

Die Eigentümerpartnerschaft

Grundlagen, Exekution und Insolvenz (§§ 13, 15 WEG)

Mag. Daniel Richter

Partner, Joklik Katary Richter Rechtsanwälte

Universität Wien, 16.03.2019

LL.M. Wohn- und Immobilienrecht

1

Übersicht

- **§ 13 WEG**
 - Historie, Allgemeines
 - Begründung der Partnerschaft
 - Aufhebung der Partnerschaft, Teilungsausschluss
 - Zwangsvollstreckung, Insolvenz
- **§ 15 WEG**
 - Partnerschaft und Scheidung

2

1. Teil

Allgemeine Regelungen, Begründung und Aufhebung Insolvenz und Exekution

3

1.1 Historische Entwicklung

- WEG **1948**: nur Einzelpersonen können Wohnungseigentum erwerben
- WEG **1975**: gemeinsames Wohnungseigentum nur für Ehegatten

4

1.2 Historische Entwicklung

▪ WEG 2002

- Begriff: Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft **zweier natürlicher Personen**, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind
- Öffnung der Eigentümerpartnerschaft, beliebige zwei natürliche Personen können gemeinsam erwerben
- **keine (zwei) juristischen Personen**
- Ehegatten-Wohnungseigentum besteht mit verschiedenen Spezialregelungen weiter

Beispiel: Erwerb durch mehr als zwei Personen

Drei Investoren wollen gemeinsam ein Wohnungseigentumsobjekt zu Investitionszwecken erwerben, weil keiner für sich ausreichend Kapital zur Verfügung hat.

Wie kann der Wunsch umgesetzt werden?

Exkurs: Gesellschaft als Wohnungseigentümerin 1

- Generell hohe Gestaltungsfreiheit im Gesellschaftsrecht
- Aspekte einer OG als Wohnungseigentümerin
 - Einfache Gründung und offene Gestaltung
 - Kaum laufende Kosten aus der Rechtsform
 - Einfache Regelung voneinander abweichender Beiträge der Gesellschafter
 - Geschäftsführung und Vertretung
 - Übertragungsbeschränkungen, Aufgriffsrecht
 - Kündigung und Abfindung – Buchwertklausel?

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

7

Exkurs: Gesellschaft als Wohnungseigentümerin 2

- Auch steuerliche Themen zu betrachten:
 - OG steuerlich oft günstig: keine Mindest-KÖSt, steuerliche Transparenz ermöglicht Ausnutzung von Progression
 - Allerdings: keine Thesaurierung
 - keine Rechnungslegungspflicht (wenn nicht unternehmerisch tätig)
 - Behandlung Veräußerungsgewinn?
 - Verkauf von Anteilen an der Gesellschaft
 - Immobilienertragssteuer / Gewinnbesteuerung

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

8

2.1 Grundlagen der Eigentümerpartnerschaft

- Zentrale Norm § 13; Regelungen für den Todesfall: § 14, Regelung für den Scheidungsfall: § 15
- Ausnahme vom Grundsatz der Unteilbarkeit des Mindestanteils (§ 12): (maximal) zwei Personen können gemeinsam Wohnungseigentümer werden
- Teilung des Mindestanteils in zwei (zwingend) gleich große gleiche Anteile, jedem Partner wird im Grundbuch die Hälfte des Anteils zugeschrieben; Verbindung gemäß § 5 Abs 3 iVm § 13 WEG wird im Grundbuch eingetragen

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

9

2.2 Grundlagen der Eigentümerpartnerschaft

- Rechtsnatur: **Miteigentumsgemeinschaft** (Abs 1), Annäherung an Gesamthandigentum durch § 13 (keine alleinige Verfügung über den Anteil); besondere Gemeinschaft innerhalb der Eigentümergemeinschaft
- keine Rechtspersönlichkeit

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

10

2.3 Muster Grundbuchsauszug

122 ANTEIL: 16/7320

Alfred Muster

GEB: 1978-08-05 ADR: Mustergasse 31, 1010 Wien

b 500/2003 Wohnungseigentum an **Wohnung 1**

c 111/2014 IM RANG 119/2013 Kaufvertrag 2013-11-11 Eigentumsrecht

d 111/2014 **Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002**

123 ANTEIL: 16/7320

Franziska Muster

GEB: 1978-09-12 ADR: Mustergasse 31, 1010 Wien

b 500/2002 Wohnungseigentum an **Wohnung 1**

c 111/2014 IM RANG 119/2013 Kaufvertrag 2013-11-11 Eigentumsrecht

d 111/2014 **Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002**

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

11

2.5 Einheit der verbundenen Anteile

- Verbundene Anteile bilden eine **Einheit**, sie können kein unterschiedliches rechtliches Schicksal haben
- Daher auch **keine unterschiedliche Belastung** der beiden Anteile:
 - Anteile können nicht getrennt werden, und
 - nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

12

2.4 Beispiel: Wohnungsgebrauchsrecht

A möchte ihrem Bruder ein Wohnungsgebrauchsrecht am Wohnungseigentumsobjekt einräumen. Ihr Partner ist prinzipiell dagegen ist, daher möchte A die Einräumung auf den Anteil beschränken.

- Kann A das Wohnungsgebrauchsrecht gegen den Willen von B einräumen (und einverleiben)?

2.6 Belastung der gemeinsamen Anteile

- Pfandrechte und sonstige bürgerliche Rechte (zB. Fruchtgenuss oder Wohnungsgebrauchsrecht) können immer nur am **ganzen** Mindestanteil eingeräumt werden.
- Judikatur erlaubt
 - Eintragung eines Wohnungsgebrauchsrechts am **ganzen Mindestanteil**
 - zwei **Gebrauchsrechte, die kollidieren können**, sind nach der Jud unzulässig
 - (nicht ganz schlüssig) eines wechselseitigen Belastungs- und Veräußerungsverbots nur auf den Hälften;

2.7 Einräumung eines Rechts an den Partner?

- Wechselseitiges Wohnungsgebrauchsrecht am Wohnungseigentumsobjekt für jeden der Partner?
- Partielles Recht an eigener Sache beim Miteigentum möglich

2.8 Rechtsgeschäftliche Verfügungen

- nur gemeinsame Verfügung zulässig, Hälften können kein eigenständiges rechtliches Schicksal haben; Weitergabe, Belastung, Rechtseinräumung daher nur gemeinsam (keine Geltung des § 829 ABGB: "jeder Miteigentümer kann über seinen Anteil alleine verfügen" und diesen auch belasten)
- Obligatorische Rechtseinräumung an Dritte daher ebenfalls nur durch beide Partner gemeinsam (zB Bestandrechte), bürgerliche Rechte sind ohnehin nur auf dem ganzen Anteil eintragungsfähig
- Verkauf: alleinige Verfügung ist ausnahmsweise mit Zustimmung des Partners möglich (seit WRN 2006)

2.9 Beispiel Aufsandungserklärung

A und B wollen gemeinsam ein Wohnungseigentumsobjekt Wohnung 1 (160/3890 Anteile an der Liegenschaft) erwerben.

Wie ist die Aufsandungserklärung zu formulieren?

2.10 Aufsandung

*Sohin erteilt der Verkäufer ..., geboren am ..., seine **ausdrückliche Einwilligung**, dass ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen **ob der ihm gehörigen 160/3890 Anteile (B-LNR ...)** an der Liegenschaft EZ 1 GB 01011 Wieden, mit welchen untrennbar das Wohnungseigentum an Wohnung W 50 verbunden ist, das Eigentumsrecht je zur Hälfte (somit zu jeweils 160/7780 Anteilen) für A, geboren am ... und für B, geboren am ..., **einverleibt werden kann**, [und zwar **unter Verbindung** dieser Anteile gemäß § 5 WEG iVm § 13 WEG].*

3. Begründung der Eigentümerpartnerschaft

- Kein "Partnerschaftsvertrag" notwendig, Begründung:
 - Gemeinsamer Erwerb im Rahmen erstmaliger Begründung des Wohnungseigentums (zwei Personen kaufen vom Wohnungseigentumsorganisator)
 - gemeinsamer Erwerb eines (bestehenden) Wohnungseigentumsobjekts
 - Übertragung einer Hälfte zur Begründung der Partnerschaft (Verkauf, Schenkung)
 - (Realteilung)
- Formpflicht? Früher: Meinungsstreit über Ehepakt bei Ehegatten-Wohnungseigentum; Rsp: kein Ehepakt und daher keine Notariatsaktspflicht
- Innere Ausgestaltung der Partnerschaft obliegt in den Grenzen des WEG den Partnern

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

19

Praxisexkurs: Ausländergrunderwerb

- Ausländergrunderwerbsgesetz: ausgenommen "*Rechtsgeschäfte, bei denen Ehegatten ... als gemeinsame Erwerber auftreten und einer der beiden die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt, sowie auf den Erwerb von Objekten, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann, durch eine Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG) und ein Partner der Eigentümerpartnerschaft die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt*"
- Erfordernis, dass Grundbuchsanzug nicht nur auf die Begründung von Miteigentum, sondern auf die Eintragung von Wohnungseigentum gerichtet ist (5 Ob 232/15a).
- Problem: im Vorstadium wird – bei korrekter Gestaltung in der Regel ein Miteigentumsanteil iVm Anmerkungen nach § 40 WEG übertragen

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

20

4.1 Partnerschaft in der Eigentümergemeinschaft

- "Objektprinzip" statt Kopfprinzip in der Eigentümergemeinschaft: Partner bilden eine Einheit, bei widersprechenden Erklärungen daher keine rechtliche Wirkung
- Bevollmächtigung ist möglich; Minderjährige oder besachwaltete Partner => Kollisionskurator
- Individualrechte des Wohnungseigentümers (v.a. § 30) können nur gemeinsam ausgeübt werden (strittig)

4.2 Partnerschaft in der Eigentümergemeinschaft

- Solidarische Haftung nach außen: Partner haften für alle Verbindlichkeiten die den Wohnungseigentümer treffen zur ungeteilten Hand (§ 13 Abs 4) mit gesamten Vermögen – interne Regressvereinbarungen oder abweichende Aufteilung ist möglich. Im Innenverhältnis Ausgleichspflicht, im Zweifel zur Hälfte
- Prozessual: Partner bilden einheitliche Streitpartei

Beispiel Eigentümerversammlung

- Die Hausverwaltung hat eine Eigentümerversammlung einberufen. Auf der Tagesordnung steht die Abstimmung über die Sanierung und Verschönerung der sanierungsbedürftigen Fassade. A und B - wieder versöhnt – sind gegen die Durchführung, weil aus ihrer Sicht reine Geldverschwendung sei – wo sich ihre Wohnung befindet, ist die Fassade nämlich noch in Ordnung. Aufgrund einer Auslandsreise kann A nicht an der Eigentümerversammlung teilnehmen. B geht zur Eigentümerversammlung und stimmt, wie zuvor mit A besprochen, gegen die Durchführung der Maßnahme.

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

23

4.3 Störungsabwehr gegen Dritte

- Einschränkung der Befugnisse des Partners resultiert aus der Einheit des Wohnungseigentumsobjekts
- Wo nach der Systematik des WEG kein Anteilsbezug gegeben ist, kann auch einer der Partner handeln, Folge:
 - Störungsabwehr durch Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage auch durch einen der Partner, weil Befugnis aus dem Eigentumsrecht zusteht
 - Jeder Partner kann für sich Änderungsbegehren eines andere Wohnungseigentümers (§ 16 WEG) bestreiten (MietSlg 64.440)

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

24

5.1 Aufhebung durch Teilungsklage

- Mechanismus: Aufhebung der Partnerschaft durch **Teilungsklage** (§ 830): Partner kann jederzeit Aufhebung durch Zivilteilung verlangen
 - Nicht zur **Unzeit** (objektiver gravierender Nachteil), nicht zum Nachteil (iSd § 830): sehr strenger Maßstab
 - Gesetzgeber: **leichte Aufhebbarkeit** steht im Vordergrund, um nicht funktionierende Partnerschaften einfach lösen zu können

5.1 Aufhebung und Teilungsverzicht

- Vertraglicher Teilungsverzicht (auch wiederholt) möglich (§ 13 Abs 6 in Verbindung mit § 831 ABGB), allerdings
 - jeweils auf eine Dauer von maximal 3 Jahren
 - Längere oder unbefristete Dauer: ausnahmsweise länger, wenn Dauer von 3 Jahren "aus triftigen Gründen unzumutbar ist", (Bsp. hohes Alter; Problem: wie lange? welcher Grund?)
 - Schriftform erforderlich (Beweissicherung, Warnfunktion)

5.2 Gesetzlicher Teilungsausschluss

- Einschränkung der Aufhebbarkeit durch gesetzlichen Teilungsausschluss (§ 13 Abs 6) bei Ehegatten und minderjährigem Partner: Schutz vor Obdachlosigkeit (auch in Zukunft) geht dem Teilungsinteresse des anderen Partners vor
- Voraussetzungen:
 - Ehegatten oder minderjähriger Partner und
 - Dringendes Wohnbedürfnis
 - Nicht (mehr): gewöhnlicher Aufenthalt
- Folge:
 - keine Teilung durchsetzbar auf Dauer der Ehe oder Minderjährigkeit

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

27

6. Zwangsvollstreckung: Beispiel "Geldprobleme"

B, der bereits vor den Maßnahmen Geldprobleme hatte und nun auch arbeitslos ist, kann nun seine Leasingraten für weder Alimente noch das Auto bezahlen. Der Leasinggeber klagt die gesamte Leasingrate wegen Verzugs ein und möchte auf das Wohnungseigentumsobjekt zugreifen, das B zur Hälfte gehört.

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

28

6.1 Zwangsvollstreckung im Miteigentumsrecht

- Rechtslage bei Titel gegen einen der (schlichten) Miteigentümer oder alleinigen Wohnungseigentümer
- Keine Pfändung des Teilungsanspruchs nach hM (kein Vermögenswert)
- Exekution unmittelbar in den Anteil, (Pfandrechtsbegründung, Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung); Ergebnis ist in der Regel die Anteilsveräußerung bei Zwangsversteigerung

6.2 Zwangsvollstreckung bei WE-Partnern (§ 13 Abs 3)

- Anteile können **nur gemeinsam** der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.
- **Sonderregelung für Zwangsvollstreckung**, wenn Exekutionstitel gegen einen der Eigentümerpartner besteht:
 - Zwingende Verbindung der Pfändung des Aufhebungsanspruchs mit dem Antrag auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils
 - daher: Gläubiger kann nicht halben Anteil versteigern lassen; dem verbleibenden Partner wird kein neuer Partner aufgedrängt

6.3 Zwangsvollstreckung bei WE-Partnern (§ 13 Abs 3)

- Andere Arten der Exekution sind gegen verbundene Anteile unzulässig (v.a. Zwangsverwaltung daher nicht möglich)
- Exekution greift in das Eigentumsrecht des anderen, nicht verpflichteten Partners ein, dieser ist daher Beteiligter im Verfahren und kann alle Einwendungen erheben, die auch dem Schuldner zustehen

6.4 Zwangsvollstreckung bei WE-Partnern (§ 13 Abs 3)

- Dem nicht verpflichteten Partner steht ein **Widerspruchsrecht** gegen die Zwangsversteigerung zu;
 - Voraussetzung: **dringendes Wohnbedürfnis** (ähnlich Auslegung in § 30 MRG)
 - Geltendmachung durch **Exszindierungsklage** gemäß § 37 EO
- Gesetzgeber stellt den Schutz vor Obdachlosigkeit vor die Gläubigerinteressen (Auslegung des dringendes Wohnbedürfnisses - Gläubigerschutz?)

6.5 Zwangsvollstreckung (§ 13 Abs 3)

- Geschützt ist **jeder** Eigentümerpartner (nicht nur der minderjährige Partner oder der Ehegatte!);
 - Partner kann selbst bei dringenden Wohnbedürfnis teilen lassen (wenn Partner nicht Ehegatte oder minderjährig ist)
 - Gläubiger kann dagegen nie die Versteigerung durchsetzen, wenn dringendes Wohnbedürfnis besteht

6.6 Zwangsvollstreckung (§ 13 Abs 3)

- Vermögensverschiebung in Schädigungsabsicht? strittig ob Exekution möglich, wenn bei dringendem Wohnbedürfnis der Partner in Schädigungsabsicht zur Vermögensverschiebung beigetragen hat. Allenfalls auch über die Fristen in der Insolvenzordnung hinaus denkbar (schwer zu beweisen)
- Nicht verpflichteter Eigentümerpartner ist berechtigt, bei der Versteigerung mitzubieten (nur Verpflichteter ist ausgeschlossen).
- Im Versteigerungsfall erhält der Partner die Hälfte des Erlöses.
- Exekutionstitel gegen beide Eigentümerpartner? Keine Besonderheiten, Gläubiger kann auf den ganzen Mindestanteil greifen und Zwangsversteigerung durchsetzen (arg "der nur gegen einen der Partner besteht")

7.1 Eigentümerpartner in der Insolvenz

- Eigentümerpartner hat Recht auf Aussonderung des halben Mindestanteils gemäß § 44 IO; Voraussetzung: dringendes Wohnbedürfnis.
 - Durch Aussonderung wird Verwertung der Liegenschaft abgewendet, analoge Bestimmung zum Exekutionsverfahren für den Fall der Insolvenz
 - Durch Aussonderung ändert sich an Eigentumsverhältnissen nichts, es wird nur die Verwertung verhindert.
- Rechtspolitisch: hoher Stellenwert des Schutzes vor Obdachlosigkeit; Gläubiger ist relativ machtlos, selbst wenn sich der Eigentümerpartner oder bei der Eigentümer um den Erlös aus dem halben Mindestanteil eine Alternative angemessene Wohnmöglichkeit beschaffen könnten ("Luxuswohnung am Kohlmarkt")

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

35

7.2 Eigentümerpartner in der Insolvenz

- Keine Ausnahme vorgesehen, wenn beide Partner insolvent sind
 - bei Insolvenz beider Partner könnte sich daher nach dem Wortlaut jeder der Partner auf den Aussonderungsanspruch berufen
 - Lehre vertritt analoge Anwendung zu § 13 Abs 3
 - Aussonderungsrecht müsste daher verwehrt werden, wenn beide Partner insolvent sind (zumindest dann, wenn dies auf der gleichen Forderung beruht)

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

36

2. Teil

Eigentümerpartnerschaft im Scheidungsfall

37

Partnerschaft in der Ehescheidung (§ 15 WEG)

- Partnerschaft endet durch Scheidung nicht automatisch, sondern muss ggf gelöst werden
- Partner können
 - einvernehmlich eine Beendigung vornehmen,
 - Teilungsklage führen, oder
 - Auflösung im ehelichen Aufteilungsverfahren (§§ 81 ff EheG) herbeiführen.

38

Partnerschaft in der Ehescheidung (§ 15 WEG)

- 1 Jahr nach Scheidung entfällt der Einwand der Unzeit
 - Partnerschaft kann leichter als alle anderen Partnerschaften gelöst werden
 - Bis Ablauf eines Jahres regelmäßig Unzeit, weil in diesem Zeitraum das eheliche Aufteilungsverfahren noch eingeleitet werden kann.
- Im Aufteilungsverfahren kann der halbe Mindestanteil nur auf den anderen Ehepartner übertragen werden, also nicht an Dritte oder Aufhebung der Gemeinschaft durch Versteigerung (§ 90 Abs 2 EheG); dabei gelten die Aufteilungsgrundsätze der §§ 83 ff EheG

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

39

Kontakt

Daniel Richter

Joklik Katary Richter Rechtsanwälte
Neubaugasse 64-66
1070 Wien

+43 1 408-98-83
+43 676 383 13 29
daniel.richter@jkr.at
www.jkr.at



Alle Rechte, insbesondere der Vervielfältigung, vorbehalten. Kein Teil dieses Werkes darf ohne Zustimmung des Autors Form reproduziert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Trotz sorgfältiger Bearbeitung erfolgen alle Angaben in diesen Folien ohne Gewähr für die Richtigkeit, eine Haftung des Autors für die hier enthaltenen Informationen ist ausgeschlossen.

RA Mag. Daniel Richter – Die Eigentümerpartnerschaft, LLM Immobilien- und Wohnrecht

40