

Änderungen bei der Eigentümerpartnerschaft im Todesfall durch Novelle

# Erben bei gemeinsamem Wohnungseigentum

Von Alexander Hofmann

■ Wohnrechtsnovelle verbessert Schutz von Gläubigern.

■ Neue Vorschriften für Zahlungsverlass.

Wien. Seit 2002 dürfen auch unverheiratete Personen gemeinsam Eigentümer einer Wohnung sein. Somit können zwei beliebige natürliche Personen, die nicht familienrechtlich verbunden sind, eine Eigentümerpartnerschaft eingehen. Wer den Anteil eines verstorbenen Partners erhält und wie Erben oder Pflichtteilberechtigte dafür abzufinden sind, ist in § 14 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Die an der Schnittstelle von Erb- und Wohnrecht angesiedelte komplizierte Regel sollte durch die Wohnrechtsnovelle 2006 verbessert werden.

## Was ist neu?

§ 14 WEG ist nun den allgemeinen erbrechtlichen Bestimmungen nicht mehr nachgeordnet. Vor der Gesetzesänderung galt er nämlich bloß subsidiär. Nahe Angehörige wie Ehegatte oder Kinder des Verstorbenen müssen ein sonstiges Erbe jetzt nicht mehr ausgeschlagen, damit sie die Begünstigungen des § 14 WEG, insbesondere den verminderten Übernahmepreis, in Anspruch nehmen können.

Auch der Gläubigerschutz wurde verbessert: Grundsätzlich hat der überlebende Partner Anspruch auf Erwerb des Anteils gegen Zahlung des gesetzlichen Übernahmepreises. Das ist die Hälfte des Verkehrswertes der Wohnung. Eine einvernehmliche Festlegung des Übernahmepreises mit dem Erben ist zwar zulässig, wenn kein Inventar zu errichten ist. Allerdings dürfen dadurch die Rechte von Pflichtteilsberechtigten und Gläubigern nicht verletzt werden. Der



Gemeinsames Eigentum Wohnung: Was passiert, wenn ein Partner stirbt? Foto: photos.com

Erbe kann also durch einen Abschlag vom Marktwert nicht mehr „herschicken“, als ihm nach Auszahlung aller Schulden selbst vom Nachlass verbleiben würde. Wie eine bewirkte Verkürzung rückgängig zu machen ist insbesondere, ob geschädigte Noterben oder Gläubiger direkt gegen den Übernehmer vorgehen können, regelt das Gesetz leider nicht klar.

## Sonderbestimmungen

Für „bedarfsqualifizierte Erwerber“ – das sind Kinder oder der Ehegatte des Verstorbenen mit einem dringendem Wohnbedürfnis – gibt es Sonderbestimmungen. Sie müssen nur dann einen Übernahmepreis zahlen, wenn Pflichtteilsberechtigte vorhanden sind oder soweit die Zahlung erforderlich ist, um eine Überschuldung abzudecken. Der Übernahmepreis vermindert sich dabei auf die Hälfte und macht nur mehr ein Viertel des Verkehrswertes der Wohnung aus. Die Zah-

lung geht nach neuem Recht an den Nachlass und kommt deshalb auch den Gläubigern zugute. Der privilegierte Übernahmepreis gilt auch für einen gemeinsam mit der Wohnung gemeinsam benützten Kfz-Abstellplatz.

## Neue Formvorschriften

Eine Erlassung des Übernahmepreises ist künftig durch letztwillige Verfügung oder Schenkung auf den Todesfall anzuordnen. Bisher war die Befreiung von den Eigentümerpartnern zu vereinbaren. Zum 30. September 2006 bestehende Vereinbarungen bleiben gültig.

Auch der verminderte Übernahmepreis kann erlassen werden. Das macht Sinn, wenn zwar Pflichtteilsberechtigte vorhanden sind, ihre Ansprüche aber auch ohne die Zahlung im Nachlass Deckung finden.

Soll eine andere Person als der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen erhalten, so ist eine

Vereinbarung vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung zu errichten. Ansonsten ist die Vereinbarung ungültig. Diese neue Formvorschrift gilt für Verträge, die nach dem 30. September 2006 zustande kommen. Bestehende Vereinbarungen bleiben rechtswirksam. Wer durch Vertrag zum Erwerb berufen ist, muss aber auch den gesetzlichen Übernahmepreis zahlen und kann die Erleichterungen, die einem Ehegatten und Kindern zustehen, beanspruchen. Sein Übereignungsanspruch ist unvererblich und erlischt, wenn er vor der Eintragung im Grundbuch verstirbt. Es können aber Ersatzbegünstigte vorgesehen werden.

Mit Ausnahme der geänderten Formvorschriften gelten die neuen Regelungen, wenn der Eigentümerpartner nach dem 30. September 2006 stirbt. ■

Der Autor ist Rechtsanwalt in Wien. Der ausführliche Beitrag ist in der Familienzeitschrift (FamZ) des Linde Verlags erschienen.

## Neue Gesetze



### Neue Mindestpensionen

■ Seit 1. Jänner gelten die neuen Richtsätze für Ausgleichszulagen, die gebühren, wenn die Bruttopension eine bestimmte Höhe nicht erreicht. Die Regierung wollte durch die Erhöhung der Mindestpensionen eine „weitere soziale Komponente“ in die Pensionsanpassung 2007 einfließen lassen.

Für Alleinstehende wurden die Richtsätze im Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz von 701,04 Euro auf 726 Euro angehoben. Bei Paaren ist der neue Richtsatz 1091,14 Euro statt den bisherigen 1072,89 Euro. Auch die übrigen Ausgleichszulagenrichtsätze für Hinterbliebene und der Kinderzuschlag wurden erhöht. Wegen dieser außertourlichen Erhöhung erhalten Bezieher von Ausgleichszulagen für das Jahr 2007 keine Einmalzahlungen. Die Mehrkosten für die erhöhten Mindestpensionen betragen rund 76 Milliarden Euro. ■

### Emissionszertifikate

■ Die erst kürzlich in Kraft getretene Änderung des Emissionszertifikatengesetzes gestaltet die Emissionszertifikate-Reserve für neue Marktteilnehmer flexibler. Ausdrücklich festgelegt wurde, dass auch derjenige als neuer Marktteilnehmer gilt, der eine Anlagenerweiterung vornimmt. Die Reserven für neue Marktteilnehmer sind wiederbefüllbar. Damit will man eine Gleichstellung aller Neuanlagen und Rechtssicherheit für deren Betreiber gewährleisten. Eine weitere Änderungen vermeiden, dass neue Anlagen in den Zuteilungsplan für die Zertifikate aufgenommen werden, bei denen nicht absehbar ist, ob sie eine Zuteilung überhaupt beanspruchen. ■

### Familienbeihilfe erweitert

■ Durch die Änderung des Familienlastenausgleichsgesetzes haben nun auch Asylberechtigte in Österreich Anspruch auf Familienbeihilfe. Der Anspruch gebührt ihnen aber nur dann, wenn sie keine Leistungen aus der Grundversorgung erhalten und unselbständig oder selbständig erwerbstätig sind. Nachgeborenen Kindern, denen „der Status des subsidiär Schutzberechtigten nach dem Asylgesetz“ zukommt, wird nun die Familienbeihilfe rückwirkend gewährt. ■

## Juristen freuen sich über neue Justizministerin

■ Bergers Vorhaben finden Anklang.

Wien. Sie war kaum ange-lobt, da wurden ihr schon von allen Seiten Rosen gestreut. Maria Berger, die neue Justizministerin, hat ihre ersten Fans in der Wiener Rechtsanwaltskammer und der Österreichischen Notariatskammer. Beide Seiten begrüßten die Berufung der Juristin in den Regierungsposten. Als ehemalige Abgeordnete zum Europäischen Parlament und Mitglied des Rechtsausschusses wird Berger von den Kammern als Expertein sehr geschätzt.

Bei der Rechtsanwaltskammer Wien stellte man schon nach kurzer Zeit eine weitgehende Überschneidung der Forderungen von Berger mit jenen der Rechtsanwälte fest. Als wichtigste gemeinsame In-

teressen nannte die Kammer die Ablehnung des zweiten Landesgerichts für Strafsachen in Wien sowie die Reform des Hauptverfahrens im Strafprozess. Die Wiener Rechtsanwaltskammer drängt dabei auf eine rasche Stärkung der Verteidigerposition.

### Sachorientierte Juristin

Auch Klaus Woschnak, der Präsident der Österreichischen Notariatskammer, gratulierte Berger und lobte sie als „hervorragende und sachorientierte Juristin und Rechtspolitikerin“.

Aufgrund Bergers bisheriger Tätigkeit als EU-Abgeordnete erwartet sich Woschnak eine Politik, die neben den inländischen Interessen auch die EU-Einflüsse berücksichtigt. Die Notariatskammer würde der neuen Justizministerin jedenfalls als verlässlicher Partner zur Seite stehen. ■

### ■ Amtlich

Am 9. Jänner 2007 ist erschienen:

**Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich**

Teil II/Nr. 11

Beziehen Sie die gedruckte Ausgabe des Bundesgesetzblattes im Jahresabonnement oder im Einzelverkauf bei:

Wiener Zeitung  
Digitale Publikationen,  
Frau Ilse Preyer  
(Tel.: 01/206 99/DW 295,  
E-Mail: i.preyer@wienerzeitung.at)

Im Internet:  
<http://www.bgbl.at>

### ■ Karrieren

**Raiffeisen Reisebüro Stmk:** Mit Werner Heimgartner hat das Steirische Raiffeisen Reisebüro seit Jänner einen neuen Geschäftsführer. Heimgartner bringt eine 20-jährige Erfahrung im Tourismus mit. Er ist auch Leiter des Tourismus-Management Lehrgangs am Wi-Fi Steiermark.

**FMK:** Seit Jahresanfang wird das Forum Mobilkommunikation durch zwei neue Mitarbeiterinnen verstärkt: **Silke Kronfuß** ist als wis-

senschaftliche Mitarbeiterin für interne und externe Informationsarbeit zuständig. Nicole Neusser übernimmt die Office-Agenden des FMK und die Assistenz der Geschäftsleitung.

**Borealis:** Der internationale Kunststoffproduzent Borealis bekommt Ende 2007 einen neuen Chef. **Mark Garrett** wird als Vorstandsvorsitzender und CEO den bisherigen Chef John Taylor ablösen. Garrett steigt schon im April bei Borealis ein. ■

### MANAGEMENT – RECHT – VERWALTUNG

Die tägliche Seite der „Wiener Zeitung“ mit beruflich relevanten Informationen für alle, die in Wirtschaft, Verwaltung oder Justiz tätig sind.

[mrv@wienerzeitung.at](mailto:mrv@wienerzeitung.at)