

figkeit durch die allgemeine Feststellungsklage geprüft werden kann. Des Weiteren ist die Fortsetzungsfeststellungsklage die sachnähere Klageart, da der Zeitpunkt der Erledigung eines Verwaltungsaktes häufig vom Zufall abhängt und es daher für den Kläger keinen Unterschied machen kann, ob er sich sofort oder erst nach Klageerhebung erledigt hat. Die Fortsetzungsfeststellungsklage gem. § 113 I 4 VwGO ist somit die statthafte Klageart.

III. Klagebefugnis

S müsste gem. § 42 II VwGO analog auch klagebefugt sein, d. h. es müsste die Möglichkeit bestehen, dass er in einem eigenen Recht verletzt wurde. Nach der Adressatentheorie ist jeder Adressat eines belastenden Verwaltungsaktes zumindest in seiner allgemeinen Handlungsfreiheit verletzt, S²³ ist somit klagebefugt.

IV. Fortsetzungsfeststellungsinteresse

S müsste außerdem ein berechtigtes Fortsetzungsfeststellungsinteresse haben.²⁴ In Betracht kommt die Ge-

²³ Hier konnte kurz daran erinnert werden, dass die Anordnung explizit gegenüber A als Adressaten erging, um den Bezug zwischen der Theorie und dem Sachverhalt deutlich zu machen („S als Adressat des mündlichen Verwaltungsaktes“).

²⁴ Hier fehlt für die „perfekte“ Lösung eine Definition des Fortsetzungsfeststellungsinteresses, am Ende der Klausur wohl auch aus Zeit-

fahr eines wiederholten Platzverweises durch die Beamten. Diese Gefahr ist jedoch nicht konkret genug, um ein berechtigtes Interesse anzunehmen, da nicht ersichtlich ist, ob es überhaupt wieder zu einer ähnlichen Situation kommen wird, und wie die Beamten in diesem Fall handeln würden. Es fehlt somit an einer Wiederholungsgefahr und somit am Fortsetzungsfeststellungsinteresse.

V. Ergebnis²⁵

Eine Klage wäre jetzt nicht mehr zulässig²⁶.

mangel, z. B. „Ein solches kann sich bei nach Klageerhebung erledigtem VA aus Präjudizialität für Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüchen ergeben; bei vor Klageerhebung erledigtem VA kann es zudem bei hinreichend konkreter Wiederholungsgefahr, Rehabilitation bei diskriminierendem (erledigtem) VA und sich typischerweise kurzfristig erledigenden sowie nicht aufhebenden Verwaltungsakten bestehen.“

²⁵ Es wird diskutiert, ob die Regelungen zum Vorverfahren (§§ 68 ff. VwGO) und die Regelung zur Klagfrist (§ 74 VwGO) bei der Fortsetzungsfeststellungsklage entsprechend angewendet werden müssen – jedenfalls wenn der Verwaltungsakt (anders als im vorliegenden Fall) vor seiner Erledigung bestandskräftig geworden ist. Diese Fragen müssen hier auch schon wegen der Ablehnung des Fortsetzungsfeststellungsinteresses nicht erörtert werden.

²⁶ Der Ergebnissatz, der sich offensichtlich auf die Fallfrage 2 bezieht, ist leicht missverständlich. Nach der Lösung über das fehlende Fortsetzungsfeststellungsinteresse war eine Fortsetzungsfeststellungsklage nie zulässig. Auf eine ggf. vor Erledigung mögliche Anfechtungsklage wurde explizit im Rahmen der statthafte Klageart nicht eingegangen. Das Ergebnis „Eine Fortsetzungsfeststellungsklage wäre nicht zulässig.“ ist vorzugswürdig.

Lara-Katharina Burandt*

Fortgeschrittenenhausarbeit im Zivilrecht: Eigentümer-Besitzer-Verhältnis und Bereicherungsrecht

Der Sachverhalt dieser Hausarbeit ist unter anderem an den „Grindelhochhaus-Fall“ des BGH angelehnt. Im Schwerpunkt geht es um Probleme aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis und dem Bereicherungsrecht.

Sachverhalt

Der R. A. N. Jewskaja (R) gehörte ein von den Eltern ererbtes, direkt am Ufer der Süde, eines Nebenflusses der Unterelbe, gelegenes riesiges Landgut, das mit einer einst überaus ertragreich gewesenen Obstproduktion bewirtschaftet wurde und

das bebaut ist mit einem reetgedeckten Gutshaus, gelegen inmitten der Kirschplantage mit aberhundert alten Süßkirschbäume.

Hier, auf dem Landgut und in dem geliebten Gutshaus, war die R aufgewachsen und hierher war sie Mitte April 2011 nach jahrelangem Auslandsaufenthalt zurück gekehrt, gerade als die Kirschbäume in voller Blüte standen.

Die R war vor vielen Jahren nach dem Tode ihres Mannes und dem Tod ihres bald danach in dem nahen Fluss ertrunkenen siebenjährigen Sohnes vor der sie quälenden Erinnerung nach Frankreich geflohen, wo sie lange mit einem Geliebten in Paris und an der Riviera – dort war sie eine begeisterte und erfolgreiche Hochseeseglerin geworden – ein luxuriöses und wildes Leben geführt hatte, das zunächst finanziert worden war aus ererbtem Geldvermögen, dann – als dieses Kapital aufgezehrt war – mit den Erträgen des Gutes und schließlich – als die Einkünfte daraus immer geringer geworden waren – mit einem Kredit, den sie bei der lokalen Landsparkasse (Laspa) auf-

* Stud. iur. an der Universität Hamburg. Der Beitrag beruht auf einer Hausarbeit, die im Sommersemester 2013 zur Vorlesung Schuldrecht BT III (Gesetzliche Schuldverhältnisse) von Herrn Dr. Jürgen Plate VRiLG a.D. an der Fakultät für Rechtswissenschaft der Universität Hamburg gestellt wurde. Die Bearbeitung der Autorin wurde mit „gut“ bewertet.

genommen hatte und der durch eine Grundschuld an ihrem Grundstück gesichert war.

Das Darlehen hatte, weil das Gut schon seit Jahren immer weniger und schließlich gar keine Einkünfte mehr abwarf, weil die Obstbäume wegen ihres Alters kaum noch trugen, schon seit einiger Zeit nicht mehr bedient werden können. Daher drohte die Zwangsversteigerung des Landgutes. Die Laspa hatte allerdings bislang aus Rücksicht gegenüber dem in der Gegend berühmten Namen der Familie Jewskaja stillgehalten und das Darlehen noch nicht insgesamt fällig gestellt.

Die R war, als sie auf das Landgut zurückkehrte, nahezu mittellos, weil das Darlehenskapital fast verbraucht war. Notgedrungen, aber auch aus Sentimentalität, riskierte sie es – obwohl die bald hundert Jahre alte Elektroanlage des Gutshauses in einem derart schlechten Zustand war, dass es dauernd zu Kurzschlüssen kam, so dass das Haus wegen der Feuergefahr als nicht mehr sicher bewohnbar galt – hier wieder zu einziehen.

Dazu, wie das Landgut zu retten war und wie ihr Leben weiter gehen sollte, hatte die R keine Vorstellungen, zumal sie bald nach ihrer Rückkehr auch schwer erkrankte.

Verwaltet worden war das Gut während der Abwesenheit der R von deren jetzt erwachsener ehemaliger Pflegetochter W. Arja (W), der verwaisten Tochter einer Freundin, die von der R stets wie ihr eigenes Kind behandelt worden war.

Die W hatte keinerlei Vermögen, sondern lebte sparsam vom Obstverkauf auf Wochenmärkten in Hamburg. Sie wohnte wegen der Unsicherheit der Elektroanlage des Gutshauses seit geraumer Zeit in einem kleinen Gartenhaus des Nachbarn L. O. Pachin (L), das unmittelbar an der Grenze zum Grundstück der R lag.

Der L war einer der Söhne einer einst für die Eltern der R auf deren Landgut tätig gewesenen Landarbeiterfamilie. Er hatte vor vielen Jahren den Beruf eines Elektrikers erlernt und sich auf diesem Wege aus ärmsten Verhältnissen nach oben gearbeitet und war mittlerweile ein steinreicher Geschäftsmann geworden, der sein Geld durch den Erwerb und die Umwandlung von bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu Freizeitanlagen verdiente. Zuletzt hatte er auch seinen sentimentalsten Lebensraum verwirklicht, indem er das unmittelbar an das Landgut der R, auf dem ja auch er aufgewachsen war, angrenzende, ebenfalls am Ufer des Flusses Süde gelegene Landgut erworben hatte.

Der L und die W, die sich in der Zeit der Abwesenheit der R oft gesehen und gut kennen gelernt hatten, hatten inzwischen Ideen entwickelt, wie man das abgewirtschaftete Gut der R retten und der R und auch der W langfristig den Lebensunterhalt würde sichern können. Trotz aller Vertrautheit und einer starken Neigung der W zu L hatte es kein Liebesverhältnis oder gar Heiratspläne gegeben. Der L hatte der W bislang auch keinen Antrag gemacht, so dass die W lange Zeit nicht einmal wusste, wie der L zu ihr stand.

Die W und der L waren bei Ihren Planungen auf den Gedanken gekommen, dass W die R bitten solle, ihr das Grundstück schenkweise zu überlassen, um es dann zu einem mondänen Freizeitgelände umzubauen, das wegen einer gerade fertiggestellten Autobahn in kurzer Zeit von Hamburg aus zu erreichen sein würde. Der L würde, nachdem die W als neue Eigentümerin zunächst die Obstbäume abgeholzt und das für Furniere und den Innenausbau im Holzhandel sehr gefragte

Kirschholz verkauft hätte, mit den daraus erlangten Geldmitteln die Kosten für den Erwerb und die Schenkungsteuer übernehmen und zur Vermeidung der Zwangsvollstreckung an die Laspa zu zahlen und sich und die R zu unterhalten. Nach Einholung aller erforderlicher Genehmigungen würde er für 8.000.000 € aus Mitteln seines Vermögens das wegen eines Sperrwerks an der Mündung der Süde in die Unterebe hochwassersichere Grundstück mit 6 luxuriösen, auf neu zu schaffenden Warften liegenden, unterkellerten, großzügig gestalteten, gemauerten und reetgedeckten Ferienhäusern bebauen, die sehr langfristig an Neureiche aus Hamburg vermietet werden sollten. Auf dem riesigen Gelände würde man sogar noch einen kleinen für die Hausmieter reservierten Golfplatz unterbringen können. Am Ufer des Flusses würde der L unter Ausnutzung eines schon vorhandenen, einst für den Abtransport der Obsternte geschaffenen Hafens eine wegen der Nähe zur Elbe attraktive kleine, aber feine Marina erstellen und Liege- und Winterlagerplätze an Sportbooteigner vermieten. Bestehen würde diese Marina aus schwimmenden Bootsstegen, dorthin führenden Brücken sowie aus mit dem Boden fest verbundenen Boots- und Werftschuppen an Land. Von den Erträgen des so genutzten Grundstücks sollten nicht nur der L und die W profitieren, sondern auch die R, die unentgeltlich mit der W in dem zu modernisierenden Gutshaus wohnen und angemessen unterhalten werden sollte. In rechtlicher Hinsicht würden W und L einen Vertrag über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts schließen, in der diese Fragen im Einzelnen zu regeln sein würden. Die W und der L hatten nicht nur in bauplanerischer Hinsicht schon jetzt alles bis ins Detail vorbereitet, sondern hatten auch die Bauanträge sowie alle weiteren Anträge, die wegen der Umgestaltung des Landes zu einem Golfplatz und der Inanspruchnahme der Süde für die Marina, zu stellen waren, vorlagefähig vorbereitet.

Diesen Plan unterbreitete die W der R am 01.05.2011. Die R, die den L noch aus ihren Kindertagen als auf dem Landgut lebenden zerlumpte Landarbeitersohn, den sie seinerzeit verachtet und mit dem sie niemals gespielt hatte, erinnerte, lehnte den Vorschlag empört ab, als sie erfuhr, dass L als Geldgeber mit im Spiel sei und sie praktisch auch von ihm unterhalten werden sollte. Erst nach ihrem Tode – sie teilte der W mit, dass sie diese durch ein Testament zur alleinigen Erbin eingesetzt habe – könne die W mit dem Grundstück machen, was sie wolle.

Als die W dem L davon erzählte, fand er sich damit ab, weil er darauf setzte, dass die ersichtlich schwer kranke R wohl ohnehin nicht mehr lange leben würde.

Die W hingegen war zornig über den Dünkel der R und wollte auch nicht warten. Um die R dazu zu veranlassen, ihr das Eigentum an dem Gut sofort schenkweise zu übertragen, erklärte sie bereits am 02.05.2011 ohne Wissen des L gegenüber der R, dass sie für den Fall, dass ihr das Grundstück, dessen Umgestaltung zur Sicherung auch ihres Lebensunterhaltes nötig sei, nicht sofort geschenkt und überlassen werden würde, das Gutshaus – sie wusste, wie sentimental die R in Bezug auf dieses Haus war – durch einen angesichts des maroden Zustandes der Elektroanlage des Hauses leicht und unentdeckbar zu manipulierenden Kurzschluss niederbrennen würde, wobei ihr auch das Schicksal der R gänzlich gleichgültig sein würde.

Unter dem Eindruck dieser Drohung, hinter der nach ihrer Meinung zumindest auch der L steckte, schenkte die R der W formwirksam in einem Notartermin vom 09.05.2011 das Grundstück. Aufgrund der Auflassung vom 09.05.2013 wur-

de die W am 27.05.2011 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

Der L, der sich schon immer zu W hingezogen gefühlt hatte, offenbarte sich jetzt der W und machte ihr einen Heiratsantrag, den die W sofort annahm. Als er vorschlug, die R zur schon für die nächste Zeit vorgesehene Hochzeit einzuladen, lehnte die W dies mit der Begründung ab, sie könne der R nicht mehr unter die Augen treten. Der L bezog dies auf die Grundstücksübertragung, die ihn nach der ursprünglichen Weigerung der R sehr überrascht hatte; er hatte ein ungutes Gefühl, fragte aber auch jetzt nicht weiter nach.

Kurz danach heirateten die W und der L. Die W zog jetzt aus dem Gartenhaus aus und lebte mit L zusammen.

Der an sich von W und L geplante Gesellschaftsvertrag wurde nicht geschlossen. Stattdessen setzten die W und der L sich gegenseitig wirksam durch ein öffentliches Testament zu Erben ein.

Die W hatte nach ihrer Eintragung in das Grundbuch als Eigentümerin sofort damit begonnen, die Obstbäume abholzen zu lassen und hatte tatkräftig mitgeholfen. Das Holz verkaufte und übereignete und übergab sie Zug-um-Zug gegen die Kaufpreiszahlung an den Holzhändler H. Olzi (H).

Bei den Arbeiten auf der Plantage verunglückte die W am 13.06.2011 tödlich, als sie mit laufender Motor-Kettensäge von der Leiter fiel.

Zu diesem Zeitpunkt waren aus dem Verkaufserlös für die abgeholzten Kirschbäume die Erwerbskosten sowie die Schenkungsteuer bezahlt. An die Laspa waren noch keine Zahlungen erfolgt, weil dafür der für das bisher geschlagene Holz gezahlte Kaufpreis nicht ausgereicht hatte.

Der L wurde am 01.07.2011 im Wege der Grundbuchberichtigung, die auf seinen Antrag und die Vorlage des öffentlichen Testaments hin erfolgte, vom Grundbuchamt formal wirksam als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Weil die Laspa, die jetzt nicht mehr länger stillhalten konnte, das Darlehen wirksam insgesamt fällig gestellt und nunmehr dem L die Zwangsvollstreckung angedroht hatte, zahlte der L am 07.07.2011 die insgesamt geschuldete Summe an die Laspa.

Dann setzte der L die Arbeiten fort, in deren Verlauf auch der Rest der Kirschbaumplantage abgeholzt und an den H verkauft und Zug-um-Zug gegen Kaufpreiszahlung übereignet und übergeben wurde.

Dieses und auch das von der W geschlagene Holz war alsbald an das verarbeitende Gewerbe gegangen und dort zu Furnieren etc. umgearbeitet und weiterveräußert worden.

Nachdem alle erforderlichen behördlichen Erlaubnisse vorlagen, was im Hinblick auf die wegen der schlechten Prognose für den Obstbanaanbau wirtschaftlich schwache Lage der Region sehr schnell gegangen war, begann der L mit Hochdruck, die mit W geplanten baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Die R hatte sich mittlerweile für L überraschend gesundheitlich wieder erholt und neuen Lebensmut gefasst. Sie lebte weiterhin von L geduldet im Gutshaus. Ihren Lebensunterhalt bestritt sie von dem unverbrauchten Rest des Darlehens.

Ende September 2012 waren für die veranschlagten 8.000.000 € insgesamt 5 Ferienhäuser, der Golfplatz und die Gebäude für

die Marina fertig geworden. Die für die Marina erforderlichen Brücken und Stege sollten wegen des bevorstehenden Winters erst im kommenden Frühjahr 2013 gebaut bzw. zu Wasser gelassen werden. Die Häuser und die Marinaplätze waren so gleich ab dem Frühjahr 2013 auf Jahre im Voraus verbindlich von Mietinteressenten reserviert worden.

Der vereinsamte L hatte mittlerweile hin und wieder das Gartenhaus an Wochenenden seinem Geschäftsfreund F. Riend (F) überlassen. Dieser fand, als er am 10.10.2012, einem Regentag, auf der Suche nach Lektüre war, das zwischen den Büchern der im Gartenhaus vorhandenen kleinen Bibliothek eingeordnete, bislang unentdeckte Tagebuch der W, in dem sie unter anderem detailliert beschrieben hatte, wie sie die R zur Überlassung des Gutes veranlasst hatte. Der F las auch diese Passage und überließ das Tagebuch dann dem L, der es ebenfalls las. Der L und auch der F, dem der L die ganze Geschichte erzählte, gewannen die Überzeugung, dass die W die Wahrheit geschrieben hatte. Der L stellte das Tagebuch "aus Pietät" wieder an seinen Platz.

Der L, dem jetzt noch mehr an einem guten persönlichen Verhältnis zu der R gelegen war, reparierte durch Arbeiten im Bestand und ohne dabei Material zu verbauen, die Elektroanlage des Gutshauses.

Dabei kam es, weil der L einen Fehler machte, zu einem Kurzschluss mit der Folge eines Schwelbrandes, der Teile des Gutshauses das Gutshaus verrußen ließ und es bis zur durch L sofort veranlassten vollständigen Reinigung vorübergehend unbewohnbar machte. Die R zog in den Dorfgasthof um, wo sie sich auf eigene Kosten einmietete.

Nachdem das Gutshaus wieder bewohnbar war, gestattete der L ihr wieder in das Gutshaus einzuziehen und weiterhin unentgeltlich zu wohnen. Die weitgehend mittellose R nahm dies Angebot an, obwohl sie den Kurzschluss und damit auch den Brand als vorsätzlich herbeigeführt und als eine Warnung des L ansah, jederzeit die seinerzeit in Absprache mit L wie Sie meinte – von der W ausgesprochene Drohung umsetzen zu können.

Bei einem Gewitter am 20.10.2012 schlug der Blitz in das Gutshaus ein, das in Flammen aufging und vollständig abbrannte, so dass die R ihre Wohnung verlor. In ihrer finanziellen Not nahm die R, um eine Obdachlosigkeit zu vermeiden, das Angebot des L an, in dessen Gartenhaus zu wohnen. Zwischen den dort stehenden Büchern entdeckte die nach Lesestoff suchende R das Tagebuch der W, das der L zu entfernen vergessen hatte, und las darin auch die inhaltlich zutreffende Passage mit der Darstellung dazu, wie die W sie, die R, zur schenkreisen Überlassung des Grundstücks veranlasst hatte.

Inzwischen hatte der L festgestellt, dass er sich verkalkuliert und einen Verlust gemacht hatte; das sechste Ferienhaus konnte ohne weitere Verluste, die der L nicht machen wollte, nicht mehr gebaut werden. Die Baukosten waren wegen des schwierigen Baugrundes unerwartet gestiegen.

Um die Verluste zu kompensieren, parzellierte der L das ererbte Grundstück formal wirksam (vgl. § 19 BauGB, § 2 III GBO) in der Weise, dass an dessen Rand ein an einem öffentlichen Weg gelegenes weiteres Grundstück entstand, für das er als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde. Dieses Grundstück verkaufte der L am 30.10.2012 für den Marktpreis 100.000 € an den F und ließ es Zug-um-Zug gegen Zahlung des Kaufpreises an den F auf. Der F wurde am 15.11.2012 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen, und das Grundstück

wurde ihm übergeben. Der F, der sich jetzt im Nachhinein sagte, dass er mit der Erpressung zum Nachteil der R nichts mehr zu tun haben wolle, verkaufte das gerade erst erworbene Grundstück am 01.12.2012 für 200.000 € an den K. Eufa (K) und ließ es ihm Zug-um-Zug gegen die Kaufpreiszahlung auf; der K wurde am 15.12.2012 in das Grundbuch eingetragen, und das Grundstück wurde ihm übergeben.

Außerdem vermietete der L am 01.11.2012 die Werfthalle bis zum 28.02.2013 an den Tischler T. Able (T), der dort eine individuell zu fertigende und dann später in ein Wohnhaus einzubauende Holzterrasse zusammenbauen und aufstellen wollte. Bei den Arbeiten kam es zu einem von T verschuldeten Feuer, durch das die Halle beschädigt wurde. Die Reparaturkosten betrugen 10.000 €. Diese zahlt der T an den L.

Am 31.12.2012 verlangte die R von L unter Hinweis auf die Tagebucheintragung die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs dahingehend, dass sie, die L, wieder als Eigentümerin eingetragen wird, und Schadensersatz in Höhe von 100.000 € für das an K veräußerte Grundstück.

Den Schadensersatz zahlte der L sofort. Was das Grundbuchberichtigungsverlangen anging, wandte der L ein, dass er – wenn überhaupt – dazu nur bereit sei gegen Erstattung der Kosten für seine Arbeiten an dem Gutshaus, ferner nur gegen Erstattung der Kosten für den Bau der Ferienhäuser und der Gebäude für die Marina oder jedenfalls nur gegen Gestattung von deren – für den beabsichtigten Bau einer Marina auf seinem Grundstück sinnvollen – Wegnahme und schließlich auch nur gegen die Erstattung der Zahlungen an die Laspa. Die R hingegen erklärte, dass sie von den Arbeiten des L nichts habe, weil sie beabsichtige, mit dem Geld, das der L ihr für die abgeholzten Kirschbäume schulde, überall Kirschbäume anzupflanzen, um das ganze Grundstück in einen riesigen Kirschgarten zu verwandeln, wozu der L die fünf Ferienhäuser abreißen und die landschaftliche Umgestaltung des Grundstücks durch die Warften und den Golfplatz zurückbauen müsse. Einer Wegnahme der Baulichkeiten der Marina verweigere sie, weil deren Errichtung für sie deshalb sinnvoll sei, weil sie – immerhin kenne sie sich in dieser Branche gut aus – selber die Absicht habe, eine Marina für Hochseesegler zu betreiben, wovon sie dann leben wolle.

Aufgaben

- A. Besteht ein Anspruch der R gegen L auf Grundbuchberichtigung?
- B. Hat die R Ansprüche wegen des Abholzens der Kirschbäume und deren Veräußerung gegen den L?
- C. Hat die R einen Anspruch gegen L auf Abriss der von ihm gebauten Ferienhäuser und auf Rückbau der sonstigen Umgestaltung des Grundstücks?
- D. Hat die R einen Anspruch auf Ersatz der von ihr getragenen Kosten für die Unterkunft im Dorfgasthof?
- E. Kann die R von F wegen der Grundstücksveräußerung Zahlung von 200 000 € verlangen?

Variante: Würde sich für die Beantwortung Fragen A bis E etwas ändern, wenn die W am Tage vor ihrem Tode einen – ihrem Mann L verheimlichten – Brief der R erhalten hätte, in dem die R den Sachverhalt zutreffend wiedergegeben und geschrieben hätte: “Wegen Deiner bösen Drohung, die ja eine regelrechte Erpressung ist, verlange ich meine Wiedereintragung in das Grundbuch” und die W diesen Brief zu ihrer letzten Eintragung in ihr Tagebuch gelegt hätte, so dass der R und der F ihn gelesen und der L ihn dann im Tagebuch belassen hätte und die R, die ihn dann später ja auch in dem Tagebuch entdeckt hätte, darauf gestützt die vorgenannten Ansprüche geltend machen würde?

Gutachten

A. Anspruch der R gegen L auf Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB

R könnte einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB gegen L haben.

I. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Dieser Anspruch setzt zunächst voraus, dass das Grundbuch fehlerhaft ist. Laut Sachverhalt ist L als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Für einen Teil des ursprünglichen Grundstücks ist K als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Für den Verlust dieses Teilstücks an K hat R von L 100.000 € Schadensersatz gefordert, welche dieser auch gezahlt hat. Sie fordert mithin nur von L Grundbuchberichtigung. Fraglich ist somit, ob die Eintragung des L als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch nicht mit der tatsächlichen Rechtslage übereinstimmt und der Grundbucheintrag somit fehlerhaft ist.

1. Ursprünglicher Eigentümer

Ursprüngliche Eigentümerin des Grundstücks war R.

2. Eigentumsverlust der R an W durch Auflassung und Eintragung in das Grundbuch gemäß §§ 873, 925 I BGB

a) Übertragung des Eigentums an W

R könnte durch die Auflassung und darauf folgende Eintragung der W als Eigentümerin im Grundbuch, das Eigentum an dem Grundstück an W verloren haben. Dafür müssten die Voraussetzungen des § 873 i. V. m. § 925 I BGB vorliegen.

R und W waren sich darüber einig, dass W neue Eigentümerin des Grundstücks sein sollte. R war als Eigentümerin auch berechtigt über das Grundstück zu verfügen. Die Auflassung erfolgte vor einem Notar. Die W wurde

zudem am 27.05.2011 ins Grundbuch eingetragen. Die Voraussetzungen der §§ 873, 925 I BGB sind damit erfüllt. W wäre daher Eigentümerin geworden.

b) Nichtigkeit der Eigentumsübertragung durch Anfechtung der R

Der Eigentumserwerb durch W könnte aber unwirksam sein. Dies wäre der Fall, wenn R die Schenkung als Verpflichtungsgeschäft erfolgreich angefochten hätte und sogenannte Fehleridentität im Hinblick auf die Eigentumsübertragung auf W (das Verfügungsgeschäft) vorläge.

aa) Anfechtungsgrund gemäß § 123 I 2. Alt BGB

R müsste einen Anfechtungsgrund haben. Infrage kommt hier eine Anfechtbarkeit wegen widerrechtlicher Drohung gemäß § 123 I Alt. 2 BGB.

Eine Drohung ist das vom Gegner ernstgenommene in Aussicht stellen eines künftigen Übels, auf dessen Eintritt der Drohende einwirken zu können behauptet und das verwirklicht werden soll, wenn der Bedrohte nicht die von dem Drohenden gewünschte Willenserklärung abgibt.¹

W erklärte gegenüber der R, dass sie, falls die R der W nicht umgehend das Gutshaus schenke, dieses niederbrennen würde, indem sie einen in dem alten Gebäude leicht zu manipulierenden Kurzschluss verursache und dabei keine Rücksicht auf das Leben der R nähme.

Mit dieser Äußerung stellt W der R ein zukünftiges Übel in Aussicht, auf das sie vorgibt, Einfluss zu haben und welches verwirklicht werden soll, falls die gewünschte Willenserklärung von R nicht vorgenommen wird. Die Aussage der W stellt daher eine Drohung dar. Diese erfolgte auch widerrechtlich. Ein Anfechtungsgrund nach § 123 I Alt. 2 BGB liegt daher vor.

bb) Anfechtungserklärung gemäß § 143 BGB

R müsste die Anfechtung auch erklärt haben. Zur Erklärung einer Anfechtung ist ausreichend, dass der Wille zum Ausdruck gebracht wird, ein Rechtsgeschäft wegen des Vorliegens eines Willensmangels nicht bestehen lassen zu wollen. Das Wort „Anfechtung“ muss nicht verwendet werden.² R erklärte unter Hinweis auf die Tagebucheintragung der W (und somit auf die Drohung), sie wolle wieder als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen werden.

Durch die Forderung der R unter Hinweis auf die Tagebucheintragung kommt der Wille der R zum Ausdruck, die Schenkung an W aufgrund eines Willensmangels

durch die von W ausgesprochene Drohung nicht bestehen lassen zu wollen. R hat damit die Anfechtung erklärt.

cc) Anfechtungsgegner gemäß § 143 BGB

R müsste die Anfechtung auch gegenüber dem richtigen Anfechtungsgegner erklärt haben (§ 143 I BGB). Anfechtungsgegner ist gemäß § 143 II BGB der andere Vertragsteil. Dies ist hier W. Die W verstarb jedoch am 13.06.2011. Die R erklärte die Anfechtung jedoch erst am 31.12.2012. Anfechtungsgegner nach dem Tode des ursprünglichen Anfechtungsgegners ist sein Erbe.³ Dies ist hier L. R hat die Anfechtung gegenüber dem L erklärt, somit gegenüber dem richtigen Anfechtungsgegner.

dd) Anfechtungsfrist gemäß § 124 BGB

R müsste die Anfechtung auch innerhalb der gesetzlichen Anfechtungsfrist erklärt haben. Die Frist zur Anfechtung aufgrund einer widerrechtlichen Drohung beträgt gemäß § 124 I BGB ein Jahr. Die Frist beginnt nach § 124 II BGB mit dem Ende der Zwangslage. Sie wird nach §§ 186 ff. BGB berechnet.

W verstarb am 13.06.2011. Da diese die Drohung ausgesprochen hatte, endete somit objektiv gesehen am 13.06.2011 die Zwangslage, in der R sich befand. R nahm jedoch an, W hätte in Absprache mit L die Drohung ausgesprochen und musste deshalb davon ausgehen, dass die Drohung weiterhin bestand. Fraglich ist, ob es zur Fristberechnung auf das Ende der Zwangslage im objektiven oder subjektiven Sinne ankommt.

Die zur Anfechtung berechtigende Zwangslage besteht gerade darin, dass die Vorstellung des angedrohten Übels den Bedrohten zur Abgabe seiner Willenserklärung bzw. zum Unterlassen der Anfechtung veranlasst. Für den nach § 124 II BGB zur Fristberechnung relevanten Zeitpunkt muss es daher auf das subjektive Empfinden des Bedrohten ankommen.⁴

R erfuhr am 20.10.2012 durch den Fund des Tagebuchs der W die Wahrheit über die Drohung und, dass W für diese allein verantwortlich war.

Die Zwangslage endete somit für R am 20.10.2012. Nach § 187 BGB wird bei der Berechnung der Frist dieser Tag nicht mitgezählt. Fristbeginn war somit am 21.10.2012 um 0:00 Uhr. Die Anfechtungsfrist endet daher gemäß § 188 II BGB am 21.10.2013 um 24:00 Uhr. R hat die Anfechtung am 31.12.2012 erklärt. Die Anfechtungsfrist wurde daher eingehalten.

¹ Singer, in: Staudinger, BGB, Neub. 2012, § 123 Rn. 66; Jauernig, in: ders., BGB, 14. Aufl. 2011, § 123 Rn. 12.

² Arnold, in: Erman, BGB, 13. Aufl. 2011, § 143 Rn. 1; Wendtland, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 143 Rn. 3.

³ Roth, in: Staudinger, BGB, Neub. 2011, § 143 Rn. 18; Ellenberger, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 143 Rn. 5.

⁴ Feuerborn, in: NK-BGB, 2. Aufl. 2011, § 143 Rn. 6; Armbrüster, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2012, § 143 Rn. 4.

c) Auswirkung der Anfechtung auf die Übertragung des Grundstücks an W

Grundsätzlich führt die Anfechtung einer Willenserklärung lediglich zur Nichtigkeit des Verpflichtungsgeschäfts (hier der Schenkung) ex tunc. Das Erfüllungsgeschäft (hier die Auflassung und Eintragung) bleibt aufgrund des Abstraktionsprinzips unberührt. Nur im Falle des Vorliegens einer sogenannten Fehleridentität führt die Anfechtung auch zur Nichtigkeit des Erfüllungsgeschäfts.⁵ Diese liegt vor, sofern der Willensmangel, auf dem die Vornahme des Verpflichtungsgeschäfts beruht, auch für die Willenserklärung der Einigungserklärung zum Verfügungsgeschäft kausal geworden ist. Der durch die Drohung der W bei R hervorgerufene Willensmangel müsste also bei Vornahme des Erfüllungsgeschäfts noch fortbestanden haben.⁶ R erklärte die Schenkung und Auflassung des Grundstücks in einem einheitlichen Notartermin am 09.05.2011. Die Drohung der W hat daher auch bei der Erklärung bezüglich des Erfüllungsgeschäfts noch fortgewirkt. Es liegt somit Fehleridentität bezüglich der Schenkung und der Eigentumsübertragung vor. Die Anfechtung der Schenkung durch R führt daher ebenfalls zur Nichtigkeit ex tunc der Auflassung und Eintragung der W in das Grundbuch. Die W ist daher nicht Eigentümerin des Grundstücks geworden. R ist Eigentümerin geblieben.

3. Eigentumsverlust der R an L durch Erbschaft

R könnte aber durch die Erbschaft des L das Eigentum an dem Grundstück verloren haben. Gemäß § 1922 BGB geht das gesamte Vermögen des Erblassers, hier W, mit deren Tode auf den Erben, hier L, über. Durch die Anfechtung der R und damit der Nichtigkeit der Schenkung ex tunc ist das Eigentum am Grundstück der R niemals auf W übergegangen. Da es sich nicht im Vermögen der W befand, konnte L es mithin auch nicht erben.

L wusste jedoch nichts von der durch W ausgesprochenen Drohung. Er ging davon aus, dass W durch die Schenkung der R rechtmäßige Eigentümerin des Grundstücks geworden war. Fraglich ist daher, ob R aufgrund seiner Gutgläubigkeit doch Erbe des Grundstücks werden konnte. Der gutgläubige Erwerb eines Grundstücks setzt voraus, dass derjenige, von dem ein Erwerb stattfinden soll, als Voreigentümer in das Grundbuch eingetragen ist. Sonst würde der Erwerber spätestens bei Änderung der Eintragungen im Grundbuch seinen Irrtum bemerken und somit bösgläubig sein. Die W war im Grundbuch als Voreigentümerin eingetragen. § 892 BGB bestimmt weiter, dass der Inhalt des Grundbuchs zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück erwirbt, als richtig anzusehen ist. Die Vorschrift

des § 892 BGB ist jedoch nur auf rechtsgeschäftlichen Erwerb anwendbar. Für einen Erwerb kraft Gesetzes gilt diese nicht.⁷

Dieser Ausschluss der Anwendbarkeit des § 892 BGB auf den gesetzlichen Eigentumserwerb impliziert, dass der gutgläubige Erwerb eines Grundstücks durch Erbschaft nicht möglich ist. L konnte folglich das Grundstück nicht gutgläubig erben. Die R hat daher ihr Eigentum am Grundstück nicht an L verloren.

4. Zwischenergebnis

R ist Eigentümerin des von L übernommenen Grundstücks, jedoch ist L im Grundbuch als Eigentümer des Grundstücks eingetragen. Das Grundbuch ist daher hinsichtlich des Grundstückseigentümers fehlerhaft.

II. Anspruchsberechtigter

Da das Eigentum der R durch das eingetragene Recht des L am Grundstück beeinträchtigt wird, ist sie gem. § 894 BGB Anspruchsberechtigte.

III. Anspruchsverpflichteter

L ist als Buchberechtigter Anspruchsverpflichteter.

IV. Keine Einwendungen

Fraglich ist, ob L gegen den Anspruch der R Einwendungen erheben kann. Infrage kommen hier mögliche Zurückbehaltungsrechte aufgrund der von L geleisteten Investitionen in das Grundstück der R. Ein Zurückbehaltungsrecht des L könnte sich aus § 1000 S. 1 BGB ergeben. Obwohl der § 1000 BGB von der „Herausgabe“ einer „Sache“ spricht, ist dieser auch auf einen Grundbuchberichtigungsanspruch anwendbar.⁸ Die Rechtsprechung leitet ein Zurückbehaltungsrecht des Besitzers dagegen aus § 273 II BGB her, da sie es als unzureichend empfindet, dass der Anspruch des Besitzers auf Verwendungersatz gem. § 1001 S. 1 BGB erst mit Rückgabe des Eigentums oder Genehmigung der Verwendungen durch den Besitzer fällig wird, dieser dann ja aber gerade den zur Sicherung des Verwendungersatzes gegenüber dem Eigentümer dienlichen Besitz verliert.⁹ Für die Erfüllung der Voraussetzung der Fälligkeit des Anspruchs im Rahmen des § 273 II BGB lässt die Rechtsprechung genügen, dass der Anspruch auf Verwendungersatz mit der Leistung des Besitzers fällig wird.¹⁰ Die Norm des § 1000 BGB wurde aber gerade für den Fall des Vorliegens ei-

⁵ Busche, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2012, § 142 Rn. 15; Wendtland, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 142 Rn. 7.

⁶ Ahrens, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 8. Aufl. 2013, § 123 Rn. 41; Feuerborn, in: NK-BGB, 2. Aufl. 2011, § 142 Rn. 14.

⁷ Bassege, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 892 Rn. 2; Berger, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 892 Rn. 8.

⁸ Berger, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 1000 Rn. 1; Grüneberg, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 273 Rn. 22.

⁹ RGZ 115, 35 (46); BGHZ 75, 288 (293).

¹⁰ Gursky, in: Staudinger, BGB, Neub. 2013, § 894 Rn. 138.

nes gem. §§ 994 ff. BGB begründeten, aber aufgrund des § 1001 BGB noch nicht fälligen Anspruchs geschaffen.¹¹

Gerade da § 273 II BGB wegen des Erfordernisses eines fälligen Gegenanspruchs nicht passt (denn der Anspruch des Besitzers auf Verwendungersatz wird ja, wie eben schon erwähnt, gerade erst mit Herausgabe der Sache an den Eigentümer fällig), ist das Zurückbehaltungsrecht des Besitzers bis zum Ersatz gemachter Verwendungen aus § 1000 S. 1 BGB herzuleiten.¹²

L könnte demnach ein Zurückbehaltungsrecht gegen den Anspruch auf Grundbuchberichtigung der R geltend machen, wenn er einen Anspruch auf Verwendungersatz für seine Investitionen in das Grundstück gegen R hätte. Solche Verwendungersatzansprüche könnten sich aus den §§ 987 ff. BGB ergeben. Diese sind auf Grundstücke als besessene „Sache“ entsprechend anwendbar.¹³

1. Anspruch des L auf Erstattung der Kosten für seine Arbeiten am Gutshaus aus § 994 I BGB analog

a) Vindikationslage

Damit L der R seine auf das Grundstück getätigten Investitionen entgegenhalten könnte, müsste eine Vindikationslage vorliegen. Hierfür müsste R Eigentümerin und L Besitzer des Grundstücks sein. Dabei ist es gleichgültig, welcher Art das Besitzrecht des L ist. Dass die R im Gutshaus wohnt und L somit nur Teilbesitzer ist (vgl. § 865 BGB), schadet daher nicht.¹⁴ Des Weiteren dürfte L kein Recht zum Besitz haben. Wie oben festgestellt, ist R Eigentümerin des Grundstücks geblieben. L ließ auf dem Grundstück Ferienhäuser bauen und Kirschbäume abholzen. Er übte somit die unmittelbare Herrschaft und damit den Besitz (vgl. § 854 I BGB) über das Grundstück aus. Da dieser das Grundstück nicht rechtmäßig geerbt (s. o.) oder anderweitig ein Recht zum Besitz hatte, ist eine Vindikationslage gegeben.

b) Vornahme einer notwendigen Verwendung

Des Weiteren müsste es sich bei den durch R vorgenommenen Arbeiten am Gutshaus um notwendige Verwendungen handeln. Verwendungen sind freiwillige Vermögensopfer, die unmittelbar einer bestimmten Sache zugutekommen sollen.¹⁵ L hat die Elektroanlage des Gutshauses repariert. Die Reparatur einer Sache soll dieser unbestritten zugutekommen. Problematisch ist hier, dass L nicht direkt Leistungen aus seinem Vermögen ge-

tätigt hat, indem er zum Beispiel einen Elektriker engagierte, sondern die Reparatur am Gutshaus selbst vorgenommen hat. Fraglich ist, ob die Arbeitsleistung des L als Verwendung i. S. d. § 994 BGB analog anzusehen ist. Die Einsetzung eigener Arbeitskraft ist als Verwendung anzusehen, wenn sie eine andere Arbeitskraft ersetzt, also einen objektiven Marktwert hat.¹⁶ Teilweise wird zudem gefordert, dass der Besitzer die Leistung im Rahmen seines Gewerbes oder Berufs erbringt.¹⁷ Unerheblich ist es bei notwendigen Verwendungen, ob durch die gemachten Verwendungen eine Wertsteigerung des Besitzes erreicht wird.¹⁸ L hat als gelernter Elektriker die Elektroanlage des Gutshauses repariert. Seine Arbeitsleistung ist daher als eine Verwendung i. S. d. § 994 BGB analog anzusehen. Des Weiteren müsste diese Verwendung auch notwendig gewesen sein. Eine Verwendung ist notwendig, wenn sie dem Zweck der Erhaltung der Substanz und der Nutzbarkeit der Sache dient oder zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Sache erforderlich ist.¹⁹

Die Elektroanlage des Gutshauses war so marode, dass dieses aufgrund einer latenten Kurzschlussgefahr als unbewohnbar galt. Die Reparatur der Elektroanlage durch L diene mithin dem Zweck der Erhaltung des Gutshauses. Es handelt sich daher bei den Arbeiten des L um notwendige Verwendungen i. S. d. § 994 BGB analog.

c) Unverklagtheit bzw. Gutgläubigkeit des L

L müsste gem. § 994 I BGB analog unverklagt gewesen sein, als er das Gutshaus reparierte. Des Weiteren dürfte er nicht bösgläubig gewesen sein. L war nicht verklagt. Bösgläubig ist jemand, der das Fehlen eines Rechts zum Besitz kennt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht kennt.²⁰ Gemäß § 142 II BGB ist jemand, der die Anfechtbarkeit eines Rechtsgeschäfts kennt, so zu behandeln, als hätte er die Nichtigkeit dieses Rechtsgeschäfts gekannt. Zur Annahme der Kenntnis der Anfechtbarkeit reicht die bloße Kenntnis der zur Anfechtung berechtigenden Tatsachen aus.²¹

L reparierte die Elektroanlage des Gutshauses nachdem er am 10.10.2012 durch die Tagebucheintragung der W erfuhr, dass R nur aufgrund einer von W ausgesprochenen Drohung das Gutshaus übereignet hatte. Schon zu Lebzeiten der W war ihm die plötzliche Schenkung nach vorheriger Ablehnung der R merkwürdig vorgekommen.

¹¹ Baldus, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 1000 Rn. 2; Englert, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 8. Aufl. 2013, § 1000 Rn. 1.

¹² Englert, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 8. Aufl. 2013, § 1000 Rn. 1; Baldus, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 1000 Rn. 2.

¹³ BGHZ 75, 288 (292); Englert, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 8. Aufl. 2013, Vor §§ 987 bis 993 Rn. 4.

¹⁴ Jacoby/von Hinden, in: Kropholler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 986 Rn. 2; Schanbacher, in: NK-BGB, 3. Aufl. 2012, § 985 Rn. 15.

¹⁵ Schulte-Nölke, in: Hk-BGB, 7. Aufl. 2011, § 994 Rn. 2; Jacoby/von Hinden, in: Kropholler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 994 Rn. 2.

¹⁶ Ebbing, in: Erman, BGB, 13. Aufl. 2011, § 994 Rn. 9; Bassenge, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 994 Rn. 2.

¹⁷ Baldus, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 994 Rn. 22; Stadler, in: Soergel, BGB, 13. Aufl. 2007, § 994 Rn. 2.

¹⁸ Gursky, in: Staudinger, BGB, Neub. 2013, § 994 Rn. 8; Ebbing, in: Erman, BGB, 13. Aufl. 2011, § 994 Rn. 12.

¹⁹ Ebbing, in: Erman, BGB, 13. Aufl. 2011, § 994 Rn. 12; Fritzsche, in: Bamberger/Roth, 3. Aufl. 2012, § 994 Rn. 44.

²⁰ Berger, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 990 Rn. 2; Jacoby/von Hinden, in: Kropholler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 990 Rn. 1.

²¹ BGH NJW-RR 1987, 1456 (1467); Roth, in: Staudinger, BGB, Neub. 2011, § 142 Rn. 41.

L kannte daher die zur Anfechtung durch R berechtigenden Tatsachen und somit i. S. d. § 142 II BGB auch die Anfechtbarkeit, was mit einer Kenntnis der Nichtigkeit der Grundstücksübereignung gleichzusetzen ist. L war daher nicht gutgläubig sondern bösgläubig i. S. d. § 990 I BGB analog.

d) Zwischenergebnis

L war bösgläubig. Der Ersatz der von L gemachte Verwendungen richtet sich daher nicht nach § 994 I BGB analog sondern nach §§ 994 II i. V. m. 683 S. 1, 670 BGB analog.

Vor dem Hintergrund des § 994 II BGB analog sind dem L seine gemachten Verwendungen nur zu ersetzen, wenn die Voraussetzungen einer Geschäftsführung ohne Auftrag vorliegen. Eine solche setzt nach § 683 S. 1 BGB für den Ersatz von Aufwendungen voraus, dass das Geschäft im Interesse des Geschäftsherrn (also des Eigentümers) und mit Rücksicht auf dessen wirklichen oder mutmaßlichen Willen geführt wurde.

e) Verwendung im Interesse des Eigentümers

Die Reparatur müsste im Interesse der R als Eigentümerin liegen. Im Interesse des Eigentümers liegt eine Verwendung, wenn sie diesem objektiv nützlich ist.²² Da durch die marode Elektroanlage eine akute Brandgefahr für das Gutshaus bestand, war die Reparatur objektiv nützlich. Sie lag daher im Interesse der Eigentümerin R.

f) Verwendung entsprechend des wirklichen oder mutmaßlichen Willens der R

R machte sich keine Vorstellungen wie es nach ihrer Rückkehr mit dem Landgut weitergehen sollte. Der wirkliche Wille der R kann daher nicht festgestellt werden. R hatte aber aufgrund ihrer finanziellen Notlage keine andere Möglichkeit als im Gutshaus zu wohnen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Beseitigung der Kurzschluss- und damit Brandgefahr durch die Reparatur der Elektroanlage dem mutmaßlichen Willen der R entsprach.

g) Zwischenergebnis

Die Voraussetzungen der §§ 994 II i. V. m. 683 S. 1, 670 BGB analog liegen vor. L hat daher einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für seine Arbeiten am Gutshaus.

2. Anspruch des L auf Erstattung der Kosten für den Bau der Ferienhäuser und der Marina, §§ 994 ff. BGB analog

a) Vindikationslage

Eine Vindikationslage zwischen L und R liegt vor (siehe oben).

b) Vornahme von Verwendungen

Bei dem Bau der Ferienhäuser und der Marina müsste es sich zunächst um Verwendungen handeln. Die von L gebauten Ferienhäuser sowie die Marina sind gem. § 94 I BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden. Das Grundstück wurde daher durch den Bau grundlegend verändert. Fraglich ist, ob es sich bei Aufwendungen, die eine Sache grundlegend ändern um Verwendungen i. S. d. §§ 994 ff. BGB analog handelt. Rechtsprechung und Literatur vertreten hier zwei verschiedene Ansichten. Der BGH hat im sogenannten „Grindelhochhaus-Urteil“ entschieden, dass als Verwendungen i. S. d. §§ 994 ff. BGB analog nur solche Vermögensaufwendungen zu verstehen sind, die der Sache zugutekommen sollen, ohne sie grundlegend zu ändern (sog. „enger Verwendungsbegriff“).²³ Dieser Ausschluss von Umgestaltungsaufwendungen vom Verwendungsbegriff wird in der Literatur überwiegend abgelehnt. Diese hält am o. g. Verwendungsbegriff fest, nachdem auch sachändernde Vermögensaufwendungen Verwendungen sein können, falls sie der Sache zugutekommen (sog. „weiter Verwendungsbegriff“).²⁴

Die Rechtsprechung begründet ihre Ansicht mit dem Argument, sachändernde Vermögensaufwendungen seien keine Verwendungen i. S. d. § 994 ff. BGB, da sie die Sache weder erhalten, verbessern oder wiederherstellen würden und somit keine Verwendungen auf die Sache seien bzw. ihr nicht zugutekommen würden.²⁵ Hinter dieser Argumentation steht das Ziel, den Eigentümer vor Ansprüchen des unrechtmäßigen Besitzers zu schützen, da diese gerade im Falle von Änderungen an Grundstücken einen sehr hohen Wert annehmen können und der Eigentümer somit, obwohl er über die an seinem Eigentum vorgenommenen Änderungen nicht selbst verfügen konnte, unter Umständen hochgradig schadhafte Zahlungsforderungen ausgesetzt wäre.²⁶ Der BGH verneint zudem mögliche weitere Ersatzansprüche des Besitzers mit dem Argument, bei den §§ 994 ff. BGB handle es sich um eine abschließende Regelung des Verhältnisses des nicht berechtigten Besitzers zum Eigentümer.²⁷

Der Auffassung, die Ansprüche aus Vindikationsrecht seien eine abschließende Regelung, hat sich der überwiegende Teil der Literatur angeschlossen, da die differenzierten Regelungen der §§ 994 ff. BGB durch die An-

²³ BGHZ 10, 171 (177); *Schanbacher*, in: NK-BGB, 3. Aufl. 2012, § 994 Rn. 4.

²⁴ *Gursky*, in: Staudinger, BGB, Neub. 2013, § 994 Rn. 8; *Ebbing*, in: Erman, BGB, 13. Aufl. 2011, § 994 Rn. 11.

²⁵ BGHZ 41, 157 (160 f.); *Hörm*, Nutzungsherausgabe und Verwendungsersatz im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, JA 1988, 529 (536).

²⁶ *Wernecke*, Abwehr und Ausgleich „aufgedrängter Bereicherungen“ im Bürgerlichen Recht, 2004, S. 37; *Klauser*, Aufwendungsersatz bei Neubauten und werterhöhenden Verwendungen auf fremdem Grund und Boden, NJW 1965, 513 (514).

²⁷ BGHZ 41, 157 (157); *Eichler*, Der unentschuldigte Überbau, JuS 1965, 479 (480).

²² *Gehrlein*, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 683 Rn. 2; *Mansel*, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 683 Rn. 3.

wendung des Bereicherungsrechts unterlaufen werden würden.²⁸ Sie bemängelt an der Rechtsprechung des BGH jedoch die Übervorteilung des Eigentümers gegenüber dem redlichen Besitzer.²⁹ Diesem bleibt durch den Ausschluss des Bereicherungsrechts nur das häufig wertlose Wegnahmerecht aus § 997 BGB analog, obwohl auch er in die Sache bzw. das Grundstück investiert hat.³⁰ Gegen die Auffassung der Rechtsprechung wird zudem eingewendet, durch die Differenzierung des BGH zwischen sachändernden Aufwendungen und bloßen Verbesserungen ergäben sich im Einzelfall schwerwiegende Abgrenzungsprobleme, zu denen es bei konsequenter Anwendung des weiten Verwendungsbegriffs nicht kommen würde.³¹ Zudem ergibt sich aus dem Gesetzesentwurf kein Anlass zu einer Einschränkung des gemeinrechtlichen Verwendungsbegriffs wie der BGH sie vornimmt.³²

In der Abwägung ist es für den Eigentümer gegenüber dem gutgläubigen Besitzer weniger einschneidend, wenn er die Sache verkaufen muss, um die Ansprüche des Besitzers erfüllen zu können, als dem gutgläubigen Besitzer zuzumuten, bei Unumsetzbarkeit des Wegnahmerechts keinen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen zu haben.³³ Es ist daher dem weiten Verwendungsbegriff der Literatur zu folgen.

Bei dem Bau der Marina und der Ferienhäuser auf dem Grundstück der R handelt es sich daher um Verwendungen i. S. d. §§ 994 ff BGB. Diese stellen jedoch keine notwendigen Verwendungen i. S. d. § 994 BGB dar, da sie das Grundstück weder erhalten noch der Nutzbarkeit der Sache dienen oder zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Sache erforderlich sind.

Es könnte sich aber um nützliche Verwendungen i. S. d. § 996 BGB analog handeln. Eine Verwendung gilt grundsätzlich als nützlich, wenn sie den Wert der Sache steigert.³⁴ Fraglich ist aber, welche Kriterien maßgebend für die Bestimmung der Werterhöhung sind.³⁵ Nach einer Ansicht ist die Werterhöhung objektiv nach dem Verkehrswert zu bestimmen.³⁶ Die Marina und die schon

für die Zukunft vermieteten Ferienhäuser steigern objektiv den Wert des Grundstücks. Demnach würde es sich nach der objektiven Theorie um nützliche Verwendungen handeln. Nach der anderen Ansicht kommt es für die Frage, ob eine Werterhöhung vorliegt, auf die Wertsteigerung aus der Sicht des Eigentümers an.³⁷ R möchte das Grundstück in einen riesigen Kirschgarten verwandeln, wozu die Häuser entfernt werden müssten. Die Marina möchte die R weiterhin nutzen. Nach dieser Ansicht wären zumindest die Ferienhäuser daher keine nützlichen Verwendungen.

Eine weitere vermittelnde Ansicht sieht solche Verwendungen als nützlich an, welche sich der Eigentümer nutzbar macht oder deren Nutzbarmachung diesem zumindest zuzumuten ist.³⁸

Im Mittelpunkt der Argumentation der Vertreter der subjektiven Theorie steht wie bei dem engen Verwendungsbegriff der Schutz des Eigentümers vor einer aufgedrängten Bereicherung.³⁹ Die Vertreter der objektiven Theorie berufen sich dagegen auf den Gesetzeswortlaut und das traditionelle Verständnis des „Sachwertes“ als objektiven Verkehrswert.⁴⁰ Beide Positionen begünstigen im Falle von für den Eigentümer subjektiv wertlosen, aber objektiv durchaus wertvollen Verwendungen einseitig entweder den Eigentümer oder den Besitzer. Die vermittelnde Ansicht schafft es, einen Ausgleich zwischen beiden herzustellen. Dies korrespondiert mit dem Ziel der Regelungen der §§ 994 ff. BGB, einen gerechten Ausgleich zwischen Eigentümer und unrechtmäßigem Besitzer herzustellen.⁴¹ Ihr ist deshalb Folge zu leisten. Es kommt daher darauf an, ob es der R zumutbar wäre die Ferienhäuser und die Marina zu ihrem Vorteil zu nutzen.

L möchte die Häuser auf ihrem Grundstück abreißen und aus Sentimentalität einen Kirschgarten darauf errichten. Die von L gebauten Ferienhäuser sind aber schon für mehrere Jahre im Voraus reserviert worden. Über eine Einnahmequelle verfügt die R nicht. Sie ist schon seit einiger Zeit verarmt; das Darlehen bei der Laspa konnte sie nicht mehr bedienen. Die von L vorgenommenen Umbauten am Grundstück würden für R eine lukrative Einnahmequelle und eine Sicherung ihres Lebensunterhalts für die Zukunft bedeuten. Die Nutzbarmachung der Ferienhäuser ist ihr daher zuzumuten. Bezüglich der Mari-

²⁸ Baur/Stürner, Sachenrecht, 18. Aufl. 2009, § 11 Rn. 34; Stadler, in: Soergel, BGB, 13. Aufl. 2007, § 994 Rn. 16; Jacoby/von Hinden, in: Kropholler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 994 Rn. 3.

²⁹ Klauser, NJW 1965, 513 (514); Canaris, Das Verhältnis der §§ 994 ff. zur Aufwendungskondition nach § 812 BGB, JZ 1996, 344 (348).

³⁰ Gursky, in: Staudinger, BGB, Neub. 2013, Vorbem zu §§ 994-1003 Rn. 7; Fritzsche, in: Bamberger/Roth, BGB, 13. Aufl. 2012, § 994 Rn. 19.

³¹ Kindl, Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis: Verwendungersatzansprüche, JA 1996, 201 (202); Gursky, in: Staudinger, BGB, Neub. 2013, Vorbem zu §§ 994-1003 Rn. 8.

³² Fritzsche, in: BeckOK-BGB, § 994 Rn. 21; Gursky, in: Staudinger, BGB, Neub. 2013, Vorbem zu §§ 994-1003 Rn. 8.

³³ Canaris, JZ 1996, 344 (348).

³⁴ Englert, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 8. Aufl. 2013, § 996 Rn. 2; Schulte-Nölke, in: HK-BGB, 7. Aufl. 2011, § 994 Rn. 4.

³⁵ Englert, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 8. Aufl. 2013, § 996 Rn. 3; Fritzsche, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 996 Rn. 6.

³⁶ Stadler, in: Soergel, BGB, 13. Aufl. 2007, § 996 Rn. 1-2; Wester-

mann/Gursky/Eickmann, Sachenrecht, 8. Aufl. 2011, § 32 Rn. 13.

³⁷ Hoeren/Hilderlink, Der praktische Fall – Bürgerliches Recht: Die Schwarzmacher, JuS 1999, 668 (671); Englert, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 8. Aufl. 2013, § 996 Rn. 4.

³⁸ Fritzsche, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 997 Rn. 10; Jakobs, Die Begrenzung des Verwendungersatzes, AcP 167 (1967), 350 (361); Wolf/Wellenhofer, Sachenrecht, 26. Aufl. 2011, § 23 Rn. 11.

³⁹ Baldus, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 996 Rn. 6; Gursky, in: Staudinger, BGB, Neub. 2013, § 996 Rn. 9.

⁴⁰ Gursky, in: Staudinger, BGB, Neub. 2013, § 996 Rn. 8; Baldus, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 996 Rn. 6.

⁴¹ Fritzsche, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 994 Rn. 1.

na erklärte die R, sie würde diese gerne selbst betreiben. Die Ferienhäusern sowie die Marina stellen somit nützliche Verwendungen i. S. d. § 996 BGB analog dar.

c) Verwendung vor Eintritt der Rechtshängigkeit bzw. Bösgläubigkeit § 996 BGB analog

L war zu der Zeit, als er die Marina baute, gutgläubig und die Sache war nicht rechtshängig.

d) Andauernde Werterhöhung durch die Verwendung

Gemäß § 996 BGB analog müsste für eine Erstattung der Kosten für die auf dem Grundstück vorgenommenen Bauten die Werterhöhung durch Ferienhäuser und Marina zum Zeitpunkt der Widererlangung des Grundstücks durch R noch vorhanden sein. Hiervon kann auszugehen werden.

e) Zwischenergebnis

L hat einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Bau der Marina und der Ferienhäuser aus § 996 BGB analog.

3. Anspruch des L auf Wegnahme der Marina gem. § 997 I BGB analog

L könnte zusätzlich zu dem Verwendungersatzanspruch aus § 996 BGB analog ein Recht zur Wegnahme der Marina aus § 997 I BGB haben. Die hierfür vorausgesetzte Vindikationslage liegt vor. Die Marina ist auch wesentlicher Bestandteil des Grundstücks der R geworden (s. o.). Da L selbst auf seinem Grundstück eine Marina bauen möchte, ist sein Anspruch auch nicht nach § 997 II BGB analog wegen Nutzlosigkeit der Wegnahme ausgeschlossen.

Die R könnte den Anspruch des L des Weiteren abwenden, indem sie dem L wenigstens denjenigen Wert ersetzt, den die Marina nach der Abtrennung für L haben würde (§ 997 II BGB analog).

L hat jedoch vorerst einen Anspruch auf Wegnahme der Marina aus § 997 I BGB analog. Die Kosten hierfür hat er selbst zu tragen.⁴²

Der Anspruch auf Wegnahme der Marina aus § 997 I BGB analog begründet allerdings nach ganz herrschender Meinung kein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Eigentümer.⁴³ Ein Zurückbehaltungsrecht gewährt der Anspruch aus § 997 BGB analog nur für den Zeitraum, den der Besitzer benötigt, um von seinem Wegnahmerecht Gebrauch zu machen.⁴⁴

⁴² Stadler, in: Soergel, BGB, 13. Aufl. 2007, § 997 Rn. 5; Baldus, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 997 Rn. 24.

⁴³ Fritzsche, in: BeckOK-BGB, § 997 Rn. 15; Gursky, in: Staudinger, BGB, Neub. 2013, § 997 Rn. 6.

⁴⁴ Bassenge, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 997 Rn. 4; Stadler, in: Soergel, BGB, 13. Aufl. 2007, § 994 Rn. 2.

4. Anspruch des L auf Erstattung der Zahlungen an die Laspa gem. § 994 I BGB analog

a) Vindikationslage

Eine Vindikationslage war gegeben (siehe oben).

b) Vornahme einer notwendigen Verwendung

Es müsste sich bei den von L gemachten Zahlungen an die Laspa um notwendige Verwendungen handeln. Gemäß § 995 S. 1 BGB analog sind notwendige Verwendungen auch Aufwendungen, die der Besitzer zur Bestreitung von Lasten der Sache macht. Lasten i. S. d. § 995 BGB analog meint eine mit der Sache verbundene Leistungspflicht.⁴⁵ Nach § 995 S. 2 BGB analog sind dem Besitzer für die Zeit, in dem ihm die Nutzungen verbleiben, allerdings nur Aufwendungen für solche Lasten zu ersetzen, die als auf den Stammwert der Sache gelegt anzusehen sind. Damit sind solche Lasten gemeint, die nicht auf die Zeit der Nutzungen bezogen werden können, sondern eine nachhaltigere Wirkung entfalten und üblicherweise nicht aus den laufenden Erträgen bestritten werden können.⁴⁶ L beglich mit seinen Zahlungen an die Laspa die insgesamt fällig gestellte Summe aus der Grundschuld und dem durch diese gesicherten Darlehen. Im Falle der Nichtbegleichung eines Darlehens, welches mit einer Grundschuld gesichert ist, droht die Zwangsversteigerung des gesamten Grundstücks. Bei der Forderung der Laspa handelte es sich daher um eine Last, die als auf den Stammwert der Sache gelegt anzusehen war. Es handelte sich bei den Zahlungen des L daher um notwendige Verwendungen i. S. d. § 994 BGB analog.

c) Vor Rechtshängigkeit und Bösgläubigkeit

L beglich die der Laspa geschuldete Summe am 07.07.2011. Zu diesem Zeitpunkt hatte er noch nicht von der Drohung der W erfahren. L war daher gutgläubig. Des Weiteren war L auch unverklagt.

d) Zwischenergebnis

Die Voraussetzungen des § 994 I BGB analog sind hiermit erfüllt. L hat einen Anspruch auf Erstattung der Zahlungen, die er an die Laspa getätigt hat.

V. Ergebnis zu A

Die R hat einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB gegen L. L hat einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für seine Arbeiten am Gutshaus aus §§ 994 II i. V. m. 683 S. 1, 670 BGB sowie einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Bau der Ferienhäuser und der Marina aus § 996 BGB und auf Erstattung von Teilen der Zahlungen an die Laspa aus § 994 I BGB. Diese Ansprüche kann er der R nach § 1000 S. 1 BGB ent-

⁴⁵ Baldus, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 995 Rn. 2; Ebbing, in: Erman, BGB, 13. Aufl. 2011, § 995 Rn. 2.

⁴⁶ Baldus, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 995 Rn. 4; Fritzsche, in: BeckOK-BGB, § 995 Rn. 4.

gegenhalten. Fällig werden diese Ansprüche jedoch erst mit Herausgabe des Grundstücks an R (§ 1001 S. 1 BGB). Die Berichtigung des Grundbuchs müsste daher Zugum-Zug mit der Zahlung der Ansprüche des L durch R von statten gehen.

Das Wegnahmerecht aus § 997 I BGB kann der L der R nur so lange entgegenhalten, wie er Zeit zur Wegnahme der Marina benötigt.

B. Ansprüche der R wegen der Abholzung der Kirschbäume gegen L

R könnte Ansprüche gegen L wegen der Abholzung der auf dem Grundstück befindlichen Kirschbäume haben. Doch nicht nur der L selbst, sondern auch die W hat Kirschbäume auf dem Grundstück der R abgeholzt. Gemäß § 1967 BGB haftet der Erbe für die Nachlassverbindlichkeiten, zu denen auch die Schulden des Erblassers gehören (§ 1967 II BGB). L haftet daher auch für die aufgrund der Abholzung durch W entstandenen Ansprüche der R.

I. Anspruch der R gegen W auf Herausgabe des Erlangten aus §§ 687 II 1 i. V. m. 681 S. 2, 667 BGB

R könnte einen Anspruch auf Herausgabe des Erlangten aus angemaßter Eigengeschäftsführung gegen W haben.

Hierzu müsste W zunächst ein objektiv fremdes Geschäft geführt haben. Ein solches liegt vor, wenn das Geschäft der Natur der Sache nach oder aufgrund seines äußeren Erscheinungsbildes einem fremden Rechts- oder Interessenkreis angehört.⁴⁷ Dies ist zum Beispiel der Fall bei der Veräußerung einer fremden Sache.⁴⁸ W hat einen Teil der auf dem Grundstück befindlichen Kirschbäume abgeholzt und diese verkauft. Die Kirschbäume waren gemäß § 94 I BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks der W, da sie fest mit dem Boden zusammenhingen. Sie befanden sich aufgrund der nichtigen Schenkung weiterhin im Eigentum der R. W hat somit eine fremde Sache veräußert und damit ein objektiv fremdes Geschäft geführt. Des Weiteren müsste W das Geschäft in dem Wissen, ein fremdes Geschäft zu führen und mit der Absicht, das Geschäft im eigenen Interesse zu führen, gehandelt haben.

W wusste, dass die R ihr das Grundstück nur auf Grund ihrer Drohung überlassen hatte. Sie kannte daher die Anfechtbarkeit der Schenkung. Die Kenntnis der Anfechtbarkeit des vermeintlich zur Geschäftsführung be-

rechtigenden Geschäfts reicht hier aus (siehe oben).⁴⁹ Die W wusste somit, dass sie ein fremdes Geschäft führte, indem sie die Kirschbäume abholzte und an H verkaufte.

Des Weiteren müsste W auch mit Eigengeschäftsführungswillen gehandelt haben. Hiermit ist gemeint, dass der Geschäftsführer gerade nicht im Sinne eines Fremdgeschäftsführungswillens für den Geschäftsherrn, sondern in eigennützigem Absicht handelt. Es kommt darauf an, ob der Geschäftsführer nach dem Sinn seines Tuns die Wahrnehmung fremder Interessen bezweckt, also fremdnützig für einen anderen tätig wird, oder ob er eigennützig, also im eigenen Interesse, handelt.⁵⁰ W fällte und verkaufte das Kirschbaumholz, um die Erwerbskosten für das Grundstück und die darauf lastende Grundschuld bezahlen zu können. Hierbei handelt es sich um notwendig vorzunehmende Zahlungen, die dem Eigentumserwerb der W bei Nichtbegleichung im Wege stehen würden. Die W handelte daher mit Eigengeschäftsführungswillen.

W war darüber hinaus weder von der R beauftragt worden noch oder anderweitig zu Abholzung und Verkauf der Kirschbäume berechtigt.

R hat daher gemäß §§ 687 II 1 i. V. m. 681 S. 2, 667 BGB den durch den Verkauf der Kirschbäume erzielten Erlös an R herauszugeben.

II. Anspruch der R gegen W auf Nutzungsherausgabe aus § 987 I i. V. m. 990 I BGB analog

Des Weiteren könnte R einen Anspruch auf Nutzungsherausgabe aus §§ 987 I i. V. m. 990 I BGB analog gegen W haben.

R ist aufgrund der angefochtenen Schenkung Eigentümerin des Grundstücks geblieben, während W die unmittelbare Herrschaft über das Grundstück ausübte, obwohl sie kein Recht zum Besitz hatte. Auch zwischen W und R bestand daher eine Vindikationslage. W müsste des Weiteren auch Nutzungen gezogen haben. Gemäß § 100 BGB sind Nutzungen unter anderem die Früchte einer Sache oder eines Rechts. Früchte einer Sache sind nach § 99 I BGB die Erzeugnisse der Sache und die sonstige Ausbeute, welche aus der Sache ihrer Bestimmung gemäß gewonnen wird. Bäume gelten als Erzeugnisse des Bodens, wenn sie nach § 94 I BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks waren.⁵¹ Die ist hier der Fall (s. o.). Die von W abgeholzten Kirschbäume stellen da-

⁴⁹ *Mansel*, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 687 Rn. 7.

⁵⁰ *Bergmann*, in: Staudinger, BGB, Neub. 2006, § 687 Rn. 31; *Seiler*, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2012, § 687 Rn. 3.

⁵¹ *Stresemann*, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2012, § 99 Rn. 2; *Vieweg*, in: jurisPK-BGB, 5. Aufl. 2010, § 99 Rn. 4.

⁴⁷ *Jacoby/von Hinden*, in: Kropholler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 677 Rn. 5; *Mansel*, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 677 Rn. 3.

⁴⁸ *Sprau*, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 677 Rn. 4; RGZ 138, 45 (48 f.).

her Nutzungen i. S. d. § 987 I BGB analog dar. Die W war auch bösgläubig i. S. d. § 990 I BGB (s. o.). Sie hat daher der R gemäß §§ 987 I i. V. m. 990 BGB analog die gezogenen Nutzungen (die Kirschbäume) herauszugeben.

Die Kirschbäume wurden inzwischen allerdings unwie-derbringlich verarbeitet. Ist eine Herausgabe der gezogenen Nutzungen nicht mehr möglich, so hat der Besitzer Wertersatz zu leisten, sofern der Gegenwert der Nutzungen noch in seinem Vermögen vorhanden ist.⁵² Die W hat mit den Erträgen aus dem Holzverkauf die Erwerbskosten sowie die Schenkungsteuer für das Grundstück bezahlt. Hierbei handelt es sich um Ausgaben, die W von Gesetzes wegen tätigen musste, um das Grundstück der R zu erhalten. Der Wert der Kirschbäume ist daher noch in ihrem Vermögen vorhanden. Die W hat deshalb Wertersatz für die abgeholzten Kirschbäume zu leisten.⁵³

III. Anspruch der R gegen L auf Nutzungsherausgabe § 988 BGB analog

R könnte des Weiteren einen Anspruch auf Nutzungsherausgabe gem. § 988 BGB analog gegen L haben. Zwischen R und L bestand eine Vindikationslage (s. o.). Des Weiteren müsste L Nutzungen gezogen haben. Wie W hat auch der L Nutzungen gezogen, indem er die Kirschbäume abholzte. Da L dachte, er sei durch eine Erbschaft Eigentümer des Grundstücks der L geworden, besaß er dies als Eigenbesitzer. Da er das Grundstück durch eine vermeintliche Erbschaft erworben hatte, hat er es auch unentgeltlich erworben.

Gemäß § 988 BGB analog hat er daher die gezogenen Nutzungen nach den Vorschriften einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. § 988 BGB enthält insoweit einen Rechtsfolgenverweis.⁵⁴ Da auch in seinem Fall die Kirschbäume inzwischen verarbeitet wurden, hat L daher nach § 818 II BGB Wertersatz zu leisten.

IV. Anspruch der R gegen W auf Schadensersatz gem. §§ 990 I 1 i. V. m. 989 BGB analog

R könnte zudem einen Anspruch gegen W auf Schadensersatz aus §§ 990 I 1 i. V. m. 989 BGB analog haben. Eine Vindikationslage zwischen W und R als Voraussetzung für die Anwendbarkeit der §§ 990, 989 BGB analog bestand (s. o.). Die W war nicht i. S. d. § 989 BGB analog von R verklagt. Daher kommt es darauf an, ob W im Zeitpunkt, als sie den Besitz über das Grundstück erlangte, gewusst oder grob fahrlässig nicht gewusst hat,

dass sie kein Recht zum Besitz gegenüber der Eigentümerin R hatte (§ 990 I BGB analog).

W wusste aufgrund der von ihr ausgesprochenen Drohung zumindest von der Anfechtbarkeit der Grundstücksübereignung. Dieses Wissen ist ihr als positive Kenntnis der Nichtigkeit des sie berechtigenden Rechtsgeschäfts zur Last zu legen (s. o.). Sie war daher bösgläubig i. S. d. § 990 I BGB analog. Da W Kirschbäume auf dem Grundstück der W abgeholzt hat, die gem. § 94 I BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks waren (s. o.), hat sich das Grundstück auch i. S. d. § 989 BGB analog durch das Verschulden der W verschlechtert. Die W hat daher gemäß der §§ 249 ff. BGB Schadensersatz zu leisten.

V. Anspruch der R gegen W und L auf Herausgabe des Erlangten gem. § 816 I 1 BGB

R könnte einen Anspruch wegen Verfügung eines Nichtberechtigten aus § 816 I 1 BGB gegen W und auch gegen L haben.

W und L müssten eine Verfügung getroffen haben. Verfügung i. S. d. § 816 I 1 BGB ist jedes Rechtsgeschäft, dass die dingliche Rechtslage durch Übertragung, Aufhebung, Belastung oder inhaltliche Umgestaltung unmittelbar ändert.⁵⁵

Sowohl W als auch L haben mit H einen Kaufvertrag über die abgeholzten Kirschbäume geschlossen und diese in der Folge übereignet. Eine Übereignung ist eine Verfügung i. S. d. § 816 I 1 BGB, da sie ein dingliches Recht überträgt und somit unmittelbar ändert. Da W und L weder Eigentümer der Bäume (s. o.) noch gem. § 185 I BGB zum Verkauf ermächtigt waren, waren beide Nichtberechtigte i. S. d. § 816 I 1 BGB. Diese Verfügung erfolgte auch entgeltlich gem. § 816 I 1 BGB aufgrund eines mit H geschlossenen Kaufvertrags.

Anlass zur Annahme, dass H wusste, dass W oder L nicht Eigentümer der Bäume waren, besteht nicht. Der H hat daher die Kirschbäume aufgrund gutgläubigen Erwerbs gem. §§ 929 S. 1, 932 I 1 BGB rechtmäßig erworben. Die Verfügungen von W und L sind demnach auch gegenüber R wirksam geworden. Gemäß § 816 I 1 BGB haben W und L deshalb den aus dem Verkauf der Kirschbäume erlangten Ertrag herauszugeben.

⁵² *Ebbing*, in: Erman, 13. Aufl. 2011, § 987 Rn. 18; *Fritzsche*, in: BeckOK-BGB, § 987 Rn. 67-68.

⁵³ *Fritzsche*, in: Bamberger/Roth, 3. Aufl. 2012, § 987 Rn. 68; *Baldus*, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 987 Rn. 21.

⁵⁴ *Berger*, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 988 Rn. 3; *Jacoby/von Hinden*, in: Kropholler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 988 Rn. 5.

⁵⁵ *Wendehorst*, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 816 Rn. 4; *Schwab*, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 816 Rn. 9.

VI. Anspruch der R gegen W auf Schadensersatz aus Delikt gem. § 992 i. V. m. § 823 I BGB analog

R könnte einen Anspruch gegen W auf Schadensersatz aus Delikt gem. § 992 i. V. m. § 823 I BGB analog haben. Eine den Anwendungsbereich des § 992 BGB eröffnende Vindikationslage lag vor. Die W müsste sich zudem durch verbotene Eigenmacht oder eine Straftat den Besitz am Grundstück der R verschafft haben. W hat der R damit gedroht, wenn diese ihr das Grundstück nicht schenke, würde sie das Gutshaus niederbrennen und dabei keine Rücksicht auf das Leben der R nehmen. Daraufhin überließ R ihr das Grundstück. Sie erlitt dadurch einen Vermögensschaden, während W bereichert wurde. Der subjektive und objektive Tatbestand der Erpressung gemäß § 253 I StGB ist daher erfüllt. Die W hat somit eine Straftat zum Nachteil der R begangen. Gemäß § 992 BGB sind daher die §§ 823 ff. BGB anwendbar.⁵⁶ Fraglich ist deshalb, ob R einen Anspruch auf Schadensersatz gegen W gemäß § 823 I BGB hat.

Durch die Abholzung der Bäume wurde das Eigentum und damit eine geschützte Rechtsposition der R verletzt. Diese Verletzung beruhte adäquat kausal auf dem positiven Tun, der Abholzung und dem anschließenden Verkauf der Kirschbäume, durch W. Die Rechtswidrigkeit der Verletzung einer geschützten Rechtsposition wird indiziert.⁵⁷ R handelte auch schuldhaft. Rechtfertigungs- oder Schuldausschlussgründe zugunsten der W sind nicht ersichtlich. W hat durch das Handeln der W einen Schaden in Höhe des Wertes der abgeholzten Kirschbäume erlitten. R hat daher einen Anspruch gegen W auf Schadensersatz gemäß § 992 i. V. m. § 823 I BGB analog.

VII. Anspruch der R gegen W auf Schadensersatz gemäß § 823 II BGB i. V. m. § 253 I StGB

Der Tatbestand des § 253 I StGB ist erfüllt (s. o.). Dieser stellt ein Schutzgesetz zugunsten der R dar. Die R hat daher einen Anspruch auf Schadensersatz aus § 823 II BGB i. V. m. § 253 I StGB gegen W.

VIII. Anspruch der R gegen W auf Schadensersatz gemäß § 826 BGB

R hat W das Grundstück nur aufgrund der vorsätzlichen Erpressung durch W schenkungsweise überlassen. Eine Erpressung ist ein Verstoß gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht denkenden und damit eine sittenwidrige Handlung i. S. d. § 826 BGB.⁵⁸ Die R hat daher

einen Anspruch auf Schadensersatz gegen W aus § 826 BGB.

IX. Ergebnis zu B

R hat Ansprüche gegen L gemäß § 988 BGB analog auf Nutzungsherausgabe sowie auf Herausgabe des Erlangten gem. § 816 I 1 BGB. Des Weiteren hat R Ansprüche gegen W aus §§ 687 II 1 i. V. m. 681 S. 2, 667 BGB und § 816 I 1 BGB auf Herausgabe des Erlangten, auf Nutzungsherausgabe gem. § 987 I i. V. m. 990 I BGB analog und auf Schadensersatz aus §§ 990 I 1 i. V. m. 989 BGB analog; 992 i. V. m. 823 I BGB analog; 823 II BGB und 826 BGB. Für diese Ansprüche hat der L der R aufgrund des § 1967 BGB einzustehen.

C. Anspruch der R gegen L auf Beseitigung der Ferienhäuser sowie den Rückbau des Grundstücks, § 1004 I BGB

R könnte gegen L einen Anspruch auf Beseitigung der Ferienhäuser sowie den Rückbau des Grundstücks gemäß § 1004 I BGB haben.

I. Eigentum der R

R war Eigentümerin des Grundstücks.

II. Rechtswidrige Beeinträchtigung des Eigentums

L müsste das Eigentum der R beeinträchtigt haben. Beeinträchtigung i. S. d. § 1004 BGB ist jeder dem Inhalt des Eigentums widersprechende Eingriff in die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Eigentümers (vgl. § 903 BGB) mit Ausnahme der Entziehung oder Vorenthaltung der Sache.⁵⁹ L hat Ferienhäuser und einen Golfplatz auf dem Grundstück der R gebaut. Diese stehen im Widerspruch zu den Plänen der R, einen Kirschgarten auf ihrem Grundstück zu errichten. Da die R gem. § 903 BGB mit ihrem Grundstück nach Belieben verfahren kann, beeinträchtigen sie daher die umfassende Herrschaftsmacht und damit das Eigentumsrecht der R. Die Beeinträchtigung müsste nach der ganz herrschenden Meinung zudem rechtswidrig sein.⁶⁰ Gründe zur Annahme, dass der Eingriff des L in das Eigentumsrecht der R nicht rechtswidrig war, liegen hier nicht vor. Eine rechtswidrige Beeinträchtigung des Eigentums der R liegt daher vor.

⁵⁶ Englert, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 8. Aufl. 2013, § 992 Rn. 4; Jacoby/von Hinden, in: Kropholler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 992 Rn. 1.

⁵⁷ Sprau, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 823 Rn. 59.

⁵⁸ BGH NJW 1991, 913 (914); Katzenmeier, in: NK-BGB, 2. Aufl. 2011, § 826 Rn. 2.

⁵⁹ Bassenge, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 1004 Rn. 6; Berger, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 1004 Rn. 4.

⁶⁰ Keukenschrijver, in: NK-BGB, 2. Aufl. 2011, § 1004 Rn. 77; Bassenge, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 1004 Rn. 12.

III. R als Störer und Anspruchsgegner

R müsste auch Störer i. S. d. § 1004 BGB sein. Störer ist derjenige, dem die Beeinträchtigung zugerechnet werden kann.⁶¹ Rechtsprechung und Literatur unterscheiden hier zwischen dem sog. Handlungsstörer und dem Zustandsstörer. Handlungsstörer ist derjenige, der die Beeinträchtigung durch sein Verhalten, das heißt ein positives Tun oder pflichtwidriges Unterlassen, adäquat verursacht hat.⁶² Bei einem Zustandsstörer handelt es sich um jemanden, durch dessen Willen der eigentumsbeeinträchtigende Zustand aufrechterhalten wird, von dessen Willen also die Beseitigung dieses Zustandes abhängt.⁶³ L hat auf dem Grundstück der R mehrere Ferienhäuser und eine Marina gebaut. Er hat dadurch die Beeinträchtigung des Eigentums der R durch eine Handlung adäquat verursacht. L ist somit Handlungsstörer und mithin Anspruchsgegner der R.

IV. Keine Duldungspflicht der R § 1004 II BGB

Eine Berechtigung des L zur Bebauung bzw. Umgestaltung des Grundstücks ist nicht ersichtlich. Die R trifft daher keine den Anspruch ausschließende Duldungspflicht gem. § 1004 II BGB.

V. Rechtsfolge

Die R hat einen Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung durch L aus § 1004 I 1 BGB. Grundsätzlich ist dieser Anspruch nur auf die Beseitigung der Beeinträchtigung und deren Ursachen gerichtet, nicht auch auf die Beseitigung deren Folgen.⁶⁴ Fraglich ist, wie weit dieser Beseitigungsanspruch im Einzelnen reicht.

Nach der sogenannten *actus-contrarius*-Theorie hat der Störer den Erfolg der Störung rückgängig und für die Zukunft wirkungslos zu machen.⁶⁵ Hiernach müsste L die von ihm gebauten Häuser abreißen sowie Golfplatz und Warften beseitigen.

Die vom BGH vertretene Wiederbenutzbarkeitstheorie geht hier weiter. Demnach hat der Störer nicht nur die Störungsquelle zu beseitigen, sondern auch die Benutzbarkeit des Grundstücks wiederherzustellen. Dies meint die spurlose Beseitigung der Störung.⁶⁶ L müsste also

nicht nur die Gebäude, den Golfplatz und die Warften abreißen, sondern den Zustand wiederherstellen, den das Grundstück vor den Umbauten hatte. Die R könnte also den vollständigen Rückbau der Umgestaltung des Grundstücks verlangen.

Nach der von Eduard Picker begründeten Ursupations-*theorie* liegt die von § 1004 BGB vorausgesetzte Beeinträchtigung in der Inanspruchnahme (Ursupation) des fremden Eigentums.⁶⁷ Hiernach fordert der Beseitigungsanspruch aus § 1004 I BGB lediglich den Rückzug des Störers in seinen eigenen Rechtskreis. Er muss die tatsächliche Inanspruchnahme (Ursupation) des fremden Eigentums beenden.⁶⁸ Hiernach wäre es ausreichend, wenn L das Grundstück der R verlässt. Ein Abriss oder Rückbau wäre nicht erforderlich.

Hauptkritikpunkt an der Ursupationslehre ist, dass sie die Erfüllung des Beseitigungsanspruchs durch den Störer durch bloße Dereliktion ermöglicht,⁶⁹ denn der Störer braucht einzig den von ihm in Anspruch genommenen Rechtskreis verlassen. Des Weiteren ermöglicht sie einen Beseitigungsanspruch nur gegen fortdauernde Beeinträchtigungen.⁷⁰ Eine einmalige Beeinträchtigung durch z. B. das Abladen von Müll auf einem Grundstück in der Absicht es loszuwerden, würde demnach keinen Beseitigungsanspruch begründen. Dies widerspricht dem allgemeinen Verständnis einer Störungsbeseitigung. Die Ursupationstheorie nach Picker ist deshalb abzulehnen.

Problematisch an der Wiederbenutzbarkeitstheorie des BGH ist, dass sie die geforderte Beseitigung im Endeffekt mit dem aus § 823 I BGB zu leistenden Schadensersatz gleichsetzt. Gerade zwischen diesen beiden muss jedoch unterschieden werden, da § 832 I BGB im Gegensatz zu § 1004 BGB ein Verschulden des Anspruchsgegners voraussetzt. Es käme ansonsten zu der Statuierung einer verschuldensunabhängigen, umfassenden Haftung des Störers.⁷¹

Es ist daher der *actus-contrarius*-Theorie zu folgen.

Die R hat mithin einen Anspruch auf Abriss der von L vorgenommenen Änderungen am Grundstück, jedoch nicht auf einen vollkommenen Rückbau der Umgestaltung des Grundstücks.

⁶¹ Wolf/Wellenhofer, SachenR, 26. Aufl. 2011, § 24 Rn. 15; Baldus, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 1004 Rn. 149.

⁶² Jacoby/von Hinden, in: Kropholler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 1004 Rn. 4; Keukenschrijver, in: NK-BGB, 2. Aufl. 2011, § 1004 Rn. 44.

⁶³ Baldus, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 1004 Rn. 155; Gursky, in: Staudinger, BGB, Neub. 2013, § 1004 Rn. 94.

⁶⁴ Keukenschrijver, in: NK-BGB, 2. Aufl. 2011, § 1004 Rn. 87; Berger, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 1004 Rn. 7.

⁶⁵ Münch, in: Soergel, BGB, 13. Aufl. 2007, § 1004 Rn. 302; Baldus, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 1004 Rn. 225.

⁶⁶ Wenzel, Der Störer und seine verschuldensunabhängige Haftung im Nachbarrecht, JuS 2005, 241 (243); Jacoby/von Hinden, in: Krophol-

ler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 1004 Rn. 6.

⁶⁷ Wolf/Wellenhofer, SachenR, 26. Aufl. 2011, § 24 Rn. 37; Lennartz, Störungsbeseitigung und Schadensersatz, 1998, S. 39.

⁶⁸ Picker, Der negatorische Beseitigungsanspruch, 1972, S. 157; Gursky, in: Staudinger, BGB, Neub. 2013, § 1004 Rn. 140.

⁶⁹ Münch, in: Soergel, BGB, 13. Aufl. 2007, § 1004 Rn. 186.

⁷⁰ Wolf/Wellenhofer, SachenR, 26. Aufl. 2011, § 24 Rn. 37.

⁷¹ Berger, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 1004 Rn. 7; Keukenschrijver, in: NK-BGB, 2. Aufl. 2011, § 1004 Rn. 92.

VI. Ergebnis zu C

R hat einen Anspruch aus § 1004 I BGB gegen L auf Abriss der von L gebauten Ferienhäuser; allerdings schuldet dieser ihr nicht den vollkommenen Rückbau der Umgestaltungen am Grundstück.

D. Anspruch der R gegen L auf Ersatz der Hotelübernachtungskosten

I. Anspruch der R gegen L aus Geschäftsanmaßung gem. §§ 687 II i. V. m. 678 BGB

R könnte einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß §§ 687 II, 678 BGB gegen L haben.

L müsste zunächst ein objektiv fremdes Geschäft geführt haben. Aufgrund der Nichtigkeit der Übereignung des Grundstücks an W ist L Eigentümerin desselben geblieben. Zu diesem Grundstück gehört gemäß § 94 I BGB auch das Gutshaus, in dem R wohnt. L hat die Elektroanlage dieses Hauses repariert, ohne dass er einen Werkvertrag mit der L geschlossen hatte. Er hat somit in fremdes Eigentum eingegriffen und mithin ein objektiv fremdes Geschäft geführt (siehe oben).

Ferner müsste L in dem Wissen, ein fremdes Geschäft zu führen, und mit Eigengeschäftsführungswillen gehandelt haben. L hatte zum Zeitpunkt der Reparatur schon durch den Tagebucheintrag der W erfahren, dass W der R gedroht hatte. Er kannte daher die Anfechtbarkeit der Schenkung und ist deshalb so zu behandeln, als hätte er die Nichtigkeit der Eigentumsübertragung gekannt (§ 142 II BGB, siehe oben). L handelte zudem in eigennütziger Absicht, da er durch die Reparatur der Elektroanlage sein persönliches Verhältnis zu R verbessern wollte.

L war zu den Reparaturarbeiten am Gutshaus nicht von R beauftragt worden oder in anderer Weise berechtigt.

Die Voraussetzungen des § 687 II BGB liegen damit vor. Bei § 687 II 2 BGB handelt es sich um einen Rechtsfolgenverweis. Der Eigentümer, hier die R, kann daher alle in § 687 II BGB genannten Ansprüche geltend machen.⁷²

L hat daher gemäß §§ 687 II 1 i. V. m. 681 S. 2, 667 BGB den der R durch die Geschäftsführung entstandenen Schaden zu ersetzen. Dieser erfasst alle adäquat kausal auf der Geschäftsführung beruhenden Schäden.⁷³

⁷² Bergmann, in: Staudinger, BGB, Neub. 2006, § 687 Rn. 42; Sprau, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 687 Rn. 3.

⁷³ Gehrlein, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 678 Rn. 4; Dornis, in: Erman, 13. Aufl. 2011, § 678 Rn. 5.

R hat bei der Reparatur einen durch einen Kurzschluss bedingten Schmelbrand verursacht, wodurch das Gutshaus unbewohnbar wurde. Die R musste sich deshalb ein Hotelzimmer nehmen. Auch die Kosten für das Hotelzimmer der R im Dorfgasthof sind daher von L zu ersetzen.

II. Anspruch der R gegen L aus § 989 i. V. m. § 990 I BGB analog

Eine Vindikationslage zwischen R und L lag vor (s. o.). Des Weiteren kam es durch den von L verursachten Schmelbrand zur Verwüfung des Gutshauses und deshalb zu einer vorübergehenden Unbewohnbarkeit desselben. Dies stellt eine von L verschuldete Verschlechterung des Gutshauses i. S. d. § 989 BGB dar. L reparierte das Gutshaus, nachdem er bösgläubig wurde (§ 990 I BGB) (s. o.). L hat daher der R Schadensersatz zu leisten. Gemäß § 249 I BGB hat er den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Schadensersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre.

Hätte L nicht durch die fehlgehende Reparatur der Elektroanlage einen Schmelbrand verursacht und damit das Haus vorübergehend unbewohnbar gemacht, so hätte R sich kein Hotel nehmen müssen. Auch die Kosten für die Übernachtung im Hotelzimmer sind daher vom von L zu leistenden Schadensersatz erfasst.

R hat demnach gemäß § 989 i. V. m. § 990 I BGB analog einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Unterkunft im Dorfgasthof.

III. Ergebnis zu D

R hat gemäß §§ 687 II, 678 BGB und gemäß § 989 i. V. m. § 990 I BGB analog einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Unterkunft im Dorfgasthof.

E. Anspruch der R gegen F auf Zahlung von 200.000 €

I. Anspruch der R gegen F auf Herausgabe des Erlangten aus angemaßter Geschäftsführung gem. §§ 687 II i. V. m. 681 i. V. m. 667 BGB

R könnte einen Anspruch gegen F aus angemaßter Geschäftsführung gem. §§ 687 II i. V. m. 681 i. V. m. 667 BGB wegen des Verkaufs der Parzelle an K haben.

1. Führung eines objektiv fremden Geschäfts

F müsste ein objektiv fremdes Geschäft geführt haben. F hat das von L erworbene Grundstück für 200.000 € am 01.12.2012 an K verkauft und übereignet. Dies wäre kein

objektiv fremdes Rechtsgeschäft, wenn F rechtmäßiger Eigentümer der Parzelle war und somit eine Verfügung über sein eigenes Grundstück getroffen hätte. Fraglich ist daher, ob F Eigentümer der Parzelle war.

Ursprünglicher Eigentümer der Parzelle als Teil des Ursprungsgrundstücks war R. Diese hat das Eigentum am Grundstück und damit auch an der Parzelle weder an W noch an L verloren (siehe oben unter A).

F hat das Grundstück am 30.10.2012 für 100.000 € von L erworben. Die Auflassung und Eintragung ins Grundbuch am 15.11.2012 erfolgten den Regeln der §§ 873 I, 925 I BGB entsprechend. L war jedoch, wie schon oben erwähnt, nicht Eigentümer der Parzelle, noch hatte R in den Verkauf der Parzelle eingewilligt. R war somit nicht zur Übereignung des Teilgrundstücks berechtigt. Infrage kommt daher nur ein gutgläubiger Erwerb des Grundstücks durch F gem. § 892 BGB.

F wollte das Grundstück durch Rechtsgeschäft gem. § 873 BGB erwerben. Bei dem Geschäft zwischen F und L handelte es sich auch um ein Verkehrsgeschäft. Zudem war L als Voreigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. R müsste des Weiteren keine Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs gehabt haben.

F hatte am 10.10.2012 das Tagebuch der W im Gartenhaus entdeckt. Hierdurch erfuhr er von der Drohung der W und der nur hierdurch veranlassten Schenkung des Grundstücks der R an W. F kannte somit zumindest die Anfechtbarkeit des L vermeintlich berechtigenden Rechtsgeschäfts und ist somit so zu behandeln, als hätte er die Nichtigkeit des L berechtigenden Rechtsgeschäfts und somit die Unrichtigkeit des Grundbuchs gekannt (vgl. § 142 II BGB).⁷⁴ F war somit bösgläubig.

F konnte daher die Parzelle nicht aufgrund der Vorschriften des gutgläubigen Erwerbs an Grundstücken rechtmäßig erwerben, er ist nicht Eigentümer geworden. R war weiterhin Eigentümerin der Parzelle.

F hat durch Verkauf und Auflassung der Parzelle an K somit in das Eigentum der R, also in einen fremden Rechtskreis eingegriffen. Es handelt sich daher der Natur der Sache nach um ein objektiv fremdes Geschäft des F.

2. Ohne Auftrag oder sonstige Berechtigung

F war nicht beauftragt oder anders zur Veräußerung des Grundstücks berechtigt (s.o.).

3. Eigengeschäftsführungswille des F

F wollte sich durch den Verkauf des Grundstücks der Parzelle entledigen, um nichts mehr mit der Erpressung

zum Nachteil der W zu tun zu haben. Er handelte daher mit Eigengeschäftsführungswillen.

4. Kenntnis der Fremdheit des Geschäfts

Wie oben erläutert wusste F, dass es sich um ein fremdes Geschäft handelt.

5. Rechtsfolge

F hat gemäß §§ 687 II i. V. m. 681 S. 2 i. V. m. 667 BGB der R das Erlangte herauszugeben. Diese Herausgabepflicht umfasst die Gesamtheit des von F Erlangten.⁷⁵

R hat daher einen Anspruch auf Herausgabe der erlangten 200.000 € gegen F.

II. Anspruch der R gegen F auf Herausgabe des Erlangten aus ungerechtfertigter Bereicherung, § 816 I 1 BGB

R könnte einen Anspruch gegen F auf Herausgabe des Erlangten aus § 816 I 1 BGB haben, wenn dieser als Nichtberechtigter eine entgeltliche Verfügung getroffen hat, die der Berechtigten R gegenüber wirksam geworden ist.

1. Verfügung

Indem F die Parzelle gemäß §§ 873, 925 BGB an K übereignet hat, hat dieser eine Verfügung i.S.d § 816 I 1 BGB getroffen (siehe oben).

2. Durch einen Nichtberechtigten

F war auch nicht zur Verfügung über die Parzelle berechtigt (siehe oben).

3. Entgeltlich

F erhielt aufgrund des Kaufvertrags mit K 200.000 € als Gegenleistung für die Übertragung des Grundstücks. Die Verfügung erfolgte daher entgeltlich.

4. Wirksamkeit der Verfügung dem Berechtigten gegenüber

Die Übereignung des Grundstücks an K müsste auch der R als Eigentümerin und somit der Berechtigten gegenüber wirksam geworden sein.

F hat das Grundstück am 01.12.2012 für 200.000 € an K verkauft. Der K wurde sodann am 15.12.2012 als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen und ihm wurde das Grundstück übergeben. F war jedoch nicht Eigentümer der Parzelle noch anders zur Übereignung des Grundstücks berechtigt. Fraglich ist daher, ob K aufgrund der Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb an Grundstücken Eigentum an der Parzelle erwerben konnte (vgl. § 892 BGB).

⁷⁴ Lorenz, in: Erman, BGB, 13. Aufl. 2011, § 892 Rn. 28.

⁷⁵ Mansel, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 667 Rn. 6; Beuthien, in: Soergel, BGB, 13. Aufl. 2011, § 667 Rn. 17.

Es handelt sich bei der Übereignung des Grundstücks als Erfüllung eines Kaufvertrages zwischen F und K um ein Rechtsgeschäft gem. § 873 BGB. Die war auch ein Verkehrsgeschäft und F war als Voreigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Anlass zur Annahme, K habe Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs gehabt, besteht nicht. Widersprüche gegen die Richtigkeit des Grundbuchs waren nicht im Grundbuch vermerkt. K wurde auch im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

K hat daher das Eigentum an der Parzelle gutgläubig von F erworben.

Die Verfügung des F ist damit der Berechtigten R gegenüber wirksam geworden.

5. Rechtsfolge

R hat einen Anspruch gegen F auf Herausgabe des Erlangten. Strittig ist, ob „das Erlangte“ i. S. d. § 816 I 1 BGB auch den aus der Verfügung des Nichtberechtigten erlangten Gewinn umfasst.⁷⁶

Nach der einen Ansicht umfasst der Anspruch aus § 816 I 1 BGB auf Herausgabe des Erlangten wie bei der Geschäftsführung ohne Auftrag auch den vom Verfügenden erlangten Gewinn.⁷⁷ Demnach hätte F der R die aus dem Verkauf der Parzelle erlangten 200.000 € herauszugeben.

Nach anderer Ansicht hat der Nichtberechtigte nur den objektiven Verkehrswert der Sache, über die er seine Verfügung getroffen hat, herauszugeben.⁷⁸ Dann müsste F der R nur 100.000 € zahlen.

Die Vertreter der zuletzt genannten Meinung führen zur Begründung ihrer Ansicht den Wortlaut des § 816 I BGB an. Dieser verlangt die Herausgabe des durch die Verfügung Erlangten. Durch die Verfügung, so die Argumentation, hätte der Verfügende aber lediglich die Befreiung von dem zur Verfügung verpflichtenden Kausalgeschäft erlangt. Da diese Schuldbefreiung nicht mehr herausgegeben werden könne, habe der Schuldner demnach gem. § 818 II BGB Wertersatz zu leisten. Der Wert der herauszugebenden Schuldbefreiung sei der objektive Verkehrswert des Verfügungsgegenstandes.⁷⁹

Auch die andere Ansicht beruft sich jedoch auf den Wortlaut des § 816 I 1 BGB. Der Gesetzgeber habe hier bloß eine unglückliche Formulierung gewählt. Aus dem

⁷⁶ *Jacoby/von Hinden*, in: Kropholler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 816 Rn. 3; *Lorenz*, in: Staudinger, BGB, Neub. 2007, § 816 Rn. 23.

⁷⁷ BGHZ 29, 158 (159); *Schulze*, in: Hk-BGB, 7. Aufl. 2011, § 816 Rn. 9.

⁷⁸ *Schwab*, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 816 Rn. 39; *Lorenz*, in: Staudinger, BGB, Neub. 2007, § 816 Rn. 25.

⁷⁹ *Wendehorst*, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 816 Rn. 15; *Schwab*, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 816 Rn. 39.

natürlichen Verständnis der Norm ergäbe sich aber unzweifelhaft, dass der Nichtberechtigte zur Herausgabe des gesamten durch die Verfügung Erlangten verpflichtet werden solle.⁸⁰ Diese Annahme wird gestützt durch die Gesetzesmaterialien.⁸¹ Zudem ist es das Recht des Eigentümers, seine Sache gewinnbringend zu Geld zu machen. Es erscheint daher unbillig, dem unrechtmäßigen Besitzer einen Gewinn zu überlassen, den er aus der Verfügung über einen fremden Gegenstand erlangt hat.⁸²

Des Weiteren stellt § 816 I 1 BGB einen Anspruch dar, der grundsätzlich auch neben einem Anspruch aus Vindikationslage gem. § 993 BGB entstehen kann. Für eine Herausgabe des gesamten Erlangten spricht daher auch der Umstand, dass der Besitzer im Rahmen des § 993 BGB auch die gezogenen Übermaßfrüchte herauszugeben hätte.⁸³ Zudem erfährt der gutgläubige, unverklagte Verfügende durch die Anwendung des § 818 III BGB ausreichenden Schutz.⁸⁴ Die besseren Argumente sprechen daher für die Annahme, der Nichtberechtigte habe das gesamte durch die Verfügung Erlangte herauszugeben, also auch einen durch die Verfügung erlangten Gewinn.

F hat daher der R den aus dem Verkauf der Parzelle an K erlangten Erlös von 200.000 € herauszugeben.

III. Zwischenergebnis

R hat einen Anspruch gegen F auf Herausgabe der erlangten 200.000 € aus §§ 687 II i. V. m. 681 i. V. m. 667 BGB sowie aus § 816 I 1 BGB.

IV. Beschränkung des Herausgabeanpruches der R durch die Schadensersatzzahlung des L

L hat der R im Vorfeld für den Verlust der Parzelle 100.000 € Schadensersatz gezahlt. Mit der Herausgabe des Verkaufserlöses durch F würde R also insgesamt 300.000 € erlangen. Anders läge der Fall, wenn L und F Gesamtschuldner i. S. d. § 421 BGB wären. Denn dann wäre durch die Zahlung des L der Anspruch der R gegen F gem. §§ 362 I i. V. m. 422 I 1 BGB teilweise erloschen.

Voraussetzungen für eine Gesamtschuldnerschaft gem. § 421 BGB ist zunächst eine Schuldnermehrheit, in der jeder auf das Ganze verpflichtet ist und der Gläubiger die Leistung nur einmal verlangen darf.

⁸⁰ BGHZ 29, 158 (159); *Wendehorst*, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 816 Rn. 15.

⁸¹ *Schwab*, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 816 Rn. 37; *von Sachsen Gessaphe*, in: NK-BGB, 2. Aufl. 2011, § 816 Rn. 17.

⁸² *Lorenz*, in: Staudinger, BGB, Neub. 2007, § 816 Rn. 24; *Schwab*, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2013, § 816 Rn. 38.

⁸³ *Von Sachsen Gessaphe*, in: NK-BGB, 2. Aufl. 2011, § 816 Rn. 19; *Wendehorst*, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 816 Rn. 16.

⁸⁴ *Wendehorst*, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 816 Rn. 18; *Hadding*, in: Soergel, BGB, 13. Aufl. 2012, § 816 Rn. 20.

L schuldete der R Schadensersatz in Höhe von 100.000 €, F Herausgabe der erlangten 200.000 € aus §§ 687 II i. V. m. 681 i. V. m. 667 BGB sowie § 816 I 1 BGB (s. o.). Eine Schuldnermehrheit liegt hier vor.

Weiterhin müssten F und L „eine Leistung“ zu erbringen haben, wobei jeden die volle Leistungspflicht trifft. Vorliegend bestehen unterschiedliche Ansprüche der R mit unterschiedlicher Höhe. Fraglich ist, ob dennoch eine einheitliche Leistungspflicht i. S. d. § 421 BGB angenommen werden kann.

Rechtsprechung und Literatur sind sich über den Wortlaut des § 421 BGB hinausgehend darüber einig, dass für das Vorliegen „einer“ Leistung im Sinne des § 421 BGB ausreichend ist, dass die verschiedenen Verpflichtungen der Schuldner auf die Befriedigung desselben Leistungsinteresses abzielen.⁸⁵ Des Weiteren ist auch nicht erforderlich, dass die zu begleichenden Verpflichtungen in Höhe oder Rechtsgrundlage identisch sind.⁸⁶ Alle der R zugewiesenen Ansprüche entstanden aufgrund einer Eigentumsverletzung der R, indem erst L und dann F dieselbe, vom Ursprungsgrundstück abgetrennte Parzelle verkauften. Die Ansprüche der R zielen daher auf dasselbe Leistungsinteresse, „eine“ Leistung i. S. d. § 421 BGB liegt daher vor. Die R kann einen Ersatz für ihre Parzelle auch nur einmal fordern. Andernfalls könnte die R aus der nichtberechtigten Verfügung einen unbillig erscheinenden Vorteil ziehen.⁸⁷

Die nach dem Wortlaut des § 421 BGB geforderten Voraussetzungen für eine Gesamtschuld sind mithin erfüllt.

Nach herrschender Ansicht müssen jedoch für die Annahme einer Gesamtschuld die von den Schuldnern geforderten Verbindlichkeiten zusätzlich auf „gleicher Stufe“ stehen.⁸⁸ Die Gleichstufigkeit fehlt dann, wenn der eine Schuldner typischerweise vorrangig haften soll und die andere Verpflichtung nur nachrangig oder subsidiär besteht.⁸⁹

Die Verpflichtungen von L und F beruhen beide auf einer selbständigen Eigentumsverletzung durch die Verfügung über die Parzelle gegenüber R. Die Verpflichtungen von L und F stehen daher auf gleicher Stufe. F und L haften mithin als Gesamtschuldner i. S. d. § 421 BGB.⁹⁰

⁸⁵ Bydlinski, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2012, § 421 Rn. 5; *Jacoby/von Hinden*, in: Kropholler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 421 Rn. 11.

⁸⁶ BGHZ 43, 227 (233); *Ehmann*, in: Erman, BGB, 13. Aufl. 2011, § 421 Rn. 11.

⁸⁷ *Lorenz*, in: Staudinger, BGB, Neub. 2007, § 816 Rn. 26.

⁸⁸ *Gehrlein*, in: Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl. 2012, § 421 Rn. 8; *Bydlinski*, in: MüKo, BGB, 6. Aufl. 2012, § 421 Rn. 12.

⁸⁹ *Grüneberg*, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 421 Rn. 7; *Jacoby/von Hinden*, in: Kropholler, BGB, 13. Aufl. 2011, § 421 Rn. 12.

⁹⁰ Vgl. auch BGHZ 52, 39 ff.; *Stadler*, in: Jauernig, BGB, 14. Aufl. 2011, § 816 Rn. 11.

Die Ansprüche der R gegenüber F auf Zahlung von 200.000 € sind daher gemäß §§ 362 I i. V. m. 422 I 1 BGB durch die Schadensersatzzahlung des L in Höhe von 100.000 € erloschen.

V. Ergebnis zu E

R hat einen Anspruch gegen F auf Zahlung von 100.000 € aus §§ 687 II i. V. m. 681 i. V. m. 667 BGB sowie § 816 I 1 BGB.

F. Variante

I. Auswirkungen der Variante auf A

In der Variante erhält die W am 12.06.2011, einen Tag vor ihrem Tode, einen Brief, in dem die R erklärt, sie verlange aufgrund der Erpressung durch W ihre Wiedereintragung als Eigentümerin ins Grundbuch. W wurde circa 3 Wochen vor diesem Brief, am 27.05.2011, durch die Auflassung der R als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Der Brief könnte eine Anfechtungserklärung dieser Auflassung i. S. d. § 143 BGB darstellen.

Wie schon oben unter A erläutert, stellt das Verlangen der R nach Grundbuchberichtigung eine konkludente Anfechtungserklärung dar. Diese hat sie gegenüber der W erklärt, die gem. § 143 II BGB richtige Anfechtungsgegnerin ist. Da die R der W eigenständig einen Brief geschrieben hat, kann davon ausgegangen werden, dass die R sich zu diesem Zeitpunkt nicht mehr durch die von W geschaffene Zwangslage beeindrucken ließ. Die Anfechtungsfrist begann daher spätestens am 12.06.2011. Die Anfechtungsfrist des § 124 I BGB von einem Jahr ist somit in jedem Fall eingehalten. Die Anfechtung vernichtet daher auch in diesem Fall aufgrund von Fehleridentität (siehe oben) die Eigentumsübertragung durch R an W. Das Grundbuch ist somit unrichtig. In der Variante entsteht deshalb zunächst ein Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 BGB der R gegen W. Mit dem Tode der W und der Erbschaft durch L am 13.06.2011 richtet sich dieser Anspruch nunmehr gegen L, da dieser aufgrund der Erbenhaftung Anspruchsgegner der R wird (§ 1967 I BGB). Durch die Eintragung des L im Grundbuch am 01.07.2011 wird dieser Anspruch jedoch gegenstandslos und R hat nun einen Anspruch gegen L auf Grundbuchberichtigung (siehe oben). Am Ergebnis zu Frage A ändert sich daher letztlich nichts.

II. Auswirkungen der Variante auf Fragen B–E

Der einzig für diese Fragen relevante Unterschied der Variante zum Ausgangsfall liegt darin, dass F und L durch das Lesen des Briefs nicht nur Kenntnis von der Anfechtbarkeit des der Übereignung W an R zugrun-

deliegenden Rechtsgeschäfts haben, sondern positive Kenntnis der Anfechtung. Auch in diesem Fall sind sie aber so zu behandeln, als hätten sie die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts gekannt (§ 142 II BGB). Der Zeitpunkt der Kenntnisnahme durch F und L ist mit jenem im

Grundfall identisch. An ihrer Bös- bzw. Gutgläubigkeit zum Zeitpunkt der Entstehung der verschiedenen Ansprüche ändert sich daher nichts. An den Ergebnissen zu Frage B–E ändert sich somit nichts.

Katharina Goldberg*

Das Problem des Treaty Override

Die folgende Themenarbeit aus dem Schwerpunktbereich „Öffentliche Finanzordnung und Steuerrecht“ behandelt „Das Problem des ‚Treaty Override‘. Abgrenzung und Bedeutung, einfachrechtliche, völkerrechtliche und insbesondere verfassungsrechtliche Würdigung und Folgen.“ Vorangestellt ist eine Einleitung, die die Aufgabenstellung analysiert und auf jüngste Entwicklungen des Themas hinweist.

Die „studienbegleitende häusliche Arbeit“ ist für viele Studierende die erste Leistung, die im Rahmen der ersten juristischen Prüfung erbracht wird¹. Dementsprechend groß wird die Anforderung, ab jetzt „alles richtig zu machen“. Wie dieses „Richtigmachen“ aussieht, sollten die Studierenden bis zum Beginn der Examenshausarbeit im Studium gelernt haben: Zeigen sollen die Prüflinge, dass sie wissenschaftlich arbeiten und sich ein selbstständiges Urteil bilden können². Zum Erlernen, Testen und Erweitern dieser Fähigkeiten ist es hilfreich, im Schwerpunktbereichsstudium oder bereits zuvor an mindestens einem Seminar teilzunehmen. Sowohl bei einem solchen „Probeseminar“ als auch bei der folgenden Examenshausarbeit bleiben jedoch viele Unsicherheiten, insbesondere wenn man die Fragen nach Stil, Zitierweise, Länge einzelner Abschnitte, Literaturlauswertung und Fußnotenapparat zu beantworten versucht. Der vorliegende Beitrag setzt hier an und bietet ein Beispiel für eine Examenshausarbeit im Stil eines „Faksimile“. Be-

tont werden soll hier der Begriff *Beispiel*, da es für Vieles kein „Patentrezept“ gibt.

Die Bearbeitung des gestellten Themas „Das Problem des ‚Treaty Override‘. Abgrenzung und Bedeutung, einfachrechtliche, völkerrechtliche und insbesondere verfassungsrechtliche Würdigung und Folgen.“ war aus zwei Gründen schwierig: Erstens ist es sehr umfangreich und weist Bezüge in eine Vielzahl von Themenkomplexen des Schwerpunktbereiches (Einkommensteuerrecht, Körperschaftsteuerrecht, Abgabenordnung, Internationales Steuerrecht, Finanzverfassungsrecht) und darüber hinaus (Völkerrecht, Verfassungsrecht, Europarecht) auf. Bereits in der Anfangsphase der Bearbeitungszeit forderte es daher einen großen zeitlichen Einarbeitungsaufwand. Zweitens war mit der Aufgabenstellung bereits vorgegeben, dass die Abgrenzung und Bedeutung sowie Probleme auf mindestens drei Ebenen zu behandeln waren. Die Schwierigkeit bestand darin, diese große Menge in die vorgegebene Begrenzung von 50.000 Zeichen zu fassen – sprich: die Arbeit erheblich zu kürzen³.

Die Arbeit wurde im Sommersemester 2010 angefertigt. Zum Zwecke der Veröffentlichung wurden, um die Authentizität zu wahren, kaum inhaltliche Änderungen vorgenommen⁴. Es handelt sich unverändert um ein viel diskutiertes Thema. § 50d VIII 1 Einkommensteuergesetz (EStG) – wonach ein Steuerpflichtiger, um in den Genuss einer bestimmten freistellenden Abkommensvorschrift zu kommen, zusätzlich einer abkommensrechtlich nicht verankerten Nachweispflicht genügen muss; es handelt sich hiermit um einen *Treaty Override* im Sinne der in der Arbeit angeführten Definition – wurde am 10.01.2012 durch den Bundesfinanzhof (BFH)

* Wiss. Mit. am Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Finanz- und Steuerrecht (Prof. Dr. Arndt Schmehl) der Universität Hamburg. Dieser Beitrag beruht auf einer von Prof. Dr. Arndt Schmehl im Sommersemester 2010 im „Schwerpunktbereich IX – Öffentliche Finanzordnung und Steuerrecht“ gestellten Schwerpunktbereichshausarbeit der Verfasserin, die mit „gut“ bewertet wurde.

¹ Das Bestehen der universitären Schwerpunktbereichsprüfung ist in Hamburg Voraussetzung für die Zulassung zur staatlichen Pflichtfachprüfung. Sie besteht aus den drei Elementen der studienbegleitenden häuslichen Arbeit, einer fünfständigen Aufsichtsarbeit und einer mündlichen Prüfung, wobei die Reihenfolge der häuslichen Arbeit und der Aufsichtsarbeit frei wählbar ist und die mündliche Prüfung den Abschluss bildet.

² § 10 I SPB-Prüfungsordnung.

³ Die Bearbeitung hatte zwischenzeitlich eine Länge von ca. 120.000 Zeichen.

⁴ Es wurden lediglich die Fundstellen in Lehrbüchern und Kommentaren aktualisiert.