

Beginn der 10-Jahres für Ausgleichsansprüche von Erben und Pflichtteilsberechtigten, wenn der Eigentümer einer Immobilie diese an einen späteren Erben überträgt und sich ein teilweises Wohnrecht, ein Nutzungsrecht und eine Rückübertragungsverpflichtung vorbehält – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Zweibrücken (OLG Zweibrücken) vom 11.09.2020, 5 U 50/19

I.

Nicht selten überträgt der Eigentümer einer Immobilie diese mehr oder weniger kurz vor seinem Tod noch zu Lebzeiten an einen Erben. Nicht immer erhält der spätere Erblasser den vollen Gegenwert dieser Immobilie. Für Erben oder Pflichtteilsberechtigte stellt sich dann nach dem Erbfall die Frage, ob wegen dieser Übertragung noch weitere Ansprüche in Betracht kommen. Der Gesetzgeber hat für solche Ansprüche aber eine Zehnjahresfrist gesetzt; das OLG Zweibrücken hat sich mit der Frage beschäftigt wann diese Frist zu laufen beginnt.

II.

Die Erblasserin war Eigentümerin eines Grundstücks. Zwölf Jahre vor ihrem Tod hat sie dieses Grundstück ihrem Sohn übertragen, sich aber ein Wohnrecht, ein Nutzungsrecht und eine Rückübertragungsverpflichtung vorbehalten. Das Wohnrecht bezog sich aber nur auf einen Teil des Grundstücks. Der Kläger ist neben dem Sohn der Erblasserin und Beklagten in diesem Verfahren Erbe der Erblasserin geworden. Er macht knapp EUR 50.000,00 geltend und hat die Auffassung vertreten, wegen der vorbehaltenen Rechte der Erblasserin habe die Zehnjahresfrist noch nicht zu laufen begonnen.

Sowohl das LG Landau als erste Instanz, wie auch das OLG Zweibrücken haben die Klage abgewiesen. Die Zehnjahresfrist habe bereits mit der Grundstücksübertragung begonnen. Die vorbehaltenen Rechte änderten nichts daran. Das Wohnrecht habe lediglich an der Wohnung im Erdgeschoss bestanden, während die Wohnung im Obergeschoss dem Beklagten zur freien Verfügung gestanden habe. Das Rückforderungsrecht sei nicht alleine vom Willen der Erblasserin abhängig gewesen, sondern zusätzlich von einem bestimmten Verhalten des Beklagten und führe daher ebenfalls nicht dazu, dass die Frist erst später beginne.

III.

1.

Der Erbe kann eine Beteiligung an der im Todeszeitpunkt vorhandenen Erbmasse entsprechend seines Erbanteils verlangen. Der Pflichtteilsberechtigte kann entsprechend seines Pflichtteilsanspruchs einen Zahlungsanspruch aus dem Wert der im Todeszeitpunkt vorhandenen Erbmasse verlangen.

2.

Sowohl für Erben, wie auch Pflichtteilsberechtigte ist daher der Wert des Nachlasses im Todeszeitpunkt maßgeblich. Nicht selten stellt sich die Frage, ob es ersatzlos hingenommen werden muss, dass der Erblasser noch zu Lebzeiten Vermögenswerte weggegeben hat ohne einen entsprechenden Ausgleich dafür zu erhalten. Es stellt sich dann die Frage, ob der Wert des Grundstücks dennoch berücksichtigt werden muss.

Grundsätzlich muss der Wert des Gegenstandes fiktiv dem Nachlass hinzugerechnet werden.

**Beispiel:** Erblasser E verschenkt an seine nichteheliche Lebensgefährtin 5 Jahre vor seinem Tod seine Immobilie. Im Todeszeitpunkt beträgt der Wert des Nachlasses des E EUR 50.000,00. Die Immobilie hat einen Wert von EUR 200.000,00.

Im Beispielsfall ist der Wert des Nachlasses nicht EUR 50.000,00 sondern EUR 50.000,00 zzgl. des anzurechnenden Werts des Grundstückes.

Der Wert des verschenkten Gegenstandes ist immer geringer hinzuzurechnen, je weiter die Übertragung zurückliegt. Innerhalb des ersten Jahres ab Übertragung ist der Gegenstand mit seinem vollen Wert anzurechnen und mit jedem Jahr das seit der Übertragung vergeht, ist 1/10 weniger zu berücksichtigen. Daher ist nach zehn Jahren seit der Übertragung der Gegenstand nicht mehr zu berücksichtigen. Im obigen Beispiel wäre daher das Grundstück nur noch mit 5/10, also 50% seines Wertes zu berücksichtigen. Hätte E das Grundstück dagegen einen Monat vor seinem Tod übertragen, wäre das Grundstück mit seinem vollen Wert anzusetzen.

3.

a)

Maßgeblich ist daher, wann die Übertragung erfolgte. Bei Grundstücken ist auf die Umschreibung im Grundbuch abzustellen. Gerade wenn der Erblasser das von ihm bisher bewohnte Haus bereits zu Lebzeiten überträgt, sollte er darauf achten, dass er nicht gegen seinen Willen aus seinem Haus verdrängt werden kann. Mit Übertragung des Eigentums ohne sonstige Absicherung hätte er kein Recht zum Besitz mehr.

**Beispiel:** Vater V überträgt das von ihm bewohnte Elternhaus an seinen Sohn S. S gerät in Geldschwierigkeiten und verkauft das Grundstück an einen Immobilienmakler M. M verlangt von V die Räumung.

Da V im Beispiel keine anderweitige Absicherung hat, muss er das Grundstück räumen.

b)

Um dies zu vermeiden lassen sich die übertragenden Eltern oftmals zu ihrer eigenen Absicherung lebenslange Wohnrechte übertragen. Bleibt der Erblasser daher aufgrund solcher Regelungen trotz des Verlusts des Eigentums „Herr im Haus“ stellt sich die Frage, ob alleine auf die formale Umschreibung im Grundbuch abgestellt werden kann. Der BGH hat bereits 2016 festgehalten, dass dies nicht der Fall ist. Entscheidend ist: der Erblasser muss darauf verzichten, das Grundstück im Wesentlichen weiter zu nutzen.

Um festzustellen ob dies der Fall ist, ist auf die vertraglichen Gesamtregelungen abzustellen. In der besprochenen Entscheidung war maßgeblich, dass das Wohnrecht nur an der Wohnung im Erdgeschoss bestand und das Rückforderungsrecht an ein bestimmtes Verhalten des Beklagten geknüpft war. Hätte sich die Erblasserin dagegen das Wohnrecht an den gesamten Haus vorbehalten oder wäre das Rückforderungsrecht so stark ausgestaltet gewesen, dass es alleine vom Willen der Erblasserin abhinge, ob dieses ausgeübt wird und ihr dadurch eine eigentümerähnliche Stellung verschafft hätte, hätte die Entscheidung des OLG Zweibrücken anders ausgehen können.

IV.

Überträgt der Erblasser noch zu Lebzeiten ein Grundstück ohne dafür einen entsprechenden Gegenwert zu erhalten, kann ein Ausgleichsanspruch bestehen, bei dem der Wert des Grundstückes fiktiv dem Nachlass hinzugerechnet werden muss. Dieser Ausgleichsanspruch wird aber umso geringer, je länger die Übertragung zurückliegt. Regelmäßig ist der Wert des Grundstückes nicht mehr zu berücksichtigen, wenn seit der Eigentumsumschreibung bis zum Tod des Erblassers mehr als zehn Jahre vergangen sind. War der Erblasser aber aufgrund vertraglicher Regelungen – etwa durch ein umfassendes Wohnrecht – weiterhin „Herr im Haus“ kann dies anders aussehen. Ob im Einzelfall ein

entsprechender Ausgleichsanspruch besteht, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.