

**Linz.** Eine 70-jährige Tante schenkt ihren beiden ca. zehn und zwölf Jahre alten Nichten ein lastenfreies Zinshaus in bester Lage im ersten Wiener Bezirk, Wert der Liegenschaft mehr als 2,1 Millionen Euro. Sie behält sich den Fruchtgenuss, verpflichtet sich aber „sämtliche mit der Liegenschaft und ihren Rechten als Fruchtgenussberechtigte verbundenen Kosten und Aufwendungen inklusive der Kosten der Erhaltung sowie allfälliger Um-, Aus- und Zubauten zu tragen“. Bezirksgericht, Landesgericht und Oberster Gerichtshof wiesen den Antrag auf pflegschaftsgerichtliche Genehmigung des Schenkungsvertrages trotzdem ab. Was war passiert?

Minderjährige sollen davor geschützt werden, die Volljährigkeit schon mit zuvor eingegangenen Schulden zu erreichen. Deshalb bestimmt § 167 Abs 3 ABGB, dass Vertretungshandlungen der gesetzlichen Vertreter (wohl der Eltern) in verschiedenen Vermögensangelegenheiten zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung des Gerichts bedürfen, wozu das Gesetz ausdrücklich „die Annahme einer mit Belastungen verbundenen Schenkung“ zählt.

### Schutz für Minderjährige

Die Vertragsparteien - im praktischen Leben wohl Tante und Eltern der beiden Minderjährigen - haben scheinbar alles richtig gemacht: Die beiden Kinder erhalten zwar zu Lebzeiten der Tante nur das „nackte Eigentum“ (nudum ius, wie schon die Römer es nannten), ihnen waren aber die Mieteinnahmen (ca. 150.000 Euro vor Steuern jährlich) und eine Verkaufsmöglichkeit nach dem Tod der Tante sicher. Zudem erhielten sie aus steuerlichen Gründen schon ab Vertragsabschluss rund 14.000 Euro sogenannte Substanzabgeltung jährlich. Der Vater der beiden Minderjährigen „verpflichtete sich zur Tragung aller Kosten und Gebühren der Verfassung, Errichtung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags, der Grunderwerbssteuer, der Eintragungsgebühr sowie sämtlicher Aufwendungen der Geschenknehmerinnen im Zusammenhang mit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft bis zum Zeitpunkt der jeweiligen Volljährigkeit der Kinder sowie zu deren Schad- und Klagloshaltung“.

# Gerichte verhindern Zwei-Millionen-Geschenk

**Gastbeitrag.** Zwei junge Nichten sollten von ihrer Tante ein Wiener Zinshaus geschenkt bekommen. Das Vorhaben verfehlte die pflegschaftsgerichtliche Genehmigung, weil die Zuwendung sie theoretisch hätte teuer kommen können.

Der Haken bei der Sache: Nach § 513 ABGB haftet die Fruchtgenussberechtigte nur bis zur Höhe des Ertrages, den sie aus der Vermietung erzielt, für „Ausbesserungen, Ergänzungen und Herstellungen“, wie das ABGB seit 1812 wörtlich formuliert. Übersteigen die Erhaltungskosten den Ertrag, ist der übersteigende Teil von den Eigentümern zu tragen. Die beiden Nichten wären daher der (wahrscheinlich nur theoretischen) Gefahr ausgesetzt gewesen, ohne eigene Einnahmen Reparaturkosten zahlen zu müssen. Der Einwand der beiden Minderjährigen, vertreten durch ihre Eltern, dass ihr Vater ja „sämtlicher Aufwendungen der Geschenknehmerinnen ... bis zum Zeitpunkt der jeweiligen Volljährigkeit der Kinder“ trage und sie insoweit schad- und klaglos halte, ging in doppelter Hinsicht nach hinten los. Für den Obersten Gerichtshof war damit erwiesen, dass es offensichtlich Aufwendungen gäbe, die nicht die Tante trage, denn sonst wäre die Vereinbarung einer Tragung von Aufwendungen durch den Vater ja gar nicht notwendig gewesen. Und zweitens sei die Lastenübernahme durch den

Vater zeitlich mit der Minderjährigkeit der beiden Mädchen begrenzt, sodass sie ab Vollendung des 18. Lebensjahres der Gefahr von Ausgaben ohne irgendwelche Einnahmen aus der Schenkung zu Lebzeiten der Tante ausgesetzt wären.

### Eigene Vereinbarung möglich

Gibt es also keine Vertragsgestaltungsmöglichkeiten, um ein Zinshaus im Wert von mehreren Millionen Euro Minderjährigen zu schenken? Doch. Was die Vertragsparteien bei Errichtung des Schenkungsvertrages übersehen haben, ist, dass § 513 ABGB - Reparaturkostentragung durch den Fruchtgenussberechtigten nur bis zur Höhe der Einnahmen - keine Norm zwingenden Rechts ist. Als dispositives Recht hätte seine Anwendung abbedungen werden und die Tante sich verpflichten können, Reparaturkosten in unbegrenzter Höhe und eben nicht limitiert durch die Mieteinnahmen zu tragen. Jetzt möge sich natürlich jeder (und jede) gut überlegen, eine solche Verpflichtung einzugehen, aber wie man der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (4

Ob 5/25a) auch entnehmen kann „befinde sich [das Gebäude] in einem ausgezeichneten Erhaltungszustand“. Bei jährlichen Mieteinnahmen vor Steuern von rund 150.000 Euro ließe sich die Erhaltung wohl wirtschaftlich damit tragen.

Man kann wohl mit einiger Wahrscheinlichkeit annehmen, dass die Vertragsparteien die Entscheidung

des Obersten Gerichtshofs als „Kochrezept“ für einen zweiten Vertragsgestaltungsversuch nehmen werden. Damit der zweite Versuch gelingt, sollte trotz Übernahme umfassender Verpflichtungen durch die Tante und Haftungserklärungen durch den Vater dem Pflegschaftsgericht auch plausibel gemacht werden, dass hinreichend (weiteres) Vermögen der Tante und Vermögen des Vaters vorhanden sind, um alle möglichen Verpflichtungen auch erfüllen zu können. Ansonsten könnte eine pflegschaftsgerichtliche Vertragsgenehmigung erneut scheitern.

### Bloßes Angebot als Alternative

Es gäbe für die Tante aber auch noch eine andere rechtliche Möglichkeit: Sie könnte ein zeitlich (weit) über die Erreichung der Volljährigkeit ihrer Nichten lautendes Angebot auf Abschluss eines Schenkungsvertrages mit dem von ihr, der Tante, gewünschten Vertragsinhalt stellen. Es obliegt dann ihren volljährigen Nichten, unter Abschätzung der wirtschaftlichen Folgen solch ein Angebot anzunehmen (oder aber auch nicht).

Schenkungen von Liegenschaftsvermögen an Minderjährige, auch im Werte von Millionen an Euro, werden von den Gerichten kritisch betrachtet. Nicht, weil Geld angeblich den Charakter verdirbt, sondern weil das Gesetz denkbare finanzielle Risiken für Minderjährige so weit wie möglich ausschließen will. Bei entsprechender Vertragsgestaltung sind solche Schenkungen aber sehr wohl rechtlich möglich.

Dr. Karl Krückl, MA LL.M ist emeritierter Rechtsanwalt und Of Counsel der Bruckmüller Rechtsanwalts-gmbH, Mag. Karl Weilhartner Rechtsanwalt derselben Kanzlei.

