

Wohnrecht und 10-Jahresfrist bei § 2325 Abs.3 BGB (BGH)

Behält sich der Erblasser bei der Schenkung eines Grundstücks ein Wohnungsrecht an diesem oder Teilen daran vor, so kann hierdurch in Ausnahmefällen der Beginn des Fristlaufs gem. § 2325 Abs.3 BGB gehindert sein (Urteil des BGH vom 29.06.2016 IV ZR 474/15 juris).

Sachverhalt:

Der Kläger macht gegen die Beklagte Pflichtteilsergänzungsansprüche nach seinem verstorbenen Vater geltend. Die Beklagte ist seine Mutter sowie die Ehefrau des Erblassers und dessen testamentarische Alleinerbin. Mit Vertrag vom 8. Dezember 1993 übertrugen der Erblasser und die Beklagte ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück auf ihren zweiten Sohn, den Bruder des Klägers. Hierbei behielten sie sich als Gesamtberechtigte ein Wohnungsrecht an den Räumlichkeiten im Erdgeschoss vor, das auch die Mitbenutzung des Gartens, der Nebenräume sowie aller Leitungen und Anlagen zur Versorgung des Anwesens mit Wasser, Wärme, Energie und Entsorgung umfasste. Ferner wurde vereinbart, dass die Eltern die Garage weiterhin unentgeltlich nutzen konnten und der übernehmende Sohn das Grundstück zu ihren Lebzeiten weder veräußern noch darauf ohne ihre Zustimmung Um- oder Ausbaumaßnahmen vornehmen durfte. Auf die Absicherung der Veräußerungsbeschränkung in Form einer Rückauflassungsvormerkung wurde ausdrücklich verzichtet. Schließlich gestatteten die Eltern dem Übernehmer, Grundpfandrechte bis zur Höhe von 200.000 DM nebst Zinsen und Nebenleistungen für beliebige Gläubiger zur Eintragung im Rang vor dem Wohnungsrecht zu bewilligen. Der Kläger hält die Grundstücksübertragung für eine bei der Berechnung seines Pflichtteilsanspruchs zu berücksichtigende Schenkung.

Die Vorinstanzen, wie auch der BGH haben die Klage abgewiesen.

Die Frage, ob und inwieweit auch vorbehaltenene Wohnrechte an dem übertragenen Grundstück einem Fristbeginn im Sinne von § 2325 Abs. 3 BGB entgegenstehen können, ist im Anschluss an die Rechtsprechung des BGHs in der Instanzenrechtsprechung unterschiedlich beurteilt worden. Diese 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 (OLG Karlsruhe ZEV 2008, 244, 245; OLG Oldenburg ZEV 2006, 80; OLG Bremen OLGR 2005, 233 f.; OLG Celle OLGR 2003, 370, 371; OLG Düsseldorf FamRZ 1997, 1114; LG Rottweil ZErB 2012, 310, 311). Das soll jedenfalls dann gelten, wenn sich der

Erblasser im Übergabevertrag nicht noch zusätzlich das Recht vorbehalten hat, das Grundstück bei Pflichtverstößen des Begünstigten zurückfordern zu können (OLG Celle aaO; Herrler, ZEV 2008, 461, 462 f.). Nur vereinzelt hat die Rechtsprechung bei vorbehaltenen Wohnrechten bisher die Frist nicht mit der Eigentumsumschreibung beginnen lassen. Dies hat das Oberlandesgericht München etwa für den Fall angenommen, dass sich das Wohnungsrecht auf das gesamte Haus bezieht (ZEV 2008, 480 f.; hierzu kritisch Herrler aaO 464; vgl. ferner OLG Zweibrücken ErbR 2016, 379, 380 m. Anm. Görtz). Das Oberlandesgericht Düsseldorf ist ferner davon ausgegangen, es liege keine Leistung im Sinne von § 2325 Abs. 3 BGB vor, wenn dem Erblasser weiterhin wesentlicher Einfluss auf die Verwendung des Hausgrundstücks eingeräumt werde (FamRZ 1999, 1546 Rn. 10).

Ob auch ein vorbehaltenes Wohnungsrecht wie ein Nießbrauch den Fristbeginn des § 2325 Abs.3 BGB hindern kann, lässt sich nicht abstrakt beantworten. Zwar unterscheiden sich Nießbrauch und Wohnungsrecht voneinander. So ist der Nießbraucher insbesondere berechtigt, die Nutzungen der Sache zu ziehen. Bei einem Wohnhausgrundstück 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 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.

Dies bedeutet aber nicht, dass nicht auch - in Ausnahmefällen - bei der Einräumung eines Wohnungsrechts der Beginn des Fristablaufs gemäß § 2325 Abs.3 BGB gehindert sein könnte. Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalles, anhand derer beurteilt werden muss, ob der Erblasser den verschenkten Gegenstand auch nach Vertragsschluss noch im Wesentlichen weiterhin nutzen konnte. Die entscheidenden Grundsätze hat der Senat in seinem Urteil vom 27. April 1994 (BGHZ 125,395) entwickelt. Hiernach gilt eine Schenkung nicht als im Sinne von § 2325 Abs.3 BGB geleistet, wenn der Erblasser den "Genuss" des verschenkten Gegenstandes nach der Schenkung nicht auch tatsächlich entbehren muss. Eine Leistung liegt vielmehr nur vor, wenn der Erblasser nicht nur seine Rechtsstellung als Eigentümer endgültig aufgibt, sondern auch darauf verzichtet, den Gegenstand im Wesentlichen weiterhin zu nutzen.

Auf dieser Grundlage hat es der BGH nicht beanstandet, wenn von einem Fristbeginn bereits mit der Eintragung im Grundbuch ausgegangen wurde, so dass die Zehnjahresfrist im Zeitpunkt des Erbfalls bereits abgelaufen war. Der Erblasser und seine Ehefrau haben sich ein Wohnungsrecht nicht an dem aus drei Etagen (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) bestehenden gesamten Haus vorbehalten, sondern lediglich für die Räumlichkeiten im

Erdgeschoss, die Mitbenutzung des Gartens, der Nebenräume sowie alle Leitungen und Anlagen zur Versorgung des Anwesens einschließlich der Nutzung der Garage.

Besteht das im Wohnungsrecht verankerte Ausschließungsrecht nur an Teilen der übergebenen Immobilie, so ist der Erblasser nunmehr nach BGH- anders als beim Vorbehalt des Nießbrauchs - mit Vollzug des Übergabevertrages nicht mehr als "Herr im Haus" anzusehen. Entscheidend ist zudem, dass den Eltern jedenfalls kein weitgehend alleiniges Nutzungsrecht unter Ausschluss des übernehmenden Sohnes an dem Grundstück mehr zustand.

Ihr Hausgrundstück konnten die Eltern nicht mehr in der bisherigen Art und Weise nutzen. Die ihnen vertraglich eingeräumte Dienstbarkeit hätten sie nur dann einem anderen überlassen können, wenn die Überlassung gestattet worden wäre (vgl. § 1092 Abs.1 Satz 2 BGB). Ein derartiges Überlassungsrecht war den Eltern hier nicht vorbehalten worden. Durch den Verlust der Eigentümerstellung, das nur an Teilen des Grundstücks bestehende Wohnungsrecht sowie die fehlende Übertragbarkeit auf Dritte ist die rechtliche Stellung des Erblassers einschließlich der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks jedenfalls deutlich eingeschränkt worden.

Fazit:

Die bisher ungeklärte Frage der 10- Jahresfrist nach § 2325 Abs.3 BGB bei einem Wohnrecht hat der BGH nunmehr geklärt. Wenn das Wohnrecht nur an Teilen der Immobilie besteht und keine Überlassung an Dritte gestattet wird muss man von einem Verlust des Eigentums ausgehen. Dies gilt umso mehr, wenn kein Rücktrittsvorbehalt vereinbart wurde und auch auf eine Rückauflassungsvormerkung wegen der Verfügungsbeschränkung verzichtet wurde.

Dr. Werner Nickl, Eislingen, Fachanwalt für Erbrecht