

„Ein Fall für zwei“

Seit der jüngsten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes können auch zwei nicht miteinander verheiratete Personen eine Eigentumswohnung kaufen. Dies gilt nicht nur für Lebensgefährten (egal ob verschieden- oder gleichgeschlechtlich), es ermöglicht auch neue Formen der – gemeinsamen – Geldanlage.

Bis vor kurzem erlebten Lebensgefährten, die gemeinsam eine Eigentumswohnung kaufen wollten, eine unliebsame Überraschung: ein gemeinsamer Erwerb war nur für verheiratete Paare möglich. Wollten sie nicht den umständlichen (und teuren) Weg gehen, nur für diesen Zweck eine Gesellschaft zu gründen, blieb nur die Wahl, entweder zu heiraten oder das Eigentumsrecht nur für einen der beiden eintragen zu lassen. Dies konnte für den jeweils anderen im Falle einer Trennung oder bei Tod des eingetragenen Eigentümers äußerst negative Auswirkungen haben.

Seit 1.7.2002 ist mit Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) alles anders: ab sofort können zwei natürliche Personen gemeinsam – ohne Trauschein und auch ohne Nachweis einer Lebensgemeinschaft oder sonstigen Beziehung zueinander – in Form der neu geschaffenen Eigentümerpartnerschaft ein Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung, Geschäftslokal oder auch KFZ-Abstellplatz) erwerben und werden auch im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Einer langjährigen Forderung verschiedenster Seiten wurde hiermit Rechnung getragen – dennoch hat die Regelung einige Tücken, die es – nach Möglichkeit bereits vor dem Erwerb – zu bedenken gilt:

- Eine Verfügung über die Wohnung – sei es Verkauf, Verpfändung oder auch nur die Abstimmung in der Eigentümerversammlung – ist nur gemeinsam möglich.
- Jeder der beiden Partner kann jederzeit – etwa im Falle eines Streites oder einer Trennung von Lebensgefährten – die Klage auf Aufhebung der Gemeinschaft bei Gericht einbringen. Diese führt letztlich zur Versteigerung der Wohnung und Aufteilung des Erlöses (eine Ausnahmeregelung besteht nur für Ehegatten, von denen zumindest einer die Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses benötigt und für Minderjährige) – diese Klagsmöglichkeit kann aber durch Vereinbarung der beiden Eigentümer (in „guten Tagen“...) auf maximal drei Jahre ab Einverleibung des Eigentums ausgeschlossen werden.
- Stirbt einer der beiden Partner, so wächst dem jeweils anderen das Eigentum an der zweiten Hälfte automatisch mit dem Tode zu – es sei denn, er verzichtet gegenüber dem Verlassenschaftsgericht ausdrücklich darauf. Der nunmehrige Alleineigentümer muss aber in die Verlassenschaft den halben Verkehrswert der Wohnung einbezahlen. Begünstigungen gibt es hier für Pflichtteilsberechtigte (Ehegatten, Kinder), die die Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses benötigen. Durch schriftliche Vereinbarung zu Lebzeiten können die beiden Eigentümer diese Zahlungspflicht aber – sofern dadurch keine unzulässige Benachteiligung von Pflichtteilsberechtigten erfolgt – ausdrücklich ausschließen oder aber – außerhalb allfälliger Testamente – bereits festlegen, welche Person im Todesfall dann die zweite Hälfte der Wohnung erhalten soll. Derartige Vereinbarungen können aber im Normalfall dann auch nur einvernehmlich wieder geändert werden.

Es wird sohin in Hinkunft vor allem am fachkundigen Vertragsverfasser liegen, entsprechende Aufklärung und Beratung zu leisten, um die neuen Möglichkeiten bestmöglich auszunutzen und die Partner vor ungewollten Konsequenzen zu schützen.

Dr Georg Röhner, Rechtsanwalt in Wien

© Dr Georg Röhner