

Private Enforcement

- gegen Kartellverstöße
- gegen verbotene Beihilfen
- gegen unlautere Vergabepaxis

§ 14 WEG neu

Tod des Eigentümerpartners

Bankgeschäfte als Gegenstand der
Vorsorgevollmacht

Aufsichtsrat und

Corporate Governance

Lohnfortzahlung beim
Arbeitsunfall

Minderheitsaktionär

Bewertungsstandards, Anteilseignersteuern,
Entschädigung

Kommissionspapier zum

Behinderungsmisbrauch

§ 14 WEG neu: Tod des Eigentümerpartners

Die Bestimmungen über die Rechtsnachfolge von Todes wegen bei gemeinsamem Wohnungseigentum wurden durch die Wohnrechtsnovelle 2006 durchgehend revidiert. Das neue Recht gilt ab Oktober 2006.

MARTIN SPITZER

A. EINLEITUNG

Die Rechtsnachfolge von Todes wegen richtet sich auch bei Eigentumswohnungen grundsätzlich nach allgemeinem Erbrecht.¹⁾ Wohnungseigentumsrechtliche Sonderregeln gelten aber, wenn der Erblasser nicht allein, sondern gemeinsam mit einer anderen Person Eigentümerpartner war.

Seit dem WEG 2002 kann eine Eigentumswohnung zwei beliebigen natürlichen Personen gemeinsam gehören,²⁾ dh dass beiden der für das Wohnungseigentum erforderliche Mindestanteil (§ 2 Abs 9 WEG) zu gleichen Teilen zusteht.

Diese Öffnung des Wohnungseigentumsrechts für „Eigentümerpartnerschaften“ macht Sonderregeln erforderlich, da dem Überlebenden kein „fremder“ Partner aufgezwungen,³⁾ sondern vielmehr die Gelegenheit zum Erwerb des Anteils des Verstorbenen gegeben werden soll. Maßgebend ist § 14 WEG.

B. WOHNRECHTSNOVELLE 2006

Diese von den Materialien zur nunmehr vorliegenden Reform als eine der komplexesten Regelungen des Wohnungseigentumsrechts bezeichnete Bestimmung⁴⁾ wurde vielfach als umständlich und schwer handhabbar kritisiert. Durch die Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006)⁵⁾ erfolgte eine „durchgehende Revision der Bestimmungen über das Schicksal einer Eigentümerpartnerschaft bei Tod eines Partners“. ⁶⁾ Die neue Fassung des § 14 WEG ist auf Todesfälle nach dem 30. 9. 2006 anzuwenden:⁷⁾

Das Regelungsmodell des WEG 2002 wurde dabei zwar grundsätzlich beibehalten, trotzdem wurden gravierende Änderungen vorgenommen, die aus dogmatischen wie praktischen Überlegungen zu begründen sind:

- Der Erwerb des Hälfteanteils des Verstorbenen ist nunmehr ausschließlich nach § 14 WEG möglich;

es besteht keine Subsidiarität des wohnrechtlichen Erwerbs zum Erbrecht mehr.

- Der von der Lehre kritisierten Gläubigergefährdung wurde Einhalt geboten.⁸⁾
- Das Konzept der Gegenleistung für den Erwerb des Hälfteanteils („Übernahmepreis“) wurde vereinheitlicht und stringenter gestaltet.

Dr. Martin Spitzer ist Universitätsassistent am Institut für Zivilrecht der Universität Wien, Schottenbastei 10–16, 1010 Wien; E-Mail: martin.spitzer@univie.ac.at; Tel: (01) 4277–34812.

1) Allerdings kann Wohnungseigentum auch im Erbfall maximal zwei natürlichen Personen je zur Hälfte zustehen, nicht aber mehr als zwei Miterben oder zu verschiedenen Quoten (§ 12 Abs 1 WEG); OGH in immolex-LS 2005/58. Mehrere Erben könnten eine Erwerbsgesellschaft gründen, die dann den gesamten (§ 1 Abs 10 WEG e contrario) Mindestanteil erwirbt, sonst müsste ein den Voraussetzungen des § 1 Abs 10 WEG entsprechendes Erbteilungsübereinkommen geschlossen werden, um die Versteigerung nach § 12 Abs 2 WEG zu verhindern.

2) Im WEG 1975 konnte Wohnungseigentum hingegen nur einem Berechtigten ungeteilt zustehen. Für Ehegatten machte das Gesetz eine Ausnahme (§ 2 Abs 1, § 9 WEG 1975), sie konnten jeder Eigentümer eines halben „Mindestanteils“ sein. Bei Auflösung der Ehe, zB durch Tod, musste auch das bisherige gemeinsame Eigentum aufgehoben werden (§§ 10, 11 WEG 1975). Seit 1. 7. 2002 sind auf Ehegattenwohnungseigentum die Regeln über die Eigentümerpartnerschaft anzuwenden.

3) Vgl auch *Vonkilch*, Sanierungsbedarf beim WEG 2002, wobl 2004, 87.

4) Erl 1183 BlgNR 22. GP 17.

5) BGBl I 2006/124.

6) Erl 1183 BlgNR 22. GP 2.

7) Vgl die detaillierte Übergangsbestimmung des § 58. Die Regelungen sind jeweils auf Sachverhalte nach dem 30. 9. 2006 anzuwenden (Erlassung der Zahlungspflicht: Abs 4; Formgebot Abs 5).

8) Vgl zur Rechtslage nach dem WEG 2002 *Kletečka*, Die Eigentümerpartnerschaft im Todesfall, NZ 2004, 227.

C. NEUREGELUNG

Die Rechtsnachfolge von Todes wegen richtet sich nach einem mehrstufigen System, wobei sinnvollerweise folgendermaßen vorzugehen ist:⁹⁾ Zuerst ist festzustellen, ob eine Vereinbarung zwischen den Eigentümerpartnern zugunsten eines Dritten besteht (unten C.1.). Ist das der Fall und nimmt der Begünstigte an, wird er neuer Eigentümerpartner. Gibt es keine Vereinbarung oder nimmt der Begünstigte nicht an, kommt es zur Anwachsung an den Eigentümerpartner (unten C.2.). Dieser kann die Anwachsung verhindern, indem der Nachlass mit seiner Zustimmung den Hälfteanteil an einen Dritten überträgt (unten C.4., 5.) oder indem der Partner auf die Anwachsung verzichtet (unten C.4.).

1. VEREINBARUNG

Da die Eigentümerpartnerschaft nicht mehr auf Ehegatten beschränkt ist, spricht nichts dagegen, Vereinbarungen zu Lebzeiten über die Rechtsnachfolge von Todes wegen zwischen den Eigentümerpartnern zuzulassen (§ 14 Abs 5 WEG), in denen für die Nachfolge in einen Hälfteanteil eine beliebige dritte Person vorgesehen wird, die beim Erbfall einen Anspruch auf Übereignung erwirbt.¹⁰⁾ Für die nach dem Tod eines Partners eintretenden Rechtsfolgen kommt es also primär auf die *Parteienvereinbarung* an,¹¹⁾ einseitige Verfügungen des Erblassers sind nicht zulässig, dem Überlebenden soll kein neuer Partner aufgezwungen werden (vgl § 13 Abs 3 WEG). Stirbt der Begünstigte vor der grundbücherlichen Intabulation,¹²⁾ soll dem überlebenden Partner der Anspruch des Begünstigten anwachsen, es sei denn, die Parteien haben für diesen Fall vorgesorgt und zB einen „Ersatzerben“ bestimmt.¹³⁾

Eine Vereinbarung nach Abs 5 muss „vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung schriftlich“ abgeschlossen werden. Die Materialien zur RV wenden sich noch gegen ein solches Formerfordernis, da es eigens für diesen Kontext entworfen und völlig unbestimmt sei.¹⁴⁾ Dass es sich in der kundgemachten Fassung dennoch findet, dürfte daran liegen, dass der Gesetzgeber inzwischen auch andernorts die Errichtung eines Rechtsakts vor dem Rechtsanwalt mit jener vor einem Notar gleichgesetzt hat¹⁵⁾ und das Formerfordernis des § 14 Abs 5 WEG kein wohnungseigentumsrechtliches Unikum mehr ist. § 10 Abs 4 RAO verrät, der Rechtsanwalt habe „die Identität der Partei an Hand eines amtlichen Lichtbildausweises zu überprüfen, die Partei umfassend über die mögliche Gestaltung der Urkunde und deren Rechtswirkungen zu belehren und sich zu vergewissern, dass die Partei die Tragweite und die Auswirkungen ihrer rechtsgeschäftlichen Verfügung verstanden hat. Zum Nachweis der Erfüllung dieser Pflicht ist die Urkunde auch vom Rechtsanwalt zu unterfertigen.“

2. ANWACHSUNG

Stirbt ein Eigentümerpartner ohne Hinterlassung einer Vereinbarung nach Abs 5 oder nimmt der Begünstigte den Hälfteanteil nicht an (Abs 5 Z 2),¹⁶⁾

wächst dem überlebenden Partner der halbe Mindestanteil im Zeitpunkt des Todes des Verstorbenen unmittelbar ins Eigentum zu (Abs 1 Z 1).

Es handelt sich bei der Anwachsung nach Abs 1 Z 1 um eine wohnungseigentumsrechtliche Anwachsung *sui generis*¹⁷⁾ und keinen erbrechtlichen Erwerb, so dass es zB nicht auf die Erbfähigkeit ankommt und das Anwachsungsrecht auch nicht durch Enterbung entzogen werden kann.¹⁸⁾

3. ÜBERNAHMSPREIS

Wer den Hälfteanteil des Verstorbenen erwirbt (Abs 1 Z 1 oder Abs 5), ist zur Zahlung eines Übernahmepreises verpflichtet, damit die (anderen) Erben und Pflichtteilsberechtigten des verstorbenen Eigentümerpartners, aber auch seine Gläubiger, nicht benachteiligt werden.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Übernahmepreises ergibt sich für den anwachsberechtigten Partner aus Abs 2 und 3, für den durch eine Vereinbarung nach Abs 5 begünstigten Dritten aus dem letzten Satz dieses Absatzes. Wirtschaftlich gesehen wird der Hälfteanteil – ähnlich wie im Anerbengesetz – aus der Verlassenschaft gegen Zahlung des Übernahmepreises „herausgekauft“.¹⁹⁾

Nach Abs 2 kann der Übernahmepreis einvernehmlich – durch Erben als Vertreter der Verlassenschaft und den Übernehmer (Abs 1 Z 1 oder Abs 5) – bestimmt werden, wenn damit nicht in die Rechte der Pflichtteilsberechtigten oder der Gläubiger eingegriffen wird und kein Inventar zu errichten ist (sonst wäre das Inventar falsch). Die Rechtsfolge für eine Verkürzung von Noterben und Gläubigern ist dem Gesetz nicht zu entnehmen.²⁰⁾ Die Mat meinen,

9) *Iro*, Sachenrecht² (2002) Rz 5/35 hat diese Systematik schon zum WEG 2002 gelehrt.

10) Dieser Anspruch stützt sich entgegen *Markl*, Zur „Vereinbarung“ zwischen Eigentümerpartnern gemäß § 14 Abs 4 WEG 2002, wobl 2004, 202, direkt auf die Vereinbarung; vgl ausf *Fischer-Czermak*, Vereinbarungen nach § 14 Abs 2 und 15 WEG, FS Welser (2004) 190 ff.

11) Ausführlich *Fischer-Czermak*, FS Welser 189.

12) Vgl dazu *Fischer-Czermak*, FS Welser 197 f.

13) Erl 1183 BlgNR 22. GP 20.

14) Erl 1183 BlgNR 22. GP 20.

15) § 6 Patientenverfügungs-Gesetz.

16) Nach dem WEG 2002 sollten die Erben dann „unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten“ bestimmen, an wen der Hälfteanteil übergehen soll. Dadurch konnte es aber zu einer Zwangspartnerschaft kommen. Kritik zu Recht daher bei *Kletečka*, Die Eigentümerpartnerschaft nach dem WEG, immolex 2002, 180; *Gantner* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht, § 14 WEG Rz 61; *Wirth* in *Rummel* § 14 WEG Rz 11; *Vonkilch*, wobl 2004, 85; *Fischer-Czermak*, FS Welser 197. Überwiegend wurde eine „korrigierende Auslegung“ vertreten, nach der auch der Überlebende zustimmen musste, *Kletečka*, immolex 2002, 179; *Gantner* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht, § 14 WEG Rz 62; *Vonkilch*, wobl 2004, 85; *Umlauf*, Fragen in Zusammenhang mit Vereinbarungen gem § 14 Abs 4 WEG 2002, FS Welser 1128.

17) Der Erwerb nach § 10 WEG 1975 wurde früher als einziger Fall des Vindikationslegats im ABGB verstanden; krit zur Abkehr *Markl*, Die Eigentümerpartnerschaft – §§ 13–14 WEG 2002, wobl 2002, 129 ff.

18) *Kletečka*, NZ 2004, 225.

19) Zur Zahlungspflicht Dritter, die ihren Anspruch aus einer Vereinbarung nach § 14 Abs 1 Z 2 WEG ableiten, siehe unten C.5.

20) Ausweislich der Erl 1183 BlgNR 22. GP 18, wurden die Rechtsfolgen bewusst nicht mitgeregelt.

dem Noterben stehe die „gegen den überlebenden Partner zu richtende Klage des durch diese Minderbewertung verursachten Ausfalls am Pflichtteil zur Verfügung“, den Gläubigern eine eigene, nicht an die Tatbestände der Anfechtungsordnung geknüpfte Anfechtungsklage gegen den Überlebenden. Eine Regelung solch spezifischer, neuer Rechtsfolgen im Gesetz wäre begrüßenswert gewesen. Unklar bleibt auch, warum die Anfechtung nicht nach allgemeinen Regeln erfolgen kann.

Gibt es keine Vereinbarung über den Übernahmepreis, beträgt er grundsätzlich die Hälfte des Verkehrswertes des Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums (das entspricht dem halben Wert der Eigentumswohnung).

Besonderes gilt, wenn der überlebende Eigentümerpartner oder der durch die Vereinbarung bestimmte Dritte selbst ein Pflichtteilsberechtigter ist, dem die Wohnung zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Eine Zahlungspflicht besteht dann nur, wenn entweder noch ein anderer Noterbe des Erblassers vorhanden oder der Nachlass überschuldet ist. Sonst zahlt der Eigentümerpartner nichts.

Sind außer ihm noch andere Pflichtteilsberechtigte vorhanden, wird der Überlebende immer noch begünstigt: Der Übernahmepreis beträgt nämlich nicht die Hälfte, sondern nur ein Viertel des Verkehrswertes des Mindestanteils. Überdies kann das Verlassenschaftsgericht die Zahlung auf Antrag bis zu fünf Jahre stunden oder Ratenzahlung gewähren (§ 14 Abs 3 aE).²¹⁾ Ist zwar kein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden, wäre aber der Nachlass ohne Zahlung überschuldet, hat der Übernehmer jenen Betrag zu bezahlen, der notwendig ist, um den Passivsaldo des Nachlasses auszugleichen, höchstens jedoch den geminderten Übernahmepreis, also ein Viertel des Verkehrswertes des Mindestanteils.

Die Zahlungspflicht des Übernehmers kann durch letztwillige Verfügung (Befreiungsvermächtnis, liberatorisches Legat, § 663 ABGB²²⁾ oder durch eine (liberatorische) Schenkung auf den Todesfall erlassen werden (§ 14 Abs 4 WEG). Die Rechtsposition der Gläubiger und Pflichtteilsberechtigten wird dadurch nach allgemeinen erbrechtlichen Regeln nicht gefährdet,²³⁾ da sie der letztwilligen Begünstigung vorgehen. Darin liegt ein entscheidender Vorteil zur Vertragslösung des § 14 Abs 5 aF.

4. VERZICHT

Der überlebende Eigentümerpartner muss den anwachsenden Hälfteanteil allerdings nicht übernehmen. Er kann innerhalb angemessener Frist darauf verzichten. Dadurch fällt die Anwachsung ex tunc weg, ihn trifft auch keine Zahlungsverpflichtung. Beim Verzicht ist der gesamte Mindestanteil (also auch die Hälfte des Überlebenden) und das damit verbundene Wohnungseigentum öffentlich feilzubieten Abs 1 Z 3 WEG). Der überlebende Teil verliert also auch seinen Anteil am Mindestanteil, wird dafür aber natürlich entschädigt.

5. VEREINBARUNG MIT EINEM DRITTEN

Die Anwachsung kann nicht nur durch Verzicht, sondern auch dadurch verhindert werden, dass der überlebende Partner „gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt“, dass der Anteil des Verstorbenen einem anderen zukommt (Abs 1 Z 2). Eine solche Vereinbarung wäre zB sinnvoll, wenn der überlebende Partner die Wohnung schon mit einem neuen Eigentümerpartner gemeinsam nutzen oder den Hälfteanteil gleich einer weiteren Person zuwenden will.

Die gesetzlichen Regelungen über eine Vereinbarung nach § 14 Abs 1 Z 2 WEG sind dürftig: Sie enthalten schon keinen Hinweis darauf, wer Partei dieser Vereinbarung sein soll, sondern sagen nur, die Vereinbarung sei (vom Eigentümerpartner) „gemeinsam mit den Erben“ zu schließen.

Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass der (dritte) Übernehmer jedenfalls Partei der Vereinbarung sein muss, da andernfalls dieselbe Situation eintreten könnte, wie wenn ein nach § 14 Abs 5 begünstigter Dritter ausschlägt. Dies führte erst recht wieder zur Anwachsung an den überlebenden Partner, der sie nicht will.²⁴⁾

Auch was Gegenstand der Vereinbarung sein soll, sagt das Gesetz nicht. *Gantner* meint zur alten Rechtslage, es handle sich um „die Übertragung des Anspruchs auf den erblasserischen Hälfteanteil an den Berechtigten [also] um nichts anderes als eine Zession (...) wenn der überlebende Partner den mit dem Tod seines Partners erworbenen Anspruch gemäß § 14 auf eine andere Person überträgt“.²⁵⁾

Die Zessionslösung scheint schon im alten Recht unsicher, sie wird auch vom neuen Recht nicht bestätigt. Es fragt sich doch, was eigentlich abgetreten werden soll. Nach *Gantner* gehe es um den mit dem Tod des Erblassers erworbenen Anspruch des Eigentümerpartners gem § 14. Dass ein solcher besteht, ist zu bezweifeln. Der Eigentümerpartner ist Anwachsungsberechtigter, er wird ipso iure Eigentümer. Wird eine Vereinbarung abgeschlossen, nach der der Anteil einem Dritten zukommen soll, „tritt der Eigentumsübergang nicht ein“. Daraus ergibt sich zwanglos, dass der Überlebende zumindest nicht das Eigentum selbst übertragen kann, da er es gar nicht hat; der Hälfteanteil ist im Nachlass. Ihm steht aber auch kein Anspruch darauf zu, nachdem er die Anwachsung ja gerade selbst verhindert hat.

Kann der Überlebende aber weder den Hälfteanteil noch einen Anspruch darauf verschaffen, bleibt nur die Verlassenschaft als möglicher Übergeber. Die Vereinbarung, die der überlebende Partner „gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen“ abschließen soll, ist daher ein Vertrag zwischen dem Übernehmer und dem Nachlass. Die Erben sind ebensowenig Partei dieses Vertrages wie der überlebende Partner.

21) Nach dem klaren Gesetzeswortlaut steht dies nur dem pflichtteilsberechtigten Übernehmer mit dringendem Wohnbedürfnis zu.

22) *Spitzer in Welser*, Fachwörterbuch (2005) 61.

23) Vgl zur früheren Gefährdung der Gläubiger *Kletečka*, NZ 2004, 228.

24) Davon gehen auch die Mat aus, Erl 1183 BlgNR 22. GP 18.

25) *Gantner in Hausmann/Vonkilch* § 14 WEG Rz 21.

Jene vertreten nur den Nachlass, offenbar liegt darin eine Ausnahme von den allgemeinen Vertretungsregeln des § 810 ABGB; dieser wird der Vereinbarung nur beigezogen, weil ihm kein Dritter als Eigentümerpartner aufgedrängt werden darf. Diese Feststellung der (vom Gesetzeswortlaut abweichenden) Rechts- und Leistungsbeziehungen ist für Störungen im Schuldverhältnis relevant. Ansprüche richten sich dann jedenfalls nicht gegen den Eigentümerpartner.

Während § 14 sonst für jeden Übernehmer des Hälfteanteils des Verstorbenen (Abs 1 Z 1; Abs 5) die Pflicht zur Zahlung des Übernahmepreises vorsieht, findet sich für Vereinbarungen nach Abs 1 Z 2 keine vergleichbare Anordnung. Eine Veräußerung wäre solange unproblematisch, als dem Nachlass ein angemessener Preis zugute kommt. Ist das nicht der Fall, besteht va die Gefahr der Verkürzung der Gläubiger, da die Pflichtteilsberechtigten dem Ge-

schäft ohnehin zustimmen müssen, sodass ihre Interessen weitgehend gewahrt sind.

Die Interessen der Gläubiger schützt hingegen nur das Anfechtungsrecht. Es spricht jedoch nichts dagegen, die Rechtsfolgen einer die Gläubiger verkürzenden Bestimmung des Übernahmepreises bei einer Vereinbarung nach Abs 5 auch auf eine Vereinbarung nach Abs 1 Z 1 anzuwenden, sodass die Gläubiger für Ansprüche gegen den Dritten auf das Anfechtungsrecht verwiesen sind (siehe oben C.3.).

SCHLUSSSTRICH

Seit Oktober gelten neue Regeln für den Tod eines Eigentümerpartners im WEG. Der Beitrag analysiert die wichtigsten Änderungen.