

letzte Aktualisierung: 4.11.2024

BGH, Urt. v. 27.9.2024 – V ZR 21/24

BGB §§ 195, 199

**Verjährung der Pflichten des Erbbauberechtigten; Pflicht zur Erhaltung des Bauwerks in
gutem baulichem Zustand; fortdauernde Vertragswidrigkeit**

Bei dem Verstoß des Erbbauberechtigten gegen die ihn nach dem Erbbaurechtsvertrag treffende Verpflichtung, das von ihm errichtete Bauwerk in einem guten baulichen Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen auf eigene Kosten vorzunehmen, handelt es sich um eine fortdauernde Vertragswidrigkeit; die Verjährungsfrist für den Anspruch des Grundstückseigentümers auf Vornahme der jeweils erforderlichen Maßnahmen beginnt daher nicht zu laufen, solange der Verstoß andauert.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 21/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB §§ 195, 199

Bei dem Verstoß des Erbbauberechtigten gegen die ihn nach dem Erbbauvertrag treffende Verpflichtung, das von ihm errichtete Bauwerk in einem guten baulichen Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen auf eigene Kosten vorzunehmen, handelt es sich um eine fortdauernde Vertragswidrigkeit; die Verjährungsfrist für den Anspruch des Grundstückseigentümers auf Vornahme der jeweils erforderlichen Maßnahmen beginnt daher nicht zu laufen, solange der Verstoß andauert.

BGH, Urteil vom 27. September 2024 - V ZR 21/24 - OLG Schleswig
LG Kiel

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp und die Richter Dr. Hamdorf, Dr. Malik und Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 25. Januar 2024 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind Miteigentümer eines Grundstücks, an dem für die Beklagte und einen Dritten seit dem Jahr 1992 ein je hälftiges Teilerbbaurecht bestellt ist. Auf dem Erbbaurechtsteil der Beklagten befindet sich eine von ihr in den Jahren 1982/83 auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages errichtete Squash- und Freizeitanlage. In § 4 des Erbbaurechtsvertrages (nachfolgend ErbbV) ist geregelt, dass die Erbbauberechtigten verpflichtet sind, die von ihnen jeweils errichteten Bauwerke in einem guten baulichen Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen auf eigene Kosten vorzunehmen. Im Jahre 2018

verkaufte die Beklagte ihr Teilerbaurecht an die Streithelferin zu 1, an die sie die Räumlichkeiten bereits seit dem Jahr 2015 verpachtet hatte. Die Erwerberin wurde am 7. Juni 2018 in das Grundbuch eingetragen.

2 Mit ihrer im Jahre 2021 erhobenen Klage verlangen die Kläger von der Beklagten die Beseitigung von Mängeln an dem Flachdach und an der Tür zum Technikraum des von ihr errichteten Gebäudes. Die Klage blieb in beiden Instanzen ohne Erfolg. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihre Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts haben die Kläger aus § 4 ErbbV schon deshalb keinen durchsetzbaren Anspruch auf Beseitigung der geltend gemachten Mängel, weil ein solcher Anspruch jedenfalls verjährt ist. Die Kläger hätten im Jahre 2017 Kenntnis von den Mängeln erlangt, sodass gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 BGB Ende des Jahres 2020 Verjährung eingetreten sei. Bei Nichteinhaltung der Pflicht zur Instandhaltung entstehe ein konkreter Anspruch auf Vornahme einer konkret geschuldeten Maßnahme, der in dem Zeitpunkt, in dem der Anspruchsinhaber den insoweit zur Instandsetzung verpflichtenden Zustand feststelle, fällig und durchsetzbar sei. Obgleich es sich bei dem Erbbaurechtsvertrag um ein Dauerschuldverhältnis handele, sei der Anspruch nicht unverjährbar. Zwar unterlägen Dauerschuldverhältnisse als solche nicht der Verjährung, wohl aber grundsätzlich die aus ihnen erwachsenden Ansprüche. Soweit die Rechtsprechung Ausnahmen für bestimmte Dauerverpflichtungen, etwa im Miet- und

Wohnungseigentumsrecht, entwickelt habe, seien diese auf die Instandhaltungsverpflichtung aus § 4 ErbbV nicht übertragbar. Bei der Instandhaltungspflicht des Erbbauberechtigten handele es sich nicht um eine ständig neu entstehende Dauer verpflichtung. Der Anspruch sei auch nicht nach § 902 Abs. 1 BGB unverjährbar, da einzelne aus der Instandhaltungsverpflichtung folgende Ansprüche nicht dinglicher, sondern rein schuldrechtlicher Natur seien und es auch nicht um die Verwirklichung des dinglichen Wesensgehalts des Erbbaurechts gehe. Legitime Interessen des Eigentümers stünden der Annahme einer Verjährung nicht entgegen.

II.

- 4 Dies hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.
- 5 1. Die Revision ist zulässig und der Rechtsstreit ist nicht unterbrochen.
Zwar hat der Prozessbevollmächtigte der Kläger in der mündlichen Revisionsverhandlung einen Handelsregisterauszug vorgelegt, demzufolge die beklagte GmbH & Co. KG ohne Liquidation aufgelöst wurde und das Handelsgeschäft mit allen Aktiva und Passiva von dem alleinigen Gesellschafter im Wege der An wachsung übernommen worden ist. Dies führt aber nicht zur Unterbrechung des Verfahrens. Dabei kann dahinstehen, ob der Senat die Auflösung der Beklagten und Revisionsbeklagten als neue - nicht unstreitig gewordene - Tatsache über haupt berücksichtigen könnte. Denn auf den von der Klägerin behaupteten Rechtsübergang auf Seiten der Beklagten wäre zwar § 239 ZPO, aber auch § 246 ZPO sinngemäß anzuwenden. Da die Beklagte im Revisionsverfahren durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten war und ein Aussetzungsantrag nicht gestellt worden ist, hätte der Rechtsstreit daher auch nach einer etwaigen

Auflösung der Beklagten unter ihrer bisherigen Bezeichnung mit Wirkung für ihren Rechtsnachfolger fortgesetzt werden können (vgl. BGH, Urteil vom 15. März 2004 - II ZR 247/01, NZG 2004, 611; zur GbR auch Senat, Beschluss vom 7. Juni 2018 - V ZB 252/17, GE 2018, 1400).

6 2. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger gegen die Beklagte auf Beseitigung von Mängeln an dem von ihr errichteten Gebäude nicht verneint werden.

7 a) Für das Revisionsverfahren ist, da das Berufungsgericht hierzu keine Feststellungen getroffen hat, zu unterstellen, dass die in dem Klageantrag zu 1 Buchst. a) bis f) beschriebenen Mängel an dem Gebäude jedenfalls bis zu der Veräußerung des Teilerbaurechts an die Streithelferin zu 1 vorhanden waren und dass die Beklagte nach § 4 Abs. 1 ErbbV verpflichtet war, diese Mängel zu beseitigen. Zudem ist, weil das Berufungsgericht dies ausdrücklich offengelassen hat, sowohl von der Aktivlegitimation der Kläger als auch von der Passivlegitimation der Beklagten für diesen Anspruch auszugehen. Schließlich ist, weil für die Kläger günstig, mit dem Berufungsgericht davon auszugehen, dass die rechtskräftige Verurteilung der Beklagten in einem Vorprozess der Geltendmachung des Anspruchs auf Mängelbeseitigung in dem hiesigen Verfahren nicht entgegensteht.

8 b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Beklagte nicht gemäß § 214 Abs. 1 BGB berechtigt, die von ihr verlangte Leistung zu verweigern, weil der Anspruch der Kläger gegen die Beklagte auf Vornahme der verlangten Mängelbeseitigungsmaßnahmen nicht verjährt ist.

9 aa) Richtig ist allerdings, dass der sich hier aus § 4 ErbbV ergebende Anspruch des Grundstückseigentümers gegen den Erbbauberechtigten, das in Ausübung des Erbbaurechts errichtete Bauwerk in einem guten baulichen Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen auf eigene Kosten vorzunehmen, nicht unverjährbar ist.

10 (1) Soweit das Berufungsgericht meint, der Anspruch auf konkrete Mängelbeseitigungsmaßnahmen sei nicht unverjährbar, obwohl es sich bei dem Erbbaurechtsvertrag um ein Dauerschuldverhältnis handele, trifft dies allerdings nur im Ergebnis zu. Der Erbbaurechtsvertrag ist kein Dauerschuldverhältnis, sondern ein Rechtskauf (§ 453 BGB). Sein Gegenstand ist der Kauf eines künftigen, erst durch den Erfüllungsakt des Verkäufers begründeten Rechts, das zum Besitz des Erbbaugrundstücks oder eines Teils davon berechtigt (vgl. BGH, Urteil vom 20. Oktober 2005 - IX ZR 145/04, NJW-RR 2006, 188 Rn. 10 f.; Senat, Urteil vom 15. März 2013 - V ZR 201/11, NJW-RR 2013, 1318 Rn. 27; Urteil vom 20. Oktober 2023 - V ZR 205/22, NJW 2024, 1266 Rn. 25).

11 (2) Zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass der Anspruch des Eigentümers gegen den Erbbauberechtigten auf Beseitigung von Mängeln an dem Gebäude nicht nach § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB unverjährbar ist. Nach dieser Vorschrift unterliegen Ansprüche aus eingetragenen Rechten nicht der Verjährung. Um einen solchen Anspruch handelt es sich bei dem Anspruch auf die Durchführung konkreter Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln an dem Gebäude nicht.

12 (a) Zwar kann der Instandhaltungsverpflichtung des Erbbauberechtigten in gewissem Umfang dingliche Wirkung verliehen werden. So liegt es auch hier. In der Grundbucheintragung zu dem in Rede stehenden Erbbaurecht wird wegen

des Inhalts des Sondereigentums auf die in dem Erbbaurechtsvertrag von 1992 enthaltene Bewilligung Bezug genommen und soll die in § 4 Abs. 1 ErbbV geregelte Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das von ihm errichtete Bauwerk in einem guten baulichen Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen auf eigene Kosten vorzunehmen, nach § 11 ErbbV zum Inhalt des Erbbaurechts mit dinglicher Wirkung gemacht werden, was nach § 2 Nr. 1 ErbbauRG zulässig ist. Dies hat aber lediglich zur Folge, dass die Instandhaltungsverpflichtung selbst während der Dauer des Erbbaurechts auch für und gegen etwaige Rechtsnachfolger des Grundstückeigentümers und des Erbbauberechtigten wirkt, ohne dass es einer besonderen Übernahme bedürfte. Hingegen lässt sich § 2 ErbbauRG nicht entnehmen, dass einem während der Rechtsinhaberschaft eines früheren Erbbauberechtigten entstandenen Anspruch eine dingliche Wirkung dahingehend zukommt, dass er auch gegenüber dem neuen Erbbauberechtigten geltend gemacht werden kann (vgl. zum Heimfallanspruch Senat, Urteil vom 6. November 2015 - V ZR 165/14, BGHZ 207, 334 Rn. 18 mwN). Ein aus den Vereinbarungen entstandener und damit losgelöster einzelner Anspruch wirkt vielmehr nur persönlich zwischen den Beteiligten zur Zeit der Entstehung des Anspruchs (vgl. MüKoBGB/Weiß, 9. Aufl., § 2 ErbbauRG Rn. 7). Er ist schuldrechtlicher Natur und unterliegt damit grundsätzlich der Verjährung.

13

(b) Etwas anderes gilt insoweit im Hinblick auf den Zweck der Vorschrift des § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB, den Bestand der im Grundbuch eingetragenen Rechte dauerhaft zu sichern, zwar für Ansprüche, die der Verwirklichung des eingetragenen Rechts selbst dienen und sicherstellen, dass die Grundbucheintragung nicht zu einer bloßen rechtlichen Hülse wird; diese sind unverjährbar (vgl. Senat, Urteil vom 28. Januar 2011 - V ZR 141/10, NJW 2011, 1068 Rn. 8; Urteil vom 22. Februar 2019 - V ZR 136/18, NJW-RR 2019, 590 Rn. 13). Dies gilt etwa für die vindikationsähnlichen Ansprüche aus § 11 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG i.V.m.

§ 985 BGB (vgl. MüKoBGB/H. Schäfer, 9. Aufl., § 902 Rn. 5; zur Anwendbarkeit von § 985 BGB auf das Erbbaurecht Senat, Urteil vom 27. Juni 2014 - V ZR 51/13, NJW-RR 2014, 1423 Rn. 16). Um einen solchen Anspruch geht es aber nicht. Zwar liegt die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das von ihm errichtete Gebäude in einem guten baulichen Zustand zu halten, im Interesse des Grundstückseigentümers, der das Bauwerk nach Auslaufen des Erbbaurechts - oder auch vorzeitig bei Geltendmachung des Heimfallanspruchs - zurückhält (vgl. Staudinger/Rapp, ErbbauRG [2021], § 2 Rn. 13; MüKoBGB/Weiß, 9. Aufl., ErbbauRG § 2 Rn. 14). Der Anspruch des Grundstückseigentümers auf die Durchführung von Reparaturen an dem Gebäude dient aber nicht der Verwirklichung des Eigentums an dem Grundstück, zumal das Gebäude für die Dauer des Erbbaurechts dessen Bestandteil und nicht Bestandteil des Grundstücks ist (vgl. § 12 Abs. 1 ErbbauRG).

14 Selbst wenn sich der Verstoß des Erbbauberechtigten gegen die Verpflichtung, das Gebäude in einem guten Zustand zu erhalten, im Einzelfall als Beeinträchtigung des Eigentums an dem Grundstück darstellen sollte, die der Eigentümer nach § 1004 BGB abwehren kann, wäre der sich daraus ergebende Anspruch auf Beseitigung der Störung nicht unverjährbar. Denn auch ein solcher Anspruch fiele nach ständiger Rechtsprechung des Senats grundsätzlich nicht unter § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB (vgl. zuletzt Urteil vom 22. Februar 2019 - V ZR 136/18, NJW-RR 2019, 590 Rn. 13 mwN zu über die Grundstücksgrenze wachsenden Ästen).

15 (3) Der von den Klägern geltend gemachte Anspruch auf Durchführung konkreter Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln an dem von der Beklagten errichteten Gebäude unterliegt demnach der regelmäßigen Verjährung nach § 194 Abs. 1 BGB und verjährt nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB innerhalb von drei

Jahren ab dem Schluss des Jahres, in dem er entstanden ist und die Kläger von den den Anspruch begründenden Umständen, d.h. von der Mangelhaftigkeit des Gebäudes Kenntnis erlangt haben oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätten erlangen müssen.

16 bb) Unzutreffend ist indes die Annahme des Berufungsgerichts, die Verjährung sei danach mit dem Ablauf des Jahres 2020 und somit vor der Klageerhebung im Jahre 2021 eingetreten.

17 (1) Wie der Senat bereits zum Heimfallanspruch entschieden hat, ist bei der Verletzung von erbaurechtsvertraglichen Pflichten, wie allgemein bei der Verletzung vertraglicher Pflichten, für die Verjährung danach zu unterscheiden, ob eine abgeschlossene oder fortdauernde Handlung vorliegt. Bei einer abgeschlossenen Verletzungshandlung beginnt die Verjährungsfrist für den Heimfallanspruch mit der Kenntnis des Grundstückseigentümers von dieser Pflichtverletzung bzw. mit dem Eintritt der Voraussetzungen für den Heimfall; der Umstand, dass der Eingriff noch fortbesteht, steht dem Beginn der Verjährung nicht entgegen. Beruht die Vertragsverletzung auf wiederholten Handlungen, etwa einer fortdauernden vertragswidrigen Nutzung, löst jeder neue Verstoß einen neuen Heimfallanspruch und damit eine neue Verjährungsfrist aus. Handelt es sich dagegen um eine fortdauernde Vertragswidrigkeit, kann die Verjährung des Heimfallanspruchs nicht eintreten, solange der Verstoß andauert (vgl. zum Ganzen Senat, Urteil vom 26. Juni 2015 - V ZR 144/14, BGHZ 206, 120 Rn. 34; Urteil vom 20. Oktober 2023 - V ZR 205/22, NJW 2024, 1266 Rn. 25 jeweils mwN). Für die Frage, ob eine abgeschlossene oder fortdauernde Vertragspflichtverletzung vorliegt, kommt es auf den Inhalt der vertraglich übernommenen Verpflichtung an (vgl. Senat, Urteil vom 20. Oktober 2023 - V ZR 205/22, aaO Rn. 27).

- 18 (2) Nichts anderes gilt für die Verjährung anderer, sich aus der Pflichtverletzung des Erbbauberechtigten ergebender Ansprüche. Auch insoweit ist danach zu unterscheiden, ob eine abgeschlossene oder fort dauernde Handlung (oder Unterlassung) vorliegt. Handelt es sich um einen einmaligen Verstoß gegen eine Verpflichtung zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen, so beginnt die Verjährung - unter den Voraussetzungen des § 199 BGB - in dem Moment zu laufen, in dem die Handlung vorgenommen ist oder hätte vorgenommen werden müssen. Beruht die Vertragsverletzung auf wiederholten Handlungen, etwa einer fort dauernden vertragswidrigen Nutzung, löst jeder neue Verstoß einen neuen Anspruch des Eigentümers auf Unterlassung und damit eine neue Verjährungsfrist aus. Handelt es sich dagegen um eine fort dauernde Vertragswidrigkeit, kann die Verjährung des sich daraus ergebenden Anspruchs nicht eintreten, solange der Verstoß andauert.
- 19 (3) Bei dem Verstoß des Erbbauberechtigten gegen die ihm nach dem Erbbaurechtsvertrag treffende Verpflichtung, das von ihm errichtete Bauwerk in einem guten baulichen Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen auf eigene Kosten vorzunehmen, handelt es sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts um eine fort dauernde Vertragswidrigkeit; die Verjährungsfrist für den Anspruch des Grundstückseigentümers auf Vornahme der jeweils erforderlichen Maßnahmen beginnt daher nicht zu laufen, solange der Verstoß andauert.
- 20 (a) Für das Wohnungseigentumsrecht hat der Senat entschieden, dass der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Durchführung einer im Interesse einer ordnungsmäßigen Verwaltung notwendigen Maßnahme unverjährbar ist. Muss beispielsweise das Gemeinschaftseigentum in Stand gesetzt werden, dann

ändert sich daran nichts, auch wenn die Instandsetzungsbedürftigkeit schon länger als drei Jahre andauert. Es handelt sich um eine gleichsam ständig neu entstehende Dauerverpflichtung, die nicht verjähren kann (vgl. Senat, Urteil vom 27. April 2012 - V ZR 177/11, NZM 2012, 508 Rn. 10).

21 Ebenso hat der Bundesgerichtshof für das Mietrecht entschieden, dass sich die Pflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, nicht in einer einmaligen Handlung erschöpft, sondern eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung darstellt, die während des Bestehens des Vertragsverhältnisses schon begrifflich nicht verjähren kann. Sie entsteht während dieses Zeitraums gleichsam ständig neu, auch soweit sie darauf gerichtet ist, bereits aufgetretene Mängel zu beseitigen (vgl. BGH, Urteil vom 17. Februar 2010 - VIII ZR 104/09, BGHZ 184, 253 Rn. 17).

22 (b) Dies gilt sinngemäß auch für die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das von ihm errichtete Bauwerk in einem guten Zustand zu erhalten. Verschlechtert sich der Zustand des Gebäudes und werden Maßnahmen erforderlich, um dieses wieder in einen guten Zustand zu versetzen, dann handelt sich bei der Pflicht des Erbbauberechtigten um eine gleichsam ständig neu entstehende Dauerverpflichtung, die jedenfalls solange nicht verjähren kann, wie der Verstoß in seiner Person andauert. Anders als der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung ist der Anspruch des Grundstückseigentümers auf Erhaltung des guten Zustandes aber nicht unverjährbar. Da der Anspruch des Wohnungseigentümers aus der mitgliedschaftlichen Stellung folgt, erlischt er (in seiner Person) mit dem Eigentumswechsel. Dagegen bleibt ein entstandener Anspruch aus dem Erbbaurechtsvertrag auch dann bestehen, wenn der Erbbaube-

rechtigte - wie hier - das Erbbaurecht veräußert. Allerdings endet in diesem Zeitpunkt die auf die Zukunft gerichtete Verpflichtung des bisherigen Erbbauberechtigten, das Bauwerk dauerhaft in einem guten Zustand zu erhalten, und ist der Anspruch des Grundstückseigentümers nur noch darauf gerichtet, die bis zu der Veräußerung erforderlich gewordenen Maßnahmen durchzuführen. Ab dem Zeitpunkt der Veräußerung entsteht der Anspruch nicht mehr ständig neu, so dass in diesem Moment die Verjährungsfrist zu laufen beginnt.

- 23 (c) Die von dem Berufungsgericht gegen die Vergleichbarkeit der Instandhaltungsverpflichtung des Erbbauberechtigten mit der Pflicht des Vermieters zur Mängelbeseitigung und mit dem Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung vorgebrachten Argumente überzeugen nicht.
- 24 (aa) Zum Wohnungseigentumsrecht führt das Berufungsgericht aus, dem Erbbauberechtigten werde ein eigenständiges dingliches Nutzungsrecht an dem Grundstück gewährt, eine gemeinschaftliche Verwaltung mit dem Eigentümer bestehe, anders als unter den Wohnungseigentümern, nicht. Entscheidend für die Ausführungen des Senats zur Unverjährbarkeit des Anspruchs auf die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die die ordnungsmäßige Verwaltung erfordert, ist aber nicht, dass es sich um eine gemeinschaftliche Verwaltung handelt. Vielmehr beruht die Unverjährbarkeit auf dem Umstand, dass die Erforderlichkeit der Maßnahme und die Verpflichtung der Gemeinschaft, erforderliche Maßnahmen durchzuführen, durch den für die Verjährung maßgeblichen Zeitablauf nicht entfällt, sodass auch nach einer etwaigen Verjährung immer wieder ein jeweils neuer (identischer) Anspruch entstünde. Ebenso liegt es im Verhältnis zwischen Eigentümer und Erbbauberechtigtem, wenn dieser eine dauerhafte Instandsetzungsverpflichtung übernommen hat.

25 (bb) Soweit das Berufungsgericht die Vergleichbarkeit der Instandhaltungsverpflichtung des Erbbauberechtigten mit der des Vermieters mit dem Argument ablehnt, es mache einen entscheidenden Unterschied, dass dem Mieter der Gebrauch der Mietsache von dem Vermieter auf Zeit überlassen werde, und zudem stehe der Mieter in einem Abhängigkeitsverhältnis zum Vermieter, erscheinen schon die Prämissen zweifelhaft. Denn auch das Erbbaurecht wird regelmäßig (vgl. § 27 ErbbauRG) - und so auch hier (vgl. § 1 ErbbV) - auf Zeit bestellt, und ein Abhängigkeitsverhältnis des Mieters gegenüber dem Vermieter besteht rechtlich nicht. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, weshalb diese Gesichtspunkte für die Frage der Verjährung des Instandhaltungs- oder Instandsetzungsanspruchs einen - noch dazu entscheidenden - Unterschied machen sollen.

26 (cc) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht die Rechtsprechung des Senats zur Verjährbarkeit des Anspruchs des Grundstückseigentümers aus § 1004 BGB auf das Zurückschneiden herüberhängender Äste, namentlich die von dem Berufungsgericht zitierte Entscheidung vom 23. Februar 1973 (V ZR 109/71, BGHZ 60, 235; siehe auch oben Rn. 14), der Annahme, dass der Instandhaltungs- und Instandsetzungsanspruch des Eigentümers gegen den Erbbauberechtigten bis zur Veräußerung des Erbbaurechts nicht verjährt, nicht entgegen. Dieser Anspruch unterscheidet sich wesentlich von dem Anspruch des Grundstückseigentümers gegen den Erbbauberechtigten auf Durchführung von Mangelbeseitigungsmaßnahmen an dem von ihm errichteten Gebäude. Denn die Störung, die der Eigentümer nach § 1004 BGB abwehren kann, liegt allein darin, dass der jeweilige Ast über die Grundstücksgrenze herüberwächst. Diese Störung entsteht nicht immer wieder neu, indem der Ast jenseits dieser Grenze weiterwächst. Vielmehr ist diese künftige natürliche Entwicklung von den nachbarrechtlichen Regelungen über Grenzabstände und Abwehrrecht im Allgemeinen mit umfasst (vgl. Senat, Urteil vom 23. Februar 1973 - V ZR

109/71, aaO S. 241). Den Grundstücksnachbarn trifft keine dauerhafte, in die Zukunft gerichtete Verpflichtung, das beeinträchtigte Grundstück von Überwuchs freizuhalten.

- 27 (4) Die Verjährungsfrist begann somit hier (frühestens) mit der im Jahre 2018 erfolgten Veräußerung des Erbbaurechts durch die Beklagte. Denn damit endete deren in die Zukunft gerichtete Verpflichtung, das Gebäude in einem guten Zustand zu halten, und bestanden Ansprüche auf konkrete Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln nur noch in Bezug auf die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Mängel. Die Verjährung konnte daher gemäß §§ 195, 199 BGB frühestens mit Schluss des Jahres 2021 eintreten. Zu diesem Zeitpunkt war die vorliegende Klage aber bereits erhoben.

III.

28

Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, weil noch weitere Feststellungen zu treffen sind. Mangels Entscheidungsreife ist die Sache daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die neue Berufungsverhandlung gibt dem Berufungsgericht Gelegenheit, sich auch mit den Ausführungen der Revisionsbegründung und -erwiderung, etwa zur Aktiv- und Passivlegitimation, zu befassen.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Schmidt

Vorinstanzen:

LG Kiel, Entscheidung vom 24.06.2022 - 13 O 49/21 -
OLG Schleswig, Entscheidung vom 25.01.2024 - 2 U 38/22 -

Verkündet am:

27. September 2024

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle