

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Nürnberg v. 27.06.2025 - 1 U 1335/24 Erb, ZEV 2025, 674

Kein Beginn der Zehnjahresfrist bei Übertragung eines vermieteten Grundstücks und Einräumung einer Leibrente in Höhe des Mietzinses

14.08.2026

Leitsatz

1. Vereinbaren die Vertragsparteien bei Schenkung eines vermieteten Grundstücks eine durch eine Reallast gesicherte lebenslange Leibrente zugunsten des Erblassers in Höhe der erzielten Netto-Mieteinnahmen des Objekts, gibt der Erblasser den „Genuss“ des verschenkten Grundstücks nicht auf (im Anschluss an BGH v. 27.04.1994 - IV ZR 132/93, BGHZ 125, 395, ZEV 1994, 233, und v. 29.06.2016 -IV ZR 474/15, BGHZ 211, 38, ZEV 2016,445).
2. In einem solchen Fall macht es weder wirtschaftlich noch mit Blick auf den Schutz des Pflichtteilsberechtigten vor „böslchen“ Schenkungen einen Unterschied, ob der Erblasser die Immobilie unter Vorbehalt eines Nutzungsrechts oder gegen Vereinbarung einer Leibrente oder dauernden Last in Höhe der Erträge des Mietobjekts überträgt.
3. Ein „Genussverzicht“ findet erst im Zeitpunkt des Verzichts auf die Leibrentenzahlung durch den Erblasser und die Löschung des Sicherungsmittels im Grundbuch statt.

Sachverhalt

Die Klägerin ist die pflichtteilsberechtigte Tochter der Erblasserin. Die Erblasserin bestimmte durch Testament den Beklagten zu ihrem Alleinerben und übertrug bereits zu Lebzeiten mit Überlassungsvertrag vom 20.11.1995 insgesamt vier Grundstücke an den Beklagten, darunter auch ein Grundstück, welches mit einem vermieteten Wohnhaus bebaut ist. Im Überlassungsvertrag wurde vereinbart, dass die Erblasserin auf ihre Lebensdauer eine monatliche Leibrente in Höhe von 1.500 DM erhält. Zur Sicherung der Zahlung der Leibrente wurde eine Reallast am bebauten Grundstück bestellt. Grundlage für die Zahlungsverpflichtung der Leibrente waren die Mieteinnahmen aus dem Wohnhaus in Höhe von ca. 1.900 DM monatlich.

Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgte am 07.03.1996. Am 28.10.2013 bewilligte die Erblasserin die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Reallast. Hintergrund war ein Verzicht der Erblasserin auf Zahlung der weiteren Leibrente ab diesem Zeitpunkt.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die 1995 vereinbarte Grundstücksüberlassung als gemischte Schenkung noch im Zeitpunkt des Erbfalls, am 17.04.2021, einen Pflichtteilergänzungsanspruch auslöse. Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß zu Wertermittlung der Immobilien und des Kapitalwerts der Leibrente verurteilt. Hiergegen wendete sich der Beklagte mit der Berufung.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Entscheidung

Die Berufung des Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg, da das Landgericht ohne Rechtsfehler der Klagepartei den Wertermittlungsanspruch gem. § 2314 Abs. 1 S. 2 Hs. 2, § 2325 BGB zugesprochen habe.

Die pflichtteilsberechtigte Klägerin habe gegenüber dem Beklagten, welcher Alleinerbe der Erblasserin ist, einen Wertermittlungsanspruchs bzgl. der in den fiktiven Nachlass fallenden Gegenstände.

Die Vertragsparteien haben bei Abschluss des Überlassungsvertrags eine Verknüpfung von Leistung und Gegenleistung angenommen, wobei die Leibrente als Gegenleistung nicht als gleichwertig zum Wert der Grundstücke angesehen wurde und bzgl. des überschießenden Grundstückswerts übereinstimmend von einem Schenkungswillen ausgegangen wurde. Nur bzgl. dieses Schenkungsanteils – der Wertdifferenz zwischen Zuwendungsgegenstand und kapitalisierter Leibrente – bestehe ein Pflichtteilergänzungsanspruch nach § 2325 Abs. 1 BGB. Auch wenn die Eigentumsumschreibung im Grundbuch mehr als 10 Jahre vor dem Erbfall zurückliege, sei der Wert des überschießenden unentgeltlichen Anteils der gemischten Schenkung, wenn auch abgeschmolzen, noch ergänzungspflichtig.

Gemäß § 2325 Abs. 3 S. 2 BGB scheide eine Pflichtteilergänzung aus, wenn zwischen Erbfall und Leistung des verschenkten Gegenstands mehr als 10 Jahre verstrichen sind. Eine Schenkung im Zehnjahreszeitraum sei nach § 2325 Abs. 3 S. 1 BGB abzuschmelzen. Für den Anlauf dieser Frist sei auf den Eintritt des Leistungserfolgs abzustellen, bei Grundstücken also grds. auf die Umschreibung im Grundbuch. Eine solche Leistung liege nach der Rechtsprechung des BGH jedoch erst vor, wenn der Erblasser nicht nur seine Rechtsstellung als Eigentümer endgültig aufgibt, sondern auch darauf verzichtet, den verschenkten Gegenstand – sei es aufgrund vorbehaltener dinglicher Rechte oder durch Vereinbarung schuldrechtlicher Ansprüche – im Wesentlichen weiterhin zu nutzen. Der BGH begründe diese Rechtsprechung, mit dem Schutzzweck der Norm, eine missbräuchliche Aushöhlung des Pflichtteilergänzungsanspruchs zu verhindern. Deshalb gelte eine Schenkung nicht als geleistet, wenn der Erblasser den „Genuss“ des verschenkten Gegenstands nach der Schenkung nicht auch tatsächlich entbehren müsse. Maßgebend seien jeweils die konkreten Umstände des Einzelfalles, anhand derer beurteilt werden müsse, ob der Erblasser den verschenkten Gegenstand auch nach Vertragsschluss noch im Wesentlichen weiterhin nutzen konnte. Im Ausnahmefall könne demnach auch bei der Schenkung eines Objekts gegen Vereinbarung einer Leibrentenregelung der Fristenlauf des § 2325 Abs. 3 BGB gehemmt sein.

Zwar wäre in der Literatur die Anwendung der Rechtsprechung zum Genussverzicht auf Schenkungen gegen Versorgungsleistungen und Renten umstritten und werde mehrheitlich verneint, da diese dem Schenker keine Nutzungsbefugnisse am übertragenen Gegenstand gewähren und sie unabhängig von den Erträgen des überlassenen Objekts zu erfüllen sind. Auch sei der Schenker nicht mehr „Herr im Haus“, da er nicht mehr entscheiden könne, wie die Sache genutzt werden soll. Mit dieser Betrachtung werde jedoch verkannt, dass der BGH ausschlaggebend auf die fehlende Vermögensminderung abstellt, die in wirtschaftlicher Hinsicht auch dann gegeben ist, wenn die Erträge des Objekts in Form von Rentenzahlungen an den Schenker zurückfließen. Im vorliegenden Fall vereinbarten die Vertragsparteien eine an den erzielten Mieteinnahmen des Objekts orientierte Leibrentenzahlung auf Lebensdauer zugunsten des Schenkers, die zudem auch durch eine Reallast an diesem Grundstück dinglich gesichert wurde, sodass der Nutzungswert der Immobilie im Wesentlichen beim Schenker verbleibe. Die Erblasserin konnte nach Überlassung weiterhin die Nutzungen des vermieteten Objekts in gleicher Höhe ziehen, wie sie es zuvor als Eigentümerin getan hatte, sodass sich – wirtschaftlich betrachtet – an der wirtschaftlichen Lage durch die Eigentumsübertragung nichts Wesentliches geändert habe. Zwar habe die Erblasserin ihre Rechtsstellung als Eigentümerin formal aufgegeben, wirtschaftlich bleibe sie aber aufgrund der konkreten vertraglichen Gestaltung der Leibrentenzahlung weiterhin im „Genuss“ des verschenkten Objekts.

Aus wirtschaftlicher Sicht wäre es zudem gleichgültig, ob ein Nießbrauch vorbehalten wird oder die Nutzung in Form von wiederkehrenden Leistungen wie in kapitalisierter Form als Leibrente oder dauernde Last dem Schenker verbleibt. Ein maßgeblicher Aspekt sei dabei, dass die Vertragsparteien bei der von ihnen gewählten vertraglichen Gestaltung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Leibrentenregelung sowohl der Höhe nach



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

an den damals erzielten (Netto-)Mieteinnahmen ausrichteten, als auch die Mieteinnahmen des Objekts ausdrücklich zur „Grundlage“ der Leibrentenzahlung machten. Hinzu käme, dass die Vertragsparteien die Leibrentenschuld durch eine Reallast nach §§ 1105 ff. BGB dinglich am verschenkten Objekt absicherten. In Gesamtwürdigung aller Umstände sei bei dieser Sachlage ein „Genussverzicht“ im Sinne einer wirtschaftlichen Ausgliederung erst im Zeitpunkt des Verzichts auf die (weitere) Leibrentenzahlung und Löschung des Sicherungsmittels im Oktober 2013 gegeben.

Mit Verzicht auf die Leibrentenzahlung und Löschung des Sicherungsmittels im Grundbuch habe die Hemmung des Fristanlaufs des § 2325 Abs. 3 BGB geendet. Der Wert des Schenkungsanteils sei somit, wenn auch abgeschmolzen, noch berücksichtigungsfähig.

Die Revision zum BGH wurde zugelassen.

Praxishinweis

Die Vereinbarung einer Leibrentenzahlung im Rahmen eines Grundstücksübertragungsvertrages kann, insbesondere wenn diese eng verbunden mit den Mieteinnahmen des übertragenen Objekts ist, zu einer Hemmung des Fristlaufs des § 2325 Abs. 3 BGB führen. Dies sollte man bei den Überlegungen im Vorfeld einer (zum Teil) schenkweisen Übertragung von Grundstücken beachten. Gerade wenn potenzielle Pflichtteilsberechtigte vorhanden sind, sollte man versuchen möglichst Umstände zu schaffen, welche für eine Entbehrung des Genusses des verschenkten Gegenstandes sprechen. Die Zahlung der Leibrente sollte somit möglichst unabhängig von etwaigen Mieteinnahmen des übertragenen Objekts gestaltet werden. Es bleibt insofern jedoch noch abzuwarten, ob der BGH die Auffassung des OLG Nürnberg teilt, da bereits Revision eingelegt wurde.