

Die Eigentümerpartnerschaft

Wie bereits erwähnt, kann prinzipiell nur eine (natürliche oder juristische) Person Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein. Eine Ausnahme davon bildet die sogenannte **Eigentümerpartnerschaft**. Dabei können **zwei beliebige natürliche Personen gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts** sein.

Gemeinsames Wohnungseigentum von zwei Personen

Eine Eigentümerpartnerschaft im Sinn des WEG kann nur aus zwei (nicht aus drei oder mehr) Personen bestehen. Die beiden Personen können Ehegatten sein, oder (gleich- oder verschiedengeschlechtliche) Lebensgefährten oder zwei Geschwister oder zwei Personen, die überhaupt nicht miteinander verwandt sind. Die Eigentümerpartnerschaft steht in keinem zwingenden Zusammenhang mit einer Lebenspartnerschaft, einer Ehe oder einem Verwandtschaftsverhältnis. Die beiden Partner müssen auch nicht gemeinsam wohnen.

Eine Eigentümerpartnerschaft ist nur in der Form möglich, dass jeder der beiden Partner jeweils Hälfteigentümer des Anteils sind.

Beispiel: Herr Meier ist zu 100/2460 Anteilen Miteigentümer einer Liegenschaft, mit seinem Miteigentumsanteil ist Wohnungseigentum an der Wohnung Top 7 verbunden. Er möchte gerne die Wohnung an seinen Sohn und dessen Lebensgefährtin schenken. Der Sohn und dessen Lebensgefährtin erhalten jeweils 50/2460 Anteile (jeweils die Hälfte der Anteile von Herrn Meier senior) und werden damit gemeinsam als Eigentümerpartnerschaft Wohnungseigentümer der Wohnung Top 7. Es ist rechtlich nicht möglich, dass Herr Meier seinem Sohn 80% der Wohnung (80/2460 Anteile der Liegenschaft) und dessen Lebensgefährtin nur 20% der Wohnung (20/2460 Anteile der Liegenschaft) schenkt. Meier junior und auch seine Lebensgefährtin werden jeweils mit 50/2460 Miteigentumsanteilen (jeweils damit verbunden Wohnungseigentum an Top 7) in das Grundbuch eingetragen; bei beiden Anteilen wird im Grundbuch angemerkt, dass sie im Wege einer Eigentümerpartnerschaft verbunden sind.

Die Eigentümerpartnerschaft entsteht allein dadurch, dass zwei natürliche Personen gemeinsam ein Wohnungseigentumsobjekt erwerben oder dass ein Wohnungseigentümer einer anderen natürlichen Person den halben Anteil an einem Wohnungseigentumsobjekt überträgt. Die beiden Partner müssen sich also nur darauf einigen, dass sie gemeinsames Wohnungseigentum begründen wollen.

Der Abschluss weitergehender Vereinbarungen zwischen den beiden Partnern ist nicht erforderlich; die beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft müssen nicht zwingend einen Vertrag darüber schließen, ob und wie sie die gemeinschaftlich ihnen gehörende Wohnung selbst benützen, wie sie die Kosten dieser Wohnung untereinander aufteilen, usw.

Gemeinsames Handeln und Haften der Partner

Eine Eigentümerpartnerschaft kann bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft, wenn also die Wohnungseigentümer über bestimmte Fragen der Verwaltung der Liegenschaft abstimmen, **nur mit einer gemeinsamen Stimme sprechen**. Sie müssen einvernehmlich vorgehen; geben sie widersprechende Erklärungen ab, zählt ihre Stimme nicht. Natürlich ist es möglich, dass der eine Partner den anderen Partner mittels einer schriftlichen Spezialvollmacht ermächtigt, für ihn zu sprechen und abzustimmen.

Die beiden Partner haften für Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum „zur ungeteilten Hand“. Jeder haftet also gegenüber der Eigentümergemeinschaft für die Betriebskosten und die anderen laufenden Kosten voll. Auch wenn sich die beiden Partner im Innenverhältnis ausgemacht haben, dass jeder die Hälfte der laufenden Bewirtschaftungskosten zahlt, kann die Eigentümergemeinschaft einen der beiden Partner voll in Anspruch nehmen.

Die beiden Partner können über das gemeinsame Wohnungseigentum nur gemeinsam verfügen, es kann nur gemeinsam belastet oder verkauft werden. **Keiner der Partner kann durch die Übertragung seines Hälfteanteils dem anderen gegen dessen Willen einen neuen Partner aufzwingen**. Auch hier muss einvernehmlich vorgegangen werden.

Beispiel: Die Brüder Franz und Hubert haben gemeinsam eine Eigentumswohnung gekauft und sind dabei eine Eigentümerpartnerschaft eingegangen. Nach vier Monaten ist Franz in Geldschwierigkeiten und möchte seine Hälfte an seinen Arbeitskollegen Kurt verkaufen. Ohne Zustimmung von Hubert ist dies nicht möglich.

Die Abwicklung der laufenden Angelegenheiten hinsichtlich der gemeinschaftlich den Partnern gehörenden Wohnung kann bei Eigentümerpartnerschaften durchaus schwierig sein.

Das Verhältnis der Partner zueinander

Beim Eingehen einer Eigentümerpartnerschaft werden sich die beiden Partner in der Regel wohl einig sein, wie das gemeinschaftliche Wohnungseigentumsobjekt genutzt werden soll. Ehegatten und Lebensgefährten werden das Objekt in der Regel zum

Zweck des gemeinsamen Wohnens erwerben; schwierig kann die Situation aber schon von Anfang an sein, wenn eine Eigentumswohnung zB im Erbweg an zwei Personen mit unterschiedlichen Interessen übergeht. Ein Erbe möchte die Wohnung so schnell als möglich teuer vermieten, der andere Erbe möchte die Wohnung – möglichst günstig – selbst nutzen.

Selbst wenn sich die beiden Partner anfangs einig waren, wie ein gemeinsames Wohnungseigentumsobjekt benutzt werden soll; dies kann sich schnell ändern. Vor allem bei Lebensgefährten, die eine Eigentümerpartnerschaft an einer Eigentumswohnung zum gemeinsamen Wohnen eingegangen sind, stellt sich im Fall einer Trennung die Frage, wie es mit der Eigentümerpartnerschaft (die ja unabhängig vom Scheitern der persönlichen Nahebeziehung der Partner weiter besteht) weitergehen soll.

Nicht unbedingt nur zwischen Lebensgefährten kann es zu Streitigkeiten kommen; schwierig ist es auch, wenn etwa zwei Freunde miteinander eine Eigentumswohnung kaufen, diese eine Zeit lang vermieten und dann der eine der Partner die Wohnung weiterverkaufen möchte, der andere jedoch nicht.

Das WEG sieht für derartige Sachverhalte kaum ausdrückliche Regelungen vor, sondern verweist auf das ABGB und die Regelungen über das Miteigentum.

Der Besitz und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache (der gemeinsamen Wohnung) steht beiden Partnern gemeinsam zu. Können sie sich über **Verwaltungsmaßnahmen** (zB ob und wie eine Generalsanierung der Wohnung durchgeführt werden soll; zu welchen Bedingungen die Wohnung vermietet werden soll) nicht einigen, entscheidet – da ja keiner der Partner die Mehrheit hat – über einen diesbezüglichen Antrag das Bezirksgericht.

Auch eine **Benützungsregelung über die Wohnung** kann über Antrag bei Gericht erwirkt werden. Wenn sich etwa zwei Partner nicht einigen können, wer von ihnen die Wohnung alleine nutzen darf bzw welches Benützungsentgelt der die Wohnung nutzende Partner an den anderen Partner dafür zahlen soll, kann darüber eine Entscheidung des Gerichtes erwirkt werden.

Auflösung der Eigentümerpartnerschaft

Die beiden Partner können einvernehmlich natürlich vereinbaren, dass

- einer die Hälfte des anderen kauft oder
- einer seine Hälfte an eine andere Person überträgt oder
- beide gemeinsam ihre Hälften an eine/zwei andere Person/en übertragen.

Für all diese Fälle ist Einigkeit unter den beiden Partnern gefordert; man fragt sich daher, was bei Streitigkeiten passiert.

Teilungsklage

Für den Fall, dass sich die beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft aber über die weitere Nutzung bzw Verwertung des Wohnungseigentumsobjektes uneinig sind, kann einer der beiden Partner sogar die **Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft** bei Gericht begehren. Dies erfolgt mit der sogenannten **Teilungsklage** (§ 830 ABGB).

Eine Teilungsklage darf jedoch nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der Übrigen eingebracht werden, so lautet die gesetzliche Regelung. Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen von Teilungshindernissen (dass die Teilung eben zur Unzeit und zum Nachteil der Übrigen begehrt wird) trifft den oder die Beklagten. Dabei genügt aber nicht die allgemeine Behauptung, dass das Teilungsbegehren zur Unzeit oder zum Nachteil der Übrigen erhoben wird; es müssen konkrete Umstände dargetan werden, die ein Teilungshindernis begründen können. Im Übrigen darf es sich nur um vorübergehende Teilungshindernisse handeln, zB steuerliche Nachteile bei einer sofortigen Teilung, die bei einer Teilung in zwei oder drei Jahren nicht vorliegen würden.

Im Regelfall hätte bei einer Teilungsklage eine sogenannte Natural- oder Realteilung zu erfolgen; eine Realteilung (das Objekt in real zwei annähernd gleichwertige Objekte zu teilen) wird jedoch bei einer Eigentumswohnung praktisch unmöglich sein. Daher wird eine **Zivilteilung** stattfinden. Dies führt zur Versteigerung der gesamten Anteile beider Partner und zur Teilung des Erlöses unter beiden Partnern je zur Hälfte.

Wenn nun aber die beiden Partner mit verschieden hohen Anteilen am Kauf des Eigentumsobjektes mitgewirkt haben, ist die Hälfteteilung des Erlöses wohl ungerecht.

Beispiel: Die Lebensgefährten Klara und Herbert kaufen gemeinsam eine Eigentumswohnung, Klara bringt 75% des Kaufpreises auf, Herbert nur 25%. Jeder der beiden Partner kann entsprechend der gesetzlichen Vorschriften - unabhängig von der anteiligen Finanzierung - nur je zur Hälfte an dem Wohnungseigentumsobjekt ins Grundbuch eingetragen werden. Trennen sich die beiden Partner und wird – mangels gütlicher Einigung – die Teilungsklage eingebracht und das Eigentumsobjekt versteigert, erhält jeder 50% des Versteigerungserlöses entsprechend der grundbücherlichen Anteile. Klara, der den Kaufpreis überwiegend finanziert hat, müsste dann ihren die Hälfte des Versteigerungserlöses übersteigenden Anspruch gegen den Expartner im

Klageweg geltend machen. Besser wäre gewesen, wenn die beiden Partner für derartige Fälle (am besten schon anlässlich des gemeinsamen Erwerbes und der Gründung der Eigentümerpartnerschaft) vereinbart hätten, dass der Erlös eben nicht entsprechend ihrer im Grundbuch eingetragenen jeweiligen Hälfteanteile aufgeteilt wird, sondern entsprechend dem Verhältnis, wie die beiden Partner die Eigentumswohnung finanziert haben.

Unzulässigkeit der Teilungsklage

a) Privilegierte Partner

Sind die Partner Ehegatten und dient die gemeinschaftliche Eigentumswohnung wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses, darf der andere die Teilungsklage während aufrechter Ehe nicht einbringen.

Wenn die Eigentumswohnung von einem minderjährigen Partner zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses genutzt wird, darf – während seiner Minderjährigkeit - der andere Partner keine Teilungsklage einbringen.

b) Vertraglicher Ausschluss der Teilungsklage

Da das Gesetz wenig zwingende Bestimmungen für das Verhältnis der Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft vorsieht, können die beiden Partner einen großen Teil ihrer Vertragsbeziehungen frei gestalten. So können sie auch vertraglich vereinbaren, dass sie die Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft ausschließen. Damit wären aber die beiden Partner – selbst im Fall einer schweren Krise und unüberwindbarer Zerwürfnisse – auf einen unzumutbar langen Zeitraum aneinander gebunden. Daher ist im WEG vorgesehen, dass ein vertraglich vereinbarter Ausschluss der Teilungsklage nur maximal drei Jahre ab Einverleibung der Eigentümerpartnerschaft im Grundbuch rechtswirksam ist. Danach kann, trotz vereinbartem Ausschluss der Teilungsklage, die Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft bei Gericht eingeklagt werden

Ehescheidung und Eigentümerpartnerschaft

Wenn zwei Ehegatten eine Eigentümerpartnerschaft an einer Eigentumswohnung haben, und die Ehe durch Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung aufgelöst wird, kann die Eigentümerpartnerschaft der ehemaligen Eheleute trotz der Auflösung der Ehe weiter bestehen. Schließlich ist ja die Eigentümerpartnerschaft laut WEG nicht mehr vom Bestehen einer Ehe zwischen den Partnern abhängig.

Wenn die beiden Ehegatten im Zuge bzw nach einer **einvernehmlichen Scheidung** nicht mehr gemeinsam Eigentümerpartner sein wollen, müssen sie sich im Zuge der Scheidung auf die Aufhebung ihrer Eigentümerpartnerschaft und die Art und Weise, wie diese zu erfolgen hat, einigen.

Eine andere Möglichkeit – im Falle einer „**streitigen**“ (nicht einvernehmlichen) **Scheidung** – besteht darin, dass man nach der erfolgten Scheidung in einem Verfahren vor Gericht die naheheliche Aufteilung des gemeinsamen Vermögens und der gemeinsamen Ersparnisse gemäß §§ 81 ff Ehegesetz und auch die Auflösung des gemeinsamen Wohnungseigentums begehrt. Mit Richterspruch würde dann die gemeinschaftliche Eigentumswohnung einem der beiden ehemaligen Ehegatten in das alleinige Eigentum übertragen werden; in der Regel natürlich nur gegen Leistung einer Ausgleichszahlung an den anderen. Das Begehren zur Aufteilung des gemeinsamen Vermögens und der gemeinsamen Ersparnisse gemäß §§ 81 ff Ehegesetz muss innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Nichtigkeitsklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe gestellt werden.

Wenn der während der Ehe bestehende Zustand weiter belassen wird (wenn also die Eigentümerpartnerschaft trotz der Auflösung der Ehe weiter bestehen bleibt), könnte einer der ehemaligen Ehegatten aber sofort – unmittelbar nach der Scheidung - die Teilungsklage einbringen. Damit würde die Teilungsklage aber gleichzeitig – bei einer streitigen Scheidung – mit einem Verfahren nach §§ 81 Ehegesetz stattfinden.

Der eine ehemalige Ehegatte versucht die Auflösung der Eigentümerpartnerschaft im Rahmen des nahehelichen Aufteilungsverfahrens zu erreichen, der andere Partner dasselbe Ziel im Wege der Teilungsklage. Daher gilt noch eine Sonderregelung (§ 15 WEG): In allen Fällen der Scheidung, Nichtigkeitsklärung oder Aufhebung der Ehe, kann gegen eine nachfolgende Teilungsklage bis zum Ablauf eines Jahres nach Rechtskraft der Auflösung der Ehe eingewendet werden, dass sie zur Unzeit oder zum Nachteil des anderen Partners erfolgt. Damit hat der in der Teilungsklage Beklagte noch ausreichend Zeit, ein Verfahren zur nahehelichen Aufteilung im Sinn der §§ 81 ff Ehegesetz zu führen. Nach einem Jahres nach Rechtskraft der Auflösung der Ehe kann der Einwand, dass die Teilungsklage zur Unzeit oder zum Nachteil des anderen Partners eingebracht wurde, nicht mehr erhoben werden.

Empfehlenswerte Vereinbarungen bei Eingehen einer Eigentümerpartnerschaft

Wie bereits angemerkt, ist beim Eingehen einer Eigentümerpartnerschaft kein Abschluss weitergehender Vereinbarungen zwischen den beiden Partnern erforderlich.

Die beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft müssen nicht zwingend einen Vertrag darüber schließen, ob und wie sie die gemeinschaftlich ihnen gehörende Wohnung selbst benützen, wie sie die Kosten dieser Wohnung untereinander aufteilen, wie sie allenfalls die Eigentümerpartnerschaft wieder auflösen, usw. Die beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft müssen auch nicht vertraglich regeln, was mit dem gemeinschaftlichen Wohnungseigentumsobjekt bei der Auflösung der

Partnerschaft geschehen soll bzw was mit dem jeweiligen halben Anteil geschieht, wenn eines der beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft stirbt.

Wir empfehlen aber unbedingt, dass die beiden Mitglieder einer Eigentümerpartnerschaft bereits beim gemeinsamen Erwerb einen möglichst weitgehenden Vertrag abschließen. **Vor allem bei Lebensgefährten**, die eine Eigentumswohnung gemeinsam erwerben und je zur Hälfte hinsichtlich dieser Wohnung auch ins Grundbuch eingetragen werden, ist unbedingt **zu empfehlen, dass mindestens eine Regelung für den Fall getroffen wird, dass die Lebensgemeinschaft auseinander geht**. Hier gibt es ja – im Unterschied zur streitigen Scheidung von Ehegatten – kein förmliches Gerichtsverfahren, in dem über die Aufteilung des gemeinsamen Vermögens abgesprochen wird. Lebensgefährten bleiben nach Auflösung ihrer Lebensgemeinschaft Partner ihres gemeinsamen Wohnungseigentums; wenn sie keine vertragliche Vorsorge getroffen haben, kann die Auflösung der Wohnungseigentümerpartnerschaft nur über den Weg einer Teilungsklage erfolgen (wie oben beschrieben). Ohne entsprechende vorsorgliche Regelung besteht beim gemeinsamen Wohnungseigentum von Lebensgefährten daher die Gefahr, dass man sich nach Auflösung der Lebensgemeinschaft in schwierigen und kostenintensiven Prozessen wiederfindet, weil man keine eindeutige vertragliche Regelung für den Fall der Auflösung der Lebensgemeinschaft getroffen hat. Meist möchte ja dann jeder der beiden Lebensgefährten die Wohnung alleine für sich selber nutzen und den jeweils anderen aus der Wohnung und auch aus seiner Eigentümerstellung hinausboxen.

Ähnliche Probleme können sich bei einer bloßen „Wohngemeinschaft“ (ohne besondere persönliche Nahebeziehung der Partner) einer Eigentümerpartnerschaft ergeben, wenn sich die beiden Partner plötzlich nicht mehr so gut verstehen, dass sie gemeinsam in einer Wohnung leben wollen.

Für solche Fälle ist es natürlich empfehlenswert, dass man bereits beim gemeinsamen Erwerb neben Vereinbarungen über das laufende Zusammenleben auch für den Fall der Auflösung der Lebens(Wohn)gemeinschaft entsprechend vorsorgliche Regelungen trifft. Eine derartige Vereinbarungen könnte folgende Punkte enthalten:

- Welcher der Partner hat welchen Anteil des Kaufpreises finanziert.
- Wie sollen die laufenden Kosten untereinander aufgeteilt werden.
- Vereinbarungen für den Fall, dass die Lebens(Wohn)gemeinschaft von einer der beiden Vertragsparteien mittels an den anderen Partner zu richtenden eingeschriebenem Brief für aufgelöst erklärt wird.

- Verpflichtung der Partner binnen Wochen nach Auflösung der Lebens(Wohn)gemeinschaft einen verbücherungsfähigen Kaufvertrag zu unterfertigen, mit dem einer der Partner seine Miteigentumsanteile an der Liegenschaft und das damit verbundene Wohnungseigentum an den anderen Partner überträgt
- Verpflichtung des anderen Partners dafür einen Betrag von €,.. (oder% des von einem Sachverständigen dann festzustellenden Verkehrswertes der Wohnung) zu leisten
- Verpflichtung des Partners, der sein Wohnungseigentum aufgibt, die Wohnung mitsamt seinen Fahrnissen (= alle in seinem Besitz befindlichen persönlichen Gegenstände) spätestens Wochen ab dem Zugang der Erklärung der Auflösung der Lebensgemeinschaft (oder ab Eingang der Zahlung bei ihm) zu räumen, ohne weitere Ansprüche auf die Wohnung geltend zu machen.

Diese Punkte sind nur als Anhaltspunkte zu sehen. Je nach den individuellen Umständen des Einzelfalls können verschiedene andere oder zusätzliche Regelungen erforderlich sein.

Eigentümerpartnerschaft - Todesfall eines der Partner

Wie alle übrigen Vermögenswerte kann eine Eigentumswohnung nach den Grundsätzen des Erbrechts gemäß dem ABGB vererbt werden. Sonderregeln sind in § 14 WEG allerdings dann vorgesehen, wenn gemeinsames Wohnungseigentum einer Eigentümerpartnerschaft besteht, und der überlebende Partner den halben Anteil des Verstorbenen an der gemeinsamen Eigentumswohnung nicht ohnehin bereits auf Grund des Erbrechts (Gesetz, Testament, Vermächtnis) alleine erwirbt.

Dann müssen die Rechtsfolgen sowohl aus den Vorschriften über das Erbrecht im ABGB als auch aus den Sondervorschriften des WEG ermittelt werden.

Trotzdem (auch andere) erbberechtigte Personen (solche, die auf Grund des Gesetzes erbberechtigt sind - zB Ehegatte, Nachkommen oder Vorfahren - und/oder solche, die in einem Testament als Erben bedacht wurden) vorhanden sind, gilt: Im Fall des Todes eines der beiden Partner **wächst** dem anderen, also **dem überlebenden Partner, der halbe Anteil des Verstorbenen am Wohnungseigentumsobjekt unmittelbar ins Eigentum zu**, sodass der überlebende Partner dann Alleineigentümer des Wohnungseigentumsobjektes ist. Dies wird als „Anwachsung“ bezeichnet.

Beispiel: Herr Max und Herr Fritz sind Freunde und erwerben gemeinsam im Wege einer Eigentümerpartnerschaft eine Eigentumswohnung. Max stirbt und

hinterlässt drei Kinder sowie eine Ehegattin. Trotzdem wächst seinem Freund Fritz der Hälfteanteil das Max in sein Eigentum zu, Fritz wird Alleineigentümer der Wohnung

Wächst dem überlebenden Partner der halbe Anteil des verstorbenen Partners zu, sodass er Alleineigentümer des Wohnungseigentumsobjektes wird, muss er an die Verlassenschaft (damit an die gesetzlichen oder testamentarischen Erben) einen „**Übernahmspreis**“ - die Hälfte des Verkehrswertes der Wohnung - bezahlen. Der überlebende Partner muss also die Erben, welche die halbe Eigentumswohnung des Verstorbenen wegen des Anwachsungsrechts nicht erben können, mit einer entsprechenden Ersatzleistung in Geld abfinden.

Ist der **überlebende Partner** ohnehin **pflichtteilsberechtigt** (Ehegatte, Nachkomme des Erblassers, bzw wenn keine Nachkommen vorhanden sind, die Vorfahren) **und dient die Wohnung der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des überlebenden Partners**, so ist er privilegiert: Der überlebende Partner muss keinen Übernahmspreis (Hälfte des Verkehrswertes) an die Verlassenschaft bezahlen. Er muss lediglich etwa vorhandenen anderen pflichtteilsberechtigten Personen den ihrem Pflichtteil entsprechende Anteil des Übernahmepreises bezahlen. Der überlebende Partner kann überdies beantragen, dass das Verlassenschaftsgericht eine Frist von höchstens fünf Jahren zur Bezahlung dieses Betrages festsetzt. Ebenso kann die Zahlung in Teilbeträgen vom Gericht festgesetzt werden.

Beispiel 1: Zwei Ehepartner sind je zur Hälfte Eigentümer einer Eigentumswohnung (Verkehrswert € 190.000,-) in Salzburg. Sie bewohnen diese Eigentumswohnung nicht, sondern eine Mietwohnung in Wien. Der Ehemann stirbt, außer dem Anteil an der Salzburger Wohnung hat er kein Vermögen. Der Verstorbene hat ein Testament hinterlassen, in dem er seine Freundin und die Ehefrau je zur Hälfte als Erben bestimmt. Trotzdem wächst der Anteil des Verstorbenen an der Wohnung unmittelbar ins Eigentum der überlebenden Ehegattin zu. Sie hat jedoch dafür an die Verlassenschaft einen Übernahmspreis (€ 95.000,-) zu bezahlen, der auf Grund des Testamentes zwischen Ehegattin und Freundin geteilt wird. Hätte die Eigentumswohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Witwe gedient, so wäre die Freundin leer ausgegangen, weil in diesem Fall nur pflichtteilsberechtigten Erben Ansprüche geltend machen können und die Freundin des Erblassers nicht zum Kreis der Pflichtteilsberechtigten gehört.

Beispiel 2: Zwei Lebensgefährten sind je zur Hälfte Eigentümer einer Eigentumswohnung (Wert: € 280.000,-) und wohnen auch dort. Einer der Lebensgefährten ist noch verheiratet. Dieser stirbt, ohne ein Testament

gemacht zu haben. Der halbe Anteil des Verstorbenen wächst dem Überlebenden zu. Da die Wohnung dem überlebenden Partner zwar zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, er selber (als Lebensgefährte) aber nicht pflichtteilsberechtigt ist, muss er an die Verlassenschaft den Übernahmepreis (€ 140.000,-) bezahlen; diesen erhält die Witwe des Verstorbenen als gesetzliche Erbin.

Beispiel 3: Zwei Ehepartner sind je zur Hälfte Eigentümer einer Eigentumswohnung (Verkehrswert: € 210.000,-) und wohnen auch dort. Sie haben ein gemeinsames Kind. Die Ehefrau stirbt, sie hat kein Testament hinterlassen. Da die Wohnung dem überlebenden Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, ist an das (pflichtteilsberechtigte) Kind nur der dem Pflichtteil entsprechende Anteil des Übernahmepreises zu bezahlen.

Dieser Anteil errechnet sich so: Nach dem gesetzlichen Erbteil würde das Kind zwei Drittel der Erbschaft ("der halben Eigentumswohnung") erhalten. Der Pflichtteil ist die Hälfte des gesetzlichen Erbteils, also nur ein Drittel des Wohnungsanteils der verstorbenen Mutter. Der überlebende Ehegatte muss daher an das Kind ein Drittel des Übernahmepreises, somit ein Sechstel des Wohnungswertes (= € 35.000,-) bezahlen.

Der überlebende Partner kann aber auch auf die Anwachsung verzichten, wonach das gesamte Eigentumsobjekt öffentlich versteigert wird. Der Erlös fällt dann zu 50% dem überlebenden Partner und zu 50% den Erben zu.

Jedoch könnte der überlebende Partner mit den Erben auch eine Vereinbarung schließen, wonach der überlebende Partner mit einer anderen Person eine neue Eigentümerpartnerschaft eingeht oder – wohl unter Abgeltung des Hälfteanteils des Überlebenden - die gesamte Eigentumswohnung jemand anderem (zB einer Person oder zwei Personen aus dem Kreis der Erben) zufallen soll.

Vertragliche Vereinbarungen der beiden Partner für den Todesfall

Die soeben dargelegten Rechtsfolgen des Todes eines der Partner können vor dem Tod eines der Partner nur in gewissem Rahmen vertraglich anders vereinbart werden. Wichtig ist dabei, dass es sich um Vereinbarungen der beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft handeln muss; beide müssen also damit einverstanden sein.

Es ist daher nicht möglich, dass einer der beiden Partner– ohne Zustimmung des anderen Partners - über seinen halben Anteil am Wohnungseigentumsobjekt eine durchsetzbare, letztwillige Verfügung (Testament) macht; außer der Fall, dass das andere Mitglied der Eigentümerpartnerschaft als Erbe eingesetzt wird.

Wenn die beiden Partner aber für den Fall des Ablebens etwas anderes als die gesetzliche Anwachsung an den Überlebenden anstreben, muss darüber ein schriftlicher Vertrag zwischen den Partner errichtet werden. Die beiden Partner können vereinbaren, dass der Anteil des Verstorbenen auf eine andere natürliche Person übergehen soll.

Pflichtteilsberechtigte dürfen durch eine derartige Vereinbarung aber nicht benachteiligt werden.

Beispiel: Herr Max und Herr Fritz sind Freunde und erwerben gemeinsam im Wege einer Eigentümerpartnerschaft eine Eigentumswohnung. Für den Fall des Ablebens des Max vereinbaren beide miteinander, dass der halber Anteil des Max am Wohnungseigentumsobjekt an seine Tochter Stefanie übergehen soll. Wenn Max stirbt und Stefanie dem Verlassenschaftsgericht gegenüber erklärt, den halben Anteil erwerben zu wollen, wird Stefanie neue Partnerin des Fritz in der Eigentümerpartnerschaft.

Die beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft können für den Fall des Ablebens auch vereinbaren, dass der überlebende Partner, dem der halbe Anteil des Verstorbenen zuwächst, gar nichts an die Erben bezahlen muss. Durch eine derartige Vereinbarung dürfen allerdings die Pflichtteilsberechtigten nach dem Verstorbenen nicht benachteiligt werden.

Beispiel: Zwei Lebensgefährten sind je zur Hälfte Eigentümer einer Eigentumswohnung (Wert: € 280.000,-) und wohnen auch dort. Einer der Lebensgefährten ist noch verheiratet. Dieser stirbt, ohne ein Testament gemacht zu haben. Der halbe Anteil des Verstorbenen wächst dem Überlebenden zu. Da die Wohnung dem überlebenden Partner zwar zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, er selber (als Lebensgefährte) aber nicht pflichtteilsberechtigt ist, müsste er an die Verlassenschaft den Übernahmepreis (€ 140.000,-) bezahlen; diesen würde die Witwe des Verstorbenen als gesetzliche Erbin erhalten. Haben die beiden Lebensgefährten zu Lebzeiten vereinbart, dass der jeweils Überlebende an die Verlassenschaft keinen Übernahmepreis zu zahlen hat, ist die Vereinbarung insofern unwirksam, als die Witwe (sie ist ja nach den erbrechtlichen Regeln pflichtteilsberechtigt) benachteiligt ist. Jedenfalls der Pflichtteil (die Hälfte des Übernahmepreises; also € 70.000,-) ist der Verlassenschaft zu bezahlen.