

**Titel:**

**Anwendung des § 2325 Abs. 3 BGB bei Übertragung eines vermieteten Grundstücks und Einräumung einer Leibrente in Höhe des Mietzinses**

**Normenketten:**

BGB § 2325 Abs. 3

ZPO § 254

**Leitsätze:**

1. Wird vermieteter Grundbesitz gegen Vereinbarung einer Leibrente in Höhe der vormaligen Miete übertragen, so beginnt die Zehnjahresfrist des § 2325 Abs. 3 BGB nicht zu laufen. (Rn. 11 – 13) (redaktioneller Leitsatz)
2. Abzustellen für den Beginn des Fristlaufs ist auf eine wirtschaftliche Betrachtungsweise. Danach hat sich für den Veräußerer nach Überlassung des Grundbesitzes nichts geändert, wenn er weiterhin einen Betrag als Leibrente erhält, der grds. den vorherigen Mieteinnahmen entspricht. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine Leistung iSv § 2325 Abs. 3 BGB liegt erst dann vor, wenn der Erblasser nicht nur seine Rechtsstellung als Eigentümer endgültig aufgegeben, sondern auch darauf verzichtet hat, den verschenkten Gegenstand im Wesentlichen weiterhin zu nutzen. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ist ein Grundstück bei seiner Übertragung vermietet und wird der übertragenden Erblasserin eine Leibrente in Höhe des Mietzinses eingeräumt und diese durch eine Reallast an dem überlassenen Grundstück gesichert, ist eine gemischte Schenkung erst zum Zeitpunkt des Verzichts auf die Leibrente anzunehmen. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Pflichtteilergänzungsanspruch, Reallast, Nachlassverzeichnis, gemischte Schenkung, Wertermittlung, Leibrente, Verzicht auf Leibrente, Stufenklage, vermietetes Grundstück

**Rechtsmittelinstanzen:**

OLG Nürnberg, Endurteil vom 27.06.2025 – 1 U 1335/24 Erb

BGH Karlsruhe vom -- – IV ZR 141/25

**Fundstellen:**

ZEV 2025, 62

BeckRS 2024, 33349

LSK 2024, 33349

**Tenor**

1. Der Beklagte wird verurteilt, den Wert der Immobilie, eingetragen im Grundbuch von Kl., Blatt 505, Gemarkung ... , Flurstücknr. 828 (... , Gebäude und Freifläche) und Flurstücknr. 828/1 (Freifläche) zum Zeitpunkt 07.03.1996 zu ermitteln.
2. Der Beklagte wird ferner verurteilt, den Kapitalwert der im notariellen Überlassungsvertrags des Notars ... vom 20.11.1995 unter IV. geregelten Wert der Leibrente zum Beglaubigte Abschrift Zeitpunkt 20.11.1995 zu ermitteln.
3. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 10.000,- EUR vorläufig vollstreckbar.
4. Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten.

**Tatbestand**

1

Die Parteien sind Geschwister, deren Mutter ... ist am ... 2021 verstorben. Die Erblasserin hat in ihrem Testament vom 28.02.1990 den Beklagten als Alleinerben eingesetzt. Entsprechend dieser Verfügung wurde dieser im Nachlassverfahren des Amtsgerichts Weiden i.d.OPf., Az. VI 872/21 als Alleinerbe

festgestellt. Die Klägerin ist demzufolge Pflichtteilsberechtigte nach der Mutter und macht mit der Stufenklage einen Anspruch auf Pflichtteilsergänzung gemäß § 2325 BGB geltend.

## 2

Hintergrund dieses Anspruchs ist eine Übertragung verschiedener Grundstücke mit notariellem Überlassungsvertrag des Notars ... vom 20.11.1995, UR-Nr. ... von der Erblasserin an den Beklagten. Unter Ziffer IV. dieses notariellen Vertrages wurden Regelungen über eine Leibrente getroffen. Die Erblasserin sollte auf Lebensdauer allmonatlich einen Betrag von 1.500,- DM, der wertgesichert war, erhalten. Zur Sicherung der vereinbarten monatlichen Zahlung bestellte der Beklagte der Erblasserin eine Reallast an einem der überlassenen Grundstücke, dem Grundstück Flurstück Nr. 828 der Gemarkung N. und bewilligte die Eintragung in das Grundbuch mit der Festsetzung, dass zur Löschung dieses Rechts der Nachweis des Todes der Berechtigten genüge.

## 3

Weiter wurde unter dieser römischen Ziffer im notariellen Vertrag aufgenommen, dass Grundlage für die Zahlungsverpflichtung des Beklagten an die Erblasserin Mieteinnahmen aus dem Wohnhaus ... , welches sich auf dem Flurstück Nr. 828 der Gemarkung N. , welches überlassen wurde, befindet, in Höhe von damals ca. 1.900,- DM mtl. waren.

## 4

Mit notarieller Urkunde der Notare Dr. S. und Dr. N2. vom 28.10.2013, UR-Nr. S 1740/2011 bewilligte die Erblasserin die Löschung der am Grundstück eingetragenen Reallast. Hintergrund war ein Verzicht der Erblasserin auf Zahlung der weiteren Leibrente ab diesem Zeitpunkt.

## 5

Die Klägerin ist der Meinung, dass der Beklagte bislang noch kein ordnungsgemäßes Nachlassverzeichnis nach dem Tod der Erblasserin vorgelegt habe. Sie ist ferner der Auffassung, dass bezüglich der mit notarieller Urkunde vom 20.11.1995 dem Beklagten überlassenen Flurstücke Nr. 828 und 828/1 der Gemarkung ... die Bestimmung des § 2325 BGB greife, da eine gemischte Schenkung vorliegen würde und die Frist des § 2325 Absatz 3 BGB nicht bereits mit der Überlassung zu laufen begonnen habe, da sich die Erblasserin den Genuss der überlassenen Gegenstände zurückbehalten habe. Dafür spreche die schuldrechtliche Regelung, die eine Parallele zum Nießbrauch zulasse und sich an den Mieteinnahmen zum damaligen Zeitpunkt orientiert habe. Außerdem sei zusätzlich eine Reallast eingetragen worden. Die Leibrente sei genau an den damaligen Mieteinnahmen, abzüglich geschätzter monatlicher Kosten, orientiert gewesen. Um ihren Pflichtteilsanspruch berechnen zu können, benötige sie die mit der Klage geltend gemachten Wertangaben.

## 6

Die Klägerin hat deshalb beantragt,

1. Der Beklagte wird verurteilt, den Wert der Immobilie, eingetragen im Grundbuch von Kl., Bl. 505, Gemarkung N. , Flußrücknr. 828 (... Gebäude und Freifläche) und Flurstücknr. 828/1 (Freifläche) zum Zeitpunkt 07.03.1996 zu ermitteln.
2. Der Beklagte wird verurteilt, den Kapitalwert der im notariellen Überlassungsvertrag des Notars ... vom 20.11.1995 unter IV. geregelten Wert der Leibrente zum Zeitpunkt 20.11.1995 zu ermitteln.
3. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin den Pflichtteil in Höhe von  $\frac{1}{4}$  des nach vorgenannter Wertermittlung ergebenden Wertes des Nachlasses und der Zuwendungen nebst 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

## 7

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

## 8

Der Beklagte ist der Auffassung, dass der geltend gemachte Anspruch nicht gegeben sei. Maßgeblich sei zwar nicht der bloße Eigentumsverlust, sondern die wirtschaftliche Ausgliederung der überlassenen

Grundstücke aus dem Vermögen der Erblasserin. Bei einer Leibrente wie im vorliegenden Fall sei eine derartige wirtschaftliche Ausgliederung mit Übertragung des vollständigen Eigentums gegeben. Die Leibrente enthalte nur eine schuldrechtliche Verpflichtung. Die Erblasserin habe sich keine Nutzungen vorbehalten. Demzufolge sei die Leibrente eine echte Gegenleistung des Übernehmers, selbst wenn sie sich an den Nettomieteträgen orientiert habe. Außerdem sei die Leibrente unabhängig von den Erträgen des Objekts zu entrichten. Demzufolge verliere bei einer Leibrentenvereinbarung der Schenker den Einfluss auf das Grundstück, anders als dies beim Nießbrauch der Fall sei. Auch die Absicherung der Leibrente über eine Reallast führe nicht zu einer Nutzungsbefugnis des Veräußerers, allenfalls zu einer Verwertungsbefugnis.

**9**

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze und vorgelegten Urkunden Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

I.

**10**

Die gemäß § 254 ZPO zulässige Stufenklage ist in den Anträgen Ziffer 1 und Ziffer 2 begründet.

**11**

1. Die Kammer geht im vorliegenden Fall davon aus, dass im Hinblick auf die Überlassung der im Grundbuch von Kl., Bl. 505, Gemarkung N. , Flurstücknr. 828 und Flurstücknr. 828/1 dem Beklagten von der Erblasserin überlassenen Grundstück die Regelung des § 2325 Abs. 3 BGB zum Zeitpunkt des Todes der Erblasserin noch eingreift, weil eine gemischte Schenkung der Erblasserin an den Beklagten erst zum Zeitpunkt des Verzichts auf die Leibrente im Herbst 2013 anzunehmen ist.

**12**

a) Hauptgrund und Hauptzweck von § 2325 Abs. 3 BGB liegt darin, dass bei der Feststellung von Pflichtteilergänzungsansprüchen nicht auf Vorgänge zurückgegriffen werden soll, die sich schon vor vielen Jahren zugetragen haben (vgl. BGH, Urteil vom 17.09.1986, DNotZ 1987, 315 f., 317). Allerdings ist der BGH der Auffassung, dass es für den Beginn der Frist des § 2325 Abs. 3 BGB nicht ausreicht, wenn der Erblasser alles getan habe, was von seiner Seite für den Eigentumserwerb durch den Beschenkten erforderlich sei. Nötig sei vielmehr, dass der Erblasser einen Zustand geschaffen habe, dessen Folgen er selbst noch 10 Jahre lang zu tragen habe und der schon im Hinblick auf diese Folgen von einer „böslichen“, d.h. in Benachteiligungsabsicht vorgenommenen Schenkung abhalten könne. Dazu, so der BGH, bedürfe es einer „wirtschaftlichen“ Ausgliederung des Geschenks aus dem Vermögen des Erblassers (vgl. BGH a.a.O. S. 318; BGH, Urteil vom 27.04.1994, NJW 1994, 1791).

**13**

Demzufolge führt der BGH weiter aus (vgl. BGH NJW 1994, 1791), dass zum „Genuss“ eines Hausgrundstücks neben der Möglichkeit es zu veräußern auch die Befugnis gehöre, es zu nutzen. Darum könnten, um das Ziel des Gesetzgebers zu erreichen, gem. § 2325 Abs. 3 BGB nur solche Vermögensstücke bei der Berechnung eines Pflichtteilergänzungsanspruchs außen vor gelassen werden, deren „Genuss“ der Erblasser schon 10 Jahre vor dem Erbfall entbehrt habe. Eine Leistung in diesem Sinne liege jedoch erst dann vor, wenn der Erblasser nicht nur seine Rechtsstellung als Eigentümer endgültig aufgegeben habe, sondern auch darauf verzichtet habe, den verschenkten Gegenstand – sei es aufgrund vorbehaltener dinglicher Rechte oder der Vereinbarung schuldrechtlicher Ansprüche – im Wesentlichen weiterhin zu nutzen (BGH Urteil vom 27.04.1994, IV ZR 132/93, NJW 1994 1791f. 1792).

**14**

Die Kammer folgt der Auffassung des BGH, auch wenn zuzugestehen ist, dass damit der Schutz des Pflichtteilsberechtigten vor das Gebot der Rechtssicherheit in Form der Vorhersehbarkeit einer Entscheidung gestellt wurde (vgl. dazu Anmerkung Dr. Nieder, DNotZ 1987, S. 319f.) b)

**15**

Im vorliegenden Fall führt die Ausgestaltung des Überlassungsvertrags zwischen dem Beklagten und der Erblasserin vom 20.11.1995 dazu, im konkreten Fall tatsächlich eine Parallele zum Nießbrauch anzunehmen und deshalb nicht von einer wirtschaftlichen Ausgliederung der Grundstücke aus dem

Vermögen der Erblasserin auszugehen. Ein Unterschied zwischen einem Nießbrauchsrecht und der im vorliegenden Fall getroffenen Leibrentenvereinbarung liegt jedenfalls darin, dass, wie der Beklagte zutreffend vorträgt, die Leibrente keinen Vorbehalt der Nutzung des übertragenen Gegenstandes durch die Erblasserin wie z.B. bei einem Nießbrauchsrecht dargestellt hat, sondern eine echte Gegenleistung des Beklagten als Übernehmer, welche auch unabhängig von den Erträgen des Objekts zu entrichten war. Es trifft auch zu, wie der Beklagte weiter vorträgt, dass beim Nießbrauch der Überlassende entscheiden kann, wer den Gegenstand nutzt und ihn dann auch die in den §§ 1041-1049 BGB normierten Pflichten treffen, während bei der Übertragung gegen eine Leibrente keinerlei entsprechende Pflichten beim Überlassenden bestehen bleiben.

#### **16**

Vorliegend ist jedoch auf die konkrete Situation abzustellen, dass, wie auch im notariellen Überlassungsvertrag niedergelegt, das Grundstück zum damaligen Zeitpunkt für einen Mietzins von 1.900,- DM vermietet war und sich die Leibrente explizit nach der im Überlassungsvertrag aufgenommenen Regelung der Höhe nach an diesem damaligen Mietzins orientierte.

#### **17**

Der Bundesgerichtshof geht bei seinen Überlegungen grundsätzlich von einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise aus, so dass die rechtlichen Unterschiede, die sich im vorliegenden Fall ergeben, nach Auffassung der Kammer nicht dazu führen, dass aufgrund dieser Unterschiede eine Nutzung seitens der Erblasserin der überlassenen Grundstücke nicht mehr gegeben war. Wirtschaftlich gesehen hat sich für die Erblasserin nach der Überlassung der Grundstücke nichts geändert, da sie weiterhin einen Betrag als Leibrente für die Überlassung der beiden Grundstücke erhielt, der grundsätzlich ihren vorherigen Mieteinnahmen, abzüglich der von ihr zu tragenden Kosten, entsprochen hat. Dass dieser Betrag nicht an mögliche Mietzinsveränderungen gekoppelt war, sondern an den vom Statistischen Bundesamt festzusetzenden Preisen für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte, spielt bei der Bewertung durch die Kammer nur eine untergeordnete Rolle, da davon auszugehen ist, dass deren Entwicklung in etwa auch mit den Veränderungen der Höhe eines Mietzinses übereinstimmen dürfte.

#### **18**

Erst mit dem vollständigen Verzicht auf die Leibrente hat deshalb die Erblasserin die wirtschaftliche Nutzung der beiden überlassenen Grundstücke auf Dauer aus ihrem Vermögen preisgegeben.

#### **19**

2. Demzufolge sind die im Wege der Stufenklage erhobenen Klageanträge Ziffer 1 und Ziffer 2 der Klage begründet.

#### **20**

3. Der Klägervorteiler hat im Sitzungstermin vom 06.06.2024 auch den noch unbezifferten Zahlungsantrag (Ziffer 3. der Klage) gestellt. Dieser darf nicht deshalb als unzulässig abgewiesen werden, weil er vorzeitig, d.h. schon vor Entscheidung über die vorrangigen Stufen gestellt worden ist. § 254 ZPO erlaubt ausdrücklich die Verbindung der Klage auf Auskunftserteilung mit einer noch unbezifferten Leistungsklage. Ein Verbot, zulässigerweise rechtshängig gemachte und schriftsätzlich angekündigte Anträge in der mündlichen Verhandlung auch zu stellen ist der ZPO nicht ausdrücklich zu entnehmen.

#### **21**

Die Kammer sieht sich allein gehalten, die Entscheidung über diesen Antrag bis zur Rechtskraft der Entscheidungen in der vorhergehenden Stufe zurückzustellen (vgl. OLG Köln NJW 1973, 1848 f.).

#### **22**

Im Hinblick auf die Berechnung des Pflichtteilergänzungsanspruchs weist die Kammer bereits jetzt auf die Vorschrift des § 2325 Abs. 2 S. 2 BGB hin und den Grundsatz, dass bei der Vergleichsberechnung auch der Kaufkraftschwund mitzubehrsichtigen ist (vgl. BGH Urteil vom 14.11.1973, NJW 1974 137 f. unter Hinweis auf BGH, Urteil vom 04.07.1975, NJW 1975 1831 f.)

II.

#### **23**

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus der Vorschrift des § 709 ZPO; eine Entscheidung über die Kosten ist der Schlussentscheidung vorbehalten.