LG München I, Teilurteil v. 10.07.2024 – 3 O 2102/24

Titel:

Wohnungsrecht, Wertermittlungsanspruch, Pflichtteilsberechtigter, Veräußerung ohne Zustimmung, Pflichtteilsergänzungsanspruch, Fristbeginn, Zehnjahresfrist, Erblasser, Schenkungsgegenstand, Erbfall, Eigentumsumschreibung, Vorläufige Vollstreckbarkeit, Miteigentumsanteil, Kostenentscheidung, Erwerber, Maßgeblicher Zeitpunkt, Grundbuch, Bebautes Grundstück, Nießbrauchsberechtigten, Auskunftsanspruch

Schlagworte:

Pflichtteilsergänzungsanspruch, Schenkung, Wohnungsrecht, Fristbeginn, Wertermittlungsanspruch, Nutzungsvorbehalt, Rückforderungsrecht

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 21.07.2025 – 33 U 2755/24 e

Fundstelle:

BeckRS 2024, 48950

Tenor

1. Die Beklagte wird auf erster Stufe verurteilt, den Wert des hälftigen Miteigentumsanteils am Anwesen … (Grundbuch des Amtsgerichts München für die Gemarkung … Band …. Blatt … – Wohnhaus mit Büro, Garten, Nebengebäude, Hofraum, 840 qm), soweit es am 06.10.2006 bereits errichtet war, im Zeitpunkt 23.03.2022 (Tod des Erblassers …) durch einen unparteiischen Sachverständigen auf Kosten des Nachlasses ermitteln zu lassen und das Gutachten der Klägerin vorzulegen.

Im Übrigen wird die Klage hinsichtlich Stufe 1 abgewiesen.

2. Die Kostenentscheidung bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 3.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über einen Wertermittlungsanspruch im Rahmen eines Pflichtteilergänzungsanspruchs.

2
Die Klägerin ist die Tochter aus erster Ehe des , verstorben zwischen dem ... und ... 03.2022 in … (Erblasser).

3
Die Beklagte ist die zweite Ehefrau des Erblassers, sie lebten getrennt.

4
Die Beklagte ist aufgrund Erbvertrag vom 07.08.1969 Alleinerbin geworden. Der Erblasser hatte noch einen Sohn aus zweiter Ehe, Herrn …,.

5
Mit notarieller Urkunde vom 06.10.2006 hatte der Erblasser den hälftigen Miteigentumsanteil am Anwesen … in … auf seinen vorgenannten Sohn schenkweise übertragen. Auf die Anlagen K3, B2 sowie die Pläne vorgelegt als Anlage B1 wird Bezug genommen.

6
Gemäß § 3 hatte der Sohn das Recht als Erwerber, die in dem beigefügten Plan schraffierten Flächen auf der Grundlage der Baugenehmigung der Landeshauptstadt München vom 03.08.2006 durch einen Um- bzw. Ausbau zu bebauen und das bestehende Haus durch einen entsprechenden Anbau zu ergänzen und zu erweitern. Im Hinblick auf die bestehenden Flächen erhielt der Erwerber den unmittelbaren Besitz an den

Flächen, die blau schraffiert sind. Gemäß § 8 war ein Wohnungsrecht sowie eine Reallast zur Sicherung des Wohnungsrechts vereinbart. Danach räumte der Erwerber zu Gunsten der Veräußerer ein lebenslanges Wohnungs- und Nutzungsrecht gemäß § 1093 BGB ein. Dieses Wohnungsrecht bezog sich auf die im Plan rot schraffierten Flächen. Die Berechtigten hatten freien Umfang im Haus, Hof und Garten (§ 8 Abs. 1 4. Unterabsatz). Gemäß § 8 Abs. 5 waren sich die Beteiligten einig, dass die entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Wohnungsrechts an Dritte gestattet ist.

7
Ferner sah § 9 der vertraglichen Urkunde ein Rückübertragungsrecht vor für den Fall, dass der Erwerber vor den Veräußerern bzw. dem Überlebenden von ihnen versterben sollte und keine Abkömmlinge hatte, der Erwerber ohne Zustimmung der Veräußerer bzw. ohne Zustimmung des Überlebenden den Vertragsgegenstand veräußerte, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Vertragsgegenstand eingeleitet wurden oder über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren eröffnet wurde und diese Maßnahme nicht innerhalb von sechs Wochen wieder rückgängig gemacht wurde sowie der Erwerber geschäftsunfähig wurde.

8
Schließlich war unter § 11 ein Rangvorbehalt vereinbart. Danach war vereinbart, dass der Erwerber im Range vor dem Wohnungsrecht, der Wohnungsreallast und der Rückauflassungsvormerkung Grundpfandrechte bis zu einem Betrag von 170.000,00 € nebst 16 % Zinsen jährlich, beginnend mit dem Tage der Beurkundung des Grundpfandrechts, eintragen lassen konnte.

9
Mit Schreiben vom 08.12.2023 forderte die Klägerin die Beklagte auf, einen Sachverständigen mit der Wertermittlung zu beauftragen zum Zeitpunkt der Übertragung wie auch für den Zeitpunkt des Erbfalls mit Frist bis 22.12.2023.

10
Die Beklagte teilte mit, dass sie vom Genussverzicht des Erblassers bezüglich Garage, 1. OG und weiterem Kellerraum ausgehe.

11
Die Klagepartei ist der Auffassung, die Frist des § 2325 Abs. 3 BGB habe noch nicht zu laufen begonnen. Im Hinblick auf die Möglichkeit der Überlassung an Dritte sei der Unterschied zwischen Nießbrauch und Wohnungsrecht derart gering, dass dieses gleich zu behandeln sei. Ferner würde das Wohnungsrecht auch über die Hälfte der zum Zeitpunkt der Schenkung bestehenden Immobilie umfassen.

12
Sie ist weiter der Auffassung, es stünde ihr ein Wertermittlungsanspruch sowohl für den Zeitpunkt der Schenkung (06.10.2006) als auch für den Zeitpunkt des Erbfalls zu.

13
Die Klagepartei beantragte daher auf erster Stufe:

Die Beklagte wird auf erster Stufe verurteilt, den Wert des hälftigen Miteigentumsanteils am Anwesen … (Grundbuch des Amtsgerichts … für die Gemarkung … Band … Blatt … – Wohnhaus mit Büro, Garten, Nebengebäude, Hofraum, 840 qm) im Schenkungszeitpunkt 06.10.2006 sowie im Zeitpunkt ... 03.2022 (Tod des Erblassers ….) durch einen unparteiischen Sachverständigen auf Kosten des Nachlasses ermitteln zu lassen und das Gutachten der Klägerin vorzulegen.

14
Die beklagte Partei beantragte

Klageabweisung.

15
Sie behauptet, der Erblasser habe seit 1985 in … gewohnt und nicht mehr im Anwesen …. in … Er sei dort lediglich gemeldet gewesen.

16

Die Beklagte ist der Auffassung, dass die Zehnjahresfrist bereits zu laufen begonnen habe mit Übergabe. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass der Sohn der Parteien auch eine Belastung des Schenkungsgegenstands vornehmen haben können. Die Zehnjahresfrist des § 2325 BGB sei daher bereits abgelaufen.

17
Zur Ergänzung des Tatbestands wird im Übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteivertretern gewechselten Schriftsätzen nebst Anlagen sowie das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 24.04.2024.

Entscheidungsgründe

A)

18
Die Klage ist zulässig und weit überwiegend begründet.

19
Der Klägerin steht ein Auskunftsanspruch gemäß § 2314 BGB im Hinblick auf den fiktiven Nachlass zu soweit der Schenkungsgegenstand zum Zeitpunkt der Schenkung bereits gebaut war, jedoch nur zum Zeitpunkt des Erbfalls. Der Pflichtteilergänzungsanspruch ist insbesondere nicht ausgeschlossen, da die Zehnjahresfrist des § 2325 Abs. 3 Satz 2 BGB im Zeitpunkt des Erbfalls noch nicht abgelaufen war.

20
1. Die Zehnjahresfrist des § 2325 Abs. 3 BGB hatte nicht mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch zu laufen begonnen, da die Veräußerer sich ein umfassendes Wohnungsrecht vorbehalten haben, sie freien Umgang im Haus, Hof und Garten hatten sowie auch berechtigt waren, die Wohnungsrechte entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte zu gestatten.

21
a) Gemäß § 2325 Abs. 1 BGB kann der Pflichtteilsberechtigte, wenn der Erblasser einem Dritten eine Schenkung gemacht hat, als Ergänzungspflichtteil den Betrag verlangen, um den sich der Pflichtteil erhöht, wenn der verschenkte Gegenstand dem Nachlass hinzugerechnet wird. Nach § 2325 Abs. 3 Satz 1 BGB wird der Schenkung innerhalb des ersten Jahres vor dem Erbfall in vollem Umfang, innerhalb jedes weiteren Jahres vor dem Erbfall um jeweils ein Zehntel weniger berücksichtigt. Für den Fristbeginn ist auf den Eintritt des Leistungserfolges abzustellen, bei Grundstücken grundsätzlich auf die Umschreibung im Grundbuch.

22
Ob der Beginn des Fristablaufs gemäß § 2325 BGB gehindert ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls, anhand derer beurteilt werden muss, ob der Erblasser den verschenkten Gegenstand auch nach Vertragsschluss noch im Wesentlichen weiterhin nutzen konnte.

23
Denn nach Auffassung des BGH ist eine Leistung im Sinne des § 2325 Abs. 3 Halbsatz 1 BGB nur dann gegeben, 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 Gesetzgeber habe von dem fiktiven Nachlass, aus dem der Pflichtteilsergänzungsanspruch berechnet wird, nur solche Schenkungen ausnehmen wollen, deren Folgen der Erblasser längere Zeit hindurch zu tragen und in die er sich einzugewöhnen hatte. Darin habe der Gesetzgeber eine gewisse Sicherheit vor „böslichen“ Schenkungen gesehen. Deshalb gelte eine Schenkung nicht als geleistet, wenn der Erblasser den Genuss des verschenkten Gegenstandes nach der Schenkung nicht auch tatsächlich entbehren müsse.

24
Die Frage, ob und inwieweit auch vorbehaltene Wohnrechte an dem übertragenen Grundstück/Immobilie einen Fristbeginn im Sinne von § 2325 Abs. 3 BGB entgegenstehen können, ist in der Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt worden. Die Rechtsprechung geht überwiegend davon aus, dass eine Leistung im Sinne von § 2325 Abs. 3 BGB und damit ein Fristbeginn mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch vorliegt, wenn sich der Erblasser ein Wohnrecht lediglich an einem Teil des Hausgrundstücks vorbehält. Das soll jedenfalls dann gelten, wenn sich der Erblasser im Übergabevertrag nicht noch zusätzlich das Recht vorbehalten hat, das Grundstück bei Pflichtverstößen den Begünstigten zurückfordern zu können.

Das OLG München hat in seiner Entscheidung (Urteil vom 25. 6. 2008 – 20 U 2205/08) zu dem angenommen, dass die Frist des § 2325 Abs. 3 BGB nicht zu laufen beginnt, wenn das Wohnungsrecht sich auf ein gesamtes Haus bezieht.

25
b) Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist vorliegend nicht von einer Leistung auszugehen. Der Fristenlauf hatte somit noch nicht begonnen.

26
Vorliegend haben sich die Veräußerer zwar lediglich ein Wohnungsrecht vorbehalten und nicht einen Nießbrauch. Beide Rechtsinstitute unterscheiden sich voneinander. So ist der Nießbrauch insbesondere berechtigt, die Nutzung in der Sache zu ziehen. Bei einer bebauten Immobilie kommt namentlich dessen Vermietung in Betracht. Ferner kann der Nießbrauch zwar nicht übertragen, wohl aber seine Ausübung einem anderen überlassen werden. Demgegenüber stellt das Wohnungsrecht lediglich eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1093 Abs. 1 BGB dar, durch die der Berechtigte das Recht erhält, ein Gebäude oder einen Teil desselben unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu nutzen. Die Ausübung dieser Dienstbarkeit kann einem anderen nur überlassen werden, wenn die Überlassung gestattet ist.

27
Hier betrifft das Wohnungsrecht aber den überwiegenden Anteil der Wohnflächen, die das Haus im Zustand der Übergabe bzw. der Schenkung gehabt hatte. Maßgeblich ist nicht die Wohnfläche, die nach dem Aus- bzw. Umbau bestand, sondern zum Zeitpunkt der Schenkung. Demnach verfügten die Veräußerer bzw. betrifft das Wohnrecht die Fläche im gesamten Erdgeschoss, bestehend aus Bad/WC, Küche, Wohnen, Schlafen, Büro und Garage sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss. Seitens der des Erwerbers bestand hingegen lediglich ein Recht zur Nutzung im zweiten OG, bestehend aus Bad/WC, Küche, Schlafen und Wohnen. Soweit darüber hinaus weitere blau schraffierten Flächen der Anlage B1 enthalten sind, betreffen diese lediglich den Neubau bzw. Flächen im Keller.

28
Darüber hinaus war zu berücksichtigen, dass der Veräußerer sich ein Rückforderungsrecht vorbehalten hat auch für den Fall einer Pflichtverletzung, nämlich insbesondere für den Fall einer Veräußerung ohne Zustimmung der Veräußerer.

29
Zudem konnten die Veräußerer den Gegenstand im Wesentlichen weiterhin nutzen. Sie hatten ein alleiniges Ausschließungsrecht hinsichtlich der überwiegenden Teile der übergebenen Immobilie. Auch hatten sie ein Recht zur Mitbenutzung an den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtung. Ferner hatten sie das Recht, die Räumlichkeiten, an denen das Wohnungsrecht bestand, unentgeltlich, aber auch entgeltlich Dritten zu überlassen. Insoweit konnte auch der Veräußerer Mieteinnahmen weiterhin erzielen; ähnlich einem Nießbrauchsberechtigten.

30
Auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Erwerber das Recht hatte, die Immobilie zu belasten, rechtfertigt vorliegend nicht, eine wesentliche Aufgabe durch die Veräußerer anzunehmen. Denn vorliegend betraf das Recht und der Rangvorbehalt hinsichtlich des Wohnungsrechts lediglich die Aufnahme von Grundschulden bis zu einem Betrag von 170.000,00 €. Ausweislich der Urkunde war der Schenkungsgegenstand jedoch 650.000,00 € wert. Auch ist es vorliegend unerheblich, ob der Erblasser selbst noch in den Räumlichkeiten wohnte. Denn er hatte für sich und seine zweite Ehefrau jedenfalls das Wohnrecht mit dem Recht, es auch Dritten zu überlassen, vorbehalten. Gleichfalls kommt es daher auch nicht auf die Absicht des Erblassers an, in die streitgegenständlichen Räumlichkeiten zurückzukehren. Auch ist zu berücksichtigen, dass auch während der Trennung der Ehepartner Unterhaltspflichten bestehen und ggfs. der Erblasser diese durch Überlassung der Räumlichkeiten an seine 2. Ehefrau dadurch (teilweise) erfüllte.

31
Da die Veräußerer daher den verschenkten Gegenstand im Wesentlichen weiterhin nutzen konnten, lief die Frist des § 2325 Abs. 3 BGB nicht bereits mit der Eigentumsumschreibung.

32

2. Die Klagepartei hat jedoch lediglich einen Anspruch auf Wertermittlung zum Zeitpunkt des Erbfalls, nicht auf den Zeitpunkt der Schenkung.

33
Nicht verbrauchbare Sachen und unkörperliche Gegenstände kommen grundsätzlich nach § 2325 Abs. 2 S. 2 BGB mit dem Wert in Ansatz, den sie zur Zeit des Erbfalls haben. Maßgeblicher Zeitpunkt ist der des rechtlichen Leistungserfolgs der Schenkung und dieser ist somit identisch mit dem Fristbeginn in Abs. 3 (Staudinger/Herzog (2021) BGB § 2325 Rn. 258 f.)

34
Zwar kann es auf den Zeitpunkt der Schenkung insoweit ankommen, dass nach dem Niederstwertprinzip dieser Zeitpunkt maßgeblich ist, soweit er zu der Schenkungsgegenstand zu diesem Zeitpunkt einen geringeren Wert hatte. Insoweit ist jedoch der Erbe darlegungs- und beweispflichtig (Staudinger/Herzog (2021) BGB § 2325 Rn. 258). Einen Wertermittlungsanspruch auf diesen Stichtag bezogen kommt dem Pflichtteilsberechtigten daher nicht zu. Der Pflichtteilsberechtigte kann ein Gutachten allein bezogen auf den Stichtag des Erbfalls verlangen (denn für die Werthöhe im Zeitpunkt des Erbfalls ist allein er beweispflichtig und damit in einem, den Wertermittlungsanspruch rechtfertigenden Beweisnotstand). Der eventuell niedrigere (und dann nach § 2325 Abs 2 S 2 BGB maßgebende) Vergleichswert (zum Zeitpunkt der Schenkung) kommt allein dem Erben zugute (anders Soergel/Dieckmann [13. Aufl] Rn 32). Daher trägt auch der Erbe in einem Prozess die Beweislast dafür, dass der Wert des Nachlassgegenstandes im Zeitpunkt der Schenkung niedriger gewesen war als er dann im Zeitpunkt des Erbfalls war (BGH JZ 1963, 320; OLG Düsseldorf FamRZ 1995, 1236, 1238). Kommt jedoch der Vergleichswert zum Zeitpunkt der Schenkung allein dem Erben zugute, ist nicht einzusehen, wieso der Wertermittlungsanspruch des Pflichtteilsberechtigten auf Kosten des Nachlasses (und damit mittelbar auch zu Lasten des Pflichtteilsberechtigten) nicht nur den Beweisnotstand des Pflichtteilsberechtigten lindern helfen, sondern auch eine Beweiserleichterung für den Erben bringen soll (vgl auch OLG Düsseldorf FamRZ 1995, 1236, 1238); die Kosten für die Bewertung der Frage, ob der Wert zum Zeitpunkt der Schenkung niedriger war, trägt daher der Erbe (Staudinger/Herzog (2021) BGB § 2314 Rn. 287).

35
3. Klarzustellen ist zudem, dass ein Wertermittlungsanspruch lediglich hinsichtlich des im Zeitpunkt der Schenkung bebauten Grundstücks besteht (freilich bezogen auf den Stichtag 23.03.2022; vgl. die Ausführungen oben). Maßgebend ist, wie die Klagepartei ausgeführt hat (Bl. 40 d. Akte), welchen Umfang das Wohnungs- und Nutzungsrecht im Zeitpunkt der Überlassung hatte. Kein Wertermittlungsanspruch besteht hinsichtlich der später, durch den Erwerber, getätigten Erweiterungsmaßnahmen. Denn es ist beim Pflichtteilsergänzungsanspruch so zu rechnen, als ob der verschenkte Gegenstand sich noch im Nachlass als Aktivum befände (Staudinger/Herzog (2021) BGB § 2325 Rn. 224). Der Antrag der Klägerin war insoweit auszulegen, nachdem im Antrag gerade der Ausbauzustand, wie er im Grundbuch zum Zeitpunkt der Schenkung genannt ist, Bezug nimmt.

36
Die Klage war daher auf erster Stufe überwiegend stattzugeben und teilweise im Übrigen abzuweisen.

B)

37
Die Kostenentscheidung bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

38
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.