

Vertragliche Lösungen

Die Villacher Juristin Karin Brunner hat sich in ihrer Dissertation damit beschäftigt, wie mit einem grundbücherlichen Wohnungsrecht oder „Ausgedinge“ rechtlich umzugehen ist, wenn ein gewaltfreies Zusammenleben meist verschiedener Generationen in einem Haus nicht mehr möglich ist.

Familiientyrann misshandelt Ehefrau und erwachsene Tochter“, „Großvater missbraucht Enkelin im gemeinsamen Haus“, „75-Jährige nach jahrelangem Martyrium in der Familie befreit“. So lauten die Schlagzeilen, hinter denen sich mitunter eine vertragliche Verbindung von Familienmitgliedern verbirgt, die die rechtliche Seite des Zusammenlebens, meist verschiedener Generationen, unter einem Dach regelt. Gewalt in der Familie hat nicht nur zur Folge, dass der Gewalttäter die Wohnung oder das Haus verlassen muss. Auf der Suche nach langfristigen Lösungsmöglichkeiten bei familiären Gewaltvorfällen stoßen die Betroffenen oftmals auf viele ungelöste juristische Fragen.

Die Villacher Juristin Dr. Karin Brunner hat sich in ihrer Dissertation damit beschäftigt, wie mit einem grundbücherlichen Wohnungsrecht oder „Ausgedinge“, wie es im bäuerlichen Bereich heißt, rechtlich umzugehen ist, wenn ein gewaltfreies Zusammenleben meist verschiedener Generationen in einem Haus nicht mehr möglich ist. Diese Wohnungsrechte werden oft im Rahmen von Gutsübergabeverträgen eingeräumt und sollten demjenigen, der seine Liegenschaft hergibt, eine sichere Wohnversorgung bieten. Familiäre Gewalt kann jedoch genau diesem Zweck widersprechen.

Welche rechtlichen Möglichkeiten haben nun die einzelnen Familienmitglieder in Hinblick auf einen derartigen Versorgungsanspruch, wenn es Gewalt gibt? Bedeutet ein Wohnungsrecht eine bedingungslose Bindung der Vertragsparteien? Wie ist mit einem Versorgungsanspruch umzugehen, wenn er einem Ehepaar eingeräumt ist, jedoch nur ein Ehepartner gewalttätig wird? Karin Brunner geht diesen und weiteren mit dem Thema zusammenhängenden Fragen in ihrer Dissertation nach, die in

**Karin Brunner: Übergabevertrag, Wohnungsrecht und Ausgedinge, Sicherheit oder Risiko bei Gewalt in Familien? Lexis-Nexis Verlag ARD Orac, Wien, 2007.*



Versorgungsanspruchsberechtigte können eine Geldablöse für das Wohnungsrecht verlangen, für den Fall der Unzumutbarkeit des weiteren Zusammenlebens mit Angehörigen.

einem Buch* erschienen ist. Die Autorin sammelte während ihrer langjährigen Tätigkeit in der Kärntner Interventionsstelle gegen familiäre Gewalt und in Rechtsanwaltskanzleien Fallbeispiele zu dem Thema, die in ihrem Buch juristisch bearbeitet wurden. Darin geht es unter anderem um Lösungen bei unterschiedlichsten Fallkonstellationen aus dem Blickwinkel verschiedener Familienmitglieder.

Ein Fragebogen, Muster für Vertragsformulierungen und Gerichtseingaben sowie Hinweise auf Unterstützungsmöglichkeiten sollen Rechtsvertretern, Vertragsrichtern, Beratern, in der Gewaltprävention tätigen Personen und anderen Interessierten den Zugang zum Thema erleichtern. Derzeit ist die Autorin als wissenschaftliche Mitarbeiterin bei der Rechtsanwaltspartnerschaft *Komann & Petutschnig* in Villach und als Sachwalterin tätig.

Vorsorgen beim Vertragsabschluss. Im Rahmen der Übergabe einer Liegenschaft werden oftmals als Gegenleistung

und zur Altersabsicherung der Übergebenden grundbücherliche Wohnungsrechte eingeräumt. Dabei bekommt der Übergeber oder die Übergeberin das Recht eingeräumt, im Haus oder am Hof weiterhin wohnen zu können. Mitunter werden Pflegeleistungen und die Essensversorgung zugesichert und im Grundbuch eingetragen. Das Eigentum an der Liegenschaft wird meist einem erwachsenen Kind übertragen. Die Beteiligten wohnen dann weiterhin in einem Haus zusammen, Räume wie Badezimmer oder Küche werden oftmals gemeinsam benutzt. Unausweichlich kommt es zu Konflikten. Allzu oft münden diese in Gewalt.

Gewalt gegen alte Menschen. Nicht immer wird diese Gewalt sofort nach außen sichtbar. Oft bleiben Misshandlungen und Vernachlässigungen von alten Menschen über Jahre unentdeckt. Diese sind, wenn sie einmal pflegebedürftig sind, besonders hilflos und ihren vermeintlichen Helfern ausgeliefert. Um sich aus der Situation zu befreien, sind sie meist auf die Unterstützung von außen stehenden Personen angewiesen. Darüber hinaus bedarf es schwerwiegender Veränderungen in ihrem Leben.

Liegen Misshandlungen oder Bedrohungen vor, wird der Täter oder die Täterin, die mitunter auch die Pflegeperson ist, von der Polizei aus der gemeinsamen Wohnung weggewiesen und ihm oder ihr das Betreten der Wohnung untersagt. Dieses Instrument des Gewaltschutzgesetzes nach § 38 a Sicherheitspolizeigesetz dient kurzfristig und effizient der Deeskalation, wenn es zu Gewalt in der Familie kommt – im Speziellen zwischen einem aus einem Versorgungsanspruchsvertrag Berechtigten und Verpflichteten. Die Anwendung dieser Maßnahmen wird in den meisten Fällen zu keiner langfristigen Lösung der familiären Probleme führen. Die Verhängung einer Wegweisung und eines Betretungsverbots ist ein erster wichtiger Schritt in Richtung einer Veränderung.



Interventionsstelle gegen Gewalt in der Familie: Die Interventionsstelle ist eine auf familiäre Gewalt spezialisierte Beratungseinrichtung und bietet Opfern umfangreiche juristische und psychosoziale Beratung und Begleitung an.

Weitere gerichtliche Schritte. Nach allfälliger gerichtlicher Verlängerung des Betretungsverbot in Form einer einstweiligen Verfügung gem § 382b Exekutionsordnung, die ohne Einleitung eines Hauptverfahrens für maximal drei Monate erlassen werden kann, stellt sich für die Betroffenen die Frage, wie mit dem Wohnungsrecht weiter zu verfahren ist.

Der Versorgungsanspruchsberechtigte hat die Möglichkeit, für den Fall der Unzumutbarkeit des weiteren Zusammenlebens einen Geldablösebetrag für das Wohnungsrecht und eine Pflegeleistung zu verlangen. Diese Forderung ist ebenfalls gerichtlich geltend zu machen. Mit der Geldablöse muss es dem Betroffenen möglich sein, eine gleichartige Versorgungsleistung anderweitig zu bezahlen.

Dies bedeutet aber auch, dass der Betroffene sich eine neue Unterkunft suchen müsste, etwa bei anderen Verwandten oder in einem Altersheim, und aus dem Haus, in dem er oft jahrelang gelebt hat, ausziehen müsste. Die gerichtliche einstweilige Verfügung gegen den Liegenschaftseigentümer kann in diesem Fall nicht verlängert werden

sondern ist auf einen Zeitraum von drei Monaten begrenzt

Gewalt gegen den Liegenschaftseigentümer. Anders stellt sich die umgekehrte Situation dar, wenn der Wohnungsberechtigte gegenüber dem Liegenschaftseigentümer oder dessen Familie gewalttätig wird. In diesem Fall hat der Liegenschaftseigentümer in der Regel die Möglichkeit, den grundbücherlich abgesicherten Versorgungsanspruch aufzulösen und den Gewalttäter endgültig zum Verlassen des Hauses zu bewegen.

Der Liegenschaftseigentümer hat dem Wohnungsberechtigten eine Ablöse für das Wohnungsrecht zu bezahlen. Der Berechtigte hat ja einst beim Vertragsabschluss sein Vermögen aus der Hand gegeben und würde andernfalls mittellos dastehen. Die Höhe der Ablöse richtet sich nach dem Alter des Berechtigten und dem Umfang der Versorgungsleistung. Die endgültige Klärung der rechtlichen Situation ist durch Einbringung einer Klage bei Gericht zu erreichen. Für den Zeitraum des Verfahrens kann dem gewalttätigen Wohnungsberechtigten mittels einst-

weiliger Verfügung gemäß § 382 b Exekutionsordnung vorübergehend das Betreten der Wohnung untersagt werden. Somit kann eine bereits vorher, nach Aussprechung eines Betretungsverbot verhängte einstweilige Verfügung für die Dauer dieses Verfahrens verlängert werden. Dies bedeutet, dass der Liegenschaftseigentümer und dessen Familie in der Zeit eines langwierigen gerichtlichen Verfahrens in Ruhe die Liegenschaft nützen kann.

In jedem Fall sind aber die Maßnahmen der Polizei beim Einschreiten für die weitere Entwicklung der Situation von besonderer Bedeutung. Einerseits kommt deren Dokumentation bei der richterlichen Beweiswürdigung eine wichtige Rolle zu, andererseits werden Signale an die Betroffenen in Richtung einer klaren Absage von Gewalt gegeben.

Dies animiert die von Gewalt Betroffenen dazu, auch bei Vorliegen schwieriger juristischer Fragen weitere rechtliche Schritte in die Wege zu leiten, denn auch ein grundbücherlich sichergestellter Versorgungsanspruch bedeutet keine ewige Bindung der Vertragsteile bei familiärer Gewalt. *K. B.*