



5. November 2013

**Übung im Bürgerlichen Recht
für Fortgeschrittene WS 2013/14**

**Musterlösung mit Hinweisen zum Besprechungsfall
vom 4. November 2013
„Brötchen statt Biomilch“
(Hans)**

Der Fall lehnt sich an das Urteil des BGH vom 29. 9. 1995 - V ZR 130/94 an (BGH, NJW 1996, 52 = JA 1996, 354 = JZ 1996, 366 mit Besprechungsaufsatz von Canaris in JZ 1996, 344)

A) Ansprüche des K gegen B auf Zahlung von 582 000 €

I. vertraglicher Anspruch

K könnte gegen B einen Anspruch auf Zahlung der für die Baumaßnahmen aufgewendeten 582 000 € aus dem zwischen ihnen geschlossenen Vertrag haben.

Nach dem Mietvertrag ist dem K ein Recht zum Kauf des Anwesens eingeräumt worden, wobei der Kaufpreis im Hinblick auf die erforderlichen Verwendungen 15 % unter dem Wert des Anwesens liegen sollte. K konnte somit davon ausgehen, dass er eine Gegenleistung von B für seine Verwendungen erhalten sollte. Man könnte insofern durch Auslegung des zwischen K und B geschlossenen Vertrages einen vertraglichen Verwendungsersatzanspruch des K in Betracht ziehen. Der Fall des anderweitigen Verkaufs des Grundstücks ist allerdings im Vertrag nicht ausdrücklich geregelt worden, so dass in diesem, jetzt eingetretenen Fall auch kein unmittelbarer vertraglicher Ersatzanspruch des K gegen B besteht.

Die Vereinbarung kann auch nicht dahingehend ausgelegt werden, dass sich B im Falle des anderweitigen Verkaufs des Anwesens an einen Dritten verpflichten wollte, die Verwendungen des K zu ersetzen, so dass auch eine ergänzende Vertragsauslegung zu keinem anderen Ergebnis führt.

(Eventuell kann an dieser Stelle, wenn auch aufbautechnisch nicht zu empfehlen, bereits auf die Formnichtigkeit des Vertrags eingegangen und damit ein vertraglicher Anspruch abgelehnt werden.)

Ergebnis: Ein Anspruch des K gegen B auf Zahlung der 582 000 € aus Vertrag besteht nicht.

II. Anspruch auf Schadensersatz gem. §§ 280 Abs. 1, 3, 283 BGB¹

K könnte gegen B einen Anspruch auf Schadensersatz dahingehend haben, dass dieser das Anwesen abredewidrig an D veräußert hat, so dass die Verpflichtung zur Veräußerung an K nachträglich unmöglich geworden sein könnte.

Dazu müsste ein wirksamer Vertrag zwischen K und B geschlossen worden sein. Der Prüfung muss insbesondere die Formwirksamkeit des Vertrages unterzogen werden. Nach § 311b Abs. 1 Satz 1 bedürfen schuldrechtliche Verträge, die für mindestens eine Partei eine vertragliche Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb eines Grundstücks begründen, der notariellen Beurkundung. Da B sich verpflichtet, das Grundstück an K zu übertragen, falls dieser von der Kaufoption Gebrauch macht, könnte der Vertrag dem Formzwang des § 311b Abs. 1 Satz 1 unterliegen. Da die Vereinbarung nur privatschriftlich abgeschlossen worden ist, wäre sie dann gem. § 125 Satz 1 wegen Formmangels nichtig.

Zweifel an diesem Ergebnis treten dann auf, wenn man sich den Zweck des gesetzlich angeordneten Formzwanges vor Augen führt. Dieser besteht nämlich darin, beide Vertragspartner vor übereilten und unüberlegten, meist folgenreichen Verpflichtungen zu schützen sowie eine sachgemäße Beratung nach dem BeurkG zu gewährleisten und Streitigkeiten vorzubeugen (Warn-, Schutz-, Beweis- und Gewährsfunktion).² Der vorliegende Vertrag enthält jedoch keine unmittelbare Verpflichtung des B zur Übertragung des Grundstücks, sondern mit der Einräumung des Optionsrechts lediglich eine bedingte Verpflichtung. Zur Übertragung des Grundstücks ist jedenfalls noch ein Kaufvertrag notwendig, der zweifellos der notariellen Beurkundung bedarf, so dass der Zweck des § 311b Abs. 1 Satz 1 immer noch erfüllt werden könnte. Nach herrschender Ansicht genügt jedoch jede mittelbar übernommene Erwerbs- oder Veräußerungspflicht, wie etwa die Einräumung eines Vorkaufsrechts oder eines Optionsrechts, auch wenn sie nur Nebenpflicht eines Vertrages ist.³ Da in diesen Fällen bereits eine rechtliche Bindung des sich verpflichtenden Vertragspartners entsteht, deren Verletzung ihn zum Schadensersatz verpflichten kann, ist dieser Ansicht zu folgen. Der Vertrag unterliegt damit dem Formzwang des § 311b Abs. 1 Satz 1.

Man könnte weiterhin daran denken, dass nur die in dem Vertrag enthaltene Kaufoption nichtig ist, während die mietrechtlichen Absprachen, die nicht der Schriftform bedürfen (vgl. § 550 Satz 1), weiterhin gültig sind. Nach der Auslegungsregel des § 139 ist im Zweifel der ganze Vertrag nichtig, wenn davon auszugehen ist, dass der übrige Vertrag nicht ohne den nichtigen Teil geschlossen worden wäre. Beim Abschluss des Vertrages war klar, dass erhebliche Aufwendungen notwendig werden würden, um das Anwesen in ordentlichem Zustand zu erhalten. Es muss unter Berücksichtigung dieser Interessenlage davon ausgegangen werden, dass K sich nicht verpflichtet hätte, diese Aufwendungen zu tätigen ohne die Aussicht, das Anwesen später käuflich zu erwerben.

Die Heranziehung der Auslegungsregel des § 139 erübrigt sich jedoch, wenn man bereits den Umfang des Formzwanges nach § 311b Abs. 1 Satz 1 exakt bestimmt. Nach allgemeiner Ansicht unterliegt nämlich dem Beurkundungserfordernis nicht nur die Veräußerungspflicht, sondern der ganze Vertrag, d.h. alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Parteien das gesamte schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt.⁴

Somit ist der gesamte Vertrag ex tunc nichtig.

¹ §§ ohne Gesetzesangabe sind solche des BGB.

² Kanzleiter, in: MüKo BGB, 5. Aufl. 2007, § 311b Rdn. 1.

³ Grüneberg, in: Palandt, 28. Aufl., § 311b Rn. 32ff.

⁴ St. Rspr. und allg. Meinung, vgl. BGHZ 85, 317; 89, 43.

Ergebnis: Ein Schadensersatzanspruch gem. §§ 280 Abs. 1, 3 283 besteht nicht.

III. Anspruch aus berechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag gem. §§ 677, 683 Satz 1, 670

K könnte seine Aufwendungen von B nach §§ 677, 683 Satz 1, 670 ersetzt verlangen, wenn die Voraussetzungen einer berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag vorliegen.

1. fremdes Geschäft

Die Vornahme der Baumaßnahmen am Anwesen des B müsste die Besorgung eines für K fremden Geschäfts darstellen. Der Begriff der Geschäftsbesorgung umfasst jede selbständige oder unselbständige, wirtschaftliche oder nichtwirtschaftliche Tätigkeit in fremdem Interesse.⁵ Die Aufwendungen des K stellen somit zweifellos eine Geschäftsbesorgung im Sinne der §§ 677 ff. dar.

Weiterhin müsste das Geschäft für K fremd sein. Fremd ist jedes Geschäft, dass nicht ausschließlich in eigenem Interesse getätigt wird. Da das Anwesen im Eigentum des B steht, liegt grundsätzlich ein objektiv fremdes Geschäft vor. K macht die Aufwendungen allerdings zumindest teilweise auch im Hinblick auf die ihm vertraglich eingeräumte Kaufoption, so dass diese auch in seinem Interesse liegen. Der Fremdheit des Geschäfts steht das Wahrnehmen zusätzlicher eigener, sogar vornehmlicher Belange allerdings nicht entgegen, da die herrschende Meinung die Figur des auch-fremden Geschäftes (Auch-Gestion) anerkennt.⁶

2. Fremdgeschäftsführungswille

K müsste den Willen und das Bewußtsein gehabt haben, mit den Sanierungsmaßnahmen zumindest auch die Angelegenheiten des B zu besorgen. Nach der Rechtsprechung des BGH wird der Fremdgeschäftsführungswille im Falle des auch-fremden Geschäfts ebenso wie beim objektiv fremden Geschäft widerleglich vermutet. Da K mit den Baumaßnahmen eine vermeintliche Vertragspflicht erfüllen und somit auch seine eigene Angelegenheit wahrnehmen wollte - die Unwirksamkeit des Vertrags war ihm nicht bekannt – ist die Feststellung des Fremdgeschäftsführungswillens allerdings nicht unproblematisch. In der Literatur die Ansicht vertreten, bei dem sog. zivilrechtlich gebundenen Geschäftsführer verbiete sich die Annahme eines Fremdgeschäftsführungswillens.⁷ Da die Erfüllung einer eigenen vertraglichen Pflicht ein unübertreffbar scheinendes eigenes Geschäft darstellt, das keinen Raum mehr für die Förderung fremder Interessen lässt, ist dieser Ansicht zu folgen. Zudem hat K die Modernisierung der Backstube und den Anbau des Cafés im Hinblick auf die ihm eingeräumte Kaufoption durchgeführt. K hat damit nicht mit Fremdgeschäftsführungswillen gehandelt (*a.A. mit der Rechtsprechung vertretbar*).

Falls der Fremdgeschäftsführungswille bejaht wird:

⁵ BGHZ 56, 207.

⁶ BGHZ 110, 314.

⁷ Schubert, AcP 178 (1978), 425, 436.

3. Ohne Auftrag oder sonstige Berechtigung

K müsste weiterhin die Baumaßnahmen getätigt haben, ohne von B dazu beauftragt oder ihm gegenüber sonst dazu berechtigt zu sein, § 670. K hat sich allerdings vertraglich dazu verpflichtet, das Anwesen in ordnungsgemäßem Zustand zu halten, so dass er aufgrund des Vertrags zur Ausführung der Sanierungsmaßnahmen nicht nur berechtigt, sondern sogar verpflichtet war. Fraglich ist aber, was aus der Tatsache zu folgern ist, dass der Vertrag zwischen B und K gem. §§ 311b Abs. 1 Satz 1, 125 ex tunc nichtig ist.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH wird dieser Fall dem Fehlen eines Auftrags gleichgestellt, so dass auch hier die Regeln der GoA anwendbar sind.⁸

Nach in der Literatur überwiegender Ansicht scheidet bei Geschäftsführung aufgrund eines nichtigen Vertrages die Anwendung der §§ 677 ff. aus. Nach dieser Auffassung führt die Anwendung der GoA zu einem Verstoß mit den gesetzlichen Wertungen des außervertraglichen Schuldrechts, da die Rückabwicklung unwirksamer Vertragsverhältnisse vornehmliche Aufgabe des Bereicherungsrechts ist, dessen Wertungen nicht unterlaufen werden dürfen.⁹ Für diese Ansicht spricht, dass sich bei der Sichtweise des BGH die *condictio indebiti* und die *condictio ob causam finitam* in diesen Fällen erübrigt, womit ihr ein erheblicher Teil des Anwendungsbereiches genommen wird, so dass letztlich der Auffassung der Literatur zu folgen ist.

Falls der Ansicht der Rechtsprechung gefolgt wird:

4. Im Interesse oder mit Wille des Geschäftsherrn

Gem. § 683 Satz 1 steht dem Geschäftsführer nur dann ein Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen zu, wenn die Geschäftsbesorgung dem Interesse und dem wirklichen oder dem mutmaßlichen Willen des Geschäftsherrn entsprochen hat. Interesse des Geschäftsherrn besteht, wenn die Übernahme des Geschäfts für ihn objektiv nützlich ist. Da die Baumaßnahmen den Wert des Anwesens steigern, könnten sie im Interesse des B liegen. Allerdings könnten sie gegen den Willen des B erfolgt sein. Der Wille des Geschäftsherrn muss nicht dem Interesse, also der objektiven Nützlichkeit entsprechen, sondern kann diesem zuwiderlaufen. In diesem Fall geht der ausdrücklich oder konkludent geäußerte Wille vor. Er muss auch nicht gegenüber dem Geschäftsführer geäußert werden, dieser muss nach allgemeiner Ansicht nicht einmal Kenntnis davon haben. Indem B das Anwesen an D veräußert hat, hat er sich gegenüber K vertragswidrig verhalten. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass er gleichzeitig die Abrede mit K dahingehend erfüllen wollte, dass er die getätigten Aufwendungen erstattet. Somit liegt eine unberechtigte Geschäftsführung vor.¹⁰

Ergebnis: K hat keinen Aufwendungsersatzanspruch gem. §§ 670, 683, 677.

IV. Anspruch gem. §§ 994 Abs. 1, 996

K könnte einen Verwendungsersatzanspruch gem. §§ 994 Abs. 1, 996 gegen B haben.

⁸ BGH NJW 1993, 3196; 1994, 578; 1997, 48.

⁹ Martinek, JuS 1997, 992; Wittmann in Staudinger vor §§ 677ff. Rdn. 42 f.h

¹⁰ so auch i.E. BGH NJW 1996, 52.

1. Vorliegen einer Vindikationslage im Zeitpunkt der Verwendung

Dazu müsste im Zeitpunkt der Verwendung eine Vindikationslage gem. §§ 985, 986 vorgelegen haben.

B war Eigentümer des Anwesens. K müsste weiterhin unberechtigter Besitzer gewesen sein. Da der Mietvertrag mangels notarieller Beurkundung gem. §§ 311b Abs. 1 Satz 1, 125 von Anfang an nichtig war, hat K kein vertraglich eingeräumtes Besitzrecht. Da auch kein sonstiges Recht zum Besitz ersichtlich ist, war er unberechtigter Besitzer des Anwesens. Eine Vindikationslage ist somit gegeben und § 994 grundsätzlich anwendbar.¹¹

2. Redlichkeit des K

Weiterhin müsste K redlicher Besitzer zum Zeitpunkt der Verwendung gewesen sein, vgl. § 994 Abs. 2, also gutgläubig hinsichtlich seines Rechtes zum Besitz. Ein Besitzer ist nicht in gutem Glauben, wenn ihm bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt ist, dass er kein Recht zum Besitz hat, § 990 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 932 Abs. 1. K kennt die Nichtigkeit des Mietvertrags zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen nicht. Es kann ihm hinsichtlich der Tatsache, dass der Mietvertrag nicht notariell beurkundet worden ist, höchstens Fahrlässigkeit vorgeworfen werden. Um grobe Fahrlässigkeit und damit Bösgläubigkeit annehmen zu können, müsste er allerdings die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in besonderem Maße außer acht gelassen haben. Dieses kann vorliegend nicht angenommen werden, so dass K redlicher Besitzer war.

3. Verwendungsbegriff

Nach § 994 Abs. 1 Satz 1 kann der Besitzer für die auf die Sache gemachten notwendigen Verwendungen von dem Eigentümer Ersatz verlangen. Die Baumaßnahmen müssten somit eine Verwendung im Sinne der Vorschrift darstellen. Unter Verwendungen sind willentliche Vermögensaufwendungen zu verstehen, die der Sache zugute kommen sollen, indem sie sie wiederherstellen, erhalten oder verbessern sollen. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH darf die Sache allerdings nicht grundlegend verändert werden, sog. enger Verwendungsbegriff. Die von K durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen stellen nach beiden Ansichten zweifellos eine Verwendung i.S.d. §§ 994 ff. dar. Fraglich ist, ob auch die anderen Baumaßnahmen als Verwendung qualifiziert werden können. Die Modernisierung und Vergrößerung der Backstube verbessert den Zustand und erhöht damit den Wert des Anwesens, ohne es grundlegend zu ändern. Ebenfalls verbessernde Wirkung kommt dem Neubau des Cafés auf dem Grundstück zu. Es könnte allerdings eine Umgestaltungsmaßnahme vorliegen, die nach dem engen Verwendungsbegriff nicht von den §§ 994 ff. erfasst wird. Als Musterbeispiel einer Umgestaltungsmaßnahme gilt die Bebauung eines bisher unbebauten Grundstücks. Durch den Neubau des Cafés liegt noch keine so grundlegende Änderung des Charakters des vorher schon bebauten Grundstücks vor, so dass auch nach der Ansicht der Rechtsprechung eine Verwendung gegeben ist. Eine Entscheidung zwischen dem weiten und dem engen Verwendungsbegriff kann daher an dieser Stelle dahinstehen.

4. Notwendigkeit der Verwendung

Weiterhin müsste es sich um notwendige Verwendungen handeln. Eine Verwendung ist notwendig i.S.d. § 994, wenn sie zur Erhaltung oder ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Sache erforderlich

¹¹ a.A. Wieling, LM H. 2/1996 § 812 BGB Nr. 247, der hier das EBV nicht für einschlägig hält.

sind. K hat die Instandhaltungsmaßnahmen im Hinblick auf den Mietvertrag durchgeführt, wonach die ordnungsgemäße Instandhaltung des Anwesens vereinbart war. Es handelt sich dabei somit um eine notwendige Aufwendung i.S.d. § 994.

Die Modernisierung und Vergrößerung der Backstube sowie der Neubau des Cafés sind nicht erforderlich gewesen, um das Anwesen ordnungsgemäß zu bewirtschaften, so daß sie nicht notwendig i.S.d. § 994 sind. Sie stellen aber eine werterhöhende, also nützliche Verwendung dar und sind somit nach § 996 ersatzfähig.

5. § 1001 Abs. 1

Problematisch ist allerdings die Tatsache, dass B das Grundstück an D veräußert hat. Gem. § 1001 Satz 1 kann der Besitzer den Anspruch auf Ersatz der Verwendungen nur geltend machen, wenn der Eigentümer die Sache wiedererlangt oder die Verwendungen genehmigt. D hat den Besitz unmittelbar von K ohne Mitwirkung des B erlangt, so dass letzterer das Grundstück nicht wiedererlangt hat. Eine Genehmigung liegt ebenfalls nicht vor.

Es erscheint allerdings unbillig, einen Verwendungsersatzanspruch des K ohne weiteres an § 1001 Abs. 1 scheitern zu lassen, wenn man sich die Interessenlage der Beteiligten vor Augen führt: K hat erhebliche Aufwendungen nur im Vertrauen darauf getätigt, dass er von der vertraglich eingeräumten Kaufoption Gebrauch machen könne und somit später Eigentümer des Anwesens werden würde, nachdem seine Aufwendungen auch finanziell auf den Kaufpreis angerechnet wurden. B dagegen hat den Mehrwert des Anwesens aufgrund der Verwendungen durch den vertragswidrigen Verkauf an D realisiert, während er keinen Ersatz dafür schuldet.

Man könnte insofern an eine analoge Anwendung der Vorschrift des § 1001 Abs. 1 denken, indem man die Veräußerung mit der Wiedererlangung des Besitzes bzw. der Genehmigung der Verwendung gleichsetzt. Erforderlich für die Annahme einer Analogie ist eine planwidrige Regelungslücke neben einer vergleichbaren Interessenlage. Die vergleichbare Interessenlage ist, wie oben bereits dargestellt, gegeben. Fraglich ist, ob eine planwidrige Regelungslücke in der gesetzlichen Konzeption des Verwendungsersatzes nach den §§ 994 ff. festzustellen ist. Eine solche liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn der Besitzer im Falle der Veräußerung ohne Genehmigung bzw. Wiedererlangung der Sache durch den alten Eigentümer eine andere Möglichkeit hat, Ersatz für seine Verwendungen zu erhalten. Diesen Weg zeigt § 999 Abs. 2, wonach sich ein vor der Veräußerung begründeter Verwendungsersatzanspruch nunmehr gegen den neuen Eigentümer richtet. Dieser Anspruch ist zwar nur in den zeitlichen Grenzen des § 1002 Abs. 1 gegeben, dennoch ist der Besitzer nicht rechtlos gestellt. Der Gesetzgeber hat somit an die Möglichkeit der Veräußerung des Eigentums gedacht und den Verwendungsersatzanspruch des Besitzers für diesen Fall geregelt, so dass jedenfalls eine Regelungslücke ausscheidet.¹²

Ergebnis: K kann gem. § 1001 keinen Anspruch auf Verwendungsersatz nach §§ 994 Abs. 1, 996 gegen B geltend machen.

V. Anspruch gem. § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. (condictio solvendi causa) bzw. § 812 Abs. 1 Satz 2 2. Alt. (condictio causa data causa non secuta) bzw. § 951 Abs. 1 i.V.m. § 812 Abs. 1 Satz 1 2. Alt. (Verwendungskondiktion)

¹² So auch BGH NJW 1996, 52; a.A. Wieling, LM H. 2/1996 § 812 BGB Nr. 247, der § 1001 hier für nicht anwendbar hält.

K könnte weiterhin einen Anspruch auf Zahlung der 582 000 € gem. §§ 951 Abs. 1, 812 haben.

1. Anwendbarkeit

Problematisch ist, ob ein bereicherungsrechtlicher Ausgleich überhaupt neben den §§ 994 ff. möglich ist. Nach ständiger Rechtsprechung und herrschender Literatur bilden die §§ 994 ff. eine abschließende Sonderregelung für das Verhältnis zwischen Eigentümer und nichtberechtigtem Besitzer auch insoweit, als sich Verwendungsersatzansprüche über Bereicherungsrecht und insbesondere über §§ 951, 812 herleiten lassen. Die in den §§ 994 ff. getroffene Regelung wird als erschöpfend angesehen. Das dort in Bezug auf Entstehung, Umfang und Durchsetzung von Verwendungsersatzansprüchen enthaltene ausgeklügelte System dürfe nicht durch die Anwendung des allgemeinen Bereicherungsrechts aus den Angeln gehoben werden. Zudem wird auf den Wortlaut des § 996 verwiesen: durch die Verwendung des Wortes “nur” bringe diese Vorschrift klar zum Ausdruck, wer in welchem Umfang ausschließlich Ersatz von nicht notwendigen Verwendungen verlangen könne. Der absolute Vorrang des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses gilt nach dem BGH sogar dann, wenn die Verwendung nicht mehr unter den engen Verwendungsbegriff der Rechtsprechung fällt.¹³

Unter zunehmendem Widerspruch gegen diese Rechtsprechung bejaht dagegen eine Mindermeinung in der Literatur eine Konkurrenz von Bereicherungsansprüchen neben solchen aus § 994 ff. Zur Begründung wird vor allem auf den Wortlaut des § 951 Abs. 2 Satz 1 abgestellt, der ersichtlich von einem Nebeneinander von Verwendungsersatzansprüchen aus §§ 812 ff. und §§ 994 ff. ausgehe. Der erforderliche Schutz des Eigentümers ließe sich über die Grundsätze der aufgedrängten Bereicherung gewährleisten. Der Ausschluss von Bereicherungsansprüchen stellt nach dieser Ansicht eine ungerechtfertigte Schlechterstellung des besitzenden gegenüber dem nichtbesitzenden Verwender dar.¹⁴

Zudem zeigt sich gerade in dem vorliegenden Fall, nämlich wenn der Eigentümer die auf den Verwendungen beruhende Werterhöhung realisiert, die außerordentliche Härte der Ergebnisse der Rechtsprechung. Nach letzterer Ansicht bedürfe der Eigentümer hier nicht einmal des Schutzes der Grundsätze der aufgedrängten Bereicherung, weil er die Vermögensmehrung aus eigenem Antrieb heraus vornehme, so dass die Abschöpfungsfunktion des Bereicherungsrechts einen Kondiktionsanspruch des Besitzers gebiete.¹⁵ Die besseren Gründe sprechen somit für die parallele Anwendbarkeit der §§ 951 Abs. 1, 812 neben den §§ 994 ff. (*a.A. mit der h.M. ebenso vertretbar*).

Falls die Anwendbarkeit des Bereicherungsrechts bejaht wird:

Zu prüfen ist somit, ob die Voraussetzungen eines bereicherungsrechtlichen Ausgleichs für die Aufwendungen des K gegeben sind.

2. etwas

B müsste durch die Baumaßnahmen etwas erlangt haben. Als Kondiktionsgegenstand kommt jede vermögenswerte Position in Betracht. Die von K vorgenommenen Baumaßnahmen an dem Anwesen führten dazu, dass das Eigentum des B in seinem Wert erhalten bzw. erhöht worden ist, so daß diese Vermögensmehrung als Bereicherungsgegenstand anzusehen ist.

¹³ BGHZ 41, 157, 159; Hönn JA 1988, 534 f.

¹⁴ Medicus Rdn. 895; ders. in MK § 996 Rdn. 2.

¹⁵ Canaris JZ 1996, 344, 345.

3. ohne rechtlichen Grund

Da der Mietvertrag gem. §§ 311b Abs. 1 Satz 1, 125 nichtig war, hat B die Vermögensmehrung ohne rechtlichen Grund erlangt.

4. durch Leistung

B müsste den Vermögenszuwachs durch Leistung des K erlangt haben. Unter Leistung versteht man die bewusste zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens. Die werterhaltenden Instandhaltungsmaßnahmen an dem Gebäude hat K solvendi causa vorgenommen, d.h. in Erfüllung seiner vermeintlich bestehenden Verpflichtung zur Instandhaltung des Anwesens. Fraglich ist, ob die übrigen wertsteigernden Baumaßnahmen ebenfalls solvendi causa erfolgt sind. Die Modernisierung und der Anbau des Cafés waren nicht notwendig, um das Anwesen in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, sondern waren vielmehr von K im Hinblick auf die spätere Ankaufsmöglichkeit vorgenommen worden. In dieser Hinsicht liegt somit keine Leistungskondition vor, es kommt allerdings eine Bereicherung des B in sonstiger Weise in Betracht.

Baut jemand auf fremdem Grundstück in der dem Eigentümer bekannten Erwartung, dieses später zu erwerben, so ist strittig, ob dem Bauenden eine Verwendungskondition gem. §§ 951 Abs. 1, 812 Abs. 1 Satz 1 2.Alt. oder eine Zweckkondition (condictio causa data causa non secuta) zusteht. Der BGH hat (im Fall des berechtigten Besitzers) letzteres vertreten¹⁶, während die Literatur teilweise von der Verwendungskondition ausgeht oder eine Leistungskondition eigener Art annimmt.¹⁷

§ 951 Abs. 1 ist dabei im Falle der Nichtleistungskondition nach ganz herrschender Auffassung eine eigentlich überflüssige Rechtsgrundverweisung auf das Bereicherungsrecht und stellt als Rechtsfortwirkungsanspruch lediglich fest, dass der Rechtsverlust aufgrund der §§ 946 ff. einen bereicherungsrechtlichen Ausgleich findet. Vorliegend liegt ein Eigentumsverlust des K an seinem Material bei der Verbindung mit dem Grundstück gem. § 946 zugunsten des B vor.

Die Voraussetzungen einer Zweckkondition gem. § 812 Abs. 1 Satz 2 2. Alt. als Sonderfall der allgemeinen Leistungskondition liegen dann vor, wenn der mit der Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäftes bezweckte Erfolg nicht eintritt. Der über die Erfüllung der Verbindlichkeit hinausgehende, nicht erreichte Zweck könnte in dem späteren Ankauf des Anwesens durch K bestehen. Weiterhin muss über diesen bezweckten Erfolg eine tatsächliche Willensübereinstimmung zwischen den Parteien bestehen. Somit darf einerseits der Zweck nicht bloß einseitiges Motiv des Leistenden sein, d.h. der Zweck muss dem Empfänger vielmehr bekannt sein, und dieser muss ihn zumindest konkludent billigen. Andererseits darf der Erfolg auch nicht als auflösende Bedingung vereinbart worden sein, da sonst die condictio ob causam finitam eingreift. Vorliegend müsste also eine zumindest konkludente Billigung des B dahingehend vorliegen, dass K die wertsteigernden Baumaßnahmen zum Zweck des späteren Kaufes des Anwesens vorgenommen hat. Diese Willensübereinstimmung kann dem Sachverhalt nicht ohne weiteres entnommen werden. Dagegen spricht außerdem, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses diese Baumaßnahmen noch nicht absehbar waren. Somit sprechen die besseren Gründe für die Annahme einer Verwendungskondition gem. § 951 Abs. 1, 812 Abs. 1 Satz 1 2. Alt. (*a.A. vertretbar*).

¹⁶ BGHZ 35, 356; 44, 321; LM § 812 Nr. 84; so auch Huber JuS 1970, 520.

¹⁷ Klinkhammer Betr. 1972, 2385.

5. Umfang des Bereicherungsanspruches, § 818

Da die Herausgabe der Verwendungen in natura unmöglich ist, hat B gem. § 818 Abs. 2 Wertersatz i.H.v. 582 000 € zu leisten.

Ergebnis: K kann von B die Erstattung seiner Verwendungen gem. §§ 951, 812 verlangen (a.A. mit der h.M. gut vertretbar).

B) Anspruch des K gegen D auf Verwendungsersatz i.H.v. 582 000 € gem. §§ 994, 996, 999 Abs. 2

K könnte gegen D gem. §§ 994, 996, 999 Abs. 2 einen Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen für die Baumaßnahmen haben.

Nach § 999 Abs. 2 geht der Verwendungsersatzanspruch des Besitzers gegen den alten Eigentümer im Falle der Veräußerung auf den neuen Eigentümer über, während der alte Eigentümer frei wird, wenn er die Verwendung nicht genehmigt hat und die Sache nicht wiedererlangt hat. Nach § 1002 Abs. 1 erlischt der Anspruch gegen den neuen Eigentümer aber nach sechs Monaten ab Herausgabe des Grundstückes, wenn er nicht innerhalb dieser Frist gerichtlich geltend gemacht wird oder der Eigentümer die Verwendungen genehmigt. K muss damit innerhalb dieser Frist den Anspruch gerichtlich geltend machen.

Sofern unter A) ein Anspruch des K gegen B bejaht wurde, kann K den D ebenso wie den B in Anspruch nehmen. Beide sind unechte Gesamtschuldner.

Ergebnis: K hat gegen D einen Anspruch auf Ersatz seiner Verwendungen gem. §§ 994, 996, 999 Abs. 2, den er innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe des Grundstückes gerichtlich geltend machen muss.

C) Regressanspruch des D gegen B auf Zahlung der 582 000 € gem. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281, 435

Sollte K den D in Anspruch nehmen, stellt sich die Frage, ob D von B Regress verlangen kann. Diese Frage stellt sich unabhängig davon, ob man unter A) einen Anspruch des K gegen B bejaht hat oder nicht. Hat man ihn bejaht, dann steht dem D als Gesamtschuldner der Regressweg nach § 426 offen, der jedoch nur zu einem hälftigen Ausgleich führt. Unabhängig von einem solchen Gesamtschuldnerausgleich hat D aber möglicherweise einen Anspruch auf vollen Ersatz seiner Zahlungen an K. Ein solcher Anspruch könnte ihm als Schadensersatzanspruch gem. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281, 435 zustehen.

Nach § 435 ist der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer den verkauften Gegenstand frei von Rechten zu verschaffen, die von Dritten gegen den Käufer geltend gemacht werden können. Ein Rechtsmangel im Sinne der Vorschrift liegt dann vor, wenn der Verkäufer zwar das Kaufobjekt verschafft, nicht aber zugleich die Rechtsstellung, die nach dem Kaufvertrag vorgesehen war. Dabei kommen neben dinglichen Rechten auch persönliche Rechte eines Dritten in Betracht, die dieser in Bezug auf den Kaufgegenstand gegen den Käufer geltend machen kann. Das Recht des K gem. §

999 Abs. 2, Ersatz für seine Verwendungen zu verlangen, stellt einen solchen Mangel im Eigentumsrecht des D dar.¹⁸

Wegen dieses Mangels kommt ein Schadensersatzanspruch gem. §§ 280 Abs. 1, 3, 281 in Betracht. B hat die fällige Leistung nicht wie geschuldet erbracht. Eine Fristsetzung gemäß § 281 Abs. 2 war entbehrlich, da B jegliche Zahlungen ernsthaft und endgültig verweigert.

Ergebnis: D kann im Falle der Inanspruchnahme durch K von B gem. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281, 435 Schadensersatz statt der Leistung i.H.v. 582 000 € verlangen.

¹⁸ Kindl, JA 1996, 353, 355; Canaris JZ 1996, 344, 345; Bassenge, in: Palandt, 68. Aufl., § 999 Rdn. 2.