

**Samstag, 28 Juli 2007 Vorarlberger Nachrichten**

**Aktuelles Recht**

**Autor:** Dr. Michael Kramer, Rechtsanwalt in Feldkirch

## **Fruchtgenussrecht**

Fruchtgenussrechte werden zumeist an Liegenschaften begründet. Der Fruchtgenussberechtigte hat das Recht, eine fremde Sache ohne jede Einschränkung, aber unter Schonung der Substanz zu gebrauchen.

Verwandt mit dem Fruchtgenussrecht ist das Gebrauchsrecht. Dieses ist jedoch eingeschränkter als das Fruchtgenussrecht. Der Gebrauchsberechtigte darf die Sache nicht ohne jede Einschränkung verwenden. Das Gesetz räumt ihm ein Verwendungsrecht an einer Sache nur so weit ein, als dies seine persönlichen Bedürfnisse gerade verlangen.

Vermietung durch Berechtigten

Der Fruchtgenussberechtigte darf daher beispielsweise ein Haus, für das sein Fruchtgenussrecht besteht, auch vermieten und die Mieten vereinnahmen. Dies ist dem bloß Gebrauchsberechtigten nicht gestattet. Dieser darf die Sache nur für seine eigenen Wohnbedürfnisse benützen.

Auch an Wohnungen kann ein Wohnrecht entweder nach den Grundsätzen des Fruchtgenussrechtes (daher mit dem Recht der Vermietung), oder auch nur des persönlichen Gebrauchsrechtes vereinbart werden.

Eine grundbücherliche Eintragung des Rechts bietet zusätzlichen Schutz.

Erhaltungspflicht

Eine wichtige Unterscheidung besteht zwischen den beiden Rechten auch bezüglich der Erhaltungspflicht.

Während beim Gebrauchsrecht der Eigentümer für die Erhaltung der Sache zu sorgen hat, wenn nichts anderes vereinbart ist, muss der Fruchtgenussberechtigte die dienstbare Sache instand halten und aus allfälligen Erträgen sogar Ausbesserungen vornehmen. Das Ausmaß der Erhaltungspflicht ist oft Anlass zu Streitigkeiten. Es sollte daher im Vertrag eine klare Regelung erfolgen.