



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 15/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNEU: nein

ErbbauRG § 1 Abs. 3

Ein Erbbaurecht kann für ein bestehendes oder noch zu errichtendes einheitliches Gebäude bestellt werden, das sich auf benachbarte Grundstücke erstreckt (sog. Nachbarerbbaurecht); § 1 Abs. 3 ErbbauRG steht dem nicht entgegen (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 22. Juni 1973 - V ZR 160/71, WM 1973, 999; Urteil vom 15. Juli 2016 - V ZR 195/15, NJW-RR 2016, 1489).

BGB § 242 Cd

Den Parteien eines Vertrages, der auf die Bestellung eines gegen den sachenrechtlichen Typenzwang verstoßenden dinglichen Rechts gerichtet ist, ist es grundsätzlich nicht nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf die aus der Nichtigkeit des Rechts und der anfänglichen Unmöglichkeit der Leistung ergebenden Rechtsfolgen zu berufen.

BGH, Urteil vom 19. Dezember 2025 - V ZR 15/24 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

ECLI:DE:BGH:2025:191225UVZR15.24.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. September 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 16. Januar 2024 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens mit Ausnahme der Kosten der Streithelferin, die diese selbst trägt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist Rechtsnachfolgerin der K. AG. Diese beabsichtigte, in B. ein Kaufhaus zu errichten. Zu diesem Zweck vereinbarte sie mit einer ungeteilten Erbengemeinschaft, deren Mitglied die Beklagte ist, im Jahr 1965 die Bestellung eines Erbbaurechts an einem im Eigentum der Erbengemeinschaft stehenden Grundstück. In dem notariellen Erbbaurechtsvertrag ist als Inhalt des Erbbaurechts unter anderem Folgendes vereinbart:

„Bebauung:

[...]

Die Eigentümer stimmen einer möglichen Einbeziehung von Anliegergrundstücken zum Erbbaugrundbesitz grundsätzlich zu, sofern ihnen weder jetzt noch später dadurch Nachteile erwachsen. Insbesondere ist die Erbbauberechtigte nach Beendigung des Erbbaurechts auf Verlangen der Grundstückseigentümer verpflichtet, auf ihre (Erbbauberechtigte) Kosten die Trennung der Gebäulichkeiten auf dem Erbbaugrundstück so herbeizuführen, daß ein selbständig nutzbares Gebäude auf dem Erbbaugrundstück entsteht.“

- 2 Die Grundbucheintragung erfolgte im Jahr 1977. Zusammen mit einem anderen Erbbaurecht und weiteren zu Eigentum erworbenen Grundstücken stand der K. AG nunmehr eine geschlossene Fläche benachbarter Grundstücke zur Verfügung. Auf diesen wurde ab dem Jahr 1983 das Einkaufszentrum „ B. “ errichtet, dessen Gebäudekomplex sich über insgesamt fünf Grundstücke - einschließlich des Grundstücks der Erbengemeinschaft - erstreckt und an den Grundstücksgrenzen ohne Zerstörung nicht getrennt werden kann.
- 3 Mit notariellem Vertrag aus dem Jahr 1985 stimmte die Erbengemeinschaft einer Übertragung des Erbbaurechts auf eine Tochtergesellschaft der K. AG zu. Zugleich wurde eine gesamtschuldnerische Haftung der K. AG für aus dem Erbbaurechtsvertrag zu erbringende Leistungen, insbesondere den Erbbauzins, vereinbart, derentwegen sie sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwarf. Erbbauberechtigte ist inzwischen die Streithelferin der Klägerin. Seit Februar 2021 zahlt sie den monatlich im Voraus zu entrichtenden Erbbauzins von 47.934,96 € nicht mehr. Die Beklagte kündigte daraufhin im April 2021 an, aus der notariellen Urkunde gegen die Klägerin die Zwangsvollstreckung in Höhe der rückständigen drei Monatsraten zu betreiben.

- 4 Mit ihrer Vollstreckungsabwehrklage wendet sich die Klägerin gegen die angekündigte Zwangsvollstreckung. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihr Begehren, die Vollstreckung aus der notariellen Urkunde abzuwenden, weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 5 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung unter anderem in ErbbauZ 2024, 188 veröffentlicht ist, hält die Klage für zulässig, aber unbegründet. Die Klägerin habe keine den titulierten Zahlungsanspruch selbst betreffende Einwendung im Sinne von § 767 Abs. 1, §§ 795, 797 Abs. 4 ZPO. Ihr Vorbringen, der Erbbaurechtsvertrag sei wegen eines Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 ErbbauRG nichtig, befreie sie nach Treu und Glauben nicht von der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses. Die Auslegung des notariellen Erbbaurechtsvertrages ergebe zwar, dass ein sogenanntes Nachbarerbbaurecht für die Klägerin habe begründet werden sollen. Als ein solches bezeichne man ein Erbbaurecht, welches sich auf ein Gebäude beziehe, dessen Bebauung sich nicht auf das Erbbaugrundstück beschränke, sondern sich über die Grundstücksgrenzen hinweg auf ein benachbartes oder mehrere benachbarte Grundstücke erstrecke. Letzteres sei bei der geplanten Errichtung des Kaufhauses von vornherein beabsichtigt gewesen. Die Rechtsfrage, ob die Bestellung eines Nachbarerbbaurechts zulässig sei, stehe zwar in Streit. Sie bedürfe vorliegend aber keiner Entscheidung, da die Klägerin sich auf einen etwaigen aus der Unzulässigkeit des Nachbarerbbaurechts ergebenden Wegfall ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses

nach Treu und Glauben nicht berufen könne. Denn die Behandlung des Erbbaurechts als unwirksam würde zu einem untragbaren Ergebnis führen. Die K. AG habe sich im eigenen wirtschaftlichen Interesse nicht nur die Vorteile aus der vertraglich eingeräumten weitreichenden Bebauungsmöglichkeit gesichert, sondern auch bei der Bebauung auf die vereinbarte Trennungsverpflichtung keine Rücksicht genommen. Zudem sei der Vertrag mehr als 50 Jahre lang „gelebt“ und die aus dem Betrieb des Einkaufszentrums möglichen Gewinne seien weitgehend erwirtschaftet worden. Indem die Streithelferin sich nunmehr auf eine behauptete Nichtigkeit des Erbbaurechtsvertrages berufe, strebe sie den Erhalt der vereinbarten Nutzungsvorteile an, ohne zugleich auch die damit verbundenen Nachteile in Gestalt der Pflicht zur Entrichtung des Erbbauzinses und der Bauverpflichtung nach Ende der Vertragslaufzeit zu tragen. Zwar könne die Fortzahlung des Erbbauzinses bei einer unterstellten Unwirksamkeit des Erbbaurechts keine Lösung auf Dauer darstellen. Nur so könne aber ein untragbares Ergebnis für die in Rede stehende Zwangsvollstreckung vermieden werden. Es sei Sache der Parteien, für die Zukunft eine anderweitige Regelung zu treffen.

II.

6 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nur im Ergebnis stand.

7 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Klage zulässig ist. Gegen die Ankündigung der Beklagten, aus der notariellen Urkunde von 1985 die Zwangsvollstreckung zu betreiben, kann sich die Klägerin in statthafter Weise mit der Vollstreckungsabwehrklage gemäß § 795 Satz 1, § 794 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 767 Abs. 1 ZPO wenden. Mit dieser können materiell-rechtliche Einwendungen gegen einen titulierten Anspruch mit dem Ziel, die Vollstreckung aus der notariellen Urkunde für unzulässig zu erklären, geltend gemacht werden (vgl. MüKoZPO/Karsten Schmidt/Brinkmann, 7. Aufl., § 767 Rn. 2 mwN). Eine solche Einwendung erhebt die Klägerin, indem sie ihre Verpflichtung zur Zahlung

des Erbbauzinses mit der Begründung zurückweist, der Erbbaurechtsvertrag sei nichtig.

8 2. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Vollstreckungsabwehrklage indes nicht als unbegründet angesehen werden.

9 a) Noch rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht von der Passivlegitimation der Beklagten aus. Der Beklagten ist zu ihren Gunsten als Mitglied der ungeteilten Erbengemeinschaft eine vollstreckbare Ausfertigung der notariellen Urkunde von 1985 erteilt worden, sodass sie Vollstreckungsgläubigerin und die Vollstreckungsabwehrklage somit gegen sie zu richten ist (vgl. Senat, Urteil vom 19. Dezember 2014 - V ZR 32/13, NJW-RR 2015, 521 Rn. 16; Stein/Jonas/Kern, ZPO, 23. Aufl., § 767 Rn. 10; MüKoZPO/Karsten Schmidt/Brinkmann, 7. Aufl., § 767 Rn. 45; zur Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung an einen Miterben vgl. BGH, Urteil vom 4. November 2020 - VII ZB 69/18, BGHZ 227, 336 Rn. 14 ff.).

10 b) Auch die Annahme, dass es sich bei dem Erbbaurecht um ein sogenanntes Nachbarerbbaurecht handelt, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

11 aa) Unter einem Nachbarerbbaurecht wird ein Erbbaurecht verstanden, das für ein bestehendes oder noch zu errichtendes Gebäude bestellt wird, das sich auf ein oder mehrere benachbarte Grundstücke erstreckt und nicht an den Grundstücksgrenzen teilbar ist. Wesentliches Merkmal des Nachbarerbbaurechts ist also, dass sich nur ein Teil des Gebäudes auf dem Erbbaugrundstück befindet, während andere Gebäudeteile auf einem oder mehreren Nachbargrundstück(en) errichtet sind oder errichtet werden sollen. Dagegen ist unerheblich, ob diese Nachbargrundstücke im Eigentum des Erbbauberechtigten stehen, er an diesen ebenfalls selbständige Erbbaurechte hat oder sie ihm auf andere

Weise zur Bebauung zur Verfügung stehen (vgl. etwa Heckscher, RNotZ 2016, 1, 6 ff.).

- 12 bb) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Erbengemeinschaft und die Rechtsvorgängerin der Klägerin vertraglich die Bestellung eines Erbbaurechts vereinbart, das eine grenzüberschreitende Bebauung mit einem einheitlichen Gebäude ermöglichen sollte. Auch wenn die Erbbauberechtigte vertraglich verpflichtet sein sollte, nach Beendigung des Erbbaurechts auf Verlangen der Grundstückseigentümer die Trennung des Gebäudes so herbeizuführen, dass auf dem Erbbaugrundstück ein selbständig nutzbares Gebäude entsteht, ist die auf die Gesamtheit der vertraglichen Regelungen bezogene Auslegung des Berufungsgerichts, es handele sich um ein sogenanntes Nachbarerbbaurecht, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden und auch die Beklagte erinnert hiergegen nichts.
- 13 c) Richtig ist schließlich auch, dass die Klägerin mit ihrem Einwand, die Bestellung eines Nachbarerbbaurechts sei wegen eines Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 ErbbauRG (vormals § 1 Abs. 3 ErbbauVO) rechtlich unzulässig und der notarielle Erbbaurechtsvertrag somit gemäß des nach Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB anzuwendenden § 306 BGB aF wegen einer anfänglichen objektiven Unmöglichkeit nichtig, was zu einem Entfallen des durch die Zwangsvollstreckungsunterwerfung gesicherten Erbbauzinsanspruchs führe, nicht nach § 767 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen ist. Gemäß § 797 Abs. 4 ZPO ist die Klägerin mit dieser rechtshindernden Einwendung nicht präkludiert.
- 14 d) Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin könne sich auf eine etwaige Nichtigkeit des Erbbaurechts und des Erbbaurechtsvertrages nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht berufen.
- 15 aa) Allerdings kann es nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung einer Partei nach § 242 BGB in besonders gelagerten Fällen verwehrt sein, sich auf

die Nichtigkeit eines Vertrages zu berufen. Erforderlich hierfür ist, dass sich die Berufung auf die Nichtigkeit unter den gesamten Umständen des Einzelfalls als ein Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben erweist und als Akt unzulässiger Rechtsausübung anzusehen ist. Dabei sind strenge Maßstäbe anzulegen; die Berufung auf die Nichtigkeit des Vertrages darf die betroffene Partei nicht bloß hart treffen, sondern muss für sie zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen (vgl. Senat, Urteil vom 14. Juni 1996 - V ZR 85/95, NJW 1996, 2503, 2504; BGH, Urteil vom 3. November 2016 - III ZR 286/15, NJW-RR 2017, 596 Rn. 12).

16 bb) Wie das Berufungsgericht im Ausgangspunkt richtig sieht, kann ein solch untragbares Ergebnis auch aus einem in hohem Maße treuwidrigen und widersprüchlichen Verhalten rühren. Insoweit entspricht es gefestigter Rechtsprechung, dass die Berufung auf die Nichtigkeit eines Vertrages nach Treu und Glauben verwehrt sein kann, wenn sich die Parteien über einen sehr langen Zeitraum auf die Rechtsbeständigkeit des Vertrags eingerichtet haben, eine Vertragspartei längere Zeit aus dem nichtigen Vertrag erhebliche Vorteile gezogen hat und sich nunmehr unter Berufung auf einen Mangel ihren Verpflichtungen entziehen will (vgl. Senat, Urteil vom 18. Mai 2001 - V ZR 353/99, WM 2001, 1905, 1908; Urteil vom 14. Juni 1996 - V ZR 85/95, NJW 1996, 2503, 2504; Urteil vom 10. Dezember 1993 - V ZR 158/92, BGHZ 124, 321, 324 f.). Dies gilt auch dann, wenn die Vertragsparteien - wie hier - nicht mit dem Mangel des Rechtsgeschäfts gerechnet haben (vgl. Senat, Urteil vom 23. März 1979 - V ZR 163/75, NJW 1979, 1656).

17 cc) Gleichwohl kann der Klägerin die Berufung auf die Nichtigkeit des Erbbaurechtsvertrages nicht mit der Begründung versagt werden, dass der Erbbaurechtsvertrag hier über 55 Jahre hinweg „gelebt“ worden ist, die Klägerin und ihre Rechtsnachfolger - einschließlich der Streithelferin - in dieser Zeit erhebliche wirt-

schaftliche Vorteile aus dem Vertrag gezogen haben und sich die Klägerin nunmehr möglicherweise lediglich der Zahlung des Erbbauzinses entledigen, das Gebäude aber weiter nutzen will. Denn die dargestellte, vor allem für formnichtige Grundstückskaufverträge entwickelte Senatsrechtsprechung kann auf Verträge, die auf die Bestellung eines - in diesem Zusammenhang zugunsten der Klägerin unterstellt - dem sachenrechtlichen Typenzwang widersprechenden und damit unzulässigen dinglichen Rechts gerichtet sind, nicht übertragen werden. Den Parteien eines Vertrages, der auf die Bestellung eines gegen den sachenrechtlichen Typenzwang verstoßenden dinglichen Rechts gerichtet ist, ist es grundsätzlich nicht nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf die aus der Nichtigkeit des Rechts und der anfänglichen Unmöglichkeit der Leistung ergebenden Rechtsfolgen zu berufen.

- 18 (1) Ist ein Vertrag auf die Begründung eines dinglichen Rechts oder auf die Verfügung über ein solches Recht gerichtet, so ist im Rahmen der nach § 242 BGB vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung den spezifischen Bedürfnissen und Wertungen des Sachenrechts sowie der Rechtssicherheit und dem Bestandsschutz angemessen Rechnung zu tragen (in diese Richtung etwa MÜKoBGB/Schubert, 10. Aufl., § 242 Rn. 47 f.; BeckOK BGB/Sutschet [1.8.2025], § 242 Rn. 5). Besondere Beachtung kommt dabei dem sachenrechtlichen Typenzwang zu, der etwa das hier von dem Berufungsgericht unterstellte Entstehen eines Erbbaurechts mit einem von § 1 ErbbauRG abweichenden Inhalt verhindert. Ein Erbbaurechtsvertrag, der auf die Bestellung eines § 1 ErbbauRG widersprechenden Erbbaurechtes abzielt, ist somit von Anfang an auf die Begründung eines dinglichen Rechts gerichtet, das nicht existieren kann (vgl. BeckOGK/Toussaint, ErbbauRG [1.9.2025], § 1 Rn. 38). So läge es unzweifelhaft etwa dann, wenn das Erbbaurecht unter Verstoß gegen § 1 Abs. 3 ErbbauRG auf ein Stockwerk eines auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Gebäudes beschränkt würde (unten Rn. 32).

19 (2) Selbst eine erfolgte Eintragung eines solchen dinglichen Rechts in das Grundbuch wäre ohne rechtliche Wirkung, da es sich um eine inhaltlich unzulässige Eintragung im Sinne des § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO handeln würde. Die Eintragung wäre von Amts wegen zu löschen und unterläge nicht dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs, könnte mithin auch keine Grundlage für einen gutgläubigen Erwerb des Rechts sein (vgl. BeckOGK/Toussaint, ErbbauRG [1.9.2025], § 1 Rn. 38; allg. Senat, Beschluss vom 4. Dezember 2024 - V ZB 7/13, DNotZ 2015, 362 Rn. 13 mwN). Kann demnach der gesamte Rechtsverkehr nicht auf das Bestehen eines (eingetragenen) inhaltlich unzulässigen dinglichen Rechts vertrauen, muss diese Wertung auch bei der Beurteilung des zugrundeliegenden Schuldverhältnisses im Rahmen des § 242 BGB Berücksichtigung finden. Daher wäre ein über einen längeren Zeitraum gereiftes Vertrauen der Vertragsparteien auf die Rechtswirksamkeit des Vertrages, der auf die Bestellung eines unzulässigen dinglichen Rechts - etwa auf ein Stockwerks-Erbbaurecht - gerichtet ist, nicht schützenswert. Insoweit besteht ein grundsätzlicher Unterschied zu einem - aus sonstigen Gründen nichtigen - Grundstückskaufvertrag, der auf die sachenrechtlich zulässige Übertragung von Grundeigentum gerichtet ist.

20 (3) Darüber hinaus würde - worauf sich die Streithelferin der Klägerin besonders stützt - jedenfalls bei Erbbaurechtsverträgen regelmäßig ein andauerndes synallagmatisches Ungleichgewicht entstehen, wenn man einer Vertragspartei die Möglichkeit nähme, sich auf die Überschreitung der sich aus dem numerus clausus der Sachenrechte ergebenden Grenzen der rechtsgeschäftlichen Gestaltungsmöglichkeit zu berufen. Denn üblicherweise sind Erbbaurechtsverträge auf die Begründung eines zeitlich befristeten Erbbaurechts gegen Zahlung eines (wiederkehrenden) Erbbauzinses gerichtet. Wäre es dem Erbbauberechtigten verwehrt, sich auf die Nichtigkeit des Erbbaurechts zu berufen, so bliebe er zur Entrichtung des Erbbauzinses verpflichtet, ohne von dem Erbbauverpflichteten jemals ein wirksames Erbbaurecht zu erhalten. Dieses Ergebnis widerspricht

dem durch § 306 BGB aF verknüpften Schicksal von Leistung und Gegenleistung bei einer anfänglichen objektiven Unmöglichkeit.

21 Entsprechendes würde nach heutiger Rechtslage gelten. Zwar wäre der Erbbaurechtsvertrag nach Streichung des § 306 BGB aF nicht wegen anfänglicher objektiver Unmöglichkeit nichtig (§ 311a Abs. 1 BGB). Es entfielen aber die Leistungspflicht des Eigentümers (§ 275 Abs. 1 BGB) und damit regelmäßig auch die Gegenleistungspflicht des Erbbauberechtigten (§ 326 Abs. 1 Satz 1 BGB). Auch das durch die Schuldrechtsreform geänderte Gesetz bringt somit deutlich zum Ausdruck, dass Leistung und Gegenleistung im Grundsatz ein einheitliches rechtliches Schicksal haben und das Entstehen eines synallagmatischen Ungleichgewichtes möglichst vermieden werden soll.

22 (4) Unter Berücksichtigung dessen durfte der Klägerin die Berufung auf die - zu ihren Gunsten unterstellte - Unzulässigkeit des Erbbaurechts und damit auf ein Entfallen der gesamtschuldnerisch übernommenen Verpflichtung zur Entrichtung des Erbbauzinses nicht verwehrt werden. Neben dem fehlenden schutzwürdigen Vertrauen der Beklagten bzw. der Erbengemeinschaft auf die Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages blieben die Klägerin sowie ihre Streithelferin auf ungewisse Zeit zur Entrichtung des monatlichen Erbbauzinses verpflichtet, ohne dass zugunsten der Streithelferin ein Erbbaurecht bestünde. Die Klägerin handelte daher nicht treuwidrig.

23 3. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich jedoch aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Die Vollstreckungsabwehrklage ist unbegründet, weil die Rechtsvorgängerin der Klägerin und die Erbengemeinschaft mit dem Erbbaurechtsvertrag die Bestellung eines zulässigen Erbbaurechts vereinbart haben und dieses somit wirksam entstanden ist.

- 24 a) Gemäß § 1 Abs. 1 ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Das auf Grund des Erbbaurechts errichtete oder schon vorhandene Bauwerk gilt gemäß § 12 Abs. 1 ErbbauRG als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und fällt damit in das Eigentum des Erbbauberechtigten (vgl. BeckOK BGB/Maaß [1.8.2025], § 12 ErbbauRG Rn. 2; MüKoBGB/Weiß, 9. Aufl., § 12 ErbbauRG Rn. 7 jeweils mwN).
- 25 b) Nach § 1 Abs. 3 ErbbauRG ist die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk unzulässig. Welche Folgen diese Bestimmung für ein Erbbaurecht hat, das ein über die Grundstücksgrenzen hinaus errichtetes oder - wie hier - zu errichtendes Gebäude betrifft, ist noch nicht abschließend geklärt.
- 26 aa) Einigkeit besteht mittlerweile darüber, dass es zulässig ist, für ein die Grundstücksgrenzen überschreitendes Gebäude ein sogenanntes Gesamterbbaurecht an sämtlichen das Bauwerk umfassenden Grundstücken zu bestellen. Bei dem Gesamterbbaurecht handelt es sich um ein Erbbaurecht, welches auf mehreren rechtlich selbständigen Grundstücken lastet. Es besteht nur ein Erbbaurecht, das auch nur ein einheitliches rechtliches Schicksal haben kann. Seine Zulässigkeit wird nunmehr von § 6a GBO vorausgesetzt (vgl. Senat, Urteil vom 21. November 1975 - V ZR 21/74, BGHZ 65, 345, 346; ausführlich Staudinger/Rapp, BGB [30.11.2024], § 1 ErbbauRG Rn. 22 ff.).
- 27 bb) Uneinigkeit besteht hingegen in Rechtsprechung und Literatur, ob auch die Bestellung eines sog. Nachbarerbbaurechts (siehe zum Begriff oben Rn. 11) zulässig ist. Der hierzu bestehende Meinungsstreit geht maßgeblich auf zwei Entscheidungen des Senats zurück. Dieser hat zunächst im Jahre 1973

ohne nähere Begründung ausgesprochen, dass ein Erbbaurechtsbestellungsvertrag nicht dadurch unwirksam wird, dass der Erbbauberechtigte ein Gebäude nachträglich nur zum Teil auf dem Erbbaugrundstück und zum Teil auf anderem Gelände errichtet, aber dann nichtig ist, wenn dies schon zur Zeit des Vertragsschlusses von den Vertragsparteien vereinbart wurde (vgl. Senat, Urteil vom 22. Juni 1973 - V ZR 160/71, WM 1973, 999, 1000). Vor dem Hintergrund des in der Folge entstandenen Meinungsstreits hat sich der Gesetzgeber im Jahre 1994 veranlasst gesehen, durch § 39 Abs. 3 SachenRBERG sicherzustellen, dass das Nachbarerbbaurecht unter den dort genannten Voraussetzungen im Beitrittsgebiet zulässig ist (hierzu näher unten Rn. 35). Dieser Regelung hat der Senat dann wiederum ohne nähere Begründung im Jahre 2016 im Umkehrschluss entnommen, dass die Bestellung eines Nachbarerbbaurechts nach § 1 Abs. 3 ErbbauRG nicht zulässig ist (vgl. Senat, Urteil vom 15. Juli 2016 - V ZR 195/15, NJW-RR 2016, 1489 Rn. 19). Sowohl vor als auch nach dieser Entscheidung wurden und werden zu der Zulässigkeit des Nachbarerbbaurechts unterschiedliche Ansichten vertreten.

28

(1) Nach einer Ansicht widerspricht ein solches Erbbaurecht § 1 Abs. 3 ErbbauRG und ist daher unzulässig. Ein Erbbaurecht müsse immer auf ein gesamtes einheitliches Gebäude bezogen sein, weshalb neben dem in § 1 Abs. 3 ErbbauRG ausgesprochenen Verbot einer horizontalen Beschränkung auch jede vertikale Beschränkung des Erbbaurechts auf einen unselbständigen Gebäudeteil untersagt werde. Nur so könne dem Grundsatz der Rechtseinheit am Gebäude Rechnung getragen und eine Zerstörung wirtschaftlicher Einheiten verhindert werden. Andernfalls komme es zu unlösbaren Berechtigungskonflikten, etwa wenn eines der das einheitliche Gebäude betreffenden Erbbaurechte veräußert oder aufgehoben werde oder der Heimfall erfolge. Ferner stehe mit dem Gesamterbbaurecht eine Rechtsfigur zur Verfügung, um eine grenzüberschreitende Be-

bauung mit einem einheitlichen Gebäude auf erbbaurechtlicher Grundlage zu ermöglichen (vgl. OLG Köln, NJOZ 2013, 1883, 1884 f.; MüKoBGB/Weiß, 9. Aufl., § 1 ErbbauRG Rn. 56 ff.; Grüneberg/Wicke, BGB, 84. Aufl., § 1 ErbbauRG Rn. 11; BeckOK BGB/Maaß [1.8.2025], § 1 ErbbauRG Rn. 22; BGB-RGRK/Räfle, 12. Aufl., § 1 ErbbVO Rn. 51 ff.; NK-BGB/Heller, 5. Aufl., § 1 ErbbauRG Rn. 12 f.; Bauer/Schaub/Maaß, GBO, 5. Aufl., F. Erbbaurecht, Wohnungserbbaurecht Rn. 260 ff.; Winkler/Schlögel, Erbbaurecht, 8. Aufl., § 3 Rn. 71 ff.; Schreiber/Ruge, Handbuch Immobilienrecht, 4. Aufl., Kap. 10 Rn. 24; Schmidt-Räntsch, ZfIR 2014, 269, 270; Heinz/Jaeger, ZfIR 2008, 318, 322; Räfle, WM 1982, 1038).

- 29 (2) Die Gegenauffassung hält die Bestellung eines Nachbarerbbaurechts für zulässig. Dieses Ergebnis wird vereinzelt damit begründet, dass § 1 Abs. 3 ErbbauRG nur das Verbot einer horizontalen Beschränkung enthalte (so Rothoef, NJW 1974, 665, 666; Esser, NJW 1974, 921, 922; Tersteegen, RNotZ 2006, 433, 458). Nach der ganz überwiegenden Anzahl der Stimmen verbietet § 1 Abs. 3 ErbbauRG neben einer horizontalen zwar auch eine vertikale Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines einheitlichen Gebäudes, dies aber nur innerhalb der räumlichen Grenzen des belasteten Grundstücks; die sich aus dem Verlauf der Grundstücksgrenzen ergebende Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes werde vom Anwendungsbereich der Vorschrift nicht erfasst (vgl. OLG Düsseldorf, DNotZ 1974, 698, 699 f.; OLG Stuttgart, NJW 1975, 786; Staudinger/Rapp, BGB [30.11.2024], § 1 ErbbauRG Rn. 34 ff.; Erman/Grziwotz, BGB, 17. Aufl., § 1 ErbbauV Rn. 19; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1 ErbbauVO Rn. 16; Ingenstau/Hustedt, ErbbauRG, 12. Aufl., § 1 Rn. 91 ff.; Nagel/Nagel, ErbbauRG, 1. Aufl., § 1 Rn. 187 ff.; Linde/Richter, Erbbaurecht und Erbbauzins, 3. Aufl., Rn. 65 ff.; Böttcher, Praktische Fragen des Erbbaurechts, 9. Aufl., IV Rn. 69 ff.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 1694; Lemke/Czub/Lemke, GBO, 3. Aufl., § 1 ErbbauRG Rn. 12 ff.; Heckscher, RNotZ 2016, 1, 2 ff.; Usinger, ZfIR 2014, 520; Rapp, MittBayNot 2014,

159; Schraepler, NJW 1972, 1981; ders., NJW 1973, 738; Krämer, DNotZ 1974, 647, 651; Stahl-Sura, DNotZ 1981, 604, 605; Weitnauer, DNotZ 1958, 413, 414).

30 cc) Der Senat entscheidet diese Rechtsfrage im Sinne der letztgenannten Ansicht. Ein Erbbaurecht kann für ein bestehendes oder noch zu errichtendes einheitliches Gebäude bestellt werden, das sich auf benachbarte Grundstücke erstreckt (sog. Nachbarerbbaurecht); § 1 Abs. 3 ErbbauRG steht dem nicht entgegen. Soweit sich den Senatsurteilen vom 22. Juni 1973 (V ZR 160/71, WM 1973, 999, 1000) und vom 15. Juli 2016 (V ZR 195/15, NJW-RR 2016, 1489 Rn. 19) etwas anderes entnehmen lässt, hält der Senat an den dortigen Ausführungen nicht weiter fest.

31 (1) Der seit Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches unverändert gebliebene Wortlaut des § 1 Abs. 3 ErbbauRG (vormals § 1 Abs. 3 ErbbauVO und § 1014 BGB aF), spricht eher für die Zulässigkeit des Nachbarerbbaurechts. Die Vorschrift regelt die räumliche Beschränkung des Erbbaurechts. Von einer solchen Beschränkung lässt sich aber sinnvoll nur sprechen, wenn der räumliche Ausübungsbereich des - stets auf dem ganzen Grundstück lastenden (vgl. MüKoBGB/Weiß, 9. Aufl., ErbbauRG § 1 Rn. 31) - Erbbaurechts auf einen Teil des Erbbaugrundstücks beschränkt wird (zutreffend Heckscher, RNotZ 2016, 1, 11). Dies ist bei einem Nachbarerbbaurecht nicht der Fall. Dieses wird nicht für das gesamte, auf mehreren Grundstücken errichtete oder zu errichtende Gebäude bestellt und sodann auf die Fläche des Erbbaugrundstücks „beschränkt“ (so aber Winkler/Schlögel, Erbbaurecht, 8. Aufl., § 3 Rn. 72 aE), was schon deshalb nicht möglich ist, weil der Erbbaugeber über die benachbarten, nicht in seinem Eigentum stehenden Grundstücke nicht verfügen kann. Vielmehr wird allein das Erbbaugrundstück belastet, dieses aber räumlich vollumfänglich ausgeschöpft. Die Besonderheit des Nachbarerbbaurechts besteht lediglich darin, dass der Grundstückseigentümer dem Berechtigten gestattet, ein über die Grundstücksgrenzen hinausgehendes Gebäude zu errichten oder zu haben (hier: „Die

Eigentümer stimmen einer möglichen Einbeziehung von Anliegergrundstücken zum Erbbaugrundbesitz grundsätzlich zu ...“). Die Befugnisse des Erbbauberechtigten werden also in räumlicher Hinsicht nicht beschränkt, sondern allenfalls erweitert. Dass im Ergebnis als Gegenstand des Erbbaurechts ein unselbständiger Teil eines auf mehreren Grundstücken errichteten Gebäudes entsteht, mag zu teleologischen Überlegungen Anlass geben, lässt sich aber sprachlich kaum als Beschränkung des Erbbaurechts bezeichnen.

- 32 (2) Die Materialien zu § 1 Abs. 3 ErbbauRG lassen deutlich erkennen, dass der historische Gesetzgeber mit dieser Vorschrift nicht die Begründung eines Nachbarerbbbaurechts verbieten wollte. Er hat die Zulässigkeit eines Erbbaurechts an einem Teil eines Gebäudes vielmehr deshalb abgelehnt, *„weil ein solches superfiziarisches Recht, z.B. an einem einzelnen Gelasse oder Stockwerke, zu schlecht abgegrenzten und leicht zu Streitigkeiten Anlass gebenden Rechtsverhältnissen führen würde.“* (vgl. Motive III S. 470). Die mit Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs gesetzlich ausgeschlossene Neubegründung von Stockwerkseigentum (Art. 182, 189 Abs. 1 Satz 3 EGBGB) sollte nicht auf dem Umweg über die Bestellung des eigentumsähnlichen Erbbaurechts an einer *„Abtheilung eines Gebäudes“* ermöglicht werden, da zu befürchten sei, dass *„durch das Nebeneinanderbestehen des Eigentumes mit dem Rechte des Erbbauberechtigten noch eine besondere Quelle von Streitigkeiten geschaffen werden würde.“* (vgl. Mugdan III S. 718). Es ging dem Gesetzgeber somit um die Vermeidung von Abgrenzungsschwierigkeiten und Streitigkeiten, die aus einer bereichsmäßigen Aufteilung eines Gebäudes und der damit verbundenen Zuweisung von Sondereigentum an Raumgebilden resultieren können, wie sie ihm bereits aus dem Stockwerkseigentum bekannt waren (vgl. Senat, Urteil vom 22. Dezember 1989 - V ZR 339/87, BGHZ 110, 36, 39; Kappus, NZM 2023, 867, 869 f.).

33 (3) Die Konfliktlagen, die dem Gesetzgeber bei der Schaffung von § 1 Abs. 3 ErbbauRG vor Augen standen, rührten also aus der Aufteilung eines Gebäudes zwischen verschiedenen Berechtigten her. Es ging schon bei der Ablehnung des Stockwerkseigentums im Rahmen der Verhandlungen über das Bürgerliche Gesetzbuch um die Vermeidung der *„Unzuträglichkeiten, welche mit dem Vorhandensein mehrerer Haushaltungen unter demselben Dache verbunden sind“* (vgl. Motive III S. 45). Diese seien bei der Miete im Hinblick auf das Kündigungsrecht der Beteiligten hinzunehmen, träten *„dagegen in ihrer ganzen Schärfe hervor, wenn die Inhaber der verschiedenen Stockwerke bzw. Wohnungen durch ein dauerndes Recht an das Haus gefesselt sind“* (vgl. Motive III S. 45). Den Antrag, die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes zuzulassen, lehnte die Mehrheit mit der Begründung ab, dass die gleichen Gründe, welche gegen die Anerkennung eines Stockwerkseigentums sprächen, auch der Zulassung eines entsprechenden Erbbaurechts entgegenstünden (siehe oben Rn. 32). Es kam dem Gesetzgeber bei der Ablehnung von dinglichen Sonderrechten an Gebäudefragmenten folglich darauf an, Streitigkeiten unter den dinglich Berechtigten zu verhindern.

34 Zu einem Nebeneinander verschiedener Berechtigter führt die Bestellung eines Nachbarerbbaurechts aber gerade nicht. Sie hat vielmehr zum Ziel, einem Berechtigten die Errichtung eines von ihm sodann einheitlich genutzten Gebäudes auf mehreren Grundstücken zu ermöglichen. Konflikte zwischen verschiedenen Berechtigten entstehen beim Nachbarerbbaurecht potentiell erst mit dessen Beendigung, beim Heimfall oder bei der Zwangsvollstreckung. Die Unterbindung etwaiger sich aus einer grenzüberschreitenden Bebauung ergebender eigentumsrechtlicher Zuordnungsprobleme, die aus den in den §§ 93 ff. BGB normierten widerstreitenden gesetzlichen Geboten der Bodenakzession und des Gebäudeszusammenhangs erwachsen (vgl. BGH, Urteil vom 12. Juli 1984 - IX ZR 124/83, NJW 1985, 789, 790), hatte der Gesetzgeber bei der Schaffung des § 1

Abs. 3 ErbbauRG indes nicht im Blick. Diese „Fragen nachbarrechtlicher Art“ (so Krämer, DNotZ 1974, 647, 656) werden durch § 1 Abs. 3 ErbbauRG nicht geregelt und von seinem Anwendungsbereich nicht erfasst. Im Sinne des historischen Gesetzgebers ist daher die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes nur dann als unzulässig anzusehen, wenn sie sich innerhalb der Grenzen des belasteten Grundstücks vollzieht, wobei hier offenbleiben kann, ob insofern nur eine horizontale oder auch eine vertikale Beschränkung unzulässig ist.

- 35 (4) Die in § 39 Abs. 3 SachenRBERG getroffene Regelung zwingt nicht dazu, Nachbarerbbaurechte als grundsätzlich unzulässig anzusehen. Zwar hat der Gesetzgeber mit dieser im Jahre 1994 in Kraft getretenen Vorschrift in Kenntnis des über die Zulässigkeit von Nachbarerbbaurechten geführten Meinungsstreits (vgl. BT-Drucks. 12/5992 S. 137) die Begründung eines Nachbarerbbaurechts zur nachträglichen Absicherung einer sich auf ein benachbartes Grundstück erstreckenden Bebauung im Beitrittsgebiet nur unter ganz eingeschränkten Voraussetzungen zugelassen. Daraus kann im Umkehrschluss jedoch nicht gefolgert werden, dass Nachbarerbbaurechte nur ausnahmsweise für die erfassten Bereinigungsfälle zugelassen und sonst unzulässig sind (so aber noch Senat, Urteil vom 15. Juli 2016 - V ZR 195/15, NJW-RR 2016, 1489 Rn. 19; auch OLG Köln, NJOZ 2013, 1883, 1884 f.). Denn es ging dem erheblich unter Zeitdruck stehenden Gesetzgeber nicht um eine Novellierung des Erbbaurechts, sondern um die Schaffung von Rechtssicherheit in Bezug auf die in den neuen Bundesländern vorgefundenen, vielfach verworrenen Grundstücksverhältnisse (vgl. BT-Drucks. 12/5992 S. 78). Dabei wurde das Nachbarerbbaurecht als notwendiges Instrument zur Absicherung der im Beitrittsgebiet vielfach vorgefundenen Überbauten i.S.v. § 912 BGB angesehen (vgl. BT-Drucks. 12/5992 S. 137). Schon deshalb kann § 39 Abs. 3 SachenRBERG keine generelle, auf das gesamte Bundesgebiet bezogene Aussage des Gesetzgebers zur Zulässigkeit oder Unzuläs-

sigkeit des Nachbarerbbaurechts entnommen werden. Eine grundsätzliche Klärung dieser Frage wäre, auch nach Einschätzung des Gesetzgebers, systematisch in dem für das gesamte Bundesgebiet geltenden Erbbaurechtsgesetz vorzunehmen, jedenfalls aber nicht in dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, das zahlreiche, auf die Besonderheiten in den neuen Bundesländern zugeschnittene Sonderregelungen enthält. Zu diesen gehört bei Erbbaurechten der Kontrahierungszwang nach § 32 SachenRBERG, vor dessen Hintergrund die in § 39 Abs. 3 SachenRBERG normierten Voraussetzungen des Nachbarerbbaurechts zu sehen sind (vgl. Heckscher, RNotZ 2016, 1, 13).

36 (5) Auch nach Sinn und Zweck des § 1 Abs. 3 ErbbauRG besteht kein Anlass dazu, den Anwendungsbereich der Norm über ihren Wortlaut hinaus auf Fälle zu erweitern, in denen ein Erbbaurecht allein deshalb auf einen Teil eines einheitlichen Gebäudes beschränkt ist, weil sich der (zu errichtende) Gebäudekomplex über die Grenzen des Erbbaugrundstücks hinaus auf ein oder mehrere Nachbargrundstücke erstreckt.

37 (a) Zunächst entstehen bei der Begründung und während des Bestehens des Nachbarerbbaurechts keine mit den in § 1 Abs. 3 ErbbauRG geregelten räumlichen Beschränkungen vergleichbare Zuordnungsprobleme. Der Gegenstand des Erbbaurechts lässt sich, anders als bei der Beschränkung auf ein mangels Aufteilungsplans nicht näher definiertes Stockwerk, ohne weiteres genau bestimmen. Denn durch die Grundstücksgrenzen wird der räumlich-gegenständliche Bereich des Erbbaurechts katastermäßig klar begrenzt, sodass keine besonderen Abgrenzungsschwierigkeiten auftreten. Auch etwaige Konflikte zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem, die der Gesetzgeber namentlich bei einer Beschränkung des Erbbaurechts auf einzelne Wohnungen oder Stockwerke befürchtete (siehe oben Rn. 32), können beim Nachbarerbbaurecht

recht nicht entstehen, weil dieses nicht zur Aufteilung des auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäudes zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtetem führt (siehe oben Rn. 33 f.).

38 (b) Richtig ist zwar, dass bei Beendigung des Erbbaurechts durch Aufhebung oder Zeitablauf oder beim Heimfall die eigentumsrechtliche Zuordnung des einheitlichen, auf mehreren Grundstücken errichteten Gebäudes schwierig sein kann, namentlich wenn das Gebäude - wie hier - an den Grundstücksgrenzen nicht teilbar ist. Vergleichbare Zuordnungsprobleme können aber auch bei einer grenzüberschreitenden Bebauung ohne Inanspruchnahme von (Nachbar-)Erbbaurechten entstehen. Denn ein Grundstückseigentümer kann seine Grundstücke - sachenrechtlich gesehen - über etwaige (interne) Grundstücksgrenzen hinweg bebauen (sog. Eigengrenzüberbau), und er darf sie ohne Rücksicht auf die Lage eines darauf errichteten Gebäudes teilen, selbst wenn dadurch unselbständige Gebäudeteile entstehen. Es ist ihm auch unbenommen, Grundstücke, auf denen sich ein die Grundstücksgrenzen überschreitendes Gebäude befindet, zu veräußern. Entsprechendes gilt bei einem durch die Eigentümer benachbarter Grundstücke gestatteten Überbau. Der bei der Bestellung eines Nachbarerbbaurechts auf Grund von § 12 Abs. 1 und Abs. 2 ErbbauRG unter Umständen entstehende Widerstreit zwischen Boden- und Gebäudeakzession ist somit jeder grenzüberschreitenden Bebauung potentiell immanent. Bei der Zuordnung von sich über Grundstücksgrenzen erstreckenden Gebäudeteilen handelt es sich folglich um ein allgemeines sachenrechtliches Problem, dessen Lösung, wenn hierfür nicht auf dauerhafte dingliche Absicherungen oder vertragliche Vereinbarungen zurückgegriffen werden kann, in den §§ 93 ff., §§ 912 ff. BGB i.V.m. §§ 11 f. ErbbauRG unter Berücksichtigung der geschaffenen Besonderheiten zu suchen ist (einen Überblick über die vertretenen Lösungsansätze bietet Böttcher, Praktische Fragen des Erbbaurechts, 9. Aufl., IV Rn. 74 ff.; zu vertraglichen Regelungen Esser, NJW 1974, 921, 923). Sinn und

Zweck von § 1 Abs. 3 ErbbauRG erfordern es nicht, zur Vermeidung solcher Probleme die Vorschrift extensiv dahin auszulegen, dass sie die Bestellung von Nachbarerbbaurechten verbietet.

39

(c) Gegen ein extensives Verständnis des in dieser Norm enthaltenen Verbots spricht schließlich, dass für die Zulässigkeit von Nachbarerbbaurechten ein praktisches Bedürfnis besteht. Während für die von § 1 Abs. 3 ErbbauRG eindeutig erfasste Beschränkung auf einzelne Wohnungen oder Stockwerke mit dem Wohnungseigentumsgesetz heute Regelungsalternativen bestehen, fehlt für die grenzüberschreitende Errichtung eines einheitlichen Gebäudes ein dem Nachbarerbbaurecht gleichwertiges Gestaltungsmittel. Zwar kann durch die Bestellung eines Gesamterbbaurechts (hierzu oben Rn. 26) ebenfalls eine grenzüberschreitende Bebauung auf erbbaurechtlicher Grundlage realisiert werden. Abgesehen davon, dass durch die Bestellung eines Gesamterbbaurechts etwaige durch die grenzüberschreitende Bebauung entstehende Folgeprobleme nicht eo ipso gelöst sind, wird dies allerdings häufig daran scheitern, dass nicht alle Eigentümer der für die Bebauung erforderlichen Grundstücke zum Abschluss eines einheitlichen Gesamterbbaurechtsvertrages bereit sein werden (vgl. Krämer, DNotZ 1974, 647, 649; Heckscher, RNotZ 2016, 1, 19). Dies gilt insbesondere, wenn wegen der Errichtung eines großflächigen Gebäudes oder bei kleiner Parzellierung eine Vielzahl von Grundstücken einzubeziehen ist. Werden in einem solchen Fall - wie hier - einige Grundstücke von dem Bauherrn zu Eigentum erworben, an anderen aber Erbbaurechte bestellt, können die laufzeit- und heimfallbedingten Zuordnungsprobleme nicht durch Bestellung eines Gesamterbbaurechts einer einheitlichen Lösung für das gesamte Gebäude zugeführt werden. Das zeigt, dass ein Verbot von Nachbarerbbaurechten mangels ebenso geeigneter Alternativen die mit dem Erbbaurechtsgesetz erstrebte Förderung des Bauwesens ohne Not einengen würde.

40

(6) Der Senat ist entgegen der von der Nebenintervenientin im Revisionsverfahren vertretenen Ansicht nicht gehindert, seine in den Entscheidungen vom 22. Juni 1973 und vom 15. Juli 2016 (s.o. Rn. 27) zum Ausdruck kommende Rechtsauffassung zur Zulässigkeit des Nachbarerbbaurechts zu ändern. Zwar sind der Änderung einer gefestigten Rechtsprechung Grenzen gesetzt. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gilt dies für die Auslegung älterer Gesetzesbestimmungen, die im Laufe der Zeit durch eine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung ausgeformt worden sind. In solchen Fällen treten die Rechtswerte der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes in den Vordergrund und verlangen im Allgemeinen ein Festhalten an der einmal eingeschlagenen Rechtsentwicklung. Ein Abgehen von der Kontinuität der Rechtsprechung kann nur ausnahmsweise hingenommen werden, wenn deutlich überwiegende oder sogar schlechthin zwingende Gründe dafür sprechen (vgl. BGH, Beschluss vom 4. Oktober 1982 - GSZ 1/82, BGHZ 85, 64; Senat, Urteil vom 14. März 2025 - V ZR 153/23, BGHZ 243, 284 Rn. 22 mwN). Folglich wäre es nur unter diesen engen Voraussetzungen möglich, eine gefestigte Rechtsprechung zu ändern, die Nachbarerbbaurechte für zulässig gehalten hätte, weil dann die im Vertrauen auf diese Rechtsprechung bestellten Rechte nichtig wären. So liegt es hier aber nicht. Der Senat hat in den genannten Entscheidungen das Nachbarerbbaurecht vielmehr für unzulässig gehalten. Es ist daher ausgeschlossen, dass im Vertrauen auf den Bestand dieser Rechtsprechung Rechte begründet worden sind. Das Vertrauen in die Unzulässigkeit des Nachbarerbbaurechts, das einzig durch die jetzige Rechtsprechungsänderung enttäuscht werden könnte, ist nicht schützenswert.

41

c) Die Rechtsvorgängerin der Klägerin und die Erbengemeinschaft haben folglich in dem Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1965 die Bestellung eines zulässigen Erbbaurechts vereinbart. Der wirksame Erbbaurechtsvertrag begründet

den Erbbauzinsanspruch, für den die Rechtsvorgängerin der Klägerin in dem notariellen Vertrag von 1985 die gesamtschuldnerische Haftung übernommen hat. Die von der Klägerin vorgebrachte Einwendung im Sinne von § 767 Abs. 1, § 795 Satz 1 ZPO besteht damit nicht.

III.

42 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1, § 101 Abs. 1 Halbsatz 2 ZPO.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 09.06.2022 - 1 O 116/21 -

OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 16.01.2024 - I-13 U 206/22 -

Verkündet am:

19. Dezember 2025

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle