive Kriterien ankomme.³¹ Zudem sei § 996 BGB historisch klar vom Bereicherungsrecht abzugrenzen. Insbesondere gebe es in den §§ 994 ff. BGB keine dem § 818 Abs. 3 BGB entsprechende Regelung, die im Bereicherungsrecht als Anknüpfungspunkt für die Grundsätze der aufgedrängten Bereicherung herangezogen wird.

Des Weiteren könne der Telos der §§ 994 ff. BGB – der Interessenausgleich zwischen Eigentümer und Besitzer³² – nur durch eine objektive Bestimmung der Nützlichkeit

²¹ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 27.

²² BGH NJW 2025, 1486 Rn. 28 f., 40; *Ebbing*, in: Westermann/Grünwald/Reimer (Hrsg.), Erman BGB, 17. Aufl. 2023, Vor. § 994-1103 Rn. 2; *Stadler*, (Fn. 16), Vor. § 994 Rn. 3.

²³ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 31.

²⁴ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 30.

²⁵ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 29, 40.

²⁶ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 29.

²⁷ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 29.

²⁸ *Prütting*, (Fn. 18)

²⁹ *Baldus/Repnov*, (Fn. 18) (579); *Fritzsche*, (Fn. 16), § 996 Rn. 10; *Berger*, in: Stürner (Hrsg.), Jauerling BGB, 19. Aufl. 2023, § 996 Rn. 2; *Raff*, (Fn. 16), § 996 Rn. 6 ff.; *Schanbacher*, in: Grziwotz/Schmidt-Räntsch/Ring, NK-BGB, 5. Aufl. 2022, § 996 Rn. 5; *Stadler*, (Fn. 16), § 996 Rn. 1 f.

³⁰ *Ebbing*, (Fn. 22), § 996 Rn. 6; *Herrler*, in: Grüneberg (Bearb.), BGB, 84. Aufl. 2025, § 996 Rn. 2; *Wieling/Finkenauer*, Sachenrecht, 6. Aufl. 2020, § 12 V 4b.

³¹ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 37.

³² Zur Bestimmung siehe BGH NJW 2025, 1486 Rn. 28.

gewahrt werden.³³ Schließlich werde der redliche Besitzer nur dadurch in seinem berechtigten Vertrauen darauf geschützt, mit der Sache nach Belieben verfahren zu dürfen.³⁴ Der Eigentümer sei hinreichend geschützt, indem seine Ersatzpflicht durch die tatsächlichen Aufwendungen des Besitzers und die Werterhöhung zum Zeitpunkt des Wiedererlangens begrenzt sei.³⁵ Außerdem stritten für die objektive Bestimmung Gründe der Rechtssicherheit und Praktikabilität, da sie Prognose- und Beweisprobleme vermeide.³⁶ Nach Auffassung des Senats werde der Eigentümer durch die objektive Bestimmung erneut allein in seiner Dispositionsbefugnis, nicht in seinem Vermögen, beeinträchtigt.³⁷

Allerdings begrenzt der BGH den Verwendungsersatzanspruch auf die vom Besitzer tatsächlich aufgewendeten Kosten.³⁸ Es gehe gerade nicht um den vom Sacheigentümer erlangten Vorteil; vielmehr habe der Eigentümer, der die werterhöhte Sache wiedererlangt, dem Besitzer dessen erlittene Verluste auszugleichen.³⁹ Wenn also die Werterhöhung den Aufwand des Besitzers übersteigen sollte, muss der Eigentümer nur den Aufwand des Besitzers ausgleichen.

Für das weitere Verfahren bedeutet das, dass das OLG Brandenburg zu ermitteln hat, inwieweit der Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Wiedererlangung noch durch den Abriss des Wochenendhauses und der Errichtung des Wohnhauses erhöht ist.

III. Die Sperrung des § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB gegen den redlichen Besitzer

Es bleibt die Frage, wie die neue Rechtsprechung zu § 996 BGB mit dem Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch des Eigentümers abzustimmen ist. Immerhin geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Errichtung eines Gebäudes auf fremdem Grund eine Eigentumsbeeinträchtigung darstellt, weshalb § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB grundsätzlich zur Anwendung kommen kann.⁴⁰ Ein solcher Beseitigungsanspruch des Eigentümers wäre aber mit einem parallel bestehenden Verwendungsersatzanspruch des Besitzers unvereinbar. Denn der Hausbau kann nicht beides gleichzeitig sein: zur Beseitigung verpflichtende

Störung und zum Ersatz berechtigende nützliche Verwendung. Das Verhältnis zwischen den §§ 994, 996 BGB und § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB war bisher höchstrichterlich ungeklärt. Nun positioniert sich der BGH gegen die Anwendbarkeit des § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB gegenüber dem redlichen Besitzer.⁴¹

Dagegen fordern Teile der Literatur den Vorrang des Beseitigungsanspruchs nach § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB mit dem Argument, der Schutz der Dispositionsbefugnis des Eigentümers erfordere seinerseits eine Sperrung der §§ 994, 996 BGB.⁴²

Der BGH führt dagegen an, ein Vorrang des § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB unterlaufe das Haftungsprivileg des § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB. § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB und § 989 BGB lasse sich entnehmen, dass der redliche Besitzer von Schadensersatzansprüchen gegen ihn befreit sei und er einem besonderen Schutz unterliege. Dieser Wertung widerspreche es, einen Anspruch nach § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB zu gewähren, da dieser mit einem Schadensersatzanspruch wirtschaftlich vergleichbar sei.⁴³ Es sei widersprüchlich, den redlichen Besitzer nach § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB von Schadensersatzansprüchen für den Abriss des Wochenendhauses zu befreien, ihm aber zugleich die Abrisskosten für das errichtete Wohnhaus aufzuerlegen.⁴⁴

Diese Lösung des Spannungsverhältnisses durch Sperrung des § 1004 BGB auf Konkurrenzebene ist konsequent, weil sie der Logik der Entscheidung im Übrigen entspricht, nach der der redliche Besitzer zulasten des Eigentümers gegenüber den allgemeinen Vorschriften privilegiert ist. Allerdings soll nicht verschwiegen werden, dass das Spannungsverhältnis zwischen dem Beseitigungsanspruch und den §§ 987 ff. BGB nur besteht, weil der BGH zu § 1004 BGB die Auffassung vertritt, dass die Errichtung eines Gebäudes durch einen Dritten eine Eigentumsbeeinträchtigung darstelle, hinsichtlich derer der Eigentümer grundsätzlich Beseitigung in Form des Abrisses verlangen könne.⁴⁵ Dadurch nähert der BGH § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB im Ergebnis einem Schadensersatzanspruch an,⁴⁶ obwohl der Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB auf Tatbestandseite anders als § 823 Abs. 1 BGB kein Verschulden voraussetzt.⁴⁷

Würde der BGH dagegen der maßgeblich von *Eduard Picker* in seiner Bonner Habilitationsschrift⁴⁸ entwickelten Usurpationstheorie folgen, bestünde schon kein auflösungsbedürftiges Spannungsverhältnis. Denn hiernach stellt nur die Errichtung des Hauses eine Beeinträchtigung des Eigentums nach § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB dar, nicht aber

³³ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 39.

³⁴ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 30, 39.

³⁵ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 40.

³⁶ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 41.

³⁷ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 40; dazu, dass die Dispositionsbefugnis in den §§ 994 ff. BGB ohnehin nur eingeschränkter Schutz erhalte siehe BGH NJW 2025, 1486 Rn. 29.

³⁸ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 36.

³⁹ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 38.

⁴⁰ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 45; BGH NJW 1957, 460 (461); BGH Urt. v. 17.9.1954, V ZR 35/54 Rn. 78; eine Eigentumsbeeinträchtigung auf Grundlage der sog. Rechtsusurpationslehre nach *Picker*, Der negatorische Beseitigungsanspruch, 1972, verneinend: *Lobinger*, JuS 1997, 981 (982 f.); *Kluckert/Straub*, JuS 2023, 532 (536 f.); auf der Grundlage zumindest kritisch *Geiger-Wieske*, (Fn. 18), Rn. 17.

⁴¹ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 49.

⁴² *Herrler*, (Fn. 31), Vorb. v. § 987 Rn. 15; *Schanbacher*, (Fn. 29), § 993 Rn. 15.

⁴³ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 50.

⁴⁴ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 50.

⁴⁵ *Geiger-Wieske*, (Fn. 18), Rn. 17.

⁴⁶ *Baldus/Repnov*, (Fn. 18); *Hoffmann*, (Fn. 1).

⁴⁷ *Baldus/Repnov*, (Fn. 18).

⁴⁸ *Picker*, (Fn. 40).

das fertiggestellte Gebäude. Dies liegt daran, dass mit der Fertigstellung des Gebäudes das Eigentum daran nach §§ 946, 94 Abs. 1 S. 1 BGB auf den Grundstückseigentümer übergeht. Sodann kommt ein Beseitigungsanspruch nach der Usurpationstheorie nicht mehr in Betracht, da dieser nur darauf gerichtet sei, dass sich der Störer „zurückziehe“.⁴⁹ Weil ihm das Bauwerk nicht mehr gehört, beansprucht er auch nicht (mehr) fremdes Eigentum, sodass der Beseitigungsanspruch tatbestandlich nicht besteht und sich die Konkurrenzfrage nicht stellt.⁵⁰

E. Ausblick

Auch wenn die Wende der Rechtsprechung im Hinblick auf die Verwendungsersatzansprüche beim Hausbau auf fremdem Grund zu Recht die meiste Aufmerksamkeit in der Fachöffentlichkeit und auch in dieser Aufbereitung erfahren hat, sollten die weiteren Themen, die das Verfahren berührt – Verfahrensrecht, Staatshaftungsrecht, Bereicherungsrecht – nicht übersehen werden:

Verfahrensrechtlich stehen das Zwangsversteigerungsverfahren und die Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses im Mittelpunkt. Denn das Drama konnte erst dadurch entstehen, weil man am AG Luckenwalde offenbar die Mühen einer Auslandszustellung scheute, weshalb der Grundstückseigentümer in seinem Recht auf rechtliches Gehör verletzt wurde und der Zuschlagsbeschluss letztlich aufgehoben werden musste.

Aufgrund dieser schweren Fehler des AG Luckenwalde ist zu erwarten, dass die Familie nun in einem weiteren Verfahren versuchen wird, über Staatshaftungsansprüche gegen das Land Brandenburg zumindest ihre Verluste zu minimieren. Denn die Beklagten sind nun nicht nur verpflichtet, aus dem Haus auszuziehen, sondern müssen auch noch Nutzungsersatz leisten.

Die Höhe der Staatshaftungsansprüche wird davon abhängen, welche Höhe das OLG Brandenburg nach der Zurückverweisung durch den BGH den Verwendungsersatzansprüchen zumisst. Da diese auf die durch den Hausbau eingetretene Werterhöhung begrenzt ist⁵¹, werden die Beklagten hier kaum eine vollständige Kompensation für ihre Kosten erwarten können. Im Übrigen ist ihnen zu wünschen, dass derjenige, an den sie seinerzeit – wie sich nun herausgestellt hat: rechtsgrundlos – den Versteigerungserlös gezahlt haben, nicht zwischenzeitlich insolvent ist, sodass sie sich immerhin das damals gezahlte Gebot dort zurückholen können.

Examenskandidaten und -kandidatinnen sollten den weiteren Fortgang des Verfahrens aber insbesondere wegen der noch offenen Frage nach dem Schicksal der Grundschuld im Blick behalten. Der BGH hat zwar entschieden, dass der Eigentümer nicht die Beseitigung der Grundschuld verlangen kann, doch sind damit die bereicherungsrechtlichen

Folgen der Grundschuldbestellung nicht geklärt. Klarstellend ist festzuhalten, dass die Herausgabe des Grundstücks an den Kläger nichts daran ändert, dass die Beklagten gegenüber der den Erwerb finanzierenden Sparkasse zur Rückzahlung des Darlehens verpflichtet sind. Hinsichtlich der Grundschuldbestellung ist festzustellen, dass die Beklagten insoweit als Nichtberechtigzte – Eigentümer des Grundstücks war der Kläger – wirksam über das Grundstück verfügt haben, denn die Sparkasse, der die Grundschuld bestellt wurde, hat diese gutgläubig nach §§ 1192 Abs. 1, 1116 f., 892 BGB erworben. Der Eigentümer hat daher nach § 816 Abs. 1 S. 1 BGB einen Anspruch auf Herausgabe des „aus der Verfügung Erlangten“ gegen die Beklagten.

Damit kommt man zu dem klassischen Examensproblem, der Bestimmung des „durch die Verfügung Erlangten“ im Rahmen von § 816 BGB. Auf eine synallagmatische Gegenleistung kann bei der Bestellung einer Grundschuld – anders als bei der Veräußerung einer fremden Sache⁵² – nicht abgestellt werden. Insofern spricht vieles dafür, auf die Befreiung von der sich aus der Sicherungsabrede zum Darlehen ergebenden Verbindlichkeit, eine grundpfandrechtliche Sicherheit für das Darlehen zu bestellen, abzustellen. Diese Befreiung kann allerdings nicht als solche herausgegeben werden, sodass nach § 818 Abs. 2 BGB der Wert herauszugeben wäre. Diese Wertbestimmung fällt allerdings schwer.⁵³ Am überzeugendsten dürfte es wenigstens aus theoretischer Sicht sein, auf den Zinsvorteil abzustellen, den die Beklagten hatten, weil sie für das von ihnen empfangene Darlehen ein (fremdes) Grundstück als Sicherheit anbieten konnten.⁵⁴ Praktisch dürfte der Zinsvergleich zwischen einem grundpfandrechtlich gesicherten und einem ungesicherten Kredit freilich schwer fallen, denn einen ungesicherten Kredit hätten die Beklagten schon aus bankaufsichtsrechtlichen Gründen im Zweifel gar nicht bekommen. Eine Vergleichsgröße lässt sich insofern ehrlicherweise nicht bestimmen.

Nicht nur angesichts der insofern nach wie vor bestehenden Rechtsunsicherheit würde es nicht überraschen, wenn sich die Parteien im Ergebnis doch auf einen Vergleich einigen. Denn der in der Schweiz lebende Eigentümer wird vermutlich kein großes Interesse daran haben, das Grundstück zu behalten. Es liegt daher nahe, dass er sich darauf einlässt, dieses an die Beklagten zu verkaufen, die mutmaßlich gern weiterhin in „ihrem“ Haus leben möchten. Damit würden sich auch die schwierigen Probleme rund um die Grundschuldbestellung erledigen. Die Beklagten könnten den von ihnen zu entrichtenden Kaufpreis zusammen mit den Nutzungsherausgabeansprüchen abzüglich der Verwendungsersatzansprüche im Wege der Staatshaftung beim

⁴⁹ Lobinger, JuS 1997, 981 (982 f.).

⁵⁰ Geiger-Wieske, (Fn. 18), Rn. 17.

⁵¹ BGH NJW 2025, 1486 Rn. 40, dazu D. II. am Ende.

⁵² So die ständige Rechtsprechung: BGH NJW 1997, 190 (191); BGH NZM 2005, 837 (837); dagegen die Literatur: Schwab, (Fn. 16), § 816 Rn. 45; Medicus/Petersen, Bürgerliches Recht, Rn. 723.

⁵³ Grundlegend dazu Canaris, NJW 1991, 2513 (2519 ff.); Buck-Heeb, (Fn. 22), § 816 Rn. 19; Schwab (Fn. 16), § 818 Rn. 76 f.; Medicus/Petersen, (Fn. 52), Rn. 454.

⁵⁴ Schwab, (Fn. 16), § 818 Rn. 76; Medicus/Petersen, (Fn. 52), Rn. 454.

Land Brandenburg geltend machen. Das wäre eine praktisch wie normativ befriedigende Lösung eines Rechtsfalls, der sicher ein Klassiker des Sachenrechts werden wird.