



# Tipps für Senioren

## Vermögensrechtliche Strukturen für Senioren

herausgegeben vom Nationalrat des Notariats  
in Zusammenarbeit mit 14 Verbrauchervereinigungen

Adioconsum  
Adoc  
Adusbef  
Altroconsumo  
Assoutenti  
Casa del Consumatore  
Cittadinanzattiva

Confconsumatori  
Federconsumatori  
Lega Consumatori  
Movimento Consumatori  
Movimento Difesa del Cittadino  
U.Di.Con  
Unione Nazionale Consumatori

Wie in den hoch entwickelten Ländern so wird auch in Italien eine ständige Verlängerung der Lebenserwartung wahrgenommen; die italienische Bevölkerung der über 65 jährigen stellt laut Statistikamt „ISTAT“ aus dem Jahre 2018, 22,6% der gesamten Bevölkerung dar.

Bei einer längeren Lebenserwartung sind die öffentlichen Einrichtungen dazu aufgerufen, die neuen Herausforderungen auf sich zu nehmen, die mit der Lebensqualität von älteren Personen zusammenhängen, nachdem diese zu denjenigen Personen zählen, die einen besonderen Schutz verdienen. Eine unsichere Zukunft beim Eintreten einer möglichen Krankheit oder von physischen und psychischen Einschränkungen, die mit dem Alter zusammenhängen, ist der Anlass, Mittel und Wege ausfindig zu machen, die ein würdiges und unbeschwertes Altern erlauben. Der Nationalrat des Notariats sowie die Vereinigung der Verbraucher hat diesen Personen die 15. Ausgabe der Broschüre „Le Guide per il Cittadino“ gewidmet, mit der Idee geeignete vermögensrechtliche Lösungen für ihre Bedürfnisse zu finden und zwar anhand der Mittel, die der Gesetzgeber zur Verfügung gestellt hat. In dieser Broschüre werden folgende rechtliche Einrichtungen behandelt:

Leibrentenvertrag, Unterhaltsvertrag, Schenkungsvertrag mit der Auflage zur Fürsorge, Abtretung des bloßen Eigentums mit dem Fruchtgenussrückbehalt, Kaufvertrag mit dem Rückbehalt des Wohnungsrechts sowie Anleihe auf Lebzeit mit hypothekarischer Sicherstellung und der Trust; kurze Hinweise sind dem Testament gewidmet. Auch diese wie die bisherigen Broschüren werden vom Nationalrat des Notariates und von 14 weiteren Verbraucherverbänden verteilt. Sie ist ebenfalls auf der entsprechenden Webseite abrufbar.

Oktober 2018

1



# 1. Die vermögensrechtlichen Hilfsmittel für das hohe Alter

## DER LEIBRENTENVERTRAG

Ältere Personen haben manchmal die Notwendigkeit **lebenslang, periodischen und kontinuierlich einen Geldbetrag als Entgelt für die Veräußerung einer Liegenschaft oder für die Abtretung eines Kapitals** zu erhalten, wobei sie aus den erhaltenen Summen einen Nutzen ziehen und sie für ihren Bedarf einsetzen.

Die Leibrente ist ein Vertrag mittels welchem ein Subjekt (Rentenschuldner) sich verpflichtet, einem anderen Subjekt (Empfänger einer Leibrente) auf immerwährende Zeit eine regelmäßig wiederkehrende Leistung eines Geldbetrages oder einer bestimmten Menge anderer vertretbarer Sachen<sup>1</sup> (Leibrente) zu entrichten und zwar zu Gunsten des Rentenempfängers auf Lebzeiten oder zu Gunsten von einer oder mehreren auserwählten Personen.<sup>2</sup>

Die Rente kann auch zu Gunsten von mehreren Personen<sup>3</sup> oder zu Gunsten eines Dritten<sup>4</sup> bestellt werden. Ebenfalls kann sie entgeltlich<sup>5</sup> oder mittels Schenkung oder durch Testament<sup>6</sup> bestellt werden. Mit der entgeltlich bestellten Leibrente verpflichtet sich der Leibrentengeber eine Annuität als Gegenleistung für die Abtretung einer beweglichen oder unbeweglichen Sache (z.B. Abtretung einer Wohnung)<sup>7</sup> oder eines Kapitals zu gewähren.

2

**Im Falle einer nicht bezahlten fälligen Rate einer Rentenzahlung kann der Rentenempfänger zwar nicht die Auflösung des Vertrages verlangen aber er kann die Güter des Rentengebers beschlagnahmen und veräußern lassen, um aus dem Verkauf einen Verkaufserlös zu erzielen, der den Betrag der Rente absichert.**



Der Rentenempfänger kann die Auflösung des Vertrages verlangen, wenn der Rentengeber die vereinbarten Sicherstellungen nicht gegeben oder gemindert hat<sup>8</sup>. Allerdings können die Vertragsparteien zum Schutze des Rentenempfängers die Aufhebung des Vertrages wegen Nichterfüllung verlangen, indem sie dafür eine eigene Klausel<sup>9</sup> vorsehen oder eine auflösende Bedingung bei Nichterfüllung. Wird eine Leibrente mittels einer Schenkung begründet, erhält der Rentenempfänger eine Gegenleistung in Geld, während der Rentengeber nichts erhält.

**Die unentgeltliche Leibrente ist ein Risikogeschäft.**

**Das Risiko das eine jede Vertragspartei eingeht, ist ein wesentlicher Bestandteil des Vertrages**, der ansonsten null und nichtig wäre<sup>10</sup> (siehe dazu die Anmerkung im nachstehenden Kasten).

### DAS RISIKO

Es handelt sich hier um das Risiko, das eine jede Partei zum Zeitpunkt eines Vertragsabschlusses eingeht, da in dem Moment ein eventueller Vorteil oder Nachteil des Vertrages als unsicher und unbekannt anzusehen ist: sollte nämlich der Rentennehmer kurze Zeit nach Vertragsabschluss sterben, so ist der Vorteil des Rentengebers augenscheinlich gegeben, da er Eigentümer des Vertragsobjektes bei einer geringfügigen Gegenleistung geworden ist; im gegenteiligen Fall ist dies umgekehrt.

Dies geschieht, zum Beispiel, wenn der Rentenempfänger aus Krankheitsgründen und/oder wegen seines hohen Alters eine begrenzte Lebenserwartung hat. Da die Leistung mit Bezug auf die Lebenserwartung des Begünstigten oder einer anderen Person bemessen wurde, kann vorweg weder der Umfang der Renten noch deren vermutliche Dauer

1.  
Die vermögens-  
rechtlichen Hilfsmittel  
für das hohe Alter

3



festgelegt werden<sup>11</sup>. Daher ist es bei Vertragsabschluss unmöglich feststellbar, welche der Vertragsparteien einen wirtschaftlichen Vorteil aus der Angelegenheit ziehen wird<sup>12</sup>. Allerdings darf es **kein beträchtliches Ungleichgewicht zwischen der Leistung des Rentengebers und dem Wert der Liegenschaft geben**<sup>13</sup>. Wenn nicht gegenseitig vereinbart, kann der **Schuldner sich nicht der Rentenzahlung entziehen, indem er das Rentenskapital zurückerstattet**. Er ist dazu angehalten, die Rente für die gesamte vereinbarte Zeit zu entrichten auch wenn seine Leistung auf Dauer noch so schwerwiegend ausfällt<sup>14</sup>. **Kommt eine Leibrente unentgeltlich zu Stande, so ist dies kein Risikogeschäft**. Der Schenkungsgeber weiß bereits bei Vertragsabschluss, dass er eine Einbuße erleidet, wobei es jedoch unsicher bleibt, welche Summe er entrichten muss. Die Leibrente ist ein Dauerschuldvertrag und die Leistung ist periodisch zu erbringen (z.B. monatlich, vierteljährlich, jährlich)<sup>15</sup>. **Der Leibrentenvertrag ist bei Nichtigkeit<sup>16</sup> mit öffentlicher Urkunde oder Privaturkunde zu bestellen**. Betrachtet man eine jede Rate einer Leibrente für sich, so verjährt sich diese nach fünf Jahren<sup>17</sup>, während sich das Recht auf Leibrente – in seiner Gesamtheit betrachtet – in 10 Jahren verjährt<sup>18</sup>. Es ist auch möglich eine Rente auf Zeit abzuschließen. Ein solcher Vertrag ist zwar im italienischen ZGB nicht ausdrücklich vorgesehen, ist aber im Sinne einer Vertragsautonomie denkbar.

## VERTRÄGE BETREFFEND DEN UNTERHALT

4

Häufig brauchen betagte Menschen eine konstante kombinierte Leistung zwischen Geben und Tun, zwischen einer lebenslänglichen materiellen Hilfestellung bis zur moralischen Unterstützung als Gegenleistung für die Abtretung einer Liegenschaft (z.B. Abtretung einer Wohnung oder



eines Kapitals). **Mit dem Unterhaltsvertrag verpflichtet sich eine Partei der anderen gegenüber, einen lebenslänglichen materiellen und/oder moralischen Beistand als Gegenleistung zur Abtretung eines Vermögenwertes oder eines Kapitals zu gewähren.**

Obwohl dieser Vertrag im ZGB nicht ausdrücklich geregelt ist<sup>19</sup>, **ist er in der Praxis weit verbreitet, da er sich besonders eignet, reelle und spezifische Erfordernisse der Parteien zu befriedigen.** Insbesondere kommt er dem Empfänger einer Fürsorgeleistung entgegen, was meist eine Ältere hilfsbedürftige Person ist<sup>20</sup>. Es handelt sich auch hier um einen aleatorischen Dauerschuldvertrag (siehe hierzu das vorhergehende Kapitel über die Leibrente). **Es handelt sich hier um ein zweifaches Risiko<sup>21</sup>, da weder die Lebensdauer des Rentenempfängers noch das Ausmaß der Leistungen zu seinen Gunsten bekannt sind<sup>22</sup>;** diese können sich im Laufe der Zeit anhand vieler unvorhersehbarer Faktoren (Gesundheitszustand des Begünstigten, sein hohes Alter usw.) ändern, sodass diese kontinuierlich beansprucht werden, wenn die Bedürftigkeit gegeben ist, oder auch nur diskontinuierlich und manchmal auch nie. Wenn kein Risiko besteht, sind derartige Verträge nichtig, oder wenn der Begünstigte eine kurze Lebenserwartung hat, sowie auch wenn das vom Begünstigten abgetretenen Objekt in keinem Verhältnis zu der Leistung des Rentengebers steht<sup>23</sup>. **Im Vertrag über den Unterhalt ist es notwendig, dass es kein ursprüngliches Ungleichgewicht zwischen den Leistungen gibt,** um zu vermeiden, dass daraus ein verzerrter Gebrauch gemacht wird<sup>24</sup>. Es handelt sich um einen sehr anpassungsfähigen Vertrag, der es ermöglicht, den vielseitigen Erfordernissen der Parteien entgegenzukommen, wobei gleichzeitig die Rolle des Notars hervorgehoben wird, der, nachdem er den Willen der Parteien erforscht hat, dem Inhalt des Vertrages eine „Form verleiht“, indem er Maß, Art und Inhalt der Leistungen je nach Bedarf des Begünstigten

1.  
Die vermögens-  
rechtlichen Hilfsmittel  
für das hohe Alter

5



der Leibrente festlegt. **Es handelt sich um einen Vertrag, der auf ein besonderes Vertrauensverhältnis zum Rentengeber<sup>25</sup> basiert, der nicht nur eine Serie von Verpflichtungen hat, etwas zu geben (z.B. Leistung für den Unterhalt) sondern vor allem Auflagen etwas zu tun, wie zum Beispiel die Fürsorge, die Reinigung, der gesellschaftliche Umgang. Manchmal enthält die Leistung des Rentengebers eine rein persönliche Verpflichtung, nämlich dann, wenn diese Person eine besondere Rolle spielt. Diese Verpflichtungen haben öfters, wie bereits angedeutet, eine Leistung mit vorwiegend geistigem Charakter zum Inhalt und daher sind sie einzig und allein von einer eigens dafür auserwählten Person, anhand ihrer Eigenschaften, ausführbar<sup>26</sup>. Merkmal dieses Vertrages ist die starke Bindung an eine Person mit besonderen Eigenschaften, was aber allerdings nicht ausschließt, dass die Parteien vereinbaren können, dass die Fürsorgeleistung auch von anderen Personen erbracht werden kann, was allerdings die Billigung des Begünstigten voraussetzt.**

### **Unterhaltsvertrag, Rentenvertrag für den Unterhalt, Rentenvertrag zur Fürsorge**

Die Rechtslehre unterscheidet zwischen einem **Unterhaltsvertrag**, einem **Vertrag auf lebenslänglichen Unterhalt** sowie einer **lebenslänglichen Fürsorge**.

- Im Unterhaltsvertrag besteht die Leistung des Schuldners in einer allgemeinen Unterhaltspflicht zu Gunsten des Rentenempfängers<sup>27</sup>, unabhängig davon, ob er bedürftig ist oder nicht.
- Im **Leibrentenvertrag** betreffend den Unterhalt verpflichtet sich eine Partei der anderen gegenüber für den Unterhalt, Unterkunft, Kleidung, ärztliche Hilfe zu sorgen und im Allgemeinen alles zu tun, was zum Leben notwendig ist, jedoch nur wenn dafür eine tatsächliche Bedürftigkeit besteht<sup>28</sup>.



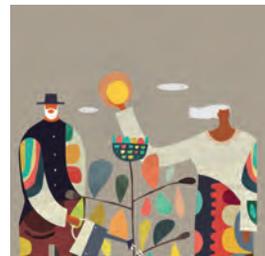
- Im **Rentenvertrag zur Fürsorge** bzw. im Hilfeleistungsvertrag verpflichtet sich der Gewährer einer Leibrente dem Leibrentenempfänger vor allem eine moralische Hilfestellung und geistige Stütze zu gewähren und ihn eventuell auch materiell zu unterstützen. Der Beitrag des Rentengebers ist daher als unersetzlich<sup>29</sup> anzusehen, sollten die Parteien nicht etwas Gegenteiliges vereinbart haben.

Es ist vor allem ein wesentlicher quantitativer Unterschied hervorgehoben worden: „Beim Rentenvertrag betreffend den Unterhalt ist der Gewährer der Leibrente verpflichtet, das zu liefern, was für das Leben des Rentenempfängers notwendig ist. Beim Unterhaltsvertrag ist der Rentengeber hingegen verpflichtet, eine weit umfangreichere Leistung zu erbringen und daher nicht das strikt Notwendige zu tun, sondern was notwendig ist, um dem Rentenempfänger den Lebensstandard zu gewährleisten, den er bereits innehat<sup>30</sup>. Wie bereits weiter oben angedeutet, hat die Rechtslehre die Rechtsfiguren unterschiedlich bewertet, während die Rechtsprechung sie übereinanderlegt und sie mit dem Vertrag auf Unterhalt verwechselt, indem die Terminologie gleichwertig benutzt wird<sup>31</sup>.

**Es handelt sich um eine grundsätzliche Einteilung und erschöpft nicht die vielen Möglichkeiten, die die Parteien im Rahmen ihrer Privatautonomie kombinieren können.**

## Leibrente und Leistungen

Wer eine Rente gewährt, der verpflichtet sich auch, dem Leibrentenempfänger eine moralische und/oder materielle Hilfestellung zukommen zu lassen. Die Hilfestellung kann den Umständen entsprechend, sei es qualitativ als auch quantitativ<sup>32</sup> unterschiedlich ausfallen, da es nämlich möglich ist, die Art der Leistungen aufgrund verschiedenartiger Bemessungsgrundlagen, wie zum Beispiel Notlage, drin-



gender Bedarf, Lebensstandard usw., zu bemessen<sup>33</sup>.

Die lebenslängliche Unterhaltsverpflichtung kann für den Begünstigten einer Leibrente auch in großen Umrissen abgefasst sein, aber da verschiedene Leistungsarten möglich sind, ist es angebracht, genau zu bestimmen, zu welchen der Gewährer einer Leibrente verpflichtet ist, um eventuelle Beanstandungen, ja gerichtliche Verfahren zu vermeiden<sup>34</sup>.

### Inhalt der Unterhaltsleistung

**Die Parteien können die Art des Unterhalts im Zusammenhang mit den Erfordernissen des Begünstigten festlegen.** Es können also seine sämtlichen Bedürfnisse berücksichtigt werden, bei Beibehaltung seines Lebensstandards, wobei an Kost und Logis, Kleidung, ärztliche Assistenz, Medikamente und, bei Bedarf, Betreuung rund um die Uhr gedacht ist. Auch nur Teillösungen sind denkbar, die einerseits den Bedarf des Begünstigten und andererseits die verfügbaren Mittel des Leibrentengewährers berücksichtigen, wobei festzulegen ist, welche Spesen zu Lasten dieses Letzteren gehen und welche nicht. Manchmal wird die Unterhaltsfürsorge an der Heimatadresse des Begünstigten verlangt oder im Krankenhaus oder in einer Pflegeanstalt; häufig ist auch der Wunsch, nicht in einem Altenheim untergebracht zu werden. Manchmal wird auch nur die Hilfe für die Abwicklung von Angelegenheiten bei Ämtern, Banken, oder die Begleitung zur Arztvisite oder zum Theaterbesuch und Ähnliches verlangt. **Auch können eine Serie von Leistungen, mit geistigen Inhalts vorgesehen werden, die jedoch meist unersetzlichen Charakter haben, wie zum Beispiel Gesellschaft leisten, ein täglicher Besuch oder die Befriedigung von ähnlichen Bedürfnissen<sup>35</sup>.**

8



Auch hier gilt, was bereits vorher über die Leistungen mit meist überwiegend geistigem Charakter des Rentengebers gesagt wurde, die wegen ihres besonderen Inhalts von ei-

nem eigens dafür auserkorenen Rentengeber ausführbar sind und zwar wegen seiner persönlichen Qualitäten<sup>36</sup>, außer die Parteien haben diesbezüglich anders bestimmt.

1.  
Die vermögens-  
rechtlichen Hilfsmittel  
für das hohe Alter

## Die Leistungen des Rentenempfängers

Der Rentenempfänger kann als Gegenleistung für die Hilfestellung oder Unterhalt die Abtretung einer Liegenschaft, einer beweglichen Sache, die im öffentlichen Register verzeichnet ist, oder anderer beweglicher Güter wie Geld, Gesellschaftsanteile sowie andere Güter, vornehmen. Im Falle der Abtretung seines Wohnhauses, kann sich der Rentenempfänger den Nießbrauch oder das Wohnungsrecht<sup>37</sup> darauf zurückbehalten.

## Unterhaltsvertrag und partielle Hilfeleistung zu Gunsten eines Dritten

Es ist öfters der Fall, dass der Leibrentenempfänger als alleiniger Eigentümer eines Gutes die Hilfestellung nicht nur für sich beansprucht, sondern auch zu Gunsten einer weiteren Person (Dritter genannt) mit der er durch Heirat, Schwägerschaft, Verwandtschaft oder Freundschaft verbunden ist. **Dies ist der Fall von Eheleuten, oder von Älteren die zusammenleben, von denen nur einer Eigentümer der Wohneinheit ist und die sich beide ein würdiges Greisenalter sichern wollen.** Der Dritte erwirbt ein Unterhaltsrecht mittels Vertragsabschlusses. Es ist nicht notwendig, dass er am Vertragsabschluss teilnimmt, aber es ist besser, wenn er anwesend ist und sein Einverständnis erteilt, damit dadurch dem Vertragsabschluss nichts entgegensteht. **Es handelt sich dabei um eine indirekte unentgeltliche Zuwendung und ist daher nicht an die Formvorschriften der Schenkung (öffentliche Urkunde mit zwei Zeugen) gebunden<sup>38</sup>.**

9



## Unterhaltsvereinbarung zu Gunsten eines Dritten

Dies tritt ein, wenn der Gewährer der Leibrente trotz seiner Hilfestellung zu Gunsten des Rentenempfängers eine weitere Person (Dritter) als Begünstigten eines Vermögenswertes angibt, welches er als Gegenleistung vom Empfänger einer Leibrente erhalten hat<sup>39</sup>. Ebenfalls kommt es vor, dass der Empfänger einer Rente, der sich aus verschiedenen Gründen nicht um eine Person kümmern kann, eine andere Person beauftragt, diese Hilfestellung vorzunehmen, indem er ihr dabei als Gegenleistung Vermögen oder Rechte überträgt.

## Nichterfüllung durch den Gewährer einer Leibrente

**Um sich von einer etwaigen Nichterfüllung durch den Schuldner zu schützen, ist es angebracht, die Aufhebung des Vertrages mittels einer eigenen Klausel<sup>40</sup> oder ihn einer Resolutivbedingung bzw. aufschiebenden Bedingung<sup>41</sup> zu unterstellen.**

In Ermangelung einer derartigen Klausel kann der Rentenempfänger eine gerichtliche Auflösung des Vertrages erwirken, sollte der Rentengewährer den übernommenen Verpflichtungen nicht nachkommen<sup>42</sup>. Die Vertragsaufhebung bringt die Rückgabe des Vermögenswertes an den Rentenempfänger mit sich. Der Richter kann eine Vergütung zu Gunsten des Rentengewährers für die von ihm erbrachte Leistung vorsehen. Die Aufhebung des Vertrages wegen Nichterfüllung – auch wenn ausdrücklich vereinbart – beeinträchtigt nicht die vom Dritten erworbenen Rechte, jedoch unbeschadet der Wirkungen der Eintragung der Klage auf Aufhebung.<sup>43</sup>

## Übertragung der Verpflichtungen des Rentengewährers an seine Erben oder Rechtsnachfolger

Da es sich um einen atypischen Vertrag mit mehreren Aus-



wahrscheinlichkeiten handelt, können die Vertragsparteien einvernehmlich festlegen, dass die vom Schuldner übernommene Verpflichtung auf seine Erben, Vermächtnisnehmer oder Rentennachfolger übertragen werden kann<sup>44</sup>. In diesem Fall muss im Vertrag ausdrücklich vermerkt sein, dass die vereinbarten Verpflichtungen auch von Seiten Dritter erfüllt werden können. Gleichfalls ist es möglich, dass der Schuldner nicht die übernommenen Verpflichtungen erledigt, indem er eine andere Leistung erbringt. Ebenfalls muss hervorgehoben werden, dass dem Erben, Vermächtnisnehmer oder Rechtsnachfolger des Schuldners keinerlei Verpflichtung eines Zusammenlebens mit dem Rentenempfänger auferlegt werden kann<sup>45</sup>.

1.  
Die vermögens-  
rechtlichen Hilfsmittel  
für das hohe Alter

<b>UNTERSCHIED EINER LEIBRENTE UND EINEM UNTERHALTSVERTRAG</b>		
	<b>LEIBRENTE ENTGELTLICH</b>	<b>UNTERHALTSVERTRAG</b>
<b>Leistung eines Leibrentenempfängers</b>	Abtretung einer beweglichen oder unbeweglichen Sache (z.B. Wohnhaus oder Kapital)	Abtretung einer jeglichen Sache mit ökonomischem Wert (Liegenschaften, bewegliche Sachen, die in öffentlichen Registern verzeichnet sind, Geld, Gesellschaftsanteile usw.)
<b>Leistungen des Rentengebers</b>	periodisch mit der fixen Auszahlung einer Geldsumme oder einer anderen vertretbaren Sache, bestehen im Geben	dauerhaft und variabel mit materieller oder moralischer Assistenz für den Rentenempfänger, großzügig und nach freien Ermessen wie von den Parteien vereinbart und entrichtet nach Bedarf; in ihrem Umfang nicht genau bestimmt und ändert sich täglich je nach Bedarf; sie bestehen vornehmlich in einem Tun
<b>Art der Leistung</b>	vertretbar	Durch eine starke Personalisierung ausgestattet (intuitus personae) meistens unvertretbar

11



Risiko	An der Lebensdauer des Begünstigten geknüpft oder einer anderen Person	„doppeltes Risiko“ verbunden mit der Lebenserwartung des Rentenempfängers und an die Veränderlichkeit der Leistung die keine genaue Vorausbestimmung in einem bestimmten Ausmaß zulassen.
Nicheinhaltung durch den Rentengewährer	Der Gläubiger einer Rente kann die Vermögenswerte des Schuldners beschlagnahmen lassen und sie auch verkaufen, um aus dem Erlös die Entrichtung der Rente sicherzustellen, aber er kann nicht die Auflösung des Vertrages verlangen (Art. 1878 ZGB)	Als Rechtsbehelf kommt die Auflösung des Vertrages wegen Vertragsbruch zur Anwendung

## SCHENKUNG MIT AUFLAGE ZUR FÜRSORGE ODER SCHENKUNG UNTER AUFLAGE

Es kommt öfters vor, dass eine ältere Person die eigene Wohnung verschenkt, um sich einen ruhigen Lebensabend zu beschern, jedoch unter der Auflage der Fürsorge und/oder des Unterhalts zu Lasten des Beschenkten<sup>46</sup>.

Die Schenkung eignet sich sehr zur Befriedigung vielseitiger Interessen. In der Schenkung unter Auflage kann die **Fürsorge von verschiedener Art**.<sup>47</sup> sein und sie **wird vom Schenkungsgeber nach seinen eigenen Vorstellungen gestaltet, aber der Beschenkte ist verpflichtet, die Auflage im Verhältnis zum Wert der geschuldeten Sache, nachzukommen**<sup>48</sup>.

Die Schenkung unter Auflage ist als eine unentgeltliche Vereinbarung anzusehen, innerhalb welcher die Auflage lediglich einen untergeordneten Bestandteil bildet, mit dem Inhalt, einen zusätzlichen Zweck, unabhängig von der



Schenkung, zu erzielen; es handelt sich hier um eine Limitierung der Zuwendung, die es dem Schenkungsgeber ermöglicht, einen weiteren Zweck zu verfolgen. Die Auflage ist eine Modalität der Schenkung; sie darf jedoch nicht die Rechtsnatur einer Gegenleistung einnehmen da sie nicht das Wesen der unentgeltlichen Zuwendung einer Schenkung aushöhlen darf. **Die Auflage kann auch zu Gunsten einer anderen Person bestellt werden, die nicht der Beschenkte ist, oder zu Gunsten einer Gemeinschaft. Die Auflösung wegen Nichterfüllung der Auflage kann vom Schenker oder einen Erben nur dann beantragt werden, wenn sie in der Schenkungsurkunde ausdrücklich vorgesehen ist<sup>49</sup>.** Sollten die Parteien daher eine Schenkung nicht mit einer Auflage ausstatten, die ja bekannter Weise eine Verpflichtung mit sich bringt, sondern mit der Klausel einer auflösenden Bedingung, so bringt die nicht erfolgte Fürsorge- und/oder Unterhaltsleistung die Auflösung des Schenkungsvertrages mit sich, unabhängig davon, ob ein fahrlässiges Verhalten vorliegt oder nicht.<sup>50</sup>

### **Gegenüberstellung einer Schenkung mit Fürsorgeauflage und einem Unterhaltsvertrag<sup>51</sup>**

Der wesentlichste Unterschied der zwei Verträge liegt in ihrer **Rechtsnatur: Die Schenkung ist durch den Geist der Freizügigkeit gekennzeichnet, während der Unterhaltsvertrag ein entgeltlicher Vertrag ist, der gegenseitige Verpflichtungen** mit sich bringt und in welchem eine Wechselbeziehung zwischen den zwei Leistungen<sup>52</sup> besteht. **Auch die Rechtsgrundlage der zwei Verträge ist verschieden: der Sinn der unentgeltlichen Zuwendung im Schenkungsvertrag,** wo die Auflage einen untergeordneten Bestandteil der unentgeltlichen Zuwendung darstellt; mit dieser Auflage verfolgt der Schenker einen Zweck, der dem Hauptzweck hinzugefügt wird, ohne dass dabei die



Rechtsgrundlage geändert wird, auch dann nicht, wenn die Auflage zu Lasten des Beschenkten in einer Leibrente zu Gunsten des Schenkungsgebers besteht; **das Risiko im Unterhaltsvertrag**<sup>53</sup> welches „zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bewertet wird. Der Vertrag selbst ist gekennzeichnet einerseits durch die unsichere Lebenserwartung des Rentenempfänger und andererseits aus dem entsprechendem unsicheren Verhältnis zwischen dem Gesamtwert der Leistungen, die der Rentenschuldner in Zusammenhang mit den Erfordernissen für die Fürsorge des Rentennehmers erbringen muss und dem Wert des Vermögensgegenstandes der als Gegenwert für den Unterhalt abgetreten wurde“<sup>54</sup>. Gleichzeitig bleibt zu bedenken, dass die mit **Unterhaltsvertrag abgetretene Sache nicht Teil der Erbmasse ausmacht, da es sich um einen entgeltlichen Erwerb handelt, während der Schenkungsgegenstand in der Berechnung der Rechtsquote, die den Noterben**<sup>55</sup> **vorbehalten** ist, zu berücksichtigen ist. Hier wäre es denkbar, dass bei einer Verletzung der Rechtsquote die Erben eine Klage auf Kürzung<sup>56</sup> anhängig machen könnten. Um feststellen zu können, ob die Rechtsnatur des Vertrages entgeltlich oder unentgeltlich ist, muss von Fall zu Fall der Parteiwille ermittelt werden, um festzustellen, welche Interessen im spezifischen Fall verfolgt werden sollten. Dies ist nun Aufgabe des Notars, der die Parteien in der Vertragsgestaltung gerne beraten wird<sup>57</sup>.

## DAS TESTAMENT

14

**Was den Unterhalt und die Fürsorge betrifft, so können diese materielle oder geistige Zielsetzungen auch mittels eines Testaments erreicht werden.**<sup>58</sup>

Der Erblasser kann sein gesamtes Vermögen oder Teile davon einer physischen Person oder einer Körperschaft hinterlassen:

- „mit der Verpflichtung (Auflage oder „modus“) ihm eine le-



benslange Hilfestellung zu gewähren; in ihrem Inhalt und in deren Ausmaß ist diese Auflage mit einer Leibrente zum Unterhalt zu vergleichen<sup>59</sup>;

Oder

- er kann seine Hinterlassenschaft auch der Bedingung unterstellen, dass ihm eine weitreichende Hilfestellung bis zu seinem Ableben gewährt wird<sup>60</sup>. Sollte bei der Eröffnung der Erbschaft die Fürsorgeleistung nicht berücksichtigt worden sein, so ist dies ein Auflösungsgrund dieser testamentarischen Verfügung.

**Diese Lösung muss vom Erblasser gut überlegt sein, weil sie ihm keinerlei Garantie gibt, dass die Fürsorge ihm zuteil wird.** Der Begünstigte ist in seiner Entscheidung frei und kann auch vom Bestehen dieser Verfügung nichts wissen, wenn der Erblasser diese ihm nicht mitgeteilt hat. **Im Übrigen gibt eine solche Verpflichtung den Begünstigten keinerlei Garantie, da der Erblasser immer frei ist, das Testament zu widerrufen oder zu ändern.** Der Erblasser kann in seinem Testament auch ein Vermächtnis zur Belohnung für die ihm während seines Lebens gewährte Fürsorge hinterlassen.

Auch derartige Entscheidungen setzen eine hohe Kenntnis voraus, auch hier ist der Notar Garant dafür, dass er alle notwendigen wichtigen Erklärungen geben kann.

## **HYPOTHEKARISCH GESICHERTE ANLEIHE AUF LEBZEIT, IN KURZFASSUNG (P.V.I.)**

Verschiedene Überlegungen können dazu beitragen, dass sich ältere Menschen ein Darlehen auszahlen lassen<sup>61</sup> wie z.B. um eine Schuld zu tilgen bzw. das Einkommen oder die Rente zu ergänzen, um Arztspesen zu begleichen, um eine Wohnung zu erwerben, um den Kindern ökonomisch zu helfen oder aus weiteren anderen Gründen.





**WOHNHEIM**  
PRIMÄRES GUT

**ANLEIHE MIT HYPOTHETISCHER ABSICHERUNG**  
*Notare und Verbraucherorganisationen gemeinsam zum Schutz der Bürger*



Das richtige Vertragsinstrument in diesen Fällen ist die lebenslängliche Anleihe mit hypothekarischer Sicherheit, die mit GD. 30/9/2005 Nr. 203 eingeführt wurde, umgewandelt in Ges. 2/12/2005 Nr. 248, abgeändert mit Ges. 2/4/2015 Nr. 44. **Diese Regelung wurde erst am 2/3/2016 operativ.** Ebenfalls kommt das Ges. 385/1993 (T.U.B) zum Tragen wie auch das Ges. 206/2005, wenn der Begünstigte die Eigenschaft eines Verbrauchers<sup>62</sup> einnimmt. Es handelt sich hier um **langfristige oder mittelfristige Finanzierungen, die von Banken oder Finanzvermittlern<sup>63</sup> an Personen mit über 60 Jahren vergeben werden<sup>64</sup> und durch eine Hypothek 1. Grades auf einer Liegenschaft abgesichert werden, die zu Wohnzwecken dienen,** um die Rückerstattung der Anleihe, der Zinsen und der Spesen zu garantieren<sup>65</sup>. Wenn die Person die das Darlehen beantragt, verheiratet oder *more uxorio* seit mehr als 5 Jahren zusammenlebt<sup>66</sup> und die mit der Hypothek zu belastende Liegenschaft die Heimadresse beider Eheleute oder der zusammenlebenden Parteien ist, muss der Vertrag von beiden Parteien unterfertigt werden, auch wenn die Liegenschaft nur einem einzigen gehört, allerdings unter der Bedingung, dass dann auch die andere Partei das 60. Lebensjahr erreicht hat<sup>67</sup>. **Folglich**



**bleibt der Ehepartner oder der more uxorio zusammenlebende Partner von dieser Regelung ausgeschlossen, wenn er die 60 Jahre noch nicht erreicht hat.** Die Anleihe P.V.I. ist also keine zweckgebundene Finanzierung und kann je nach den Bedürfnissen des Darlehensnehmers für die verschiedensten Zielsetzungen eingesetzt werden.

Normalerweise handelt es sich hier um eine Finanzierung mit flüssigen Mitteln<sup>68+69</sup>. Die Auszahlung der Mittel kann durch eine einzige Zahlung, stückweise oder periodisch erfolgen und die Abwicklung kann dafür in Form eines Darlehens, einer Krediteröffnung oder einer Rentenzahlung sein<sup>70</sup>.

### **Die Art der Liegenschaft als Garantie für P.V.I.**

**Es muss sich um eine Liegenschaft zu Wohnzwecken** mit dem entsprechenden Zubehör handeln. Es ist nicht notwendig, dass die Liegenschaft zu Hauptwohnzwecken oder zum gewöhnlichen Aufenthalt der finanzierten Person bestimmt ist, da auch eine andere Liegenschaft wie z.B. ein Ferienhaus mit einer Hypothek belastet werden kann. Ebenfalls kann auch eine Liegenschaft eines Dritten mit einer Hypothek belegt werden, nachdem dies nicht ausdrücklich untersagt ist („Drittbesteller einer Hypothek“)<sup>71</sup>.

**Es handelt sich um eine unbegründete Einschränkung, dass nur Immobilien zu „Wohnzwecken“ mit einer Hypothek belastet werden können.**

### **Wann kann die Gesamtrückzahlung des P.V.I. verlangt werden**

Der Geldgeber kann die gesamte Rückzahlung der Finanzierung mittels einmaliger Zahlung verlangen;

- **Beim Ableben des Schuldners;** hat die Finanzierung einen weiteren Mitschuldner, so tritt diese Bedingung nach dem Tod des Längstlebenden ein;

1.  
Die vermögens-  
rechtlichen Hilfsmittel  
für das hohe Alter

17



- Wenn **zur Gänze oder nur teilweise** das **Eigentum**<sup>72</sup> oder **Nutzungsrechte**<sup>73</sup> betreffend die Liegenschaft, die zur Besicherung gewährt wurde, **verkauft wurden**;
- Wenn dem Schuldner oder dem Dritten Hypothekenbesteller **vorsätzliche** oder **grob fahrlässige** Handlungen zur Last gelegt werden, **die den Wert der Liegenschaft verringern**;
- Wenn zu Gunsten Dritter Sicherstellungen gewährt wurden, die die Liegenschaft belasten;
- Wenn ohne Einverständnis des Geldgebers **an der Liegenschaft Änderungen vorgenommen wurden**, die es zum Zeitpunkt des Gutachtens und der Katasterbescheinigung nicht gab und dies auch dann, wenn eventuelle Ermächtigungen oder Zustellungen der zuständigen Behörden dazu vorliegen sollten;
- Wenn die **Liegenschaft aus Sorglosigkeit oder wegen schlechter Instandhaltung** die Bewohnbarkeit verloren hat;
- Wenn **anderen Personen nach Abschluss des Finanzierungsvertrages den Wohnsitz in der besagten Liegenschaft erhalten haben**; hierzu ausgenommen sind die Familienangehörigen des Schuldners; in diesem Zusammenhang werden als Familienangehörigen, die Kinder, der Ehepartner, der Lebensgefährte *more uxorio* angesehen, sowie das Dienstpersonal das mit dem Darlehensnehmer unter einem Dach lebt.

Zu den Rückgabegründen zählt auch, wenn die zur Sicherstellung gewährte Liegenschaft einer Pfändung oder im Vollstreckungsverfahren einer Wertminderung von 20% unterliegt. **Einige dieser Rückgabegründe der Finanzierung schränken allerdings die Nutzung und die Verfügungsmacht der Liegenschaft unverhältnismäßig ein.** Das Gesetz 44/2015 sieht die Möglichkeit einer frühzeitigen Rückzahlung nicht vor; es ist daher angebracht, diese ausdrücklich im Vertrag vorzusehen. Ausnahme dazu



bildet die Anleihe P.V.I. wenn sie als Bodenkredit gewährt wurde.

1.  
Die vermögens-  
rechtlichen Hilfsmittel  
für das hohe Alter

### Die Rückzahlungsmodalitäten des P.V.I.

Es gibt zwei im Vertrag vorgesehene Möglichkeiten die Anleihe P.V.I. zurückzuerstatten:

- **Ohne Kapitalisierung:** der Schuldner zahlt schrittweise die Zinsen und die Spesen zurück, vor einer der weiter oben angegebenen Vorfälle eintritt; daher muss zum Zeitpunkt der Rückgabe nur das Kapital zurückgezahlt werden, eine Vertragsauflösung wegen verspäteter Rückzahlung ist nur dann vorgesehen, wenn diese sich sieben Mal hintereinander ereignet hat<sup>74</sup>.
- **Mit Kapitalisierung:** bei der Fälligkeit der Finanzierung sind mittels einmaliger Zahlung sei es das Kapital als auch die jährlichen kapitalisierten Zinsen und Spesen zurückzuzahlen. Die Finanzierung ist zur Gänze innerhalb von 12 Monaten nach dem Vorfall eines der weiter oben angegebenen Ereignisse zurückzuerstatten.

### BEISPIEL ZUR KAPITALISIERUNG DER ZINSEN

Es geht um ein Kapital von Euro 50.000,00 zu einem fixen Zinsfuß von 4%.

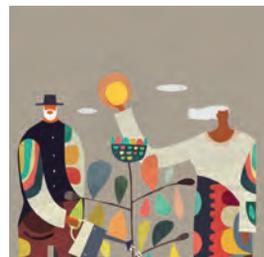
1. Jahr: Kapital 50.000,00: Zinsen 2.000,00

2. Jahr: Kapital 52.000,00: Zinsen 2.080,00

3. Jahr: Kapital 54.080,00: Zinsen 2.163,20

Eine Person von 70 Jahren erhält eine Anleihe P.V.I. von 50.000,00 Euro und somit beläuft sich die Schuld bei seinem 85. Lebensalter auf 86.500 Euro.

19



## Die Kapitalisierung von Zinsen und Spesen

Bei der Kapitalisierung erzeugen die Zinsen weitere Zinsen (Zinseszinsen). Der Gesetzgeber hat damit stillschweigend das Verbot der Zinseszinsregelung aufgegeben<sup>75</sup>. Die Kapitalisierung lässt exponentiell die Schulden anwachsen. Ein Verhältnis zwischen dem erhaltenem Kapital und der zurückzuzahlenden Summe ist nicht gegeben.

## Die nicht erfolgte Rückzahlung der Anleihe P.V.I.

Sollte die Finanzierung nicht innerhalb von 12 Monaten gänzlich zurückgezahlt sein, wird der Kreditgeber die Liegenschaft verkaufen ohne davor ein Vollstreckungsverfahren anhängig zu machen. Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt zum Marktpreis, der von einem unabhängigen Sachverständiger, auf Antrag des Geldgebers festgelegt wird. Die aus dem Verkaufserlös erhaltenen Summen werden dann zur Tilgung der Schuld herangezogen. Sollte innerhalb von weiteren 12 Monaten der Verkauf nicht vollzogen sein, so wird der Wert der Liegenschaft um 15% herabgesetzt und so alle 12 Monate bis zur Durchführung des Verkaufs.

Wenn der Schuldner seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, kommt kein Vollstreckungsverfahren zur Anwendung und die Zeiten für die Abwicklung des Hausverkaufs verringern sich, aber dem Schuldner wird jegliche Möglichkeit entzogen, eine gerichtliche Entscheidung zu erwirken.

## VERKAUF DES BLOSSEN EIGENTUMS MIT FRUCHTGENUSSRÜCKBEHALT

Im Bereich der Rechtsgeschäfte die von einer älteren Person in Anspruch genommen werden können, um über liquide Mittel zu verfügen, kann der Verkauf des bloßen Eigen-



tums mit Fruchtgenussrückbehalt erwähnt werden. **Dieser Vertrag gibt den älteren Personen die Möglichkeit aufgrund des Fruchtgenussrückbehalts in ihrem Hause wohnen zu bleiben, wobei jedoch durch die Abtretung des bloßen Eigentums, eine sofortige Liquidität gegeben ist.** Das „volle Eigentum“<sup>78</sup> gibt dem Eigentümer die weitgehendsten Befugnisse, um über seine Sache innerhalb der von der Rechtsordnung vorgesehenen gesetzten Grenzen verfügen zu können. Es macht Teil des Sachenrechts aus<sup>79</sup>. Es kann seine Nutzung begrenzt werden durch andere Rechte, die anderen Rechtssubjekten zustehen<sup>80</sup>. Zu diesen zählt das Fruchtgenussrecht. **Wer über das volle Eigentum verfügt, kann das bloße Eigentum einer Sache abtreten und für sich entweder den lebenslänglichen Nießbrauch zurückbehalten oder diesen nur für eine begrenzte Anzahl von Jahren.**

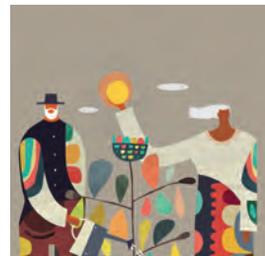
Wenn der Nießbrauch vom vollen Eigentum abgetrennt wird, haben wir zwei Rechtssubjekte:

- Den Fruchtnießer, dem die Nutzung der Sache zusteht
- Den bloßen Eigentümer, der der Inhaber des Eigentumsrechtes ist, abzüglich der Nutzung für die Dauer des Nießbrauchs.

Der Verkauf des bloßen Eigentums der Liegenschaft mit Fruchtgenussvorbehalt könnte **eine angemessene Lösung besonders dann sein, wenn keine Kinder vorhanden sind und das Haus hohe Unterhaltungsspesen mit sich bringt.** In diesem Fall ist es für den bloßen Eigentümer von Vorteil, sofort über Geldmittel verfügen zu können und gleichzeitig im Hause wohnen zu bleiben.

### Inhalt des Fruchtgenussrechtes

**Der Fruchtnießer hat das Recht, die Sache zu nutzen und jeden Gewinn daraus zu ziehen, darin inbegriffen die Früchte zu ernten und die erwirtschafteten Erträge für**



## sich zu beanspruchen.

Darüber hinaus:

- kann er die Liegenschaft direkt benutzen oder sie zur Nutzung an Dritte mittels Mietvertrag, Pacht oder Leihe weitergeben<sup>81</sup>;
- besitzt er die Liegenschaft<sup>82</sup>, so kann er darauf Meliorierungen<sup>83</sup> vornehmen.

Andererseits:

- hat er die Pflicht die ökonomische Zweckbindung der Liegenschaft zu beachten und diese bei Fälligkeit zurückzuerstatten<sup>84</sup>;
- hat er die Pflicht die Sache ordnungsgemäß zu nutzen und dabei die Sorgfalt eines guten Familienvaters anzuwenden;
- muss er für die Spesen der ordentlichen Verwaltung und Instandhaltung aufkommen<sup>85</sup>;
- muss er die Spesen und Gebühren entrichten, die die Liegenschaft belasten<sup>86</sup>.

## Dauer des Nießbrauchs

**Die Dauer des Nießbrauchs kann das Leben des Fruchtnießers nicht übersteigen**<sup>87</sup> daher erlischt dieses Recht zum jeweiligen Todestag, oder zur vereinbarten Fälligkeit<sup>88</sup>. Der Nießbrauch erlischt immer zum Todestag, auch wenn der vereinbarte Termin noch nicht abgelaufen ist. Der Nießbrauch erlischt ebenfalls durch Verzicht, durch Verjährung infolge zwanzig Jahre langwährender Nichtausübung, durch vollständigen Untergang der Sache, wegen Missbrauch des Fruchtnießers, indem er die Sachen veräußert oder sie zugrunde gehen lässt. Nach **Beendigung des Nießbrauchs verbindet sich dieses Recht mit dem bloßen Eigentum** (sogenannte Konsolidierung). Es fällt keine Steuer oder Gebühr an.



## Übertragung des Nießbrauchs

Der Nießbrauch kann entgeltlich oder unentgeltlich übertragen werden, aber er erlischt zum Zeitpunkt des Ablebens des Fruchtnießers und wenn er zeitlich begrenzt ist, bei der Fälligkeit des vereinbarten Termins. Auf jeden Fall erlischt er nach dem Tod des ursprünglichen Fruchtnießers, auch wenn die Fälligkeit noch nicht eingetreten ist<sup>89</sup>.

1.  
Die vermögens-  
rechtlichen Hilfsmittel  
für das hohe Alter

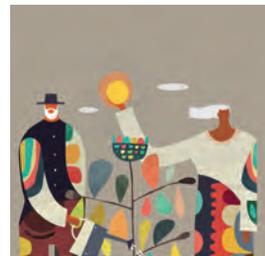
## Berechnung des Nießbrauchs und Anwendung der indirekten Steuern

Die Bewertung des lebenslänglichen Nießbrauchs steht in Zusammenhang mit dem Alter des Fruchtnießers und somit mit seiner Lebenserwartung. Je älter der Fruchtnießer ist, umso niedriger ist der Wert des Nießbrauchs und folglich umso höher der Wert des bloßen Eigentums. Ist allerdings der Fruchtnießer jüngeren Alters, so ist seine Lebenserwartung hoch und hoch ist auch der Nießbrauch und niedrig der Wert des bloßen Eigentums. Die Bewertung des lebenslänglichen und des bloßen Eigentums stehen in Zusammenhang mit den Anpassungskoeffizienten die periodisch vom Finanzministerium mit Bezug auf die gesetzlichen Zinsen festgelegt werden und somit ändern sie sich, wenn diese sich ändern<sup>90</sup>.

### UNTERSCHIED EINER LEIBRENTE UND EINEM UNTERHALTSVERTRAG

Alter des Frucht- nießers	Wert des Nießbrauchs	Wert bloßes Eigentums
60 Jahre	$150.000 \times 0,3\% = 450$ $450 \times \text{coeff. } 195 = 87.750$	$150.000 - 87.750 =$ $62.250,00$
65 Jahre	$150.000,00 \times 0,3\% = 450$ $450 \times \text{coeff. } 160 = 72.000$	$150.000 - 72.000 =$ $78.000$
70 Jahre	$150.000 \times 0,3\% = 450$ $450 \times \text{coeff. } 90 = 40.500$	$150.000 - 40.500 =$ $109.500$

23



Bei der Berechnung des Nießbrauchs auf Zeit ist der Wert des bloßen Eigentums umso höher, je kürzer die Dauer des Nießbrauchs ist und umgekehrt.

### Nießbrauch zu Gunsten von mehreren Personen mit Anwachsung

**Wurde der Nießbrauch zu Gunsten von mehreren Personen bestellt, so wächst der dem vorverstorbenen FruchtNießer zustehende Teil den übrigen FruchtNießern an. Der Nießbrauch erlischt mit dem Ableben des letzten FruchtNießers.** Gehört ein Wohnhaus einem einzigen Ehepartner, so kommt es öfters vor, dass dieser beim Verkauf des Eigentums den lebenslänglichen Nießbrauch auf dem Wohnhaus für sich und seinen Ehepartner mit Anwachsungsrecht zurückbehält<sup>91</sup>.

Da in diesem Fall das Fruchtgenussrecht zu Gunsten mehreren Personen mit Anwachsung bestellt wurde, wird die Berechnung mit Bezug auf die Lebenserwartung des Jüngsten genommen, da er theoretisch die Möglichkeit hat, am längsten zu leben.

### Nießbrauch zu Gunsten mehrerer Personen ohne Anwachsung

**Wird ein Nießbrauch zu Gunsten mehrerer Personen gemeinsam bestellt, ohne dass dabei die Anwachsung vorgesehen wurde, so wird beim Ableben jedes einzelnen FruchtNießers seine Quote mit dem bloßen Eigentum vereint (konsolidiert) und somit erhöht sich der Wert des bloßen Eigentums.**

In diesem Fall wird das Fruchtgenussrecht mit Bezug auf das Alter eines jeden FruchtNießers berechnet.



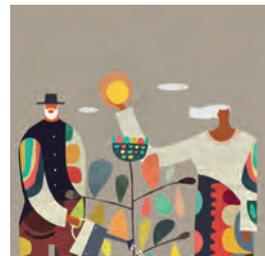
## Nießbrauch zu Gunsten mehrerer Personen und Beendigung desselben beim Ableben von einem der Begünstigten

Wenn der Nießbrauch zu Gunsten mehreren Personen errichtet wurde bei gleichzeitiger Überlegung, dass dieser beim Ableben von einem von ihnen endet, so wird der Wert des Nießbrauchs anhand der Lebenserwartung des Ältesten berechnet.

1. Die vermögensrechtlichen Hilfsmittel für das hohe Alter

### UNTERSCHIED ZWISCHEN ANLEIHE UND VERKAUF DES BLOSSEN EIGENTUMS

Anleihe P.V.I.	Verkauf bloßes Eigentum
Wer eine Finanzierung erhält, behält auch lebenslang das volle Eigentum der Liegenschaft, außer es treten die vom Gesetz oder den Durchführungsbestimmungen vorgesehenen Auflösungsgründe ein.	Der Verkäufer behält sich das lebenslängliche Fruchtgenussrecht auf der Liegenschaft zurück oder für eine gewisse Anzahl von Jahren je nach Vertrag.
Der Darlehensnehmer kann weder das Eigentum noch den Nießbrauch oder ein anderes Realrecht veräußern noch die Liegenschaft vermieten, da ansonsten der Vertrag aufgelöst werden kann.	Der Fruchtnießler kann die Liegenschaft vermieten und auch den Nießbrauch veräußern.
Der Darlehensnehmer oder seine Erben verlieren nicht das Eigentum des Wohnhauses, wenn sie dem Geldgeber die Schuld zurückzahlen.	Das Eigentum des Wohnhauses geht irreversibel verloren.
Der zu finanzierende Betrag fällt je höher aus, je älter die Person ist und beläuft sich zwischen 15% und 50% des Wertes des Gebäudes.	Der Verkaufspreis ist umso höher, je höher das Alter der Fruchtnießlers ist.
Die Vorteile einer eventuellen Aufwertung des Wohngebäudes gehen zu Gunsten des Darlehensnehmers oder seiner Erben nach Tilgung der Schuld.	Eine eventuelle Aufwertung geht zu Gunsten des bloßen Eigentümers.
Die Gewährung der Anleihe P.V.I. und die zeitliche Abwicklung sind dem Geldgeber vorbehalten.	Es ist nicht immer leicht einen Käufer zu finden und die Zeitabläufe können oft lange dauern.



## ABRETUNG DES EIGENTUMS MIT DEM RÜCKBEHALT DES WOHNUNGSRECHTS

Eine **Alternative** zum Verkauf mit dem Fruchtgenussrückbehalt **ist die Abtretung des Eigentums mit den Rückbehalt des lebenslänglichen Wohnungsrechts oder der Rückbehalt für nur eine bestimmte Anzahl von Jahren.**

Das Wohnungsrecht gehört zu den beschränkt dinglichen Rechten, welche das Eigentumsrecht einschränken. Der Inhaber des Wohnungsrechts (*habitor*) kann:

- das Gebäude bewohnen, beschränkt auf seine Bedürfnisse und jene seiner Familie<sup>92</sup>; folglich kann auf demselben Wohnhaus auch eine weitere Nutzung zu Gunsten des Eigentümers bestehen und zwar für den Teil der über diese Bedürfnisse hinausgeht<sup>93</sup>.

Allerdings hat er folgende Verpflichtungen:

- die Widmung des Wohnhauses zu beachten;
- die ordentliche Instandhaltung vorzunehmen;
- die Sache ordnungsgemäß zu nutzen und bei der Nutzung der Sache die Sorgfalt eines guten Familienvaters anzuwenden;
- die Steuern und Gebühren zu zahlen, die auf dem Wohnhaus lasten.

Verzinsung steht ihm keine zu, ebensowenig wie etwaige Erträge, die die Sache abwerfen könnte.

Das **Wohnungsrecht** ist ein rein persönliches Recht, weil es **strikt an jene Person geknüpft ist, zu deren Gunsten es bestellt wurde**; es kann dies ausschließlich nur eine physische Person sein; **daher kann dieses Recht weder abtreten<sup>94</sup> oder vermietet<sup>95</sup> noch vererbt werden<sup>96</sup>.**



## Unterschiede zwischen Wohnungsrecht und Nießbrauch

**Das Wohnungsrecht hat im Verhältnis zum Nießbrauch einen begrenzten Inhalt.** Das Wohnhaus kann vom Berechtigten ausschließlich für seine Bedürfnisse und die seiner Familie genutzt werden, während der Nießbrauch eine weitgehendere Nutzung des Wohnhauses zulässt. Der Fruchtnießer kann dieses auch vermieten ja den Fruchtgenuss sogar abtreten. Daraus lässt sich ableiten, dass der Fruchtnießer ein Wohnungsrecht zu Gunsten einer anderen Person bestellen kann, da er dazu die Befugnisse hat, während der Inhaber eines Wohnungsrechtes niemals sein Recht mit einem Nießbrauch belasten kann, da ja dieses Sachenrecht „größer“ wäre als das, was er selbst besitzt<sup>97</sup>. Soweit anwendbar, kommen die Bestimmungen bezüglich des Nießbrauches auch beim Wohnungsrecht zum Tragen.

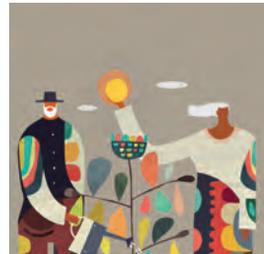
## Das Erlöschen des Wohnungsrechts

Das Wohnungsrecht erlischt:

- bei Ableben des Inhabers oder bei Fälligkeit, die in der Errichtungsurkunde angegeben ist;
- bei Verjährung (nicht Gebrauch während 20 Jahren)
- bei Untergang der Sache
- bei Verzicht des Wohnungsrechts von Seiten des Berechtigten;
- durch Konsolidierung (Zusammenlegung des Wohnungsrechts und des bloßen Eigentums zu Gunsten derselben Person).

Wenn das Wohnungsrecht aus irgendeinem Grunde erlischt, so dehnt es sich auf das Eigentum aus, welches somit wieder ein volles Eigentum wird. Dabei kommt keine Steuer oder Gebühr zur Anwendung.

1.  
Die vermögens-  
rechtlichen Hilfsmittel  
für das hohe Alter



## Berechnung des Wohnungsrechtes

Um den Wert des Wohnungsrechts festzustellen, wird derselbe Grundsatz angewandt wie beim Nißbrauch.

## DER TRUST

**Der Trust ist ein Rechtsgebilde, das aus dem angelsächsischen Raum stammt und zur Gänze von der italienischen Rechtsordnung** übernommen wurde (siehe hierzu Ges. 16.10.1989 Nr. 364 in Kraft getreten am 01.01.1992 in Zusammenhang mit der Ratifizierung der Haager Konvention 01.07.1985). Es handelt sich um ein Rechtsinstitut mittels welchem **der Inhaber von einer oder mehreren Sachen (Settlor) oder Rechten, diese von seinem Vermögen abtrennt und sie unter Kontrolle einer oder mehreren Personen oder Körperschaften (Trustee) stellt, damit diese sie im Interesse eines Begünstigten oder zu einem anderen Zweck verwalten.** Mit dem *Trust* wird den auf dieser Weise abgetrennten Sachen eine Zweckbestimmung auferlegt, die beinhaltet, dass diese Sachen weder von den persönlichen Gläubigern des Settlor's noch vom Begünstigten, noch vom Trustee belangt werden können; sie sind effektiv vom Vermögen des Settlor's abgetrennt.

### Die Protagonisten des Trust

- **Settlor:** es handelt sich um diejenige Person, die zu Lebzeiten oder testamentarisch einen Trust errichtet und die Sachen einem *Trustee* „überträgt“.
- **Trustee:** es handelt sich um die Person, die vom Settlor die Sachen „übertragen“ erhält, lediglich zum Zweck sie laut Programm zu verwalten, das in der Gründungsurkunde des Trust enthalten ist und zwar im Interesse des Begünstigten und in Einklang mit den Bestimmungen des Trust;



daher verwahrt er die Sachen, schützt deren Integrität und den Besitz, indem er diesbezüglich jede nützliche und notwendige Maßnahme ergreift. Der Trustee kommt seinen Verpflichtungen entgeltlich oder unentgeltlich nach und übt sein Amt in gutem Glauben aus. Beim *Trustee* kann es sich um eine physische Person (Verwandter, Ehepartner, Lebenspartner, Vertrauensfreiberufler oder juristische Person oder Vereinigung) handeln.

- Als **Begünstigte**: werden diejenigen angesehen, zu deren Gunsten der Trust erstellt wurde; sollte es mehrere Begünstigte geben, muss der Trustee unparteiisch sein. Es kann zwei Arten von Begünstigten geben:
  - „Begünstigter auf Lebenszeit“ der „Tätigkeit und der Rendite“ die während seines Lebens von den Sachen erzeugt wurden, die für den *Trust* abgetrennt wurden (z.B. ältere Person)
  - „Endgültiger Begünstigte“ dem die Sachen nach dem Willen des Settlors am Ende des Trusts übergeben werden sollen. Der Settlor kann auch die Übertragung der Sachen an die von ihm als endgültig ausererkorene Begünstigte der Bedingung unterstellen, dass sie ihm während ihres ganzen Lebens Fürsorge haben zukommen lassen, so wie dies aus der Gründungsakte des *Trust* hervorgeht.
- **Der Protektor**: ist ein Subjekt das eventuell auch nicht ernannt werden muss. Diese Person hat die Aufgabe, nur über das Verhalten und die Arbeit des *Trustee* zu wachen und zwar im Interesse der Begünstigten des Trust; es können dieser Person verschiedene Aufgaben erteilt werden: diese kann ihre eigene Meinung bezüglich aller Aktivitäten des Trust zum Ausdruck bringen, auch wenn sie nicht vom Trustee dazu befragt wird, ebenfalls kann sie vor Gericht Klage erheben.

**Der Trust** (dieser Ausdruck bedeutet wortlich „Vertrauen“) ist ein vielseitiger Begriff und **seine Verwendung eignet sich sehr zur Lösung vielseitiger Probleme; zu diesen ge-**



**hört auch die Möglichkeit einen ruhigen Lebensabend ohne wirtschaftliche Probleme zu planen, indem bereits vorgesehen wird, was für eine lebenslange Fürsorge notwendig ist.**

Sollte der Settlor auch der Begünstigte des *Trust* sein, so zeichnet sich hiermit ein „Trust mit Selbstbestimmung“ ab.

### **Dauer des Trust**

**Der *Trust* kann für die gesamte Lebensdauer des Settlers gegründet werden oder für die Zeit, die er vorgegeben hat.** Bei der Fälligkeit muss vorgesehen sein, wer die Sachen erhält.

### **Entstehung des *Trust***

Der *Trust* kann errichtet werden:

- Mittels Testament;
- Mittels öffentlicher Urkunde oder mittels beglaubigter Privaturkunde;
- Mittels Privaturkunde, wenn keine Liegenschaften vorliegen;

Anbefohlen bleibt jedoch die Mitwirkung des Notars wegen der Komplexität und der Wichtigkeit der Klauseln, die in der Gründungsurkunde des *Trust* enthalten sein müssen.

### **WICHTIGE HINWEISE**

**Die Struktur:** Settlor, Trustee, Protektor (nicht immer obligatorisch vorgesehen) der Begünstigte oder der Zweck;

**Das Vertrauen**

**Die Abtrennung**



1.  
Die vermögens-  
rechtlichen Hilfsmittel  
für das hohe Alter



## 2. Weitere Arten und Schutzmaßnahmen für das hohe Alter

### DIE LEBENSVERSICHERUNG UND DIE ABTRETUNG EINES FÜNFTELS

#### DIE LEBENSVERSICHERUNG

Bei Notwendigkeit, nach dem eigenen Ableben, den Hinterbliebenen auf schnelle Art eine nicht aufwendige wirtschaftliche Sicherheit zu garantieren, führt immer öfters zum Abschluss einer Lebensversicherung zu Gunsten von bestimmten Begünstigten.

#### Die Lebensversicherungspolizen fallen nicht in die Erbschaft

Diese Polizen sind durch eine besondere Regelung gekennzeichnet, die sich gänzlich von der Erbschaftsregelung unterscheidet, eben wegen der **wichtigen Funktion die ihnen in der Fürsorge und in der Art des Sparens zugeschrieben wird**. Dem Begünstigten steht ein Recht auf Auszahlung der Entschädigung zu und dieses Recht ist ein „eigenes Recht“, das direkt an den Versicherungsvertrag geknüpft ist und welches keine automatische Verbindung mit der Erbschaft mit sich bringt.

Beim Ableben des Versicherungsnehmers kann daher **der Erbe keinerlei Recht auf eine Entschädigung geltend machen, außer er wurde selbst als Begünstigter eingesetzt**.

In diesem Fall wird er also, wie bereits weiter oben erwähnt,



ein völlig unabhängiges und autonomes Recht erhalten, welches nichts zu tun hat mit dem Rechtsanspruch, den er in seiner Eigenschaft als Erbe auf das Erbschaftsvermögen stellen kann.

Diese Unabhängigkeit wird vor allem in dem Fall offenkundig, wenn eine Versicherung zu Gunsten aller Erben abgeschlossen wurde, die dann zu gleichen Teilen darauf Anrecht haben (außer der Vertrag sieht eine andere Quotenverteilung vor) während es bei der Verlassenschaft verschiedene Kriterien gibt, auf welche Weise die Aufteilung zu erfolgen hat.

In der Praxis geschieht es allerdings des Öfteren, dass derart gelagerte Polizzen zu Gunsten Dritter Personen abgeschlossen werden, die davon Gebrauch machen können, indem sie sich direkt an den Versicherungsträger wenden, ohne dass dabei die ausgezahlten Summen von den Erben des Verstorbenen zur Berechnung von etwaigen Pflichtteilsverletzungen herangezogen werden können.

Liegt eine Pflichtteilsverletzung vor, so können die **Berechtigten die Versicherungsprämien die von der Versicherung eingezahlt wurden, zur Berechnung der Erbmasse heranziehen und eventuell diese auch kürzen, da es sich hier um indirekte Schenkungen** zu Gunsten von zukünftigen Begünstigten handelt<sup>98</sup>.

### Die Ernennung und der Widerruf von Begünstigten

Es ist also von absoluter Wichtigkeit, dass die Begünstigten ernannt werden<sup>99</sup>. Laut ZGB kann dies auf folgender Weise geschehen:

- **Im Versicherungsvertrag**
- Mittels einer **späteren schriftlichen Erklärung** an die **Versicherungsgesellschaft**
- Mittels **Testament**

Die Benennung ist ebenfalls wirksam, wenn der Begünstigte



nur ungenau bestimmt werden kann.

Als Benennung gilt auch die im Testament zu Gunsten einer bestimmten Person vorgenommene Zuweisung der Versicherungssumme. Die Benennung des Begünstigten kann zu jeder Zeit durch den Versicherungsnehmer widerrufen werden, außer dieser hat schriftlich auf dieses Recht verzichtet; die Ernennung des Begünstigten ist unwirksam, wenn dieser einen Anschlag auf das Leben des Versicherten unternimmt.

### Der Vorteil der Lebensversicherungspolizzen

In praktischer Hinsicht kann festgestellt werden, dass **die Summen die den Begünstigten ausbezahlt werden, nicht in die Aktiva der Erbschaftsmasse fallen und beträchtliche steuerliche Vorteile mit sich bringen, da sie nicht der Erbschaftsteuer unterliegen.** Weitere **Vorteile der hier geprüften Polizzen** bestehen darin, dass sie aus dem **Vermögen des Versicherten** herausgelöst werden können und dass ihm die Befugnis zusteht, selbst die Rentenablösung vorzunehmen.

Im ersten Fall ist nämlich vorgesehen, dass die vom Versicherungsträger verschuldeten Beträge keiner vollstreckungsrechtlichen Klage oder einer Klage auf einstweiligen Rechtsschutz ausgesetzt werden können, während im zweiten Fall betreffend den Widerruf der Begünstigung es dem Versicherungsnehmer vorbehalten bleibt, die von ihm unterfertigte Versicherungspolizze zur Gänze oder auch nur zum Teil einzulösen.

### Ruhende Polizzen

Bleibt noch die Angelegenheit der ruhenden Polizzen zu behandeln, da **die Erben oder die Begünstigten deren Bestehen manchmal nicht kennen, weil sie nicht in die Erb-**

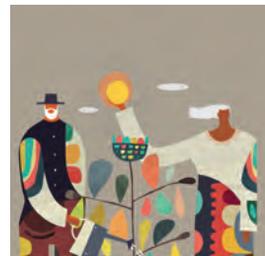


**schaft fallen.** Vor kurzem hat die Agentur IVASS (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni) eine Erhebung durchgeführt und festgestellt, dass es **mehr als 4000 Polizzen** gibt, von denen die Versicherungsgesellschaften nicht wissen, ob der Versicherte noch am Leben ist oder nicht. Diese Polizzen riskieren somit als ruhende eingestuft zu werden und nach **10 Jahren ab dem Tod des Versicherten zu verjähren.** Seit Anfang 2018 gibt es eine Vereinbarung zwischen IVASS und der Agentur der Einnahmen, die eine Überlappung der Steuernummern vorsieht, um ein etwaiges Ableben der Versicherten festzustellen zu können, was gleichzeitig bedeutet, dass sie zusammen mit den Versicherungsgesellschaften im Stande sind, die Begünstigten der Polizzen ausfindig zu machen.

## **DIE ABTRETUNG EINES FÜNFTELS DES GEHALTS ODER DER RENTE**

**Zu den Kreditmaßnahmen, die eine ältere Person in Anspruch nehmen kann, gehören auch die Abtretung eines Fünftels des Gehaltes oder der Rente.**

Es handelt sich dabei um einen sogenannten „Finanzierungsvertrag zum fixen Zinsfuß“ der es ermöglicht, leihweise eine Summe zu erhalten, die dann von der Rente (*oder vom Gehalt*) abgezogen wird und somit bezeichneterweise in der Höhe eines Fünftels ausfällt. Die Höhe der auszufällenden Quote wird berechnet anhand des Alters des Antragstellers und der Höhe der Rente (*oder des Gehalts*) und der Ablauf (besonderer Schutz für den Kreditgeber) ist so gestaltet, dass die besagte **Quote direkt von der zahlenden Körperschaft zurückbehalten wird, um sie dann einer Kreditbank oder einer Finanzierungsagentur zu übergeben.** Der hier behandelte Ablauf ist auf eher **niedrigere Beträge** ausgerichtet und eignet sich also nicht für höhere Liquiditätserfordernisse<sup>100</sup>.



## Zur Auszahlung der Finanzierung sind dann die Banken und die Finanzierungsagenturen berechtigt.

Wer also in der Praxis ein so **gelagertes Darlehen abschließen** möchte, muss sich an einen **Mediator<sup>101</sup> oder an eine Agentur in Finanzierungsangelegenheiten<sup>102</sup>** wenden, die als Vermittler zwischen Antragsteller und Banken sowie Finanzierungsgesellschaften auftreten und von denen auch honoriert werden<sup>103</sup>.

## Garantien und Versicherungsschutz

**Der Geldgeber ist durch den TFR (Abgangsentschädigung), die vom Lohnabhängigen angespart wurde oder von der Pension die dem Rentner zusteht, abgesichert.** Allerdings ist hier **der Abschluss einer Lebensversicherungspolizze verpflichtend** vorgesehen, die als Garantie für die Zurückzahlung der noch ausstehenden Kredite im Falle des frühzeitigen Ablebens des Geldnehmers dienen soll.

## INNOVATIVE WOHNMODELLE (COHOUSING FÜR ÄLTERE MENSCHEN)

Das „*Cohousing*“ ist ein Teil eines allgemeinen Erscheinungsbildes, genannt „*sharing economy*“ oder auch **Ökonomie der geteilten Ansichten**. Die Idee fasst zurzeit immer mehr Fuß, da sie sich damit beschäftigt, Lebensmodelle zu entwickeln, die wirtschaftlich tragbar sind: von der Mobilität (*carsharing*) bis zur Arbeit (*coworking*) bis hin zu Gruppierungen, die den Einkauf tätigen.

Die Erfahrungswerte von „*cohousing*“ (englischer Begriff für Zusammenleben) kommen aus Dänemark der 60 Jahre. Heute gibt es das überall in der Welt: von Schweden bis Frankreich von USA bis Japan. **Auch in Italien setzt sich die**



**Idee im Zusammenhang mit Strukturen für ältere Leute** immer mehr durch, was bedeutet, dass immer mehr personenbezogene Formen der Fürsorge entwickelt werden.

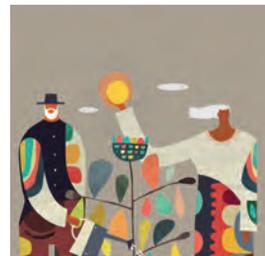
Das **Cohousing (gebilligte Miteigentumsgemeinschaft) für ältere Menschen** ist nicht nur ein System notwendige Dienstleistungen verschiedener Art mit wenig Aufwand miteinander zu verbinden, sondern eine **Art des Wohnens, das in der Lage ist, ältere Personen von einer sozialen Isolierung zu verschonen und dadurch gleichzeitig einen Beitrag zu einem psychophysischen Wohlbefinden zu leisten.**

Es ist daher ein neues Wohnmodell, das vom traditionellen Baustil abweicht, keine architektonischen Barrieren kennt und meistens mit besonderen Sicherheitssystemen ausgerüstet ist. Dieser Baustil zeichnet sich nicht nur durch eine reservierte private Raumgestaltung aus, sondern auch durch Gemeinschaftseinrichtungen wie Küchen, Waschräume, Aufenthaltsräume, Gymnastiksäle und Gärten. Gemeinsamkeiten bestehen nicht nur bei der Instandhaltung der Wohnanlage, sondern auch bei der Verwaltung der Belegschaft und des Pflegepersonals, bei der Gartenpflege, beim Cateringbetrieb, bei der Unterhaltung und Ähnliches.

**Zudem wäre dies auch eine interessante Alternative für ältere Menschen, die nicht mehr selbständig sind oder an Demenz leiden.**

Es gibt bereits einige **Gemeinden die Wohneinheiten zu einem niedrigen Mietzins** zur Verfügung gestellt haben und eine Anpassung an das „Cohousing“ vorgenommen haben, sodass sie sich **auch für Personen mit Handicap** eignen.

Auch in diesen Fällen hat ein jeder von ihnen einen Raum zur Verfügung, der den persönlichen Vorstellungen angepasst werden kann und gleichzeitig kann er sich der gemeinsamen Räumlichkeiten, wie Küche, Aufenthaltsräume und Bäder bedienen. Ebenfalls ist in anderen Fällen ein „ge-



*nerisches Cohousing*“ erprobt worden, wo Studenten und ältere Leute unter einem Dach wohnen. Die Vorteile eines *Cohousing* sind vielfältig. Nicht nur die Möglichkeit für ältere Personen in einem anregenderem Ambiente zu leben als in einem Altersheim, aber auch eine andere Art von Inanspruchnahme der Pflegedienste durch gegenseitige Hilfestellungen, um auf direkte Weise die einfachen Probleme der Fürsorge zu lösen.

**Familienmitglieder, freiwillige Helfer und Wirtschaftsverbände beschäftigen sich mit der Führung der Wohnanlage, indem sie am gesamten Tagesablauf** der dort wohnenden älteren Menschen teilnehmen und am täglichen Leben im Hause oder in der Wohnanlage aufgrund ihrer Fähigkeiten und Möglichkeiten beitragen, mit dem Ziel, Lebensbedingungen zu schaffen, die in Bezug auf Rhythmus und Eigentümlichkeit einem Familienleben ähnlich sind.



## 2. Weitere Arten und Schutzmaßnahmen für das hohe Alter



# DIE HÄUFIGSTEN FRAGESTELLUNGEN (FAQ)

1) Ältere Leute brauchen manchmal eine größere Menge an flüssigem Bargeld. Welche Finanzierungsinstrumente sind hier vom Gesetz vorgesehen?

- **Die Leibrente** womit ein Rechtsträger periodisch einer älteren Person Mittel in bar oder andere Produkte gewährt. Dies geschieht (entgeltlich) als Gegenleistung für die Abtretung einer beweglichen Sache, einer Liegenschaft oder eines Kapitals, oder (unentgeltlich) mittels Schenkung oder eines Testaments. Bei der entgeltlichen Leibrente kann der Gläubiger der Rente im Falle der Nichtbezahlung von fälligen Raten zwar nicht die Auflösung des Vertrages fordern, aber er kann das Vermögen des Schuldners beschlagnahmen lassen und verkaufen, um aus dem Erlös den Betrag zu erhalten, den er braucht, um die Bezahlung der Rente abzusichern.

Die Leibrente wird mittels öffentlicher Urkunde oder beglaubigter Privaturkunde abgeschlossen.

- **Anleihe auf Lebzeit mit hypothekarischer Sicherung (P.V.I.)** es ist dies eine von einer Bank oder einer Finanzierungsgesellschaft gewährtes Darlehen an Personen, die ihr 60. Lebensjahr bereits erreicht haben; die Finanzierung ist durch eine Hypothek auf einer Liegenschaft zu Wohnzwecken abgedeckt, die meist der älteren Personen selbst gehört und die als Garantieleistung zur Rückzahlung der Finanzierung, der Zinsen und der Spesen dient. Es ist dies ein Kreditinstrument, das nicht unbedenklich ist, auch nicht unter dem Gesichtspunkt eventueller Erben und somit ist es mit großer Vorsicht zu bewerten.

- **Der Verkauf des bloßen Eigentums mit Fruchtgenussrückbehalt**, dieser Verkauf gestattet es einer älteren Per-



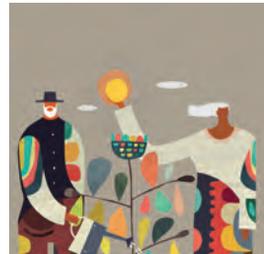
son, ihre Liegenschaft zu verkaufen, aber weiterhin in ihrer Wohnung wohnen zu bleiben und über etwaige Erträge verfügen zu können, die aus einer eventuellen Vermietung stammen und zwar lebenslang oder für eine bestimmte Zeit, wobei sie jedoch gleichzeitig flüssige Mittel aus dem Verkauf erhält.

- **Der Verkauf des bloßen Eigentums mit dem Rückbehalt des Wohnungsrechts.** Im Unterschied zur vorherigen Lösung, lässt diese das Wohnen im Hause zu, jedoch ohne Möglichkeit weiterer Einnahmequellen. Das Wohnungsrecht darf weder abgetreten noch in Miete gegeben werden und ist auch nicht auf den Todesfall vererblich.

2) Wenn eine ältere Person materielle Hilfe und/oder einen moralischen Beistand braucht, welche Hilfsmittel stehen ihr da zur Verfügung?

**Der Unterhaltsvertrag** erlaubt es, beide Leistungen in geeignet-kombinierter Weise je nach Bedarf und als Gegenleistung für die Abtretung von beweglichen Sachen, Liegenschaften oder eines Kapitals zu erhalten. Dieser Vertrag ist gekennzeichnet durch eine stark persönliche Bindung (Unersetzlichkeit) und Leistung, was jedoch nicht bedeutet, dass die Hilfestellung nicht auch mittels einer anderen Person, die dem Rentner genehm sein muss, durchgeführt werden kann. Es kann vereinbart werden, dass für alle Bedürfnisse der älteren Person gesorgt wird, wobei bei Aufrechterhaltung des gewohnten Lebensstandards, Unterhalt, Unterkunft, Kleidung, ärztliche Betreuung usw. zugesichert wird; oder es können auch nur einige dieser Leistungen übernommen werden, je nach Bedarf der Begünstigten und der finanziellen Möglichkeiten des Schuldners.

3) Was sind Rentenverträge für den Unterhalt oder die Fürsorge und worin unterscheiden die sich vom Unterhaltsvertrag?



Mit der Rente auf Lebzeit für den Unterhalt (vitalizio alimentare) versteht sich, die Verpflichtung dem Rentner eine angemessene Unterkunft, Kleidung, Unterhalt, ärztliche Betreuung zuzusichern und im Allgemeinen all das zu gewähren, was es zum Lebensunterhalt braucht. Was die Fürsorge betrifft, so verpflichtet sich der Gewährer der Rente vor allem, eine moralische Hilfe zu leisten und eventuell auch eine materielle Unterstützung zu gewähren. Seine Leistung ist normalerweise als rein persönlich anzusehen und ist daher unersetzbar.

Die drei Arten von Verträgen überlappen sich manchmal in der Praxis, da zwischen ihnen keine größeren Unterschiede bestehen und die Rechtsprechung benutzt die fachlichen Ausdrücke als gleichwertig, indem sie sie alle mit dem Unterhaltsvertrag in Verbindung bringt.

#### 4) Was versteht man unter „aleatorisch“? (vom Zufall abhängig)

Unter „aleatorisch“ versteht sich das Risiko, das eine jede Vertragspartei auf sich nehmen muss und dieses Risiko bildet auch gleichzeitig einen wesentlichen Bestandteil des Vertrages, der ansonsten null und nichtig wäre. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses muss daher ein eventueller Vorteil oder Nachteil für eine jede der Vertragsparteien unsicher und nicht bekannt sein.

Wenn dahingegen z.B. der Rentner wegen seiner Krankheit oder wegen seines hohen Alters eine begrenzte Lebenserwartung vor sich hat, so ist der Vorteil des Rentengewährers augenscheinlich, da er bei einer geringfügigen Gegenleistung Eigentümer des Objektes werden kann.

42

#### 5) Welche der vorhin erwähnten Verträge können als „aleatorisch“ angesehen werden?

Es ist dies die Leibrente, aber nur, wenn sie entgeltlich ausgestaltet ist, der Unterhaltsvertrag, die Rentenverträge für



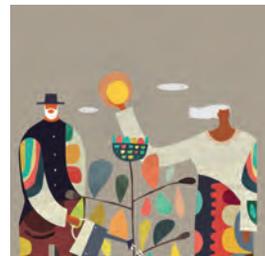
den Unterhalt und die Fürsorge; diese Verträge beinhalten ein doppeltes Risiko, da nicht nur die Lebenserwartung des Rentners unsicher ist, sondern auch das Ausmaß der Leistungen, die zu seinen Gunsten zu erbringen sind; die hypothekarisch gesicherte lebenslange Anleihe (P.V.I.)

### 6) Was ist eine Schenkung mit der Auflage der Fürsorge oder die Schenkung unter Auflage?

Diese Art der Schenkung kann von einer älteren Person getätigt werden, um sich einen ruhigen Lebensabend zu beschaffen; indem diese Person ihre Wohnung verschenkt, belastet sie den Beschenkten mit einer Auflage zur Fürsorge oder zum Unterhalt. Der Inhalt der Fürsorge wird durch den Schenkungsgeber anhand seiner Erfordernisse und seiner Notwendigkeiten bestimmt, aber der Beschenkte ist zum Einhalten der Auflage nur im Rahmen der Werte des Schenkungsobjektes verpflichtet. Die Vertragsauflösung wegen Nichterfüllung der Auflage kann nur dann beantragt werden, wenn sie in der Schenkungsurkunde vorgesehen ist.

### 7) Gibt es andere Möglichkeiten wie eine Finanzierung an eine ältere Person abgesichert werden kann?

Die Abtrennung eines Fünftels des Gehalts oder der Rente ist eine denkbare Kreditgewährung. Es handelt sich hier um einen Finanzierungsvertrag zu einem fixen Zinssatz; dieser Vertrag ermöglicht es, einen zurückzuzahlenden Betrag in der Höhe eines Fünftels des Gehalts oder der Pension zu erhalten, nachdem dieser an der Quelle in Abzug gebracht wurde. Der Betrag wird anhand des Alters des Antragsstellers und der Höhe des Gehalts oder der Pension bestimmt. Der Betrag wird direkt von der Körperschaft, die die Summe auszahlt zurückbehalten. Diese Finanzierungsmöglichkeit eignet sich eher für bescheidene Beträge, ist aber für eine höhere Liquidität ungeeignet.



# Anmerkungen

- 1) Als vertretbar können jene Sachen angesehen werden, die leicht durch andere zu ersetzen sind, wie zum Beispiel Getreide, Öl, Wein, Serienprodukte usw. viele Möglichkeiten haben dabei die Vertragsparteien bei der Art der Bestellung der Leibrente „wenn man bedenkt, dass die teils in Geld, teils in Agrarprodukten oder in anderen vertretbaren Sachen bestimmt werden kann“. E.Valsecchi la rendita perpetua e la rendita vitalizia, in Tratt. Dir.civ.comm. Cicu, Messineo, Milano, 1961, 176 s.,
  - 2) Wenn es sich um die Lebenserwartung eines Dritten handelt, die sich vom Begünstigten der Leibrente unterscheidet, so geht der Anspruch auf die Leibrente an seine Erben weiter, sollte er vor ihm sterben; sollte allerdings der Dritter vor dem Begünstigten sterben, so steht ihm nichts mehr zu.
  - 3) Die Leibrente kann in diesem Fall „verbindend“ ausfallen, wenn mehrere Personen dazu berufen sind, gleichzeitig von der Rente Gebrauch zu machen und der Teil der der verstorbenen Personen zusteht, den übrigen, vorbehaltlich einer gegenteiligen Abmachung, anwächst; die Rente ist „aufeinanderfolgend“ wenn die begünstigten Personen dazu berufen sind, die Rente nicht gemeinsam sondern einer nach dem anderen bis zur Beendigung des Vertrages in Anspruch zu nehmen.
  - 4) Art. 1875 ZGB
  - 5) Art. 1872 ZGB
  - 6) Wenn die Leibrente anhand eines Testaments bestellt wurde, so stellt sie sich als Rentenvermächtnis dar oder als Auflage für den Erben oder Vermächtnisnehmer.
  - 7) Es ist strittig, ob es sich beim Ausdruck „unbewegliche Sache“ nur um das Eigentum der Sache handelt oder ob darin auch die Nutzungsrechte enthalten sind; wer dies bejaht, ist jedoch der Meinung, dass es sich nur um abtretbare und mit Hypothek belastbare Nutzungsrechte handeln darf.
  - 8) Art. 1878 und 1877 ZGB
  - 9) Art. 1456 ZGB (ausdrückliche Aufhebungsklausel): Die Vertragsparteien können ausdrücklich vereinbaren, dass der Vertrag aufgehoben wird, falls eine bestimmte Verpflichtung nicht auf die festgelegte Art und Weise erfüllt wird. In diesem Fall erfolgt die Aufhebung kraft Gesetz und das darauffolgende richterliche Urteil hat nur deklaratorischen Charakter. Der oberste Gerichtshof hält zwar immer ein fahrlässiges Verhalten des Rentengebers für notwendig (vergl. Cass. 15.11.2006 Nr. 24299, Nr. Cass. 30.04.2012 Nr. 6634)
- Bei diesen Urteilen liegt zwar eine auflösende Bedingung vor, obwohl die Parteien die Vereinbarung mit einer „ausdrücklichen Aufhebungsklausel“ versehen hatten. Der Unterschied ist von substantieller Art: die ausdrückliche Aufhebungsklausel kann dem Dritterwerber nicht entgegengehalten werden (Art. 1458 ZGB), jedoch vorbehaltlich der Wirkungen der Eintragung der Klage auf Aufhebung, während die auflösende Bedingung dem Dritterwerber entgegengehalten werden kann und ihr Eintritt hat rückwirkenden Charakter und zeigt seine Wirkung gegenüber allen (Art. 1360) mit der logischen Folgerung, dass



die Sache ins Eigentum des Rentenempfängers zurückkehrt, sollte der Rentengeber seinen Verpflichtungen nicht nachkommen.

- 10) In diesem Sinne verhält sich vorwiegend die Rechtsprechung und die Rechtslehre; in gegenteiligem Sinne spricht sich die minoritorische Rechtslehre aus, die das Risiko für ein nicht essentielles Element hält, und somit behauptet, dass eine Leibrente ohne Risiko nicht notwendigerweise die Nichtigkeit des Vertrages mit sich bringt und dass das Augenmerk mehr auf das Parteiinteresse zu richten sei.
- 11) Cass. 12/10/2005 nr. 19763 in J Contratti 2006, 388
- 12) Cass. 11/3/2016 nr. 4825  
Das Fehlen eines Risikos ist jedes Mal dann feststellbar, wenn das Ausmaß der zugesicherten Leistung geringer oder gleich ist, wie die Zinsen oder der Gewinn betreffend die Abtretung eines Vermögensgegenstandes, oder auch dann, wenn der Begünstigte einer Rente wegen seines Alters oder seiner Krankheit in Todesgefahr schwebt: in diesen Fällen ist der Vertrag nichtig wegen Fehlens einer Rechtsgrundlage (Cass. 10798/2008;19763/2005117/1999)
- 13) Der Kassationsgerichtshof hat am 29/7/2016 den Fall geprüft und anhand des Ungleichgewichts der Leistungen festgestellt, dass es sich um eine Schenkung unter Auflage handelt.
- 14) Art. 1879 ZGB
- 15) Unser Zivilgesetzbuch behandelt auch die „Immer währende Rente“ womit eine Partei (Schuldner) der anderen (Gläubiger) und seinen Erben das Recht erteilt als Entgelt für die Veräußerung einer Liegenschaft oder für die Abtretung eines Kapitals auf immerwährende Zeit die regelmäßig wiederkehrende Leistung eines Geldbetrages oder einer bestimmten Menge anderer vertretbarer Sachen „Rente“ zu verlangen. Sie kann auch als Auflage für die unentgeltliche Veräußerung einer Liegenschaft oder für die unentgeltliche Abtretung eines Kapitals bestellt werden. Die unentgeltliche Veräußerung oder Abtretung unterliegen den Bestimmungen, die für die Schenkung vorgesehen sind. Wenn der Schuldner nicht lebenslanglich verpflichtet sein will, kann er nach Belieben die Rente einlösen.  
Die immerwährende Rente ist als solche obsolet und wird vom Gesetzgeber nachteilig angesehen, da es in unserer Rechtsordnung ein allgemeines Prinzip gibt, wonach niemand verpflichtet sein kann, eine immerwährende Leistung zu erbringen.
- 16) Art. 1350 nr, 10 ZGB
- 17) Art. 2948 nr. 1 ZGB
- 18) Art. 2946 ZGB
- 19) Fällt unter die Vertragsfreiheit laut Art. 1322 ZGB
- 20) „Es handelt sich meist um eine ältere Person, die keine Angehörigen mehr hat, die zur Unterhaltungspflicht angehalten wären, aber die auch nicht mehr selbstständig ist, sodass es schwierig erscheint, sie mit einer Geldsumme oder mit einer anderen vertretbaren Sachen befriedigen zu können.  
P. Peirano, clausole in tema di contratto di mantenimento, in notariato, 1995, 611“
- 21) Malvano, vitalizio assistenziale e nullità per mancanza di alea in Notariato 2010,274
- 22) Cass. 12/2/1998 nr. 1502 in I Contratti, 1998,380 mit Anmerkung von S.Veronesi, Il c.d. contratto di assistenza. Der Faktor der Unsicherheit besteht „in der Länge des Lebens des Rentenempfängers und in der Variabilität und der Unbeständigkeit der Leistungen in Bezug auf seine Bedürftigkeit und seinem Wohlergehen“. Cass. 22/4/2016 n. 8209
- 23) Cass. 27/10/2017 n. 25624: „Ein Leibrentenvertrag für den Unterhalt ist ohne



- Risiko nichtig und dies vor allem wenn der Begünstigte bei Vertragsabschluss von einer derart schweren Krankheit befallen ist, die innerhalb kurzer Zeit die Todesfolge nach sich zieht oder ein derart hohes Alter erreicht hat, dass er einen überschaubaren Zeitraum nicht überlebt. Cass. 23/11/2016 n. 23895: Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses muss eine symmetrische und proportionale Situation der Unsicherheit in der Verbindung zwischen Vorteil und wirtschaftlichen Nachteil einerseits und der Lebenserwartung des Rentenempfängers andererseits bestehen.
- 24) In diesem Sinne: Cass. 25/3/2016 n. 747
  - 25) Es gibt eine starke Betonung des „intuitus personae“ als Berücksichtigung der Person
  - 26) Cass. 5/5/2010 nr. 10859 in *Notariato* 2010, 607; Cass. 8/9/1988 nr. 8854 in *J Contratti* 1999, 2, 131 mit Anmerkung von G. Bonilini, *Atipicità contrattuale e vitalizio alimentare*.
  - 27) E. Calò, *Contratto di mantenimento e proprietà temporanea*, Anmerkung zu Cass. 11.11.1985 in *Foro it.* 1989 I. 1 1165 u.f.; P.L. Trojani, *Contratto di mantenimento e vitalizio alimentare*, in *vita not.* 1992, 1436 u.f.
  - 28) Trib. Cassino 24.07.2012: „der Gewährer einer Leibrente verpflichtet sich der anderen Partei gegenüber, ihr eine moralisch und tatsächliche Unterstützung zu geben. Außer dieser moralischen und materiellen Leistung kann diese auch eine Erweiterung erfahren und eine ähnliche Gestalt annehmen wie z.B. ärztliche Unterstützung, eine persönliche Dienstleistung, ein Transport usw.“ Cass. 09.05.2017 Nr. 11290
  - 29) M. Malvano, *vitalizio assistenziale e nullità per mancanza di alea*, in *notariato* 2010, 274; vergl. A. Musto in *CNN notizie* 13.02.2015
  - 30) A. Ferrucci, *Atti tra vivi di diritto civile Milano 2013*, 299 s, sub nota 1;
  - 31) R. Grew, *Funzione di adeguamento e contratto di mantenimento*, in *notariato* 2009, 198
  - 32) E. Stella Richter, *Somministrazione di servizi e di assistenza in corrispettivo della cessione di immobili*, in *Notariato*, 1996, 121, Anmerkung zum Urteil Cass. 11.12.1995 Nr. 12650
  - 33) E. Stella Richter, *ope. cit.*
  - 34) P. Peirano, *ope. cit.*
  - 35) „Eine moralische Unterstützung hilft dem älteren Menschen, -in Hinblick auf sein Lebensende, -besser die Probleme, die Mühseligkeiten sowie die Schwierigkeiten psychologischer Natur, die mit dem Alter und der Gesundheit zusammenhängen, zu ertragen; gleichzeitig fühlt sich der Augenblick im Leben weniger schwer an, obwohl dieses sich langsam aber unerbittlich dem Ende zuneigt „, Cass. 11.12.1995 Nr. 12650
  - 36) Der Kassationsgerichtshof (Urteil von 05.05.2010 Nr. 10859, in *Notariato*, 2010 607) hat den Unterhaltsvertrag aufgelöst, da der Gewährer der Rente, wie vereinbart, auf Grund eines Hirnschlages nicht mehr die Fürsorgeleistung persönlich durchführen konnte.
  - 37) Trib. Padova, 09.04.2010 im spezifischen Fall handelt es sich um eine Liegenschaft und zwar lediglich um das nackte Eigentum derselben und die Übernahme der Verpflichtung durch die Rentengeber persönlich den Rentenempfänger zu betreiben.
  - 38) Siehe R. Greco, *cass.* 05.05.2010 Nr. 10859
  - 39) Art. 1411
  - 40) Siehe Anmerkung 9
  - 41) Aufhebung des Vertrages wegen Nichterfüllung oder aufschiebende Bedingung zur Vertragserfüllung, letztere kann von den Erben des Rentenempfänger



- gers geltend gemacht werden, da sie bei seinem Tod Rechtswirksamkeit erlangt. Die Erben nehmen die rechtliche Position des de cuius ein und daher haben sie die gleichen Rechte und dieselben Möglichkeiten, sich vor Gericht zu schützen. Sie können daher vor Gericht die Auflösung des Vertrages kraft Gesetzes verlangen, wenn die ausdrückliche Aufhebungsklausel vorgesehen war. (Cass. 17.07.1986 Nr. 4615 und Cass. 11.12.1995 Nr. 12650)
- 42) Art. 1453: Das Urteil hat konstitutiven Charakter: nachdem der Richter die Nichterfüllung festgestellt hat, wird er den Vertrag auflösen (mit Wirkung zum Zeitpunkt der Beantragung) Der Kassationsgerichtshof mit der bereits erwähnten Entscheidung vom 05.05.2010 Nr. 10859 in Notariato 2010, 607 hat den Rentenvertrag zum Unterhalt aufgehoben „weil die Vertragsbedingungen Leistungen mit ausgesprochen geistigem Inhalt vorsahen und daher, wegen seiner persönlichen Eigenschaften, nur von einem eigens dafür bestimmten Rentengeber hätten durchgeführt werden können. Dies hat zur Folge, dass auf diese atypischen Rechtsgeschäfte der Rechtsbehelf einer Aufhebung wegen Nichterfüllung in Sinne des Art. 1453 ZHB zur Anwendung kommen kann, was ansonsten bei der Leibrente ausdrücklich ausgeschlossen ist. (Cass. 8854 vom 08.09.1998 in Giur.It. 1999, 725 mit Anmerkung von R. Senigaglia, il vitalizio alimentare ed il divieto di risoluzione ex.art. 1878 c.c.; Cass. 29.05.2000 Nr. 7033 in I Contratti, 2000, 869, mit Anmerkung von G.Bonilini, Ancora in tema di vitalizio assistenziale.
- 43) Art. 1458 ZGB
- 44) Als „Rechtsnachfolger“ wird derjenige angesehen, der eine Sache auf Grund der Abtretung durch den Rentengeber „Rechtsvorgänger“ erwirbt, Cass. 14.06.2012 Nr. 9764; für eine bessere Darstellung des Rentenvertrages zum Unterhalt, der sich ja von der Leibrente laut Art. 1872 ZGB unterscheidet allein durch die Tatsache, dass der Gegenstand der Leistungen mittels „intuitus personae“ zu erfolgen hat, lässt folgende Überlegung zu:  
es ist absolut kein Hindernis, dass die Fürsorge auch durch die Erben oder Rechtsnachfolger des Rentengebers erfolgen kann, da die Unersetzlichkeit der Leistung in diesen Verträgen zur Folge hat, dass eine Leistung in Geld und die damit verbundene, rechtliche Undurchsetzbarkeit nicht denkbar ist. (Im spezifischen Fall, und zwar in Anlehnung an das soeben erläuterte Prinzip, hat der Kassationsgerichtshof das meritorische Urteil bestätigt, welches davon ausgegangen war, dass der angefochtene Unterhaltsvertrag die Möglichkeit vorsehen konnte, dass die Fürsorge an den Rentner auch durch Dritte erfolgen kann). (siehe App. Venezia 24.11.2010)
- 45) E. Calò, contratto di mantenimento e proprietà temporanea. Anmerkung Cass. 11.11.1988 Nr. 6033 in Foro it. 1989, I, 1, 1165 und folgende
- 46) Die Schenkung mit Auflage wird auch „Schenkungen unter Auflage“ genannt (donazione modale – aus dem Lateinischen modus = Auflage) „Ist ein Schenkungsvertrag, mit Auflage einer lebenslänglichen Fürsorgeleistung zu Gunsten des Schenkers belastet, so kann festgehalten werden, dass der Sinn der unentgeltlichen Zuwendung perfekt vereinbar ist mit der Auferlegung einer Belastung an den Begünstigten, sofern diese nicht eine Gegenleistung darstellt sondern nur eine Art und Weise der Zuwendung, die das Wesen einer Unentgeltlichkeit einer Schenkung nicht verletzt“ (Trib. Cagliari, 27.04.2016)
- 47) Was den Inhalt der Fürsorge betrifft, so vergleiche dies mit dem weiter oben angeführten Unterhaltsvertrag
- 48) Art. 793, 2. Abs. ZGB
- 49) Art. 793 ZGB Oberlandesgericht Rom 17.06.2008: „Die Nichterfüllung einer Auflage, auch wenn sie ein bestimmtes Motiv der unentgeltlichen Zuwendung dar-



- stellt, kann nicht Anlass zur Auflösung der Schenkung sein, wenn dies nicht eigens von den Parteien vorgesehen wurde.“ Hierzu siehe Cass. 26.01.2000 Nr. 865
- 50) Cass. Sez. Unite, 11.04.2012 Nr. 5702 in Cass. Jur. 2012, 1358 mit Anmerkung von M. Martino
- 51) Dies gilt auch für Fürsorge- und Unterhaltsverträge
- 52) Cass. 18.12.1986 Nr. 7679
- 53) Für die Rechtsprechung siehe Cass. 22.01.2018 Nr. 1467: „Der Fürsorgevertrag unterscheidet sich von der Schenkung aufgrund des Risikos, da die Fürsorge gekennzeichnet ist durch die ursprüngliche Ungewissheit der Lebenserwartung des Begünstigten und dem entsprechendem Verhältnis zwischen dem Gesamtwert der Leistungen, die der Rentengeber erbringen muss sowie der Wert der ihm als Gegenleistung abgetretenen Vermögensgegenstandes“.
- 54) Cass. 19.10.1998 Nr. 10332 in Giur.it. 1999, 3, 221 mit Anmerkung A. Pandolfi *Contratto di mantenimento e nullità per mancanza di alea* Cass. 25.03.2013 Nr. 7479 in *Notariato* 2013, 248.
- 55) Art. 556 ZGB: der so genannte „Pflichtteil“ wird ermittelt anhand der Vermögenswerte, die der Verstorbene zum Zeitpunkt seines Todes, abzüglich der Schulden, hinterlassen hat (sog. *relictum*) zuzüglich der geschenkten Güter (sog. *donatum*). Diese Werte werden zum Zeitpunkt der Eröffnung der Erbfolge (siehe Art. 747 ZGB) bestimmt. Es handelt sich hier um eine rein rechnerische Maßnahme, die als „fiktive Zusammenrechnung“ (ital. *Riunione fittizia*) bezeichnet wird. Die Personen, zu deren Gunsten das Gesetz einen Anteil der Erbschaft oder andere Erfolgsgrechte vorbehält, werden als Pflichtteilsberechtigte oder als Noterben bezeichnet. Es sind dies: der Ehegatte, der Überlebende einer gleichgeschlechtlichen Partnerschaft, die Kinder, die Vorfahren (Art. 536 ZGB, Art. 1 Abs. 21 Ges. 76/2016).
- 56) Art. 563 und folgende ZGB Cass. 07.04.2015 Nr. 5925 in *Famiglia e Diritto*, 2016, 18 mit Anmerkung F.S. Mattucci betreffend die Kürzung der Schenkung unter Auflage; in *Giur.it.* 2016, 574 mit Anmerkung von L. Giustozzi, *Donazione modale e lesione della legittima*: „bei der Schenkung unter Auflage bringt die Auferlegung einer Last von Seiten des Schenkungsgebers - eben deswegen, weil sie nicht als Gegenleistung angesehen werden kann – eine Wertminderung der Schenkung selbst mit sich, die sich auf den Wert der Vermögensübertragung auswirkt, da sie zum Zwecke der „fiktiven Zusammenrechnung“ nach erfolgter Kürzung der Schenkung ex Art. 555 ZGB zu berücksichtigen ist.
- 57) Cass. 28.06.2005 Nr. 13876 in *Foro it.* 2006, 777, in *Nuova giur.civ.comm.*, 2006, 387, mit Anmerkung Carnevale. Die Feststellung der Rechtsnatur des Vertrages a posteriori und somit, ob es sich um einen Schenkungsvertrag oder einem Unterhaltsvertrag handelt, obliegt dem ordentlichen Gericht und ist bei entsprechender Motivierung unanfechtbar.
- 58) Mit dem Testament verfügt eine Person über sein Vermögen oder über bestimmte Güter oder Rechte für den Zeitpunkt, in dem er zu leben aufgehört haben wird; die Verfügungen sind erst nach seinem Ableben wirksam. Es kann jederzeit widerrufen oder abgeändert werden. Es kann auch Verfügungen nicht vermögensrechtlicher Art enthalten. Im Testament kann der Erblasser auch zu Gunsten von demjenigen, der ihm beigestanden hat, ein Vermächtnis zur Belohnung verfügen
- 59) Cass. 16.05.2013 Nr. 11906 in *Nuova giur.civ.comm.* 2013, 837 mit Anmerkung U. Stefini, *Natura giuridica del modus testamentario e impossibilità sopravvenuta della prestazione*; in *Fam. e dir.*, 2014, 231 mit Anmerkung G. Bellavia, *L'impossibilità sopravvenuta dell'onere testamentario*; Cass. 17.01.2003 Nr. 626 in *Arch. Civ.* 2003, 1259; Cass. 25.02.1981, Nr. 1154 in *Giust.civ.* 1981, I, 1339.



- 60) Da die Bedingung ein zukünftiges und ungewisses Ereignis darstellt geht man davon aus, dass dieser Zustand zum Zeitpunkt der Abfassung des Testaments gegeben sein muss und nicht zum Zeitpunkt der Eröffnung der Erbfolge. Cass. 16.03.1960, Nr. 531
- 61) Über die Nutzung von Kreditinstrumente durch ältere Personen, A. Addante, *Prestito vitalizio ipotecario e schemi negoziali affini*, in Banca borsta tit.cred., 2017, 497 ss.
- 62) Nicht immer ist der Kreditnehmer rechtlich gesehen ein "Verbraucher" da er ein P.V.l. auch für seine Unternehmerische Tätigkeit beantragen könnte.
- 63) Wie unter Buchstabe f, des Art. 1 der Verordnung angegeben, sind die Finanzvermittler diejenigen, die im Art. 106 des Einheitstextes zum Bankengesetz 1. September 1993 Nr. 385 und darauffolgende Änderungen angegeben sind.
- 64) Wie unter Buchstabe d) der Art. 1 der Verordnung angegeben, versteht man als Darlehensnehmer diejenigen „physischen Personen die die hypothekarisch gesicherte Anleihe auf Lebzeiten unterfertigt haben“.
- 65) Die Anleihe ist auf das Alter des Antragsstellers zugeschnitten (je älter er ist, umso größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass ihm sei es das Darlehen sei es der günstige Zinssatz gewährt wird) sowie auf den Wert der Liegenschaft, die zur Absicherung bereitgestellt wird.
- 66) Die Lebensgemeinschaft *more uxorio* muss mindestens 5 Jahre bestehen und ist mittels einer historischen Wohnsitzbescheinigung zu belegen.
- 67) Verordnung Art. 2 Abs. 7
- 68) Die Parteien können im Darlehensvertrag auch einen spezifischen Verwendungszweck angeben, vor allem dann, wenn sie in Kenntnis sind, dass bei der Anleihe für den Erwerb einer Zweitwohnung eine Ersatzsteuer von 2% auf der Darlehenssumme anfällt
- 69) In diesem Falle kommt eine Ersatzsteuer von 0,25% zur Anwendung. Der Abs. 12-ter des Ges. 44/2015 sieht vor, dass der Zeitpunkt der Rückerstattung des Darlehens irrelevant sei, wenn es sich um steuerliche Vorteile handelt, die lange oder mittelfristige Kreditoperationen betreffen.
- 70) Trib. Roma Sez. IX. 13.07.2017
- 71) Es ist denkbar, dass auch ein in Bau befindliches Gebäude als Garantieleistung herangezogen werden kann, wenn die Baukonzession ein Gebäude zu Wohnzwecken vorsieht (G.C. Platania, *Il prestito vitalizio ipotecario*, in Imm. & propr., 2017, 303).
- 72) Wie z.B. Nießbrauch, Erbbaurecht, Dienstbarkeit
- 73) Es. Miete oder Pacht
- 74) Art. 40 Abs. 2 E.T. 385/1993 als verspätete Zahlung wird diejenige angesehen, die innerhalb des 30. Und 180. Tag nach Fälligkeit erfolgt
- 75) Art. 1283 ZGB
- 78) Art. 832
- 79) Das Sachenrecht lastet auf einer Sache (res) deren begrifflicher Inhalt mit: absolutistisch, unmittelbar, eigentümlich und vermögensrechtlich angegeben werden kann
- 80) Der Nießbrauch fällt in die Kategorie der dinglichen Nutzungsrechte zu Lasten eines fremden Gegenstandes, auch begrenztes Sachenrecht genannt, weil es auf fremdem Eigentum lastet
- 81) Art. 999 ZGB
- 82) Art. 982 ZGB
- 83) Wenn der Fruchtnießer Verbesserungen vornimmt hat er Anspruch auf eine Entschädigung, die der geringere Betrag zwischen Aufwand und Wertzuwachs der Sache ausmacht



- 84) Art. 981 ZGB
- 85) Die außerordentlichen Spesen gehen zu Lasten des Eigentümers
- 86) IRPEF, GIS, TASI, TARI
- 87) Das Eigentum würde an Bedeutung verlieren, wenn es auf Dauer den Genuß eines Rechtes verlieren würde.
- 88) Für Rechtspersonen darf es die 30 Jahre nicht überschreiten
- 89) Wenn der Fruchtgenuss abgetreten wird, so kann dieses Recht (mortis causa) vererbt werden, wenn der Fruchtgenussübernehmer vor dem Abtretenden stirbt. Sollte daher der Fruchtgenussübernehmer nicht testamentarisch über dieses Recht verfügt haben, geht es kraft Gesetz direkt auf seine Erben über und bleibt solange aufrecht, bis es mit dem Tod des ursprünglichen Fruchtnießers erlischt (Cass. 04.05.2016 Nr. 8911 in Imm. e propr., 2016, 465)
- 90) Der Wert des Nießbrauchs wird berechnet, indem der volle Wert der Liegenschaft mit dem gültigen gesetzlichen Zinsfuß multipliziert wird und das so erhaltene Resultat mit dem Koeffizienten multipliziert wird, das vom Finanzministerium – MEF – zur Berechnung der Register-, Erbschafts- und Schenkungssteuer festgelegt wird. Der Koeffizient ist festgelegt mit Bezug auf das Alter des Begünstigten; bringt man den so erhaltenen Wert in Abzug vom vollen Wert, erhält man den Wert des bloßen Eigentums
- 91) C. Coppola Art. 796 ZGB in comm. cod.civ. Gabrielli, Torino 2014,414
- 92) Zur Familie gehören auch die Kinder, die nach dem Zeitpunkt geboren wurden, an dem das Recht entstanden ist; zu ihr gehören die Adoptivkinder, die anerkannten nicht ehelichen Kinder und die Pflegekinder, sowie die Personen, die mit dem Rechtsinhaber zusammenwohnen, um diesem und seiner Familie ihre Dienste zu leisten
- 93) Für den „Habitator“ gibt es keine „quantitative“ Abgrenzung und daher ist es nicht notwendig, den Teil des Wohnhauses anzugeben, der für seine Bedürfnisse ausreicht. Die Abgrenzung ist „qualitativ“ und daher kann er das Wohnhaus keiner anderen Nutzung zuführen als zu Wohnzwecken (Cass. 27.06.2014 Nr. 14687 in Vita not. 2014, 1370) Wenn der Habitator nur einen Teil des Hauses beansprucht, trägt er im Verhältnis zu dem bei, was er nutzt.
- 94) Die Abtretung kann weder entgeltlich noch unentgeltlich erfolgen. Laut Rechtsprechung verstößt jedoch die Unabtretbarkeit des Wohnungsrechts nicht gegen die öffentliche Ordnung und es kann daher von ihr abgewichen werden.
- 95) Der Habitator kann im Wohnhaus nicht seine Familie wohnen lassen, wenn er dauerhaft an einer anderen Stelle wohnt
- 96) Wenn die zum Familienwohnsitz bestimmte Wohnung im Eigentum eines einzigen Ehegatten oder im gemeinsamen Eigentum stand, so sind dem überlebenden Ehegatten im Falle des Todes des Ehegatten, dem das Eigentum gehörte oder der Miteigentümer war, das Wohnungsrecht vorbehalten (Art. 540 ZGB). Es wird als ein Vermächtnis „ex lege“ angesehen. Was den außerehelichen Lebensgefährten betrifft, so wird diesem im Falle des Ablebens des Eigentümers der Wohnung, wo der gemeinsame Wohnsitz bestand, laut Art. 1 Abs. 42 des Ges. 2015/2016 Nr. 76 gestattet, im Hause für weitere 2 Jahre oder für maximal 5 Jahren, sollte die außereheliche Gemeinschaft länger als 2 Jahre andauert haben, wohnen zu bleiben.
- 97) Cass. 25.03.1960 Nr. 637. Mit dem Nießbrauch wird eine Nutzung der Wohnung gewährt, wobei auch eine indirekte nicht persönliche Benutzung möglich ist. Das Wohnungsrecht dahingegen ist dadurch gekennzeichnet, dass die Nutzung auf die Bedürfnisse des Rechtsinhabers und seiner Familie begrenzt ist. Man denke an ein großes Wohnhaus, das der Habitator für seine Bedürfnisse und die seiner Familie nur teilweise in Anspruch nimmt, sodass es dem Frucht-



nießer möglich ist, den restlichen Teil zu benutzen. In diesem Fall bleibt das Verhältnis zwischen nacktem Eigentümer und Fruchtnießer unangetastet aufrecht, da ersterer mit dem abgeleiteten Verhältnis nichts zu tun hat (zwischen Fruchtnießer und Habitator)

- 98) Bei einer Lebensversicherung ist die Benennung eines Begünstigten – bis auf Widerruf – als unentgeltliche Zuwendung anzusehen und stellt somit eine indirekte Schenkung dar, wenn es sich um eine Person handelt, für die der Versicherungsnehmer nicht unterhaltspflichtig ist und die von ihm ökonomisch unabhängig ist. (Cass. 16.04.2015 Nr. 76836 in Foro it. 2015, 3937)
- 99) Cass. 21.12.2016 Nr. 26606 in Foto it. 2017 1355  
 Wenn in einem Lebensversicherungsvertrag als Begünstigte für den Fall des Todes die gesetzlichen Erben des Versicherungsnehmers angegeben wurden, so dient dieser Hinweis zur Identifizierung von denjenigen die “in abstracto” als Erbberechtigte „ex lege“ zum Zeitpunkt des Todes des Versicherungsnehmers anzusehen sind und dies unabhängig davon, ob sie effektiv zur Erbschaft berufen wurden; wenn aber dann in einer darauffolgenden testamentarischen Erbeinsetzung einer der soeben erwähnten Personen zum Universalerben bestellt wurde, so ist dies an und für sich nicht genügend, um eindeutig oder stillschweigend den Widerruf, der im Vertrag vorgenommenen Benennung der Begünstigte kund zu tun; Cass. 29.09.2015 Nr. 19210 in Foto it. 2016, 160 in Danno e Resp. 2016, 736 mit Anmerkung von D. Cerini, I diritti die beneficiari nell'assicurazione vita: tra volontà del contraente e successione:  
 „Im Lebensversicherungsvertrag für den Fall des Todes bringt es eine allgemeine Benennung der gesetzlichen und testamentarischen Erben als Begünstigte der Leistungsentschädigung mit sich, dass in Ermangelung eines ausdrücklichen Kriteriums zur Aufteilung der Entschädigung unter ihnen, dieses den Bestimmungen unterliegt, die die Erbschaft regeln.“
- 100) Addante, Prestito vitalizio ipotecario e schemi negoziali affini, in Banca borsa e tit. cred., 2017, 497 ss. Spec. Par. 2.2
- 101) Eingetragen im eigens dafür gehaltenen Album der Banca d'Italia
- 102) Eingetragen im Album der Banca d'Italia „Agenti in attività finanziaria“
- 103) Es gibt ein ausdrückliches Verbot für den Mediator und der Agentur im Finanzierungsangelegenheiten eine Entschädigung in Geld von Kunden zu verlangen.

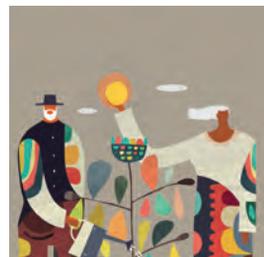
Die Texte wurden erarbeitet  
 von Notarin **Pierluisa Cabiddu**

MITGLIED DES NATIONALRATES DES NOTARIATS

VERANTWORTLICH FÜR DIE BEZIEHUNGEN ZU DEN VERBRAUCHERZENTRALEN

Alle Rechte vorbehalten

© 2018 Copyright



# Nützliche Kontakte

## **Consiglio Nazionale del Notariato**

Via Flaminia, 160  
00196 Roma  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

## **Adiconsum**

Alessandro Vessella, 31  
00199 Roma  
[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it)

## **Adoc**

Via Castelfidardo, 43/45  
00185 Roma  
[www.adocnazionale.it](http://www.adocnazionale.it)

## **Adusbef**

Via Carlo Farini, 62  
00185 Roma  
[www.adusbef.it](http://www.adusbef.it)

## **Altroconsumo**

Via Valassina, 22  
20159 Milano  
[www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it)

## **Assoutenti**

Vicolo Orbitelli, 10  
00186 Roma  
[www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)

52

## **Casa del Consumatore**

Via Bobbio, 6  
20144 Milano  
[www.casadelconsumatore.it](http://www.casadelconsumatore.it)



## **Cittadinanzattiva**

Via Cereate, 6  
00183 Roma  
[www.cittadinanzattiva.it](http://www.cittadinanzattiva.it)

## **Confconsumatori**

Via Mazzini, 43  
43121 Parma  
[www.confconsumatori.it](http://www.confconsumatori.it)

## **Federconsumatori**

Via Palestro, 11  
00185 Roma  
[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)

## **Lega Consumatori**

Via delle Orchidee, 4/a  
20147 Milano  
[www.legaconsumatori.it](http://www.legaconsumatori.it)

## **Movimento Consumatori**

Via Piemonte, 39/a  
00187 Roma  
[www.movimentoconsumatori.it](http://www.movimentoconsumatori.it)

## **Movimento Difesa del Cittadino**

Viale Carlo Felice, 103  
00185 Roma  
[www.difesadelcittadino.it](http://www.difesadelcittadino.it)

## **U.Di.Con.**

Via Santa Croce in Gerusalemme 83/B  
00185 Roma  
[www.udicon.org](http://www.udicon.org)

## **Unione Nazionale Consumatori**

Via Duilio, 13  
00192 Roma  
[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)



# Inhaltsangabe

## 1. Die Vermögensrechtlichen Hilfsmittel für Senioren

2

Die Leibrente

2

Der Unterhaltsvertrag

4

Schenkung mit Auflage der Fürsorge oder Schenkung unter Auflage

12

Das Testament

14

Die Anleihe auf Lebzeit mit hypothekarischer Sicherstellung

15

Die Abtretung des bloßen Eigentums mit Fruchtgenussrückbehalt

20

Die Abtretung des Eigentums mit Rückbehalt des Wohnungsrechtes

26

Der Trust

28



## 2. Weitere Arten und Schutzmaßnahmen für Senioren 32

Die Lebensversicherungspolizzen und die  
Abtretung des Fünftels

32

Die Abtretung des Fünftels des Gehalts oder der Rente

35

Innovative Wohnmodelle: das Cohousing für Senioren

36

Die häufigsten Fragestellungen (FAQ)

40

Anmerkungen

44

nützliche Adressen

52



## Was ist eine lebenslange Anleihe mit hypothekarischer Absicherung (P.V.I.)

Es handelt sich hier um eine Finanzierung, die von Banken oder Finanzvermittler an Personen, die ihr 60. Lebensjahr bereits überschritten haben, gewährt wird. Die Finanzierung wird durch eine Hypothek 1. Ranges auf einer Immobilie zu Wohnzwecken abgesichert und dies als Garantie für die Rückzahlung des Kapitals, der Zinsen und der Spesen. Wenn die Person, die die Finanzierung beantragt, verheiratet ist oder seit mehr als 5 Jahren in einer Ehegemeinschaft „more uxorio“ lebt und das mit einer Hypothek für P.V.I. zu belastende Haus der Wohnsitz von beiden Ehegatten oder der Partner der Lebensgemeinschaft ist, so ist der Finanzierungsvertrag von beiden zu unterfertigen, auch wenn das Wohnhaus nur einem einzigen gehört; allerdings bedarf es der weiteren Voraussetzung, dass der andere Partner ebenfalls die 60. Jahre überschritten hat.

## Kann schon a priori die Dauer der Finanzierung (P.V.I.) festgesetzt werden?

Nein, weil dies von der Lebenserwartung der finanzierten Person abhängt; wenn jedoch der Ehepartner oder der Partner der Lebensgemeinschaft Mitinhaber der Finanzierung sind, wird die Lebenserwartung des Längstlebenden in Betracht gezogen.

## Wann kann das Finanzierungsinstitut die gesamte Rückzahlung des Darlehens mittels Einmalzahlung verlangen?

Das kann beim Ableben der finanzierten Partei geschehen oder wenn zur Gänze oder nur teilweise das Eigentum oder ein anderes Realrecht der in Garantie gegebenen Liegenschaft verkauft wird oder andere Rechtshandlungen getätigt werden, die den Wert derselben erheblich mindern, darin inbegriffen Sicherstellungen zu Gunsten Dritter, die die Immobilie belasten. Zu den Handlungen die erheblich den Wert der Liegenschaft mindern, gehört auch der Fall, dass nach Abschluss der Finanzierung andere Personen ihren Wohnsitz in dem Wohnhaus festigen; in diesem Fall sind die Familienangehörigen der finanzierten Partei ausgenommen, wozu die Kinder, der Ehepartner, der Partner der Ehegemeinschaft more uxorio gehören, sowie die Personen die mit der finanzierten Person zusammen wohnen, um ihr und ihrer Familie ihren Dienste zu leisten.

## Wann kann das Finanzierungsinstitut die gesamte Rückzahlung des Darlehens mittels Einmalzahlung verlangen?

Das kann beim Ableben der finanzierten Partei geschehen oder wenn zur Gänze oder nur teilweise das Eigentum oder ein anderes Realrecht der in Garantie gegebenen Liegenschaft verkauft wird oder andere Rechtshandlungen getätigt werden, die den Wert derselben erheblich mindern, darin inbegriffen Sicherstellungen zu Gunsten Dritter, die die Immobilie belasten. Zu den Handlungen die erheblich den Wert der Liegenschaft mindern, gehört auch der Fall, dass nach Abschluss der Finanzierung andere Personen ihren Wohnsitz im besagten Wohnhaus festigen; in diesem Fall sind die Familienangehörigen der finanzierten Partei ausgenommen, wozu die Kinder, der Ehepartner, der Partner der Ehegemeinschaft more uxorio gehören, sowie die Personen die mit der finanzierten Person zusammen wohnen, um ihr und ihrer Familie ihren Dienste zu leisten.

## Wie erfolgt die gesamte Rückvergütung der P.V.I.?

Es gibt zwei Möglichkeiten der Rückzahlung:

- **Ohne Kapitalisierung:** die finanzierte Partei rückerstattet schrittweise die Zinsen und Spesen, bevor eines der oben angegebenen Ereignisse eintritt; daher ist zum Zeitpunkt der Rückvergütung nur das Kapital zurückzuzahlen.
- **Mit Kapitalisierung:** bei der Fälligkeit der Finanzierung sind bei der einmaligen Zahlung sei es das Kapital als



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

**Die Notare sowie die Verbraucherzentralen  
stehen den Bürgern zur Verfügung und begleiten  
sie gerne bei der Entscheidung ihrer Auswahl.**



auch die kapitalisierten Zinsen und Spesen zu entrichten. Die Finanzierung ist gänzlich innerhalb von 12 Monaten nach Eintritt der oben angegebenen Ereignisse zurückzuerstatten. Jedoch im Falle einer gemeinsamen Finanzierung, erfolgt die Rückerstattung zum Zeitpunkt des Todes des Längstlebenden.

## Was bedeutet die Kapitalisierung der Zinsen? (Aufzinsung)

Das bedeutet, dass Zinsen andere Zinsen erzeugen (Zinseszinsen)

Beispiel einer Kapitalisierung der Zinsen zu einem fixen Zinsfuß von 4%

1. Jahr: Kapital Euro 50.000,00 · Zinsen Euro 2.000,00

2. Jahr: Kapital Euro 52.000,00 · Zinsen Euro 2.080,00

3. Jahr: Kapital Euro 54.080,00 · Zinsen Euro 2.163,20 Usw.

**Sollte daher eine Person von 70 Jahren einen P.V.I. von Euro 50.000,00 erhalten, ist er als 85. Jähriger 86.500,00 Euro schuldig.**

## Was geschieht beim Ableben der finanzierten Person?

Innerhalb von 12. Monaten ab dem Tode der finanzierten Partei müssen seine Erben die gesamte Finanzierung zurückerstatten oder mit dem Einverständnis des Geldgebers die Liegenschaft verkaufen. Nach Ablauf dieses Termins **kann nur der Geldgeber die Immobilie ohne Vollstreckungsverfahren zum Preis, den ein von ihm beauftragter unabhängiger Sachverständiger ermittelt hat, verkaufen.**

**Mit dem Erlös wird sein Kredit getilgt und der eventuelle Überschuss fällt den Erben zu.**

Wenn innerhalb von 12. Monaten der Verkauf nicht stattgefunden hat, reduziert sich der Preis jährlich um 15 % und dies solange bis das Haus verkauft ist.

Wenn nach dem Verkauf und nach Abzug aller Spesen noch ein Guthaben zu Gunsten des Geldgebers bestehen sollte, kann dieser nicht auf die Erben zurückgreifen.

## Kann die verspätete Rückerstattung der Zinsen und Spesen Grund zur Auflösung des Vertrages P.V.I. sein?

Ja, wenn die Rückzahlung ohne Kapitalisierung vereinbart wurde, kann **der Gläubiger die Auflösung des Vertrages im Falle der verspäteten Zahlung verlangen**, vorausgesetzt dass diese Verspätung sich 7 Mal, auch wenn nicht hintereinander, ereignet hat. Als verspätete Zahlung wird diejenige angesehen, die sich zwischen dem 30. Und 180. Tag nach Fälligkeit der Rate ereignet hat.

## Wo wird die Hypothek eingetragen?

Die Hypothek wird in **öffentlichen Liegenschaftsregistern (Grundbuch)** mittels öffentlicher Urkunde durch den Notar eingetragen.

## Die vorvertraglichen Unterlagen.

Anhand der **Eigenschaften des P.V.I. ist es von besonderer Wichtigkeit, die verschiedenen Angebote gegeneinander abzuwägen und die potentiellen zukünftigen Leihgeber zu ersuchen, die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die bei Zurückzahlung im Laufe der Jahre Auskunft geben über Kapital, Zinsen und Spesen.** Ebenfalls ist auch mit Vorsicht die Höhe der gewährten Anleihe in Betracht zu ziehen; diese hängt nämlich mit der Bewertung des Hauses durch den Sachverständiger aber auch mit dem Alter der Antragsteller zusammen und kann je nach Kreditinstitut verschiedentlich ausfallen.



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



# WOHN- HEIM PRIMÄRES GUT

*Notare und Verbraucherorganisationen  
gemeinsam zum Schutz der Bürger*

**ANLEIHE MIT HYPOTHETISCHER ABSICHERUNG**

**Eine Finanzierung, die eine besondere Beachtung erfordert**