

Sachenrecht

Lüke

5. Auflage 2024
ISBN 978-3-406-79244-1
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Beispiel: A kaufte von B ein bebautes Grundstück. Der Kaufvertrag wurde nicht notariell beurkundet. Eine Auflassung erfolgte nicht. B gestattete A, das Haus auf dem Grundstück zu beziehen und zu nutzen. Nachdem den Parteien bekannt wurde, dass der Kaufvertrag formnichtig ist (§§ 311b Abs. 1 S. 1, 125), verlangt A Verwendungsersatz für die bereits vorgenommenen Renovierungsarbeiten im Haus. Da die Gestattung durch B keine vertraglichen Regelungen bzgl. vorgenommener Verwendungen enthält, hat A, trotz eines bestehenden Rechts zum Besitz (Gestattung) einen Anspruch nach §§ 994 ff. auf Verwendungsersatz.

Bei Überschreiten des bestehenden Besitzrechts gilt, wie bereits ausgeführt (s. o. R.n. 290), das vertragliche Schuldverhältnis.

Bereicherungsansprüche (§§ 812 ff.) werden von den besonderen Regeln 323 der §§ 994 ff. verdrängt. Dies kann allerdings nur soweit gelten, als die tatbestandlichen Voraussetzungen der §§ 994 ff. vorliegen. Der Umfang des Ausschlusses der §§ 812 ff. richtet sich daher entscheidend danach, wie weit man den **Verwendungsbegriff** fasst (hierzu sogleich u. R.n. 325). Der Bundesgerichtshof lehnt hingegen einen Anspruch auf Ausgleich der Verwendungen nach Bereicherungsrecht selbst dann ab, wenn er eine Verwendung i. S. d. § 994 verneint (BGHZ 41, 157, 158; 41, 341, 346). In Härtefällen versucht das Gericht eine Billigkeitsentschädigung nach § 242 zu begründen. Die Literatur sieht überzeugend eine Konkurrenzsituation als nicht gegeben, wenn die Voraussetzungen der §§ 994 ff. fehlen (s. MünchKomm/Raff, § 996 R.n. 13 ff. mit Nachweisen auch für die Gegenauffassung, R.n. 14). In dieser Lage seien etwa die §§ 951, 812 ff. durchaus anwendbar (s. o. R.n. 247 und die dazugehörige klassische Entscheidung 3).

Eine Leistungskondition wird regelmäßig ausscheiden, da der **Eigenbesitzer** – sei er redlich oder unredlich – zumeist nicht an den Eigentümer leisten will. Allerdings sind Fälle des Fremdbesitzes denkbar, in denen der Mieter statt der Miete etwa die Vornahme von Reparaturen leistet. In diesen Fällen handelt der Fremdbesitzer gerade mit der Absicht, durch die Verwendung das fremde Vermögen des Eigentümers zu mehren. Fehlt es hier an einem Vertragsverhältnis, so wird man eine Leistungskondition neben den §§ 994 ff. zulassen müssen (*Medicus/Petersen*, R.n. 894). Im Übrigen gilt für die Eingriffskondition grds. Folgendes: Nach einer Ansicht schließen die Regelungen der §§ 994 ff. die Anwendung der Verwendungskondition (§§ 951, 812 ff. und allgemeine Verwendungskondition aus § 812 Abs. 1 S. 1 2. Alt.) aus; dies gelte auch für Aufwendungen des unrechtmäßigen Besitzers, die die Sache in ihrem Bestand ändern (*Staudinger/Thole* (2023), Vorbem. §§ 994–1003 R.n. 85 f.). Nach anderer Ansicht treten die Verwendungskonditionen neben den Verwendungsersatzanspruch nach §§ 994 ff. in Anspruchskonkurrenz (s. *BGH NJW* 2001, 3118, 3119, zur Zweckverfehlungskondition).

Beispiel: A kaufte von B ein bebautes Grundstück. Der Kaufvertrag wurde nicht notariell beurkundet. A nimmt bereits Verschönerungsumbauten am Hause vor, obwohl sie weiß, dass der Vertrag formnichtig ist. Nach Scheitern des Verkaufs verlangt A Ersatz für die bereits vorgenommenen Arbeiten im Haus. Sie hat eigenes Material verwandt, welches zum wesentlichen Bestandteil des fremden Hauses (und damit des Grundstückes, § 94 Abs. 1, 2) wurde.

Die Umbauarbeiten wären nützliche Verwendungen, auf deren Ersatz A nach § 996 wegen Bösgläubigkeit keinen Anspruch hätte. Es bliebe ihr daher nur ein Anspruch aus Verwendungskondition nach §§ 951, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 sowie für die Arbeitsleistung nach § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 (Stichwort aufgedrängte Bereicherung, s. u. R.n. 326f.), wenn man eine Anspruchskonkurrenz zulässt.

2. Begriff der Verwendung

325 Grds. werden unter Verwendungen **freiwillige Aufwendungen** des Besitzers verstanden, die nach seinem Willen zumindest auch der Sache unmittelbar nutzen sollen (BGHZ 131, 220; 34, 124). Sie dienen damit dem Zweck, **den Bestand der Sache zu erhalten**, wiederherzustellen oder den Zustand der Sache zu **verbessern**, ohne das Wesen der Sache zu verändern. Dieser vom Bundesgerichtshof vertretene **enge Verwendungsbegriff** unterscheidet sich von jenem des Reichsgerichts. Nach diesem sind Verwendungen jegliche Vermögensaufwendungen, „die einer Sache zugutekommen sollen“ (RGZ 152, 100, 101). Der **weite Verwendungsbegriff** wird heute in der Literatur (MünchKomm/Raff, § 994 R.n. 10 ff.; Baur/Stürner, § 11 R.n. 55; Soergel/Stadler, § 994 R.n. 2; ausführlich hierzu Staudinger/Thole (2023), Vorbem. §§ 994–1003 R.n. 31 ff.; Thöne, JuS 2021, 809, 813) unverändert befürwortet und führt zu einem weiten Anwendungsbereich der §§ 994 ff. Übereinstimmend verlangen beide Definitionen neben **objektiven** Anforderungen als **subjektive** Voraussetzung, dass die gemachten Aufwendungen mit der Absicht vorgenommen wurden, dass sie der Sache nutzen. Fehlt es hieran, so scheidet eine Anwendung der §§ 994 ff. aus. Allerdings dürfen jedenfalls auch andere Zwecke verfolgt werden. Ebenfalls sind fehlgeschlagene Verwendungen ersatzfähig, solange sie objektiv geeignet waren, der Sache zugute zu kommen (Erman/Ebbing, § 994 R.n. 8; MünchKomm/Raff, § 994 R.n. 10, 39). Keine Verwendungen i. S. d. § 994 sind die Kosten für den Erwerb der Sache, der Kaufpreis oder Transportkosten (BGH NJW 1980, 2245, 2247; 1983, 1479, 1480).

326 Sehr umstritten ist die Behandlung von Verwendungen, die die Sache grundlegend verändern (sog. sachändernde Verwendungen), so etwa, wenn ein bislang unbebautes Grundstück bebaut (BGHZ 10, 171, 177 f.; 41, 157, 166), ein abschüssiges Grundstück durch den Bau einer Stützmauer geschützt oder ein Haus wieder errichtet wird, um die Nutzung des Grundstücks für den alten Zweck wiederherzustellen (BGHZ 41, 341, 346), sowie der bekannte Fall der Verarbeitung eines Rindes zu Wurst und Fleisch

(sog. „Jungbullenfall“, s. o. klassische Entscheidung 3, Rn. 247). Die Definition des Reichsgerichts und der Literatur (weiter Verwendungsbegriff) gelangt auch hier zu Verwendungen, wenn sie der Sache zugutekommen. Nach dem Begriffsverständnis des Bundesgerichtshofs (enger Verwendungsbegriff) scheidet in diesen Fällen eine Verwendung aus. Danach soll offenbar der Verwender keinen Ersatz verlangen können und stattdessen der Eigentümer einen weitgehenden Schutz gegenüber aufgedrängter Bereicherung genießen. Statt jeglichen Ersatz auszuschließen, wird man daher die Regeln des Bereicherungsrechts für anwendbar erachten müssen, die gerade in der Frage der aufgedrängten Bereicherung einen sachgerechten Interessenausgleich zwischen Besitzer und Eigentümer ermöglichen (so grds. aber nicht der Bundesgerichtshof, s. o. Rn. 323 f.).

Schließlich ist die Einsetzung eigener Arbeitskraft eine denkbare Verwendung, wenn der Besitzer hierdurch eine andere Arbeitskraft ersetzt, die zu bezahlen wäre, die Arbeitsleistung also abstrakt einen *objektiven Marktwert hat*. Unerheblich ist dabei, ob der Besitzer im Rahmen eines von ihm ausgeübten Gewerbes oder Berufs tätig wird oder ihm durch die Erbringung der Arbeitskraft ein anderweitiger Verdienst entgeht (BGHZ 131, 220 = NJW 1996, 921, 922; MünchKomm/Raff, § 994 Rn. 23). 327

3. Ersatz von Verwendungen des redlichen und unverklagten Besitzers

a) Soweit der redliche unverklagte Besitzer Verwendungen vornimmt, die bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv erforderlich sind, um die Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand und ihrer Nutzungsfähigkeit zu erhalten oder wiederherzustellen (BGHZ 64, 333, **notwendige Verwendungen**), kann er diese vom Eigentümer ersetzt verlangen. Dies gilt bei einer Verpflichtung zur Herausgabe der Nutzungen uneingeschränkt, auch wenn der Besitzer keine Nutzungen gezogen hat (§ 994 Abs. 1 S. 1). Verbleiben ihm die Nutzungen gegen entgeltlichen Besitzerwerb, so kann er notwendige Verwendungen nur insoweit verlangen, als sie das Maß gewöhnlicher Erhaltungskosten überschreiten (§ 994 Abs. 1 S. 2; krit. zu dieser Regelung: *Gsell/Fervers*, ZfPW 2021, 1, 31 ff.). Zu den notwendigen Verwendungen gehören ferner die Aufwendungen, die der Besitzer zur Bestreitung der in § 995 genannten Lasten macht. 328

Problematisch ist wiederum die Behandlung einer **Dreieckssituation**, nämlich des abgeleiteten Besitzrechts, wenn der unmittelbare Besitzer Verwendungen auf die Sache macht. Stellt sich das Besitzmittlungsverhältnis zwischen Eigentümer und mittelbarem Fremdbesitzer als nichtig heraus, so steht dem unmittelbaren Besitzer gegenüber dem Eigentümer kein abgeleitetes Besitzrecht nach § 986 Abs. 1 S. 1 Fall 2 zu. Damit kann der Eigentümer die Herausgabe nach § 985 verlangen, der unmittelbare Be- 329

sitzer wird seinerseits aber die Verwendungen gegenüber dem Eigentümer geltend machen wollen.

Beispiel: Zwischen E und M besteht ein nichtiger Mietvertrag. M hatte die Wohnung an U untermietet. U hat Umbauarbeiten in der Wohnung vorgenommen, wofür sie nunmehr vom Eigentümer Verwendungsersatz begehrt.

Der Verwendungsersatzanspruch wird von der h. M. dem Besitzer zugebilligt, da das zwischen dem unmittelbaren Besitzer und dem mittelbaren Fremdbesitzer bestehende Besitzmittlungsverhältnis nicht das Verhältnis des Eigentümers zum unrechtmäßigen Besitzer beeinflussen könne. Damit liege die für die EBV-Situation erforderliche Vindikationslage vor (BGHZ 34, 122 f.).

- 330 b) Redlicher und unverklagter Besitzer können auch **nützliche Verwendungen** vom Eigentümer ersetzt verlangen (§ 996). Dies sind Verwendungen, die zwar nicht zum Erhalt oder zum ordnungsgemäßen Nutzen der Sache erforderlich sind, aber deren Wert oder Gebrauchsfähigkeit steigern. Notwendig ist allerdings, dass der Wert der Sache zum Zeitpunkt der Rückgabe an den Eigentümer noch erhöht ist (§ 996). Die Werterhöhung als solche ist nach objektiven Kriterien zu bestimmen. Im Einzelfall kann ein Wertersatz ausgeschlossen sein, wenn die Nutzung der Werterhöhung dem Eigentümer nicht zumutbar ist (*Haas, AcP 176 (1976), 1, 23 ff.*).
- 331 c) Nicht notwendige Verwendungen, die den Wert der Sache nicht erhöhen, kann der Besitzer nicht ersetzt verlangen, selbst wenn er redlich oder unverklagt ist. Er ist insoweit auf das Wegnahmerecht nach § 997 beschränkt (s. hierzu Rn. 340).

4. Unredlicher und verklagter sowie deliktischer Besitzer

- 332 a) Gemäß § 994 Abs. 2 kann der verklagte oder unredliche Besitzer Ersatz für notwendige Verwendungen nur unter den Voraussetzungen der berechtigten GoA verlangen. § 994 Abs. 2 verweist damit auf die §§ 683, 670 sowie §§ 684 S. 1, 818.

Beispiel: A kauft von B ein bebautes Grundstück. Der Kaufvertrag wird nicht notariell beurkundet. A nimmt Ausbesserungsarbeiten am Dach vor, ohne die es durchgerechnet hätte. A weiß aber, dass der Vertrag formnichtig ist. Nach Scheitern des Verkaufs verlangt A Ersatz für die vorgenommenen Arbeiten. Sie hat eigenes Material verwandt, das zum wesentlichen Bestandteil des fremden Hauses (und damit des Grundstückes, § 94 Abs. 1, 2) wurde.

Nach überwiegender Auffassung handelt es sich in § 994 Abs. 2 um eine „teilweise Rechtsgrundverweisung“, da es nicht auf den Fremdgeschäftsführungswillen der GoA ankommt, im Übrigen aber deren Voraussetzungen vorliegen müssen (Staudinger/*Thole* (2023), § 994 Rn. 44). Von Bedeutung ist vor allem die nach § 683 S. 1 erforderliche Voraussetzung, dass die

Geschäftsführung dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Geschäftsherrn entsprechen muss. Dies wird man freilich bei notwendigen Verwendungen als Regelfall ansehen müssen.

Im **Beispiel** kann A Ersatz der Verwendungen gem. § 994 Abs. 2 verlangen, denn die Vornahme der notwendigen Verwendungen entsprach dem Interesse und zumindest dem mutmaßlichen Willen des B gem. § 683 S. 1.

Im Einzelfall könnten auch die Voraussetzungen der §§ 683 S. 2, 679 vorliegen. Jenseits dieser Situationen ist Ersatz nach § 684 S. 1 entsprechend den Regeln des Bereicherungsrechts zu gewähren.

b) Nützliche Verwendungen und Luxusverwendungen können vom **333** unredlichen und verklagten Besitzer nicht ersetzt verlangt werden. Hier ist er auf das Wegnahmerecht nach § 997 beschränkt (s. R.n. 340).

c) Für den **deliktischen** Besitzer gelten im Übrigen dieselben Grund- **334** sätze wie für den bösgläubigen Besitzer. Er kann vom Eigentümer notwendige Verwendungen ersetzt verlangen, allerdings nur, wenn die Voraussetzungen einer GoA zugunsten des Eigentümers vorlagen (§ 850 i. V. m. §§ 994 Abs. 2, 683 f.).

Verwendungsersatz gem. §§ 994 ff.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Anwendbarkeit der §§ 987 ff. 2. Vindikationslage z. Zt. der Vornahme der Verwendung 3. Verwendungen (ob weit oder eng, str.) <ol style="list-style-type: none"> a) notwendige (§§ 994, 995) b) nützliche (§ 996) c) Luxusverwendungen (§ 997) 4. Gutgläubigkeit bei Vornahme der Verwendung (anderenfalls gilt Beschränkung von § 994 Abs. 2) |
|---|

5. Besonderheiten bei der Rechtsdurchsetzung

a) Der Anspruch des Besitzers richtet sich gegen den Eigentümer. Sofern **335** **das Eigentum auf einen Dritten übertragen** wurde, haftet dieser auch für die Verwendungen, die vor seinem Eigentumserwerb vorgenommen wurden (§ 999 Abs. 2). Bei **Nachfolge im Besitz** steht dem neuen Besitzer der Ersatz in demselben Umfang gegen den Eigentümer zu, wie er vom Vorbesitzer geltend gemacht werden konnte (§ 999 Abs. 1). Der Verwendungsersatzanspruch geht also in Art und Umfang auf den neuen Besitzer über. Dies gilt auch für einen bösgläubigen Nachbesitzer. Die Parteien können eine abweichende Regelung vereinbaren (die dann aber ein Zurückbehaltungsrecht nach § 1000 ausschließt).

- 336 b) Dieses **Zurückbehaltungsrecht** hat der Besitzer gegenüber dem Eigentümer, um einen mit dem Anspruch auf Verwendungsersatz verbundenen Nachteil auszugleichen. Dieser besteht darin, dass der Anspruch erst fällig und klageweise durchsetzbar ist, wenn der Eigentümer die Verwendung genehmigt oder die Sache wiedererlangt hat (§ 1001).
- 337 Nach § 1001 S. 2 kann der Eigentümer sich der Zahlungspflicht dadurch entziehen, dass er dem ehemaligen Besitzer die Sache **zurückgibt**. Ausreichend hierfür ist schon, dass der Eigentümer dem Ersatzberechtigten die Sache anbietet, dieser sie aber nicht annimmt und dadurch in Annahmeverzug gerät (MünchKomm/Raff, § 1001 R.n. 13; a. A. Staudinger/Thole (2023), § 1001 R.n. 33; BeckOGK/Spohnheimer, 1.2.2024, BGB § 1001 R.n. 38). Eine solche Möglichkeit hat der Eigentümer nicht mehr, wenn er die Verwendung bereits genehmigt hat. Die **Genehmigung** erfolgt durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung gegenüber dem Besitzer. Von ihr ist auch auszugehen, wenn der Eigentümer die Sache vom Berechtigten zurücknimmt und dieser die Sache dem Eigentümer unter Vorbehalt seiner Ansprüche anbietet (§ 1001 S. 3). Die Erklärung des Eigentümers, die Sache nur ohne Anerkennung der vom Berechtigten geltend gemachten Ansprüche zurückzunehmen, wäre unzumutbar. Bei Rechtsnachfolge bindet die vom Rechtsvorgänger ausgesprochene Genehmigung den neuen Eigentümer nicht (h. M., s. MünchKomm/Raff, § 999 R.n. 14 m. w. N.). Dieser hat daher noch wie vor die Möglichkeit, die Sache nicht anzunehmen oder zurückzugeben und sich so von seiner Verpflichtung zum Verwendungsersatz zu befreien.
- 338 c) Der **Anspruch** auf Verwendungsersatz **erlischt** gem. § 1002, wenn er weder innerhalb eines Monats (oder sechs Monate bei einem Grundstück) nach Herausgabe gerichtlich geltend gemacht wird, noch der Eigentümer die Verwendungen genehmigt. Das Gesetz will damit zur Beschleunigung der Abwicklung des EBV anhalten. Die Vorschrift gilt auch, wenn der Eigentümer den Besitz im Wege der Zwangsvollstreckung gegen den Besitzer erlangt und dieser in dem vorangehenden Erkenntnisverfahren ein ihm zustehendes Zurückbehaltungsrecht nach § 1001 nicht geltend gemacht hat, obwohl es ihm möglich war (BGH NJW 2016, 495, 496 f.).
- 339 d) Der Besitzer hat gem. § 1003 die Möglichkeit, die Sache **selbst zu verwerten** und aus dem Erlös den für die Befriedigung seines Verwendungsersatzanspruchs notwendigen Betrag zu entnehmen, wenn der Eigentümer zur Genehmigung der Verwendung aufgefordert wurde und darauf nicht in angemessener Frist reagiert. Die Verwertung erfolgt gem. § 1003 Abs. 1 nach den Vorschriften über den Pfandverkauf (§§ 1233 ff.) bzw. bei Grundstücken nach den Vorschriften der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen (genauer: durch Zwangsversteigerung, §§ 15 ff. ZVG, oder Zwangsverwaltung, §§ 146 ff. ZVG). Für den Fall, dass der Eigentümer den Anspruch vor Ablauf der Frist bestreitet, kann der

Besitzer sich aus der Sache erst befriedigen, wenn der Betrag der Verwendungen rechtskräftig festgestellt ist und eine dem Eigentümer eingeräumte, angemessene Frist zur Erklärung fruchtlos abgelaufen ist (§ 1003 Abs. 2). Mit rechtzeitiger Genehmigung ist das Befriedigungsrecht des Besitzers ausgeschlossen (§ 1003 Abs. 2 a. E.).

e) Schließlich unterstützt auch das **Wegnahmerecht nach § 997** die **340** Befriedigungsmöglichkeit des Besitzers. Unabhängig von seiner Gut- oder Bösgläubigkeit kann er danach eine Sache, die mit der unberechtigt besessenen Sache verbunden wurde, wieder abtrennen und sich aneignen. Allerdings steht dieses Wegnahmerecht unter dem Vorbehalt, dass kein Fall von § 994 Abs. 1 S. 2 vorliegt (s. hierzu auch o. Rn. 328). Des Weiteren scheidet eine Wegnahme aus, wenn die Abtrennung für den Besitzer keinen Nutzen hat oder dem Besitzer der Wert ersetzt wird, den die Sache nach der Wegnahme für ihn haben würde (§ 997 Abs. 2 Fall 2 und 3). Da der Besitzer gem. § 258 zur Wiederherstellung der Hauptsache verpflichtet ist, scheidet eine Wegnahme auch dann aus, wenn mit ihr ein irreparabler Schaden verbunden wäre.

V. Kontrollfragen

1. A veräußert an B ein altes Motorrad. Es ist in einem desolaten und fahruntüchtigen Zustand, gilt in Fachkreisen jedoch als seltenes Liebhaberstück. B hält A für den Eigentümer, vergewissert sich jedoch nicht weitergehend. In Wirklichkeit hat A das Motorrad dem C gestohlen. In der Folgezeit restauriert B das Motorrad grundlegend (Motor, Bremsanlage, Auspuff, Fahrwerk, Chromteile etc.), sodass es völlig wiederhergestellt ist und am Straßenverkehr teilnehmen kann. Die Kosten der Instandsetzung übersteigen den Wert des Motorrads im ursprünglichen Zustand um mehr als das Doppelte. Als C von den Vorgängen erfährt, verlangt er von B Herausgabe des Motorrads. Zu Recht? (Nach OLG Celle NJW-RR 1995, 1527.)
2. Bastler A hat sich im Baumarkt des B eine Kettensäge für eine Woche gemietet. Auf der Rückfahrt zu seinem Eigenheim verursacht er schuldhaft einen Verkehrsunfall, bei dem die Säge zerstört wird. Inzwischen hat B bemerkt, dass er sich auf dem Mietvertragsformular verschrieben und statt des Listenpreises von 91 € nur 19 € eingetragen hat. Er sendet deshalb dem A ein Telefax, in dem er seinen Fehler erklärt und A auffordert, die Säge umgehend zurückzubringen. B möchte wissen, welche Ansprüche er wegen der Zerstörung gegenüber A hat.
3. K war Eigentümer von Lokomotiven, die durch die Transportfirma T versendet werden sollten. Hierüber schlossen K und T einen entsprechenden Vertrag. Daraufhin beauftragte T die Bahn (B) mit dem

Transport und fertigte eine Versandanzeige, in der K als Eigentümer der Lokomotiven bezeichnet war. Die Lokomotiven erreichten ihren Zielort, wo sie B wirksam (§§ 929 S. 1, 932; kein Fall von § 935 Abs. 1, da der unmittelbare Besitz durch B übertragen wurde, s. o. Rn. 222) an Dritte veräußerte, obwohl sie die Versandanzeige kannte. Hat K gegen B einen Anspruch aus §§ 989, 990 auf Ersatz seines durch die Veräußerung entstandenen Schadens? (Nach BGHZ 31, 129.)

4. Ende November 2005 hatte T ihre Eigentumswohnung durch notariell beurkundeten Vertrag und Auflassung an K veräußert. Am 1.12.2005 übergab T die Wohnung an K, die den Kaufpreis zahlte, sofort einzog und einen Antrag auf Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch stellt. Danach ließ T über ihren Anwalt der K schriftlich mitteilen, dass der Kaufvertrag wegen eines Beurkundungsfehlers unwirksam sei (was zutrifft) und K ausziehen solle. Ihrem der K am 1.5.2006 zugegangenen Brief fügte sie das Anwaltsschreiben bei und erklärte, dass sie nach wie vor Eigentümerin der Wohnung sei (was ebenfalls zutrifft). Auf Antrag der T wurde per einstweiliger Verfügung ein Erwerbsverbot im Grundbuch eingetragen. Schließlich erklärte sich K gegen Rückzahlung des Kaufpreises bereit, die Wohnung zum 31.7.2006 zu räumen. T fordert von K nun rückwirkend ein Entgelt für die Nutzung der Wohnung für acht Monate. K weigert sich, da sie nicht für die fehlerhafte Beurkundung verantwortlich sei. Außerdem seien die monatlichen Mietzahlungen i. H. v. 600 € für ihre neue Wohnung in vergleichbarer Lage und Größe eine erhebliche finanzielle Belastung für sie. Als T erfährt, dass K Einnahmen aus Vermietung des zur Wohnung gehörenden Parkplatzes von monatlich 50 € seit Dezember 2005 erhalten hat, verlangt sie diese ebenfalls heraus. K lehnt das ab, zudem habe sie ihrem Enkel von dem Geld ein Fahrrad gekauft. Kann T gegen K wegen der geltend gemachten Ansprüche vorgehen?
5. Sachverhalt wie bei Frage 4. K hat die Wohnung jedoch nicht selbst bezogen, sondern an die P-GmbH (P) vermietet. Im Januar zerbricht dem Geschäftsführer der P (G) infolge leichter Fahrlässigkeit ein in seinem Büro befindliches Aquarium. Der Inhalt ergießt sich auf das Parkett, wodurch ein erheblicher Wasserschaden entsteht. Das Parkett muss abgeschliffen und neu versiegelt werden. Hierfür verlangt T von G Schadensersatz. Zu Recht?
6. X entwendet E dessen Fahrrad. Eine Woche später verursacht X damit einen Verkehrsunfall, bei dem das Fahrrad zerstört wird.
 - a) Eigentümer E verlangt Ersatz. Zu Recht?
 - b) Wie ist die Rechtslage, wenn X am Unfall kein Verschulden trifft?
 - c) Wie ist die Rechtslage, wenn Z mit dem von X geliehenen Rad den Unfall verschuldet und Kenntnis von dem Diebstahl hat?