



WICHTIGE URTEILE

Fälle aus der Anwaltspraxis

Markus Wenter ist Rechtsanwalt *

mit Kanzlei in der Dantestr. 20/b - 39100 Bozen

Tel: +39-0471-980199 | Fax: +39-0471-979554

E-Mail: info@wenter.it | Internet: www.wenter.it



Wenn Eltern dem frisch vermählten Sohn vorübergehend eine Wohnung zur Verfügung stellen, machen sie sich meist keine Gedanken darüber. Doch in gewissen Fällen – wenn sich Nachwuchs einstellt und sich das Paar danach trennt – kann das zu rechtlichen Problemen führen.

Shutterstock

Leihgabe einer Wohnung kann zu Problemen führen

Der Fall:

Es kommt nicht selten vor, dass Eltern ihrem Sohn und dessen Partnerin im Hinblick auf eine zukünftige Vermählung zeitweise eine Wohnung zur Verfügung stellen, bis das Paar eine geeignete Unterbringung findet. Der Umstand kann zu Problemen führen, denn die Partner verbleiben dann länger in der Wohnung, könnten heiraten und es könnte sich Nachwuchs einstellen. Sofern die Partnerschaft später in die Brüche geht, ist es

übliche Praxis der Gerichte, dass die Wohnung bis zur finanziellen Unabhängigkeit der Kinder der Frau zugewiesen wird – und dies, ohne dass die ehemalige Lebensgefährtin eine Miete entrichten muss, auch wenn die Wohnung nicht einmal dem Ex-Partner, sondern dessen Eltern gehört.

Wie das Gericht entschied:

Diese Prinzipien wurden mit Urteilen des italienischen Höchstgerichtes aus den Jahren 2004, 2011 und 2012 vorgegeben. Durch diese Grundsatzentscheidungen können sich aber erhebliche Probleme einstellen, da die Eltern dem jungen Paar

lediglich vorübergehend eine Wohnung zur Verfügung stellen wollten, um diese Wohnung nach dem baldigen Auszug der Familie wiederum zu vermieten. Genau das aber wäre aufgrund des genannten Standpunktes der Höchststrichter bis zur wirtschaftlichen Selbständigkeit der Enkelkinder nicht mehr möglich gewesen.

Dass dieser Lösungsansatz aber für die Immobilieneigentümer zu hart wäre, zumal sie mit den Entscheidungen des Paares, sich nach der Geburt der Kinder zu trennen, nichts zu tun hatten, ist spätestens seit einem anderen, gegensätzlichen Urteil aus dem Jahr 2010 auch dem Kassa-

tionsgerichtshof bewusst geworden. Somit hat dessen 3. Sektion mit Beschluss Nr. 15113/2013 kürzlich folgenden wichtigen Grundsatz festgelegt:

Sofern die Wohnung dem Sohn übergeben wurde, als dieser noch gar nicht mit der zukünftigen Partnerin liiert war, so steht letzterer, der die Wohnung zugewiesen wird, nicht unbedingt ein uneingeschränktes Recht zu, die Immobilie bis zur wirtschaftlichen Selbständigkeit des Kindes zu nutzen.

Der italienische BGH ist zur Auffassung gelangt, dass bei derart gelagerten Fällen die Instanzgerichte der Frau eine angemessene Frist setzen sollten, um sich eine andere geeignete Wohnung zu suchen. Für die entsprechende Miete wird natürlich zumindest teilweise der Expartner aufkommen müssen, aber dafür können dessen Eltern dann wieder frei über ihre Wohnung verfügen.

Dieses Umdenken der Höchststrichter in Rom ist sicher positiv zu beurteilen. Denn aufgrund der eingangs genannten drei Urteile der Kassation würde die Position des an der Trennung unbeteiligten Eigentümers zu drastisch eingeschränkt. Ohne sein eigenes Verschulden könnte er seine Wohnung über Jahre hinweg weder selbst benutzen noch vermieten.

Schon bald werden sich die Vereinten Senate des Kassationsgerichtshofes wieder mit der Materie befassen, damit nach einem Jahrzehnt von widersprüchlichen höchstrichterlichen Entscheidungen eine einheitliche Klärung der Rechtslage herbeigeführt wird.

* Markus Wenter ist Partner der Kanzlei Dr. Markus Wenter & Dr. Martin Gabrieli in Bozen

© Alle Rechte vorbehalten