

Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

Kinderzimmer-Blues

SCHIEDUNG. Worauf Kinder achten müssen, um im Scheidungsfall ihr Wohnrecht zu behalten.

Das Eherecht enthält Schutzbestimmungen für jenen Partner, der nicht Eigentümer oder Mieter der Ehwohnung oder des Hauses ist. Kurz gesagt: Der andere Ehepartner hat alles zu unterlassen, was die Wohnmöglichkeit des auf die Wohnung angewiesenen Ehepartners gefährden könnte. In einer aktuellen Entscheidung hatte der Oberste Gerichtshof (OGH) zu entscheiden, ob von der Schutzbestimmung des Eherechts auch (volljährige und selbsterhaltungsfähige) Kinder umfasst sind. Eine Mutter klagte ihren Sohn, die von ihm benutzten Zimmer des Elternhauses zu räumen und die Liegenschaft künftig nicht mehr zu betreten. Er sei selbsterhaltungsfähig und habe schlichtweg keinen Rechtsanspruch auf die Benützung. Der Sohn hielt dem entgegen, dass es sich bei dem Haus um die so genannte Ehwohnung handle und sein Vater mit der Räumungsklage nicht einverstanden sei. Sein Vater habe einen eherechtlichen Anspruch auf Erhaltung der Wohnung und er selbst gegen seinen Vater einen Unterhaltsanspruch. Im Ergebnis hätte er daher ein vom Vater abgeleitetes Recht, weiter im Haus zu wohnen.

Nach einander widersprechenden Entscheidungen der Unterinstanzen verpflichtete der OGH den Sohn letztlich doch zur Räumung des Hauses. Den Ausschlag gab die Tatsache, dass der Scheidungsrichter dem Vater mit einer im Rahmen des Scheidungsverfahrens erlassenen einstweiligen Verfügung den Aufenthalt im Haus untersagt hat. Der Vater hatte somit zumindest zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Streit zwischen Mutter und Sohn kein Recht auf die Benützung des Hauses. Darüber hinaus sah der OGH auch den eherechtlichen Anspruch des Vaters auf Erhaltung der Wohnmöglichkeit aufgrund der Wegweisung überhaupt als verwirkt an. Wenn aber der Vater kein Benützungsrecht am Haus hat, kann der Sohn auch kein Recht zur Benützung vom Vater ableiten. Das Erstaunliche an dieser Entscheidung ist, dass eine bloß provisorische Maßnahme (in diesem Fall die Wegweisung des Vaters durch einstweilige Verfügung) letztlich entscheidend dafür ist, ob die Kinder der in Scheidung lebenden Eltern ein Recht haben, die bisherige Ehwohnung weiter zu bewohnen. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at

Recht kurz

+++ Verkaufsvollmachten an eine Bank sind – so der OGH – nur dann wirksam, wenn die Bank dem Grundbuch mit entsprechenden Urkunden nachweisen kann, dass der Eigentümer die Verkaufsvollmacht erst nach Eintritt der Fälligkeit des Kredits ausgestellt hat. Vor dem Eintritt der Kreditfälligkeit erteilte Vollmachten sind nämlich unwirksam.

+++ Anonyme Beschlussfassungen. Der OGH stellt für das Wohnungseigentumsrecht klar, dass anonyme und geheime Abstimmungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft unzulässig und die Beschlüsse daher anfechtbar sind. Daran ändert sich auch nichts, wenn ein Notar den Abstimmungsvorgang protokolliert.



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN