

## Die Wohnung der Pflegerin überschreiben

Maria ist Anfang 70, aber leider nicht mehr bei guter Gesundheit. Schon seit einigen Jahren bedarf sie daher der Unterstützung einer wesentlich jüngeren Pflegerin, die sich täglich um sie kümmert. Die beiden Frauen haben ein freundschaftliches Verhältnis entwickelt und Maria fühlt sich bei Herta gut aufgehoben. Sie beschließt daher, als Zeichen der Anerkennung und aus Dankbarkeit, Herta ihre Wohnung zu überschreiben. Sie behält sich allerdings das **Fruchtgenußrecht** vor, das heißt sie darf bis zu ihrem Lebensende in der Wohnung bleiben bzw. diese auch an Dritte vermieten und dann die Miete behalten. Herta erhält also nur das **nackte Eigentum** an der Wohnung. Erst im Todesfall von Maria darf sie frei über die Wohnung verfügen. Rechtlich ist das aufgrund der Bestimmungen über die **Leibrente** gemäß Art. 1872 ZGB möglich. Die Leibrente kann durch Veräußerung, Schenkung oder Testament bestellt werden. In unseren Fall hat Maria Herta die Wohnung geschenkt und das Fruchtgenußrecht zurückbehalten. Gleichzeitig hat sich Herta verpflichtet, Maria bis zu ihrem Lebensende moralisch und materiell beizustehen. Sollte sie diese **Verpflichtung** nicht einhalten, kann die gebende Partei die Auflösung des Vertrages erreichen. In diesem Fall verliert Herta das Recht an der

Wohnung und muss unter Umständen auch noch einen **Schadensersatz** leisten. Sie hat dann aber das Recht, für die von ihr bis dahin erbrachten Arbeitsleistungen vergütet zu werden. Es gibt zwei wichtige Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit eines solchen Vertrages: zum einen muss die ältere Person beim Abschluss des Vertrages voll **zurechnungsfähig** sein, zum anderen darf deren **Ableben** nicht unmittelbar bevorstehen oder in Kürze sehr wahrscheinlich sein. Der **Leibrentenvertrag** fällt unter die sogenannten „Glücksverträge“, ebenso wie die Versicherungsverträge. Das bedeutet, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Partei weiß, wer den größeren Nutzen aus dem Vertrag zieht.

Der Vertrag ist nämlich nichtig, wenn dieser Umstand von Anfang an offensichtlich ist. Hier kann die Macht des Zufalles nicht mehr greifen. Der Oberste Gerichtshof hat das in einem Urteil klar formuliert: „Der Leibrentenvertrag ist wegen Fehlen des Zufalles (alea) nichtig, wenn zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Gebende eine so **schwere Krankheit** hat, die seinen Tod innerhalb einer kurzen Zeitspanne höchstwahrscheinlich macht oder man davon ausgehen kann, dass der Betreffende nur einen genau bestimmbaren Zeitraum überleben



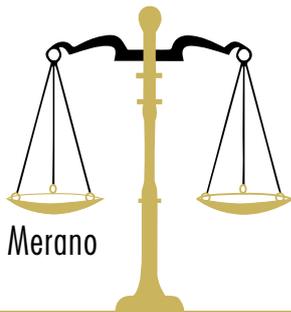
DDr. Iris Pircher

wird.“ Aber nicht nur die Dauer der zu erbringenden **Pflegeleistungen**, sondern auch der Pflegeaufwand sind dem Zufall überlassen. Die Pflegeleistung kann vom Fortschreiten der Krankheit abhängen, aber auch von neu auftretenden Krankheiten.

Den **Verwandten** der gebenden Partei kann ein solcher Vertrag ein Dorn im Auge sein. Sie können den Vertrag aber nur unter bestimmten Voraussetzungen anfechten. Sie müssen beweisen, dass die ältere Person beim Vertragsabschluss nicht mehr zurechnungsfähig war. Hier reicht ein **ärztliches Gutachten** aus, die ältere Person muss nicht unbedingt unter Sachwaltschaft gestellt werden. Alternativ kann bewiesen werden, dass der Betreffende nachweisbar kurz vor seinem Ableben stand oder es schon sehr wahrscheinlich war, dass er nur noch einen genau bestimmbaren Zeitraum zu leben hat. Zudem muss ein solcher Vertrag, auch wenn es sich nicht um Immobilien handelt, immer **schriftlich** gemacht werden, ansonsten ist er nichtig.

**Rechtliche Probleme** können sich auch ergeben, wenn die gebende Partei für eine sehr lange Zeit oder für immer in eine **Struktur** verlegt werden muss, da eine Pflege zu Hause nicht mehr möglich ist. Dann muss im Einzelfall geprüft werden, ob auch das den Vertrag auflöst, da die andere Partei ihre ursprünglichen Verpflichtungen nicht mehr erbringen kann.

### DDr. IRIS PIRCHER ANWALT • AVVOCATO



Meraner Str. 5 Via Merano  
39011 Lana

Tel. 0473 564 926  
Fax 0473 563 922

[pircher.rechtskanzlei@gmail.com](mailto:pircher.rechtskanzlei@gmail.com)