

OLG München v. 21.07.2025 - 33 U 2755/24 e, RNotZ 2025, 580

Zum Anlaufen der Zehnjahresfrist gem. § 2325 Abs. 3 S. 2 BGB bei Vorbehalt eines dinglichen Wohnungsrechts bei einer Immobilienschenkung

05.06.2026

Leitsatz

1. Behält sich der Erblasser bei einer Immobilienschenkung ein Wohnungsrecht vor, kann dies in Ausnahmefällen dem Anlaufen der Zehnjahresfrist gem. § 2325 Abs. 3 S. 2 BGB entgegenstehen.
2. Entscheidend ist, ob der Erblasser den verschenkten Gegenstand auch nach Vertragsschluss noch im Wesentlichen weiterhin nutzen kann. Dafür kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an.

Sachverhalt

Der Erblasser H verstarb am 23.03.2022 in M. Die Klägerin ist seine Tochter aus erster Ehe. Die Beklagte ist die zweite Ehefrau des H und aufgrund eines Erbvertrags vom 7.8.1969 dessen Alleinerbin. Aus der zweiten Ehe stammt der Sohn R, der dem Rechtsstreit als Nebenintervenient auf Seiten der Beklagten beigetreten ist.

Die Klägerin macht gegen die Beklagte Pflichtteilsergänzungsansprüche im Wege einer Stufenklage geltend.

Am 06.10.2006 übertrugen H und die Beklagte mit notariellem Vertrag im Wege der Schenkung ihren jeweils hälftigen Miteigentumsanteil an einem Anwesen in der Stadt M auf R.

Nach § 3 der Vereinbarung war der Erwerber berechtigt, auf bestimmten Flächen des Grundstücks Um- und Anbaumaßnahmen durchzuführen; der Besitz an neu geschaffenen Flächen sollte auf ihn übergehen. Hinsichtlich der bereits bestehenden Flächen erhielt R den unmittelbaren Besitz an einem Teil der Garage, an den Wohnräumen im ersten Obergeschoss sowie an sämtlichen Kellerräumen mit Ausnahme eines Raumes.

Gemäß § 8 des Vertrags behielten sich die Veräußerer ein lebenslanges, unentgeltliches Wohnungs- und Nutzungsrecht an bestimmten, im Plan rot schraffierten Flächen (Erdgeschoss, Teile der Garage, ein Kellerraum) vor. Zudem war ihnen freier Umgang in Haus, Hof und Garten gestattet. Die Vereinbarung erlaubte sowohl die entgeltliche als auch die unentgeltliche Überlassung des Wohnungsrechts an Dritte. Ferner verpflichtete sich der Erwerber, bei Unbewohnbarkeit der vom Wohnungsrecht umfassten Räume gleichwertige Ersatzräume zur Verfügung zu stellen.

§ 9 des Vertrags regelte Rückübertragungsansprüche der Veräußerer für bestimmte Fälle, etwa bei Tod des Erwerbers ohne Abkömmlinge, Veräußerung ohne Zustimmung, Zwangsvollstreckung, Insolvenz oder Geschäftsunfähigkeit. Nach § 11 war der Erwerber berechtigt, Grundpfandrechte bis zu einem Betrag von 170.000 € zuzüglich Zinsen im Rang vor dem Wohnungsrecht und den Rückübertragungsrechten eintragen zu lassen.

Vor dem Landgericht vertrat die Klägerin die Auffassung, die Zehnjahresfrist des § 2325 Abs. 3 BGB habe noch nicht zu laufen begonnen. Sie begehrte daher eine Wertermittlung der Immobilie sowohl zum Zeitpunkt der Übertragung am 06.10.2006 als auch zum Zeitpunkt des Erbfalls. Zur Begründung führte sie aus, das

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal SalomonHohe Straße 12
01069 DresdenTel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

vorbehaltene Wohnungsrecht sei „nießbrauchsähnlich“ ausgestaltet, da es insbesondere die entgeltliche Überlassung an Dritte ermögliche und H seine Eigentümerstellung wirtschaftlich nicht endgültig aufgegeben habe.

Die Beklagte hielt dem entgegen, die Zehnjahresfrist habe bereits im Jahr 2006 mit der Eigentumsumschreibung begonnen, sodass weder Pflichtteilsergänzungs- noch Wertermittlungsansprüche bestünden.

Mit Teilurteil vom 24.04.2024 gab das Landgericht der Klage auf der ersten Stufe teilweise statt. Es verurteilte die Beklagte zur Wertermittlung der an R übertragenen Immobilie zum Zeitpunkt des Erbfalls. Einen Wertermittlungsanspruch zum Übertragungszeitpunkt lehnte das Gericht hingegen ab. Zur Begründung führte es aus, H habe sich ein umfassendes Wohnungsrecht an über 50 % der Wohnfläche sowie freien Umgang in Haus, Hof und Garten vorbehalten. Zudem sei die Überlassung an Dritte möglich gewesen, es hätten Rückübertragungsrechte bestanden, und die Belastung der Immobilie mit Grundpfandrechten sei auf 170.000 € begrenzt gewesen, während ihr Wert bei etwa 650.000 € gelegen habe. H habe somit nicht im Wesentlichen auf sein Nutzungsrecht verzichtet; die Schenkung sei daher noch nicht im Sinne des § 2325 Abs. 3 BGB „geleistet“.

Hiergegen legte die Beklagte Berufung ein und wiederholte ihr Vorbringen zum Beginn der Zehnjahresfrist. Sie machte zudem geltend, das Wohnungsrecht habe nicht mehr als 50 % der Wohnfläche umfasst, sodass kein Ausnahmefall vorliege.

Die Klägerin verteidigte das landgerichtliche Urteil in der Berufungsinstanz. Sie betonte erneut, das Wohnungsrecht sei aufgrund der Möglichkeit der Vermietung, der analogen Anwendung der §§ 18-21 AGBGB-BY sowie der Verpflichtung des R zur Bereitstellung von Ersatzräumen „nießbrauchsähnlich“ ausgestaltet. Zudem habe das Wohnungsrecht mehr als 50 % der Wohnfläche umfasst, und H habe freien Umgang in Haus, Hof und Garten behalten, sodass er den wirtschaftlichen Genuss an der Immobilie nicht vollständig aufgegeben habe. Sie beantragte weiterhin die Wertermittlung des hälftigen Miteigentumsanteils auch zum Zeitpunkt der Übertragung.

Die Beklagte und der Streithelfer beantragten die Zurückweisung der Berufung sowie der Anschlussberufung.

Entscheidung

Die Berufung ist zulässig und begründet. Die Zehnjahresfrist des § 2325 Abs. 3 S. 2 BGB war bereits abgelaufen.

Bei einer Grundstücksschenkung beginnt die Zehnjahresfrist erst mit der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch auf den Erwerber.

Nach § 2325 Abs. 1 BGB kann der Pflichtteilsberechtigte, wenn der Erblasser einem Dritten eine Schenkung gemacht hat, als Ergänzung seines Pflichtteils den Betrag verlangen, um den sich sein Pflichtteil erhöht, wenn der verschenkte Gegenstand dem Nachlass hinzugerechnet wird. Gemäß § 2325 Abs. 3 Satz 2 BGB bleibt eine Schenkung jedoch unberücksichtigt, wenn zwischen der Leistung des Schenkungsgegenstands und dem Eintritt des Erbfalls mehr als zehn Jahre vergangen sind. Die Frist beginnt grundsätzlich mit dem Eintritt des Leistungserfolgs zu laufen.

Bei Grundstücksschenkungen tritt der Leistungserfolg erst mit der Umschreibung im Grundbuch ein. Im vorliegenden Fall erfolgte die Eigentumsumschreibung unstreitig im Dezember 2006. Bis zum Erbfall am 23.03.2022 sind damit mehr als zehn Jahre vergangen.

Voraussetzung für das Anlaufen der Zehnjahresfrist ist jedoch ein „Genussverzicht“ des Erblassers hinsichtlich des verschenkten Gegenstands. Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass eine Schenkung erst dann als geleistet gilt, wenn der Erblasser seine Eigentümerstellung endgültig aufgibt und auch auf die wesentliche Nutzung des Gegenstands verzichtet. Der Gesetzgeber wollte nur solche Schenkungen von der Zehnjahresfrist ausnehmen, deren wirtschaftliche Folgen der Erblasser über längere Zeit tatsächlich zu tragen hat, um missbräuchliche („böslische“) Schenkungen zu verhindern. Wird etwa ein uneingeschränkter Nießbrauch vorbehalten, ist der „Genuss“ des Gegenstands nicht aufgegeben, sodass die Schenkung nicht als geleistet gilt.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Diese Rechtsprechung gilt auch nach der Neufassung des § 2325 Abs. 3 BGB zum 01.01.2010 fort.

Die Grundsätze des Genussverzichts sind auch auf vorbehaltene Wohnungsrechte gemäß § 1093 BGB anzuwenden. Zwar ist das Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit weniger weitgehend als ein Nießbrauch; gleichwohl kann es in Ausnahmefällen den Beginn der Zehnjahresfrist hindern. Maßgeblich ist, ob der Erblasser das verschenkte Objekt nach Vertragsschluss im Wesentlichen weiter nutzen konnte, wobei auf die rechtlich vereinbarte Nutzung abzustellen ist.

Im vorliegenden Fall begann die Zehnjahresfrist des § 2325 Abs. 3 BGB mit der Eintragung des R als Eigentümer im Grundbuch im Jahr 2006. Das von H und der Beklagten vorbehaltene Wohnungsrecht steht dem Fristbeginn nicht entgegen.

Das Wohnungsrecht bezog sich lediglich auf einen Teil der Immobilie. Den Eheleuten war die Nutzung der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung, eines Kellerraums sowie von Teilen der Garage gestattet; zudem bestand ein freier Umgang in Haus, Hof und Garten. Das erste Obergeschoss, die übrigen Kellerräume sowie ein weiterer Teil der Garage waren vom Wohnungsrecht nicht erfasst. Unerheblich ist dabei, ob das Wohnungsrecht mehr als 50 % der Wohnfläche umfasste, da jedenfalls wesentliche Teile der Immobilie dem R zur alleinigen Nutzung überlassen waren. Zudem war R berechtigt, umfangreiche Um- und Anbaumaßnahmen durchzuführen; die neu entstehenden Flächen sollten in seinen ausschließlichen Besitz übergehen.

Ferner war zugunsten des Erwerbers ein Rangvorbehalt zur Eintragung von Grundpfandrechten bis zu 170.000 € vorgesehen. Auf den höheren Verkehrswert der Immobilie kommt es insoweit nicht entscheidend an.

Unter Berücksichtigung der Gesamtumstände konnte H nach Vollzug der Übertragung nicht mehr als „Herr im Haus“ angesehen werden. Er war vielmehr in weiten Teilen von der Nutzung der Immobilie ausgeschlossen. Auch die Gestattung, das Wohnungsrecht entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte zu überlassen, bezog sich lediglich auf einen Teil der Immobilie und führt zu keiner anderen Bewertung.

Das vertraglich vereinbarte Rückübertragungsrecht gemäß § 9 des Vertrages hing nicht vom freien Willen des H ab, sondern vom Eintritt bestimmter, vom Verhalten des R oder Dritter abhängiger Umstände.

Auch die Verpflichtung des R, im Falle der Unbewohnbarkeit Ersatzräume zur Verfügung zu stellen, sowie die analoge Anwendung der §§ 18-21 AGBGB-BY dienen lediglich der sozialen Absicherung der Veräußerer. Sie eröffneten keine maßgebliche Einflussmöglichkeit auf bauliche Veränderungen oder auf die Nutzung der übrigen Teile der Immobilie.

Im Unterschied zu Fallkonstellationen, in denen sich der Erblasser ein Wohnungsrecht an der gesamten Wohnfläche vorbehält und die Immobilie weiterhin im Wesentlichen selbst nutzt, war hier nur ein Teil der Immobilie vom Wohnungsrecht erfasst. Die höchstrichterliche Rechtsprechung, insbesondere das Urteil des BGH aus dem Jahr 2016, bestätigt, dass bei einem lediglich teilweisen Wohnungsrecht grundsätzlich vom Beginn der Zehnjahresfrist auszugehen ist.

Da die Zehnjahresfrist somit abgelaufen ist, besteht weder ein Pflichtteilsergänzungsanspruch noch ein Wertermittlungsanspruch.

Praxishinweis

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung von 1994 gilt eine Schenkung nach § 2325 Abs. 3 BGB nicht schon dann als geleistet, wenn der Erblasser den Genuss des verschenkten Gegenstands auch tatsächlich entbehren muss. Der Erblasser muss seine Eigentümerstelle vielmehr aufgeben und zusätzlich darauf verzichten, den Gegenstand weiterhin zu nutzen (FD-ErbR 2025, 815724, beck-online).

2016 entschied der BGH dann, dass ein Wohnrechtsvorbehalt – anders als ein Nießbrauch – unter Umständen den Fristbeginn nicht hemmt. Dabei ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen, wobei entscheidend ist, ob der Erblasser den verschenkten Gegenstand wirtschaftlich und praktisch weiterhin wesentlich nutzen kann. Bei Teilrechten am Grundstück (nur bestimmte Räume) wird der Erblasser nach Eigentumsübertragung nicht mehr als „Herr im Haus“ angesehen (FD-ErbR 2025, 815724, beck-online).

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Das OLG München bestätigte in der hiesigen Entscheidung, dass bereits die Grundbuchänderung die Leistung bewirkt, unabhängig von der Einräumung von Wohn- und Nutzungsrechten an Teilen des Grundstücks (FD-ErbR 2025, 815724, beck-online). Damit positioniert sich das OLG München in seiner Entscheidung sehr erwerberfreundlich, was für die Praxis in Zukunft beachtet werden sollte.