

143/A

der Abgeordneten Pollet-Kammerlander, Freundinnen und Freunde

betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz geändert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

#### Artikel I

Das Wohnungseigentumsgesetz vom 1. September 1975 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975), zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. 800/1993, wird geändert wie folgt:

1. § 2 Abs 1 lautet:

" § 2. (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer, dessen Anteil den zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil nicht unterschreitet, oder von Ehegatten und Lebensgefährten erworben werden, deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil nicht unterschreiten."

2. Nach § 2 Abs 2 wird folgender Abs 3 angefügt:

" (3) Lebensgefährten im Sinne dieses Bundesgesetzes sind zwei Personen gleichen oder verschiedenen Geschlechts, die sich übereinstimmend als solche bezeichnen. "

3. § 8 lautet:

" § 8. (1) Der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten und Lebensgefährten, nicht geteilt werden.

(2) Würde nach dem Tod des Wohnungseigentümers nach den Ergebnissen des Verlassenschaftsverfahrens der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil mehreren Personen, die nicht Ehegatten (oder Lebensgefährten) sind, zufallen, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen. "

4. § 9 lautet:

" § 9. (1) Ehegatten (Lebensgefährten), die das Wohnungseigentum gemeinsam erwerben, müssen Eigentümer je eines halben Mindestanteils (im folgenden „Anteil am Mindestanteil"

genannt) sein; ihre Anteile am Mindestanteil dürfen nicht verschieden belastet sein. Das gleiche gilt, wenn ein Ehegatte (Lebensgefährte), der Wohnungseigentümer ist, seinem Ehegatten (Lebensgefährten) unter gleichzeitiger Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums den hierzu erforderlichen Anteil am Mindestanteil überträgt.

(2) Durch das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten (Lebensgefährten) werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, daß sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Zwangsvollstreckung auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Ehegatten (Lebensgefährten) besteht, ist nur im Weg des mit der Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums zu verbindenden Antrags auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums zulässig. In diesem Exekutionsverfahren ist der andere Ehegatte (Lebensgefährte), gegen den kein Exekutionstitel besteht, Beteiligter; er kann zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel erheben, wie wenn er Verpflichteter wäre; überdies kann er gegen diese Exekution Widerspruch erheben (§ 37 der Exekutionsordnung), wenn sich die Exekution auf die Wohnung bezieht, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient.

(3) Die Ehegatten (Lebensgefährten) haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit nur gemeinsam verfügen. Während der Ehe ist bei der Wohnung, die wenigstens einem Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient, die Klage des anderen Ehegatten auf Aufhebung der Gemeinschaft unzulässig. "

5. § 10 lautet:

" § 10. (1) Erwirbt beim Tod eines Ehegatten (Lebensgefährten) der überlebende Ehegatte (Lebensgefährte) den Anteil des Verstorbenen nicht ohnehin als Erbe oder Vermächtnisnehmer allein, so gilt folgendes:

1. Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum wächst dem überlebenden Ehegatten (Lebensgefährten) als gesetzliches Vermächtnis unmittelbar ins Eigentum zu; die §§691 und 692 ABGB sind auf dieses gesetzliche Vermächtnis nicht anzuwenden.

2. Der Zuwachs tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Ehegatte (Lebensgefährte) vor dem Ablauf einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf den Zuwachs verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund deren der gesamte Mindestanteil an eine Person ungeteilt oder an Ehegatten (Lebensgefährten) je zur Hälfte unter gleichzeitigem Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums übergeht.

3. Im Fall des Verzichtes auf den Zuwachs hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

4. Solange die Möglichkeit des Verzichtes besteht, ist die Verfügungsmacht des überlebenden Ehegatten (Lebensgefährten) auf diejenige beschränkt, die dem Erben zusteht, dem die Besorgung und Benützung der Verlassenschaft überlassen worden ist (§ 810 ABGB).

5. Erwirbt der überlebende Ehegatte (Lebensgefährte) den Anteil des Verstorbenen auf Grund des Zuwachses oder geht der gesamte Mindestanteil auf Grund einer Vereinbarung über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch der § 178 des

Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen sinngemäß.

(2) Erwirbt der überlebende Ehegatte (Lebensgefährte) auf Grund des Zuwachses den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum, so tritt an die Stelle dieses Anteils des Verstorbenen die Forderung der Verlassenschaft gegen den überlebenden Ehegatten (Lebensgefährten) auf Zahlung eines Übernahmepreises. Der Übernahmepreis ist, sofern er nicht von dem überlebenden Ehegatten (Lebensgefährten) und den Erben des Verstorbenen mit Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten einvernehmlich bestimmt wird, die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) des Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums; eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmepreises ist nur zulässig, wenn kein Inventar errichtet wird.

(3) Ist der Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums dagegen eine Wohnung, die dem überlebenden Ehegatten (Lebensgefährten) zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient, so gilt der Abs 2 nicht. Der überlebende Ehegatte (Lebensgefährte) schuldet jedoch den Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen einen Geldbetrag, der den vom Übernahmepreis im Sinn des Abs 2 zu errechnenden Pflichtteilsansprüchen entspräche. Ist ihm die sofortige Entrichtung dieser Geldbeträge nach seinen Verhältnissen, besonders seinem Vermögen, seinem Einkommen, seinen Sorgepflichten, seinen Aufwendungen für diese Wohnung und zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung nicht zumutbar, so hat das Verlassenschaftsgericht mangels einer anderslautenden Vereinbarung auf Antrag die Befriedigung unter Festsetzung einer angemessenen Verzinsung bis zu einer Frist von höchstens fünf Jahren

hinauszuschieben; auch kann es die Zahlung in Teilbeträgen innerhalb dieses Zeitraums bewilligen."

6. Der neu einzufügende § 11a lautet:

" Wohnungseigentum der Lebensgefährten bei Aufhebung der Lebensgemeinschaft

§ 11a. (1) Erklärt einer der Lebensgefährten die Lebensgemeinschaft für aufgehoben, so haben die bisherigen Lebensgefährten ihre Miteigentumsgemeinschaft am Mindestanteil und am gemeinsamen Wohnungseigentum aufzuheben.

(2) Einigen sich die Lebensgefährten binnen eines halben Jahres ab Aufhebung der Lebensgemeinschaft nicht, hat hierüber auf Antrag das Gericht zu entscheiden.

1. Erheben beide Lebensgefährten Anspruch auf Übertragung des anderen Hälfteanteiles, entscheidet primär das Los. Bei massiv ungleicher Interessenslage, wie zB schwere Krankheit, hohes Alter oder dem Verbleib von minderjährigen Kindern entscheidet das Gericht, unter Bedachtnahme auf die Finanzierbarkeit, nach Ermessen, wer die Wohnung erhält.

2. Das Gericht hat die Übertragung des Anteiles des einen Lebensgefährten am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum auf den anderen anzuordnen.

3. Das Gericht hat den Preis, den der Lebensgefährte, der den Hälfteanteil des anderen erwirbt, an diesen zu bezahlen hat, festzusetzen. Der Preis ist unter Zugrundelegung des Verkehrswertes des Mindestanteiles unter Bedachtnahme auf die tatsächlich eingebrachten Mittel zum Erwerb und Erhalt der Wohnung zu ermitteln.

4. Ist der Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, die dem verbleibenden Lebensgefährten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient, und ist die sofortige Entrichtung des Kaufpreises dem Verpflichteten nach Vermögen, Einkommen, Sorgepflichten und zur

Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenserhaltung nicht zumutbar, so kann das Gericht mangels einer anderslautenden Vereinbarung auf Antrag die Befriedigung unter Festsetzung einer angemessenen Verzinsung durch die Zahlung von Teilbeträgen innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren bewilligen.

5. Erhebt keiner der Lebensgefährten Anspruch auf Übereignung oder übersteigt der Erwerb eindeutig die finanziellen Möglichkeiten beider, hat das Gericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteiles und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen und die Verteilungsquoten festzulegen. "

7. § 12 Abs 1 lautet:

" § 12. (1) Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; hierbei sind bei gemeinsamem Wohnungseigentum von Ehegatten (Lebensgefährten) ihre Anteile am Mindestanteil zu verbinden. Wird auf einer Liegenschaft erstmals ein Wohnungseigentum

einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort „Wohnungseigentum" einzutragen. "

8. § 13b Abs 1 lautet:

" § 13b. (1) Die den Miteigentümern zustehenden Mitwirkungsbefugnisse (Stimm- und Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft) können entweder persönlich oder auf Grund einer darauf gerichteten schriftlichen Vollmacht, die nicht länger als ein Jahr zurückliegt, durch einen Vertreter ausgeübt werden. Eine davon abweichende Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse bedarf der nachträglichen schriftlichen Genehmigung des Machtgebers. Die Mitwirkungsbefugnisse für gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten (Lebensgefährten) stehen diesen nur gemeinsam zu. "

9. § 22 Abs 2 lautet:

" § 22. (2) In den Fällen des Abs 1 Z 2 und 3 steht dem Verhalten des auszuschließenden Miteigentümers das Verhalten seines Ehegatten (Lebensgefährten) und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der Personen gleich, die die in seinem Wohnungseigentum stehenden oder von ihm sonst benützten Teile der Liegenschaft mit seiner Zustimmung oder Duldung benützen, sofern er es unterläßt, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen. "

10. Nach § 26 Abs 1 Z 1 wird folgende Z 1a eingefügt:

"1a. Verfahren nach Auflösung einer Lebensgemeinschaft (§ 11a) ; "

## Artikel II

### Vollziehung und Inkrafttreten

1. Mit der Vollziehung dieses Gesetzes wird der Bundesminister für Justiz betraut.

2. Dieses Bundesgesetz tritt mit 31. Dezember 1996 in Kraft.

Begründung:

## Zusammenfassende Einführung

Die Gesetzesinitiative erfolgt in Anerkennung der Pluralität der Lebensformen, der Gleichheit von Frau und Mann und der Freiheit der geschlechtlichen Orientierung.

Regelungsziel: Erwerb von Wohnungseigentum durch Lebensgemeinschaften

Wohnungseigentum ist das einem Miteigentümer/einer Miteigentümerin einer Liegenschaft grundbücherlich gesicherte Recht, eine selbständige Wohnung ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen. Das WEG 1948 legte fest, daß an Wohnungen Eigentum nur von Einzelpersonen erworben werden kann. Mit dem WEG 1975 wurde auch Ehegatten, also zwei Personen gemeinsam, dieses Recht eingeräumt. Damit sind beide Ehegatten Eigentümer und im Grundbuch eingetragen, im Todesfall fällt das Wohnungseigentum nicht den Erben sondern dem überlebenden Ehegatten/der überlebenden Ehegattin zu. Im Fall der Scheidung kann ein dringendes Wohnbedürfnis geltend gemacht und die Übertragung des zweiten Hälfteanteils erwirkt werden. Die grüne Gesetzesinitiative hat zum Ziel, daß auch Lebensgemeinschaften Wohnungseigentum gemeinsam erwerben können. Damit soll die de facto-Benachteiligung von Frauen in Lebensgemeinschaften beendet werden, die finanziell zum Erwerb und Erhalt des Wohnungseigentums beitragen aber nicht Eigentum und grundbücherliche Absicherung erwirken können, weil als Einzeleigentümer meist der besserverdienende Mann auftritt und somit auch die Förderungsmittel der öffentlichen Hand ausschließlich dem Eigentum des Mannes zuwachsen.

## Quantitative Dimension

Die nichtehelichen Lebensgemeinschaften sind im Steigen begriffen. Waren 1984 noch von 100 Paaren 95,5 % verheiratet und 4,5 % unverheiratet, so gestaltet sich das Verhältnis 1993 93,9 % zu 6,1 % . In absoluten Zahlen bedeutet dies eine Zunahme von 80600 Lebensgemeinschaften im Jahre 1984 auf 117000 im Jahre 1993. Unter den Jugendlichen hat diese Lebensform evidentermaßen stärker zugenommen: Unter den 20- bis 24jährigen Paaren waren 1984 76,1 % verheiratet, 1993 66,1 % (33,9 % lebten also in nichtehelicher Lebensgemeinschaft) (Quelle: Mikrozensus ÖSTAT, das ÖSTAT zählte wohl nur die eheähnlichen Lebensgemeinschaften).

Das Wohnbedürfnis wird zunehmend mit Begründung von Wohnungseigentum befriedigt. Es ist jener Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung, der zwischen 1981 und 1991 am stärksten zugelegt hat. Das Wohnungseigentum nahm in Österreich in dieser Zeit um 35,9 % zu, während Miet- und Genossenschaftswohnungen nur um 0,4 % zunahm (Quelle: ÖSTAT, Häuser- und Wohnungszählung 1991, Wien 1993, Übersicht 8).

## Neutrale Definition der Lebensgemeinschaft

Lebensgefährte/innen sind "zwei Personen gleichen oder verschiedenen Geschlechts, die sich übereinstimmend als solche bezeichnen." Der grüne Entwurf stellt nicht auf die "Eheähnlichkeit" der Lebensgemeinschaft ab. Alle Zweiergemeinschaften, die gewillt sind, die gesetzlich festgelegten Folgen zu übernehmen, können Wohnungseigentum gemeinsam erwerben. Eine gesetzliche Folge ist unter anderem die Härteklausele, wonach bei Auflösung der Lebensgemeinschaft die notleidende Person die Übertragung des Hälfteanteils des anderen geltend machen kann. In diesem Fall wird das Wohnungseigentum nicht verkauft, sondern der in der Wohnung verbleibende Teil hat dem anderen die Hälfte des Verkehrswertes zu bezahlen, allenfalls gestundet auf drei Jahre. Auch generationsübergreifende Paare wie Mutter und Tochter, Geschwister oder schlichtweg Freunde können so Wohngemeinschaften mit Eigentum begründen und damit unkompliziert die finanziellen Vorteile des Wohnungseigentums lukrieren. Intendiert ist natürlich, daß auch gleichgeschlechtliche Paare Wohnungseigentum erwerben können.

## Auflösung der Lebensgemeinschaft im Sinne des WEG

Die Lebensgemeinschaft iSd WEG soll einseitig aufkündbar sein.

### Folgen der Aufkündigung

Grundsätzlich sollen die Lebensgefährte/inn/en einvernehmlich regeln - allenfalls schon vertraglich bei Begründung des Wohnungseigentums - was im Auflösungsfall passiert: Verkauf des Wohnungseigentums oder Übernahme durch einen Lebensgefährten/eine Lebensgefährtin sowie den Preis der Übernahme. Für den Fall der Nichteinigung kann das Gericht angerufen werden :

Wollen beide Lebensgefährte/inn/en die Wohnung übernehmen, entscheidet das Los. Nur in außerordentlich gelagerten Fällen wie zB schwere Krankheit oder Betreuung minderjähriger Kinder wird einem Lebensgefährten/einer Lebensgefährtin der Vorzug eingeräumt.

Auch der Preis der Übernahme kann auf Antrag vom Gericht festgesetzt werden: Ausgangspunkt ist der tatsächliche Verkehrswert des Wohnungseigentums, der Übernahmepreis entspricht dem Anteil des Ausscheidenden an den Kosten des Erwerbs und des Erhalts des Wohnungseigentums. Allenfalls kann die Bezahlung auf drei Jahre gestundet werden.

Diese Lösung unterscheidet sich von den Rechtsfolgen bei Ehescheidung folgendermaßen: Nach dem Ehegesetz kann ein Ehegatte/eine Ehegattin "ein dringendes Wohnbedürfnis" geltend machen. Wer die Wohnung übernehmen kann, ist vom Gericht nach Billigkeit und zum Wohle der Kinder zu entscheiden. In diesem Fall ist eine "billige Ausgleichszahlung" festzusetzen. Dabei ist der Beitrag zur Anschaffung zu berücksichtigen, auch nichtmonetäre Beiträge wie Betreuung der Kinder sind zu beachten. Nach dem grünen Antrag soll bei Lebensgemeinschaften die Investitionssicherheit stärker sein als im Fall der Ehe. Nur in außerordentlichen Fällen kann eine "Versorgung" geltend gemacht werden; die

Preisberechnung richtet sich ausschließlich nach den finanziellen Einsätzen. Eine völlige Gleichstellung mit der Ehe ist von vielen Lebensgemeinschaften gar nicht erwünscht, in diesem Fall würden sie ohnehin heiraten. Wichtig ist diesen Personen in erster Linie, daß eine gleichberechtigte Absicherung des Wohnbedürfnisses und des Kapitaleinsatzes entsprechend der finanziellen Beiträge möglich ist.

### Todesfall

Stirbt ein Lebensgefährte/eine Lebensgefährtin , so gilt dasselbe wie bei den Ehegatten: Der/die Überlebende tritt in das Wohnungseigentum des/der Verstorbenen ein , wenn er/sie nicht darauf verzichtet. Der Lebensgefährte/die Lebensgefährtin geht also den Erben vor. Er/sie muß jedoch wie der Ehegatte/die Ehegattin die allfälligen Erb/inn/en auszahlen. Da der Lebensgefährte/die Lebensgefährtin (im Unterschied zum Ehegatten/zur Ehegattin) im Erbrecht nicht berücksichtigt ist, kommt ihm/ihr in der Tendenz die Übernahme der Wohnung teurer als dem Ehegatten/der Ehegattin.

### Verfügungen während aufrechter Lebensgemeinschaft

So wie die Ehegatten können die Lebensgefährte/inn/en nur gemeinsam das Wohnungseigentum belasten und veräußern und an der Verwaltung der Liegenschaftsanteile mitwirken.

### Erwerb von Wohnungseigentum durch die Offene Erwerbsgesellschaft

1990 wurde die Gesellschaftsform der Offenen Erwerbsgesellschaft eingeführt. In der

Praxis werden zulässigerweise solche Gesellschaften bereits ausschließlich zum Erwerb von Wohnungseigentum gegründet. Je mehr Personen einer Wohngemeinschaft angehören, desto eher erweisen sich die Regelungen des Gesellschaftsrechts als durchaus adäquat. Von Sonderregelungen im WEG für Wohngemeinschaften, die mehr als zwei Personen umfassen, wurde daher Abstand genommen. Treten Konflikte auf, können die Mitglieder nach dem Gesellschaftsrecht eine Ausschlußklage anstrengen oder auch die Auflösung der Gesellschaft und damit den Verkauf des Wohnungseigentums erwirken. Der Ausschluß einzelner Mitglieder ist zB möglich, wenn über deren Privatvermögen der Konkurs eröffnet wurde oder eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Verletzung einer wesentlichen Verpflichtung erfolgte. Die Auszahlung der scheidenden Mitglieder richtet sich ausschließlich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen. Im Fall der Auflösung kommt es bei Nichteinigung über eine Übernahme jedenfalls zur Liquidierung des Wohnungseigentums.

#### Wohnbauförderung und Lebensgemeinschaften

Beinahe alle Wohnbauförderungsgesetze der Bundesländer anerkennen Lebensgemeinschaften. De facto erhöht die Lebensgefährtin also den Förderungsanspruch des Wohnungseigentümers ohne selbst Eigentum begründen zu können. Aus diesem Grunde

stellt der gegenständliche Antrag auch eine längst fällige Anpassung des Zivilrechts an das Förderungsrecht dar.

#### Allgemeiner Teil

In der Praxis tritt in den letzten Jahren vermehrt das Problem auf, daß zwei Personen, die nicht verheiratet sind, eine in Wohnungseigentum befindliche Wohnung bzw eine Wohnung, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, erwerben wollen und dies nicht können, da gemeinsames Wohnungseigentum nur von Ehegatten erworben werden kann.

Daß dieses Problem vermehrt auftritt, wurzelt in mehreren Gründen: Zum einen sind die Preise für Mietwohnungen derart gestiegen, daß es zunehmend lukrativer wird, eine Wohnung im Eigentum zu erwerben. Weiters wurden besonders in Wien viele, auch Althäuser parifiziert und wurde in der Folge Wohnungseigentum begründet. Schließlich gibt es zunehmend eine Vielzahl von Personen im „heiratsfähigen“ Alter, die finanzkräftig genug sind, um eine Eigentumswohnung zu erwerben, die aber aus verschiedenen Gründen nicht heiraten wollen oder können.

Nicht wollen, weil sie die Ehe (wohl gemerkt nicht die Familie) aus welchen Gründen auch immer als Institution ablehnen; nicht können, weil sie entweder das gleiche Geschlecht haben oder zB nach wie vor verheiratet sind.

Da in diesen Fällen zumeist das Kapital und die Kreditfähigkeit beider Personen vonnöten ist, um eine Wohnung zu erwerben, jedoch nur eine/r die bürgerliche Sicherheit des Eigentums erlangen kann, gibt es verschiedene, zumeist unbefriedigende Versuche, dieses Problem zu lösen:

. schuldrechtliche Verträge mit grundbücherlicher Absicherung bringen zumeist wenig, da selbstverständlich die Pfandrechte von Förderungsstellen und Banken bürgerlich vorgehen ;

. vermehrt wird in letzter Zeit die Variante, daß zwei Personen eine OEG (offene Erwerbsgesellschaft) gründen und als solche Eigentum erwerben, diskutiert und nach unseren Informationen auch praktiziert. Dies ist zwar nicht unbedingt ein Mißbrauch des Instruments der OEG, es bedeutet aber, daß zwei Personen, die lediglich gemeinsam Eigentum erwerben wollen, in gesellschaftsrechtliche Konstruktionen gedrängt werden. Dies hat zum einen förderungsrechtliche Beschränkungen zur Folge, zum anderen bedeutet es, daß im Trennungsfalle eine gesellschaftsrechtliche

Liquidation nötig ist;

. einige von denen, die können „beißen in den sauren Apfel“ und willigen in eine Eheschließung ein;

. manchmal wird ein Mietvertrag abgeschlossen, was im Falle einer Trennung einen gewissen Machtgleich schafft, aber im Streitfall keine finanziell gerechten Lösungen bietet;

. vereinzelt werden sogar in Unkenntnis der Rechtslage Kaufverträge abgeschlossen, die aber wegen rechtlicher Unmöglichkeit von Anfang an ungültig sind (E 13. 12. 1994, 5 Ob 138/94).

Die aktuelle Rechtslage führt de facto zur Benachteiligung von Frauen. Ohne Beratung über die Möglichkeit der Gründung einer OEG bzw schuldrechtlicher Absicherungen bzw mietvertraglicher Konstellationen fließt das Geld zweier Personen in den Kauf einer Eigentumswohnung, die wissen, daß nur eine/r im Grundbuch stehen kann. Da Männer in der Regel, nach wie vor, besser verdienen als Frauen, wird dieser eine - weil finanzkräftiger und kreditwürdiger - der Mann sein. Im Falle einer Trennung und Zahlungsunwilligkeit bzw -fähigkeit des einstigen Lebensgefährten bleibt dieser Frau nur der Weg zum Zivilgericht, um mittels einer GesbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts)-Konstruktion oder bereicherungsrechtlich einen Teil des von ihr investierten Kapitals zurückzuerhalten. Damit trägt sie das Risiko der Klage und auch das der Zahlungsunfähigkeit ihres ehemaligen Lebensgefährten. Besonders prekär wird die Situation, wenn sie, wie mitunter von Banken verlangt, für aufgenommene Kredite mithaftet.

Demgegenüber haben Ehegatten eine doppelte Absicherung: einerseits die der gemeinsamen bürgerlichen Sicherheit und andererseits den des Aufteilungsverfahrens nach Beendigung einer Ehe.

Richtig ist, daß zwei Personen, die nicht heiraten wollen, sich des „Scheidungs-schutzes“ des Staates begeben und manche auch genau dies intendieren. Davon zu trennen ist aber die mit vorliegendem Antrag behandelte Frage des gemeinsamen Erwerbs von Eigentum. Unverheirateten Paaren diesen gemeinsamen Erwerb zu verweigern, bedeutet in finanzieller Hinsicht, egalitäre Regelungen des gemeinsamen Lebens zu verhindern. Doppelt diskriminiert werden damit natürlich jene, die sich aufgrund ihrer Gleichgeschlechtlichkeit gar nicht unter den schützenden Mantel der Ehe begeben könnten.

Übersicht über die vorgesehenen Regelungen

Der Kreis der Personen, die gemeinsam Eigentümer/innen einer Wohnung sein können, wird um Lebensgemeinschaften erweitert. Die Definition einer Lebensgemeinschaft ist bewußt eine weitgefaßte, sie wird den beteiligten Personen überlassen. Die Gefahr, daß mit dieser Selbstdefinition Mißbrauch getrieben wird, wird ob der Regelungen im Trennungs- bzw Todesfall als nicht gegeben angesehen.

Die Regelungen für den Fall der Trennung zielen darauf ab, daß die Wohnung nicht an einen Dritten verkauft werden muß. Dafür soll ein voller finanzieller Ausgleich erfolgen. Prinzipiell soll das Los entscheiden, wer die Wohnung behält, ein Sachverständiger soll den Wert der Wohnung ermitteln und das Gericht soll anhand der tatsächlich eingebrachten Mittel die "Quote" des Ausscheidenden festlegen. Nur in besonderen Härtefällen oder zum Wohl von minderjährigen Kindern gibt es eine gerichtliche Eingriffsmöglichkeit.

Im Todesfall wird der Lebensgefährte/die Lebensgefährtin dem Ehegatten/der Ehegattin im Wohnungseigentumsrecht gleichgestellt:

So der/die überlebende Lebensgefährte/Lebensgefährtin den Anteil des/der Verstorbenen



nicht im Wege einer Erbschaft, Vermächtnis, Schenkung auf den Todesfall, Erbschafts Kauf oder Erbschaftsschenkung erwirbt, besteht auch zu seinen/ihren Gunsten ein Vindikationslegat (d.h. daß er/sie am Anteil des/der Verstorbenen direkt Eigentum erwerben kann). Wie der Ehegatte/die Ehegattin hat auch der Lebensgefährte/die Lebensgefährtin die Möglichkeit, auf diesen Zuwachs zu verzichten.

Beim Zuwachs hat er/sie - wie der Ehegatte/die Ehegattin - einen Übernahmepreis, der dem Verkehrswert entspricht, an den Nachlaß zu bezahlen. Handelt es sich um eine Wohnung, die dem überlebenden Lebensgefährten/der überlebenden Lebensgefährtin zur Befriedigung seines/ihrer dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem/ihrer gewöhnlichen Aufenthalt dient, schuldet er/sie - wie der überlebende Ehegatte/die überlebende Ehegattin - den Pflichtteilsberechtigten des/der Verstorbenen lediglich einen Geldbetrag, welcher der Höhe des Pflichtteilsanspruches an einem fiktiven Übernahmepreis entspricht. Weiters kann das Verlassenschaftsgericht diesen Betrag für einen Zeitraum von fünf Jahren stunden bzw Teilzahlung innerhalb dieses Zeitraumes bewilligen.

Dennoch stellt sich die Situation für den Lebensgefährten/die Lebensgefährtin im Todesfall des/der anderen aufgrund der unterschiedlichen Stellung im Erbrecht anders dar als für den Ehegatten/die Ehegattin:

Ohne erblasserische Verfügung, also im Falle der gesetzlichen Erbfolge, ist der Ehegatte/die Ehegattin im Gegensatz zum Lebensgefährten/zur Lebensgefährtin gesetzlicher Erbe/gesetzliche Erbin. Das heißt, ein an den Nachlaß zu zahlender Übernahmepreis geht an die Masse, aus der der Ehegatte/die Ehegattin in der Folge selbst erbt. Ohne Deszendent/inn/en beträgt der gesetzliche Erbteil des Ehegatten/der Ehegattin zwei Drittel, mit Deszendent/inn/en noch ein Drittel des gesamten Nachlasses. Darüber hinaus ist bei Verheirateten der Kreis der pflichtteilsberechtigten Personen kleiner und sind die einzelnen Pflichtteilsansprüche niedriger als bei Lebensgefährte/inn/en.

Beispiel:

Ehepaar, ein Kind, wohnen in der Wohnung, Todesfall, kein Testament: Ein Sechstel des Verkehrswertes der gesamten Wohnung ist vom/von der Überlebenden an das Kind zu zahlen.

Lebensgemeinschaft, ein Kind, wohnen in der Wohnung, Todesfall, kein Testament: Ein Viertel des Verkehrswertes muß an das Kind bezahlt werden. Überdies erhält der überlebende Ehegatte/die überlebende Ehegattin als gesetzlicher Erbe/gesetzliche Erbin ein Drittel des Nachlasses, der Lebensgefährte/die Lebensgefährtin jedoch nichts.

Testamentarisch kann der Ehegatte/die Ehegattin den Anspruch des Kindes auf ein Drittel reduzieren, wodurch der überlebende Ehegatte/die überlebende Ehegattin zwei Drittel des Nachlasses erben kann; der Lebensgefährte/die Lebensgefährtin kann in dieser Situation über den halben Nachlaß zugunsten des Gefährten/der Gefährtin verfügen.

Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu den Z 1, 3, 4, 5, 7, 8 und 9:

In den bezug habenden Paragraphen werden Lebensgefährte/inn/en den Ehegatten gleichgestellt.

Zu Z 2:

§ 2 Abs 3 Begriffsbestimmung:

Definition der Lebensgefährte/inn/en. Die Definition der Lebensgemeinschaft wird den

Personen überlassen, die gemeinsam Wohnungseigentum zu erwerben gedenken. Die Verbindung kann eine umfassende, aber auch eine rein wirtschaftliche sein.

Zu Z 4:

§ 9 Abs 3 dritter Satz:

Diese Regelung ist auf die Lebensgemeinschaft nicht anwendbar und bleibt daher unverändert. Eine Lebensgemeinschaft ist durch einseitige Erklärung auflösbar. Für diesen Fall sind eigene Auflösungsregelungen in § 11a vorgesehen.

Zu Z 6:

§ 11a Regelung bei Auflösung der Lebensgemeinschaft:

Die Regelung zielt darauf ab, daß nach einer Auflösung der Lebensgemeinschaft einvernehmlich geregelt wird, wer zu welchem Betrag die Wohnung übernimmt oder ob sie verkauft wird.

Kommt es zu keiner Einigung, soll es zu einer gerichtlichen Entscheidung im Verfahren außer Streitsachen kommen.

Dies soll nicht im Wege einer Teilungsklage geschehen, um zu ermöglichen, daß im Konfliktfall eine/r die Wohnung behalten kann.

Erheben beide Anspruch auf die Wohnung, hat das Gericht summarisch die finanziellen Möglichkeiten zu überprüfen und entscheidet anschließend das Los. Nur bei massiv ungleicher Interessenslage gibt es eine gerichtliche Eingriffsmöglichkeit. Dabei ist an Fälle gedacht, in denen die Wohnung zB für einen Teil behindertengerecht eingerichtet wurde, eine/r schwer krank ist und eine Pflegestruktur in der Umgebung hat oder an Fälle, in denen bei einem/einer der Lebensgefährten/innen Kinder bleiben, die in unmittelbarer Nähe in die Schule gehen

und wo ein dazugehöriges Versorgungsnetz vorhanden ist. Dies sollen aber Ausnahmesituationen sein. Liegt keiner dieser Ausnahmefälle vor und scheint die Übernahme der Wohnung nicht finanziell ausgeschlossen, entscheidet also das Los.

In einem zweiten Schritt hat das Gericht, so es diesbezüglich nicht zu einer Einigung kommt, mittels Sachverständigen den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Das Gericht hat in etwa prozentuell zu ermitteln, wer wie zum Erwerb und Erhalt der Wohnung etwas eingebracht hat. Der erwerbende Lebensgefährte/die erwerbende Lebensgefährtin hat dem/der anderen dessen/deren, so ermittelten prozentuellen Anteil vom Verkehrswert zu ersetzen. Das Gericht hat den erwerbenden Lebensgefährten/die erwerbende Lebensgefährtin zur Zahlung zu verpflichten. Hierbei kann eine Teilzahlung für einen Zeitraum von drei Jahren bewilligt werden.

So keine/r Anspruch auf die Wohnung erhebt oder klar absehbar ist, daß keine/r die Übernahme der Wohnung finanzieren kann, hat das Gericht eine öffentliche Versteigerung vorzunehmen und ist der Versteigerungserlös anteilig (wieder unter Ermittlung der tatsächlich eingebrachten Mittel zum Erwerb und Erhalt) auszubezahlen.

Zu Z 10:

§ 26 Abs 1 Z 1a Auflösung im Außerstreitverfahren:

So es bei Auflösung der Lebensgemeinschaft zu Streitigkeiten kommt und gerichtliche

Hilfe in Anspruch genommen wird, soll es schnell und unkompliziert zu einer Aufteilung kommen. Weiters soll beiden Teilen klar sein, daß sie, Gerichts-, Sachverständigenkosten sowie die Kosten einer anwaltlichen Vertretung selbst zu tragen haben.

Kosten

Durch diese Gesetzesnovellierung fallen keine besonderen Kosten an.

.

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Justizausschuß vorgeschlagen sowie Durchführung einer ersten Lesung innerhalb von drei Monaten verlangt.