

Das rechtliche Schicksal der Eigentumswohnung im Scheidungsfall
V.-Ass. Dr. Sabine GANTNER, immolex 2001, 236
Langtext

I. Ehewohnung als Bestandteil des aufzuteilenden Vermögens

Eine Ehe kann entweder einvernehmlich gemäß § 55a EheG oder aufgrund der Klage eines Ehegatten geschieden werden. In beiden Fällen ist die Zuteilung der Eigentumswohnung eine maßgebliche Scheidungsfolge, wobei hier relevant ist, ob die Wohnung unter das in den §§ 81 f EheG beschriebene Vermögen fällt (FN 2).

1. Zum Gebrauchsvermögen gehören jene Sachen, die dem Gebrauch beider Ehegatten bei aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft dienen, gleichgültig wer Eigentümer ist. Kraft Legaldefinition ist die Ehewohnung stets eheliches Gebrauchsvermögen (§ 81 Abs 2 EheG). Als Ehewohnung ist jene Heimstätte anzusehen, in der die Gatten bei der Scheidung im gemeinsamen Haushalt leben oder zuletzt gelebt haben. Maßgeblich ist der Ort, wo sich der Schwerpunkt der gemeinsamen Lebensführung befand (FN 3).

Eine Eigentumswohnung kann aber auch den ehelichen Ersparnissen zugezählt werden. Dies, wenn sie eine Wertanlage bildet, welche zur Verwertung bestimmt ist (§ 81 Abs 3 EheG). Eine Verwertung ist nicht nur eine solche der Substanz, sondern auch die Erzielung von Erträgen aus Wertanlagen (FN 4). Das ist beispielsweise der Fall, wenn eine Wohnung zur reinen Geldanlage dienen soll und nicht selber bewohnt, sondern vermietet wird (FN 5).

Sind die Ehegatten im Scheidungszeitpunkt erst WE-bewerber, besteht noch kein Wohnungseigentumsrecht, sondern lediglich ein

Anwartschaftsrecht darauf. Auch dieses ist - gleich dem WE - fähig, Bestandteil des aufzuteilenden Vermögens zu sein (FN 6).

2. Die Eigentumswohnung fällt nicht in die Aufteilungsmasse, wenn sie unter einen Ausnahmetatbestand des § 82 Abs 1 EheG zu subsumieren ist. Da die Aufteilung vom Gedanken getragen wird, dass beide Ehegatten während der Ehe jeweils einen Beitrag zur Vermögensbildung geleistet haben, statuiert § 82 Abs 1 Z 1 dementsprechend eine Ausnahme davon hingehend, dass Vermögensgüter, die ein Ehegatte in die Ehe eingebracht hat, von Todes wegen erworben oder ihm von einem Dritten geschenkt wurden, nicht von der Aufteilung betroffen sind. Bei Ehegatten-WE ist ein Herausfallen aus der Aufteilungsmasse - im Gegensatz zu einer im Alleineigentum stehenden Wohnung - nach dieser Ziffer allerdings kaum vorstellbar, weil naturgemäß beide Ehegatten zum Erwerb beigetragen haben müssen bzw die Wohnung ihnen gemeinsam zugekommen ist. Auch wenn ein Ehegatte zunächst Alleineigentümer war, benötigt der andere für den Übergang des halben Mindestanteils in sein Vermögen einen Titel (FN 7), was jedenfalls als sein "Beitrag" anzusehen ist. Das Problem relativiert sich freilich insofern, als gemäß Abs 2 leg cit eine Ehwohnung, auf die ein Ehegatte angewiesen ist oder ein gemeinsames Kind einen berücksichtigungswürdigen Bedarf hat, jedenfalls der Aufteilung unterliegt, gleichgültig in wessen Eigentum sie steht.

§ 82 Abs 1 Z 2 EheG bestimmt, dass Gegenstände aus der Aufteilungsmasse fallen, die dem persönlichen Gebrauch eines Ehegatten oder dessen Berufsausübung (zB Kanzlei) dienen. Das Eigentum soll hier letztlich nicht maßgeblich sein (FN 8). Somit kann auch ein im Ehegatten-WE befindliches Objekt unter diese Ausnahme zu subsumieren sein. In diesem Fall hat aufgrund von § 11 WEG eine Aufhebung auf anderem Weg, etwa im Zuge einer

Teilungsklage, zu erfolgen. Vorstellbar ist natürlich auch, dass die Eigentumswohnung Teil eines Unternehmens bildet und daher kraft § 82 Abs 1 Z 3 nicht dem ehelichen Gebrauchsvermögen bzw den Ersparnissen zuzuteilen ist (FN 9).

II. Die Eigentumswohnung als Gegenstand einer einvernehmlichen Vereinbarung

1. Gleichgültig, ob sich das Ehepaar streitig oder einvernehmlich scheiden lässt, es bleibt ihm unbenommen, sich untereinander über das rechtliche Schicksal der Eigentumswohnung zu arrangieren. Dies stellt freilich den Idealfall dar.

Die einvernehmliche Scheidung nach § 55a EheG verlangt für eine einvernehmliche Scheidung ua die Einigung über die gegenseitigen vermögensrechtlichen Ansprüche (§ 55a Abs 2 EheG), womit die Aufteilung des ehelichen Vermögens gemeint ist (FN 10).

Der Parteiendisposition sind bei der Einigung kaum Grenzen gesetzt. Die wichtigste ist neben der Sittenwidrigkeit (FN 11) sicherlich § 8 WEG, nach dem der mit WE verbundene Mindestanteil nur einer Person zugeschrieben werden kann. Einzig Ehegatten können gemeinsam Eigentümer eines Mindestanteils sein. Der Ausnahmetatbestand ist also nach der Scheidung nicht mehr gegeben (FN 12).

Mit anderen Worten: Egal wem welche Rechte letztendlich kraft der Vereinbarung zugeschrieben werden sollen, der Mindestanteil darf im Ergebnis nur einer einzelnen Person zukommen. Es ist daher auch rechtlich nicht möglich, die Wohnung mehreren Kindern zu überschreiben (wie etwa einem Sohn und einer Tochter, wohingegen die Weitergabe an Sohn und Schwiegertochter für das Gesetz kein Problem

darstellt) oder auf ewig, mangels beiderseitiger Bereitschaft, eine Ausgleichszahlung zu leisten, ein gemeinsames Eigentum zu belassen oder neu zu begründen (FN 13). Ansonsten steht es den Ehegatten frei, das (allenfalls halbe) WE gegen den Übernahmepreis oder auch unentgeltlich von einem auf den anderen zu übertragen, den ganzen Mindestanteil einem Dritten zukommen oder auch das Objekt feilbieten zu lassen (FN 14). Sind nach § 3 iVm § 13 Abs 2 WEG die Voraussetzung einer realen Teilung gegeben, lässt sich also das Wohnobjekt noch in weitere Anteile untergliedern, ist auch eine Realteilung vorstellbar, sodass jeder der ehemaligen Hälfteeigentümer einen eigenen ganzen Mindestanteil erhält.

2. Bei einer einvernehmlichen Scheidung nach § 55a EheG stellt sich die Frage, ob die Einigung über einen Eigentumswohnung zwingender Inhalt des Scheidungsvergleichs sein muss, insbesondere bei einer im gemeinsamen WE befindlichen, weil § 11 WEG eine Aufhebung der Gemeinschaft explizit verlangt. Wie erwähnt, fordert das Gesetz eine Einigung über die gegenseitigen vermögensrechtliche Ansprüche. Ein mangelhafter Vergleich steht einer wirksamen Scheidung aber nicht entgegen (FN 15) auch wenn der Scheidungsrichter offenbare Gesetzwidrigkeiten wahrzunehmen hat (FN 16) und gemeinsames WE zweier Person, welche nicht verheiratet sind, dem WEG widerspricht. Aber § 11 WEG zeigt, dass das Weiterbestehen von Miteigentum am Mindestanteil auch nach Auflösung der Ehe nicht gesetzwidrig oder unmöglich ist. Die gesetzlich geforderte Aufhebung des Miteigentums am Mindestanteil ist eine dem Wesen des WEG entsprechende, sachenrechtliche Notwendigkeit und keine speziell familienrechtliche Norm, um eine zusätzliche Voraussetzung zur Scheidung einer Ehe zu schaffen. Zudem können ehemalige Ehegatten auch sonst gemeinsam Eigentümer einer Sache sein. Mangels Konsens über die künftigen Eigentumsverhältnisse ist nach wirksamer Scheidung wiederum nach den §§ 81 ff EheG vorzugehen. Binnen eines Jahres besteht demnach die

Möglichkeit, beim Außerstreitgericht eine Vermögensteilung zu beantragen.

3. Prinzipiell steht es dem auseinandergelhenden Paar auch frei, im Zuge der Scheidung oder nach Eheauflösung gegenseitig auf jegliche Ansprüche zu verzichten. Dies ist allerdings - wie sich aus den bisherigen Ausführungen ergibt - wiederum bei gemeinsamen WE problematisch, weil eben das Wesen des WEG (in concreto § 11 WEG) die Auflösung von Miteigentum am Mindestanteil verlangt. Hier müssen sich die Eigentumsverhältnisse zwangsläufig ändern. Ein gegenseitiger Verzicht auf nacheheliche Ansprüche steht dann einem Antrag auf Aufteilung des Ehevermögens nach § 81 ff EheG entgegen, schützt aber nicht vor einer Teilungsklage. Denkbar ist lediglich, dass ein derartiges Übereinkommen gem § 11 Abs 1 WEG im ersten Jahr nach der Rechtskraft der Scheidung einen Einwendungsgrund gegen die Teilungsklage begründen kann (FN 17).

4. Kurz angerissen soll in diesem Kontext auch die Thematik der Vorwegvereinbarungen werden. Auf die Aufteilung des Gebrauchsvermögens können die Ehegatten im Vorhinein gar nicht verzichten, auf die der eheliche Ersparnisse hingegen schon, sofern sie dabei die Notariatsaktform einhalten (§ 97 EheG). Wenn es sich bei dem der Einigung unterliegenden Objekt um eine im gemeinsamen WE stehende Wohnung handelt, ist man - zumindest derzeit noch (vgl FN 12) - wiederum mit § 11 WEG konfrontiert. Das Miteigentum muss, gleichgültig ob Gebrauchsvermögen, Ersparnis oder sonstiger Vermögenswert, aufgehoben werden. Demnach kann eine Teilung nach der Ehe, in der Form, dass die bisherigen Ehegatten weiterhin Miteigentümer am Mindestanteil bleiben, nicht abbedungen werden.

Was natürlich schon möglich ist, ist im Vorhinein auf jegliche Ansprüche, die Wohnung betreffend zu verzichten. Mit einer solchen Erklärung verpflichtet sich ein Ehegatte vorweg, sein Eigentum aufzugeben, was über einen bloßen Aufteilungsverzicht hinausgeht. Dies ist aber nicht weiter bedenklich, da man eine Sache ja auch verschenken kann. Im Falle einer Eigentumswohnung, welche der Aufteilung unterliegen würde, ist so ein Verzicht aufgrund der Grenzen des § 97 EheG nur denkbar, wenn es sich bei der Liegenschaft um ein eheliches Ersparnis handelt und die Notariatsaktform eingehalten wird. Eine Wohnung, welche zum ehelichen Gebrauchsvermögen gehört, kann hingegen vor der Scheidung unter der Bedingung der Eheauflösung nicht einmal von einem Ehegatten dem anderen geschenkt werden (FN 18), sodass ein Hälfteigentümer während der Ehe nicht wirksam erklären kann, dass mit der Scheidung der Ehegatte einen Anspruch auf seinen Anteil hat.

III. Verfahren über die Aufteilung des ehelichen Vermögens

1. Wenn das Gericht im Außerstreitverfahren zur Aufteilung des Vermögens herangezogen wird, ist es Sache des Richters, unter Beachtung der Aufteilungsgrundsätze nach den §§ 83 ff EheG die künftigen Rechtsverhältnisse an der Eigentumswohnung festzusetzen. Kriterien wie die jeweilige Beitragsleistung zur Anschaffung des gesamten, der Aufteilung unterliegenden Vermögens (FN 19) (nicht nur der Wohnung selbst), die Tragung der mit dem ehelichen Lebensaufwand zusammenhängende Schulden, ehelicher Beistand und das Kindeswohl sind für die Entscheidungsfindung ausschlaggebend. Vor allem letzteres spielt eine besondere Rolle, wenn es sich bei dem umstrittenen Objekt um die Ehewohnung handelt (FN 20). Zudem sind bei der Ehewohnung auch die Möglichkeiten zu berücksichtigen, die jedem Ehegatten zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses zur Verfügung stehen (FN 21), wobei auch den bei jedem Gatten

vorhandenen finanziellen Mitteln, gleichgültig, ob diese in das aufzuteilende Vermögen fallen oder nicht, Beachtung geschenkt werden muss.

2. Der Richter hat bei der Aufteilung verschiedene Möglichkeiten:

Die Übertragung von Eigentum von einem bisherigen Ehegatten auf den anderen ist ebenso zulässig (FN 22) wie die Begründung von dinglichen Rechten oder schuldrechtliche Rechtsverhältnissen - etwa ein Mietverhältnis - zugunsten des einen Ehegatten an der Wohnung des anderen. Auch wenn seine Ermächtigungen in formalrechtlicher Hinsicht fast schrankenlos erscheinen mögen (FN 23), so stößt doch auch der Richter an wohnungseigentumsrechtliche Barrieren, da der Mindestanteil am WE-Objekt ideell nicht geteilt werden darf. So ist das Gericht gemäß § 90 Abs 2 EheG gezwungen, sofern ein im Ehegatten-WE stehendes Objekt zur Disposition steht, die Übertragung des einen Hälfteanteils auf den anderen ehemaligen Ehegatten anzuordnen. Nach dem Wortlaut ist dies auch die einzig offenstehende Option bei gemeinsamen WE, sodass auch keine Übertragung des ganzen Mindestanteils an einen Dritten oder eine öffentliche Feilbietung (FN 24) vorgeschrieben werden kann. Das, obwohl im Abs 1 leg cit die Eigentumsübertragung an unbeweglichen Sachen als letzter Ausweg angesehen wird.

3. Bei der Aufhebung des Miteigentums im außerstreitigen, nahehelichen Verfahren greifen auch nicht die in § 11 Abs 1 WEG erwähnten Einwände der Unzeit, des Nachteils oder der anderslautenden Vereinbarung. Diese Abwehrmittel vermögen nach dem Gesetzeslaut nur im streitigen Teilungsverfahren, welches durch eine ehescheidungsrechtliche Aufteilung verdrängt wird (FN 25), zu fruchten. Sie sind hier aber auch nicht unbedingt erforderlich, weil im Verfahren über die Aufteilung des Ehevermögens ohnehin nach

Billigkeit zu entscheiden ist, die es erlaubt, dass auf die Gründe, welche Unzeit, Nachteil und dgl entstehen lassen, eingegangen werden kann. Ein wesentlicher Unterschied zum streitigen Teilungsprozess bleibt allerdings: Das Miteigentum wird trotz eventuell gleichgelagerter Einwände jedenfalls aufgehoben (§ 90 Abs 2 EheG).

4. Zur Vervollständigung sei noch angemerkt, dass der Richter nach geltender Rechtslage wegen § 8 WEG auch bei bestehendem Alleineigentum eines Ehegatten trotz aller Billigkeitsüberlegungen nicht zu dem Ergebnis kommen kann, Miteigentum zu begründen (FN 26).

5. So steht die Sonderkonstruktion WE und in weiterer Folge Ehegatten-WE mitunter dem Billigkeitsgebot entgegen. Ein Geschiedener muss bei gemeinsamem WE zwangsläufig immer auf seine Hälfte am Mindestanteil verzichten. Einen billigen Ausgleich kann dann durch Zuteilung anderer Sachen oder die Bestimmung eines Übernahmepreises (FN 27) erzielt werden. Hier zeigt sich wiederum, dass es durchaus ausschlaggebend sein kann, wie es um die finanzielle Situation der Ehegatten steht. Wenn die Wohnung beispielsweise sehr wertvoll ist, kann es fallweise statthafter sein, dem wohlhabenderen Geschiedenen das Eigentum zuzuschreiben, auch wenn der andere die Kindesobsorge innehat. So ist letzterer von einer Ausgleichszahlung bewahrt bzw kommen ihm liquide Mittel zur Beschaffung eines alternativen Wohnraumes zu. Je nach der Summe, um die es geht, kann es dann eine sachgerechtere Lösung darstellen, ein Verlassen der gewohnten Umgebung - auch durch die Kinder - in Kauf zu nehmen und vor Zahlungen behütet zu sein, als dem Obsorgeberechtigten pauschal immer die Wohnung zukommen zu lassen. In diesem Sinne ist mE auch die Aussage des OGH (FN 28) zu generell und entspricht in ihrer Allgemeinheit nicht unbedingt dem Gesetz, dass es bei einer Entscheidung über die Zuweisung der Benützungrechte an der Ehwohnung nicht auf die

vermögensrechtlichen Ergebnisse, sondern auf die Befriedigung der je subjektiven Wohnbedürfnisse der beiden vormaligen Ehegatten (FN 29) ankomme. Das EheG nimmt keine Reihung der Billigkeitserwägungen vor, zudem beeinflusst gerade die vermögensrechtliche Situation das Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses. Die schwierige Aufgabe, all die erwähnten Komponenten gegeneinander abzuwägen und eine sachgerechte Lösung zu finden, bleibt letztlich beim Außerstreitrichter.

6. § 90 Abs 2 EheG spricht zwar davon, dass das Gericht nur die Anteilsübertragung anordnen kann. ME bezieht sich dies lediglich auf die sachenrechtlichen Barrieren, welche sich aus dem WEG ergeben. Der zusätzlichen Einräumung eines Wohnrechtes (§ 87 EheG) zugunsten des Nichteigentümers ist dadurch nicht ausgeschlossen und kann im Einzelfall eine gerechte Lösung darstellen, gerade wenn ein dringendes Wohnbedürfnis und das Wohl der Kinder im Spiel sind.

7. Zählt die Wohnung zu den ehelichen Ersparnissen, erlaubt § 89 EheG ebenfalls die Eigentumsübertragung und die Begründung eines schuldrechtlichen Benützungsrechtes. Hiermit soll nach Ent (FN 30) die Möglichkeit geschaffen werden, die "Ehewohnung" demjenigen zu belassen, dem das Benützungsrecht daran zusteht, und dem anderen dafür ein Wohnrecht an einer anderen Wohnung zu verschaffen. Hierzu sei angemerkt, dass mit dieser Vorgangsweise die zu den ehelichen Ersparnissen gehörende Liegenschaft "umgewidmet" wird. Sie dient nicht mehr als bloße Wertanlage mit der Absicht, diese langfristig iSd § 81 Abs 3 EheG zu verwerten, sondern dem Gebrauch. Die Norm muss so verstanden werden, dass die Begründung eines Benützungsrechtes nicht nur die Schaffung eines Wohnrechtes, sondern auch ein Recht zur Fruchtnießung (FN 31) zugunsten eines Geschiedenen umfasst. Wurde die Wohnung nämlich bisher vermietet und profitierten die Ehegatten aus dem Mietzins, ist die Einräumung

eines Wohnrechts nicht unbedingt zielführend.

8. Wie bereits erwähnt, kann auch das bloße Anwartschaftsrecht auf Einräumung von WE dem aufteilungsfähigen, ehelichen Vermögen zuzurechnen sein. Können sich die ehemaligen Ehegatten über die Überlassung desselben und (oder) der damit zusammenhängenden finanziellen Angelegenheiten nicht einigen, ist es nötig, zugleich mit einer Überlassung des Rechtes an einen ehemaligen Ehegatten einerseits einen Übernahmepreis festzusetzen und andererseits zu bestimmen, welcher der bisherigen Ehegatten im Innenverhältnis die Verbindlichkeiten aus dem Anwartschaftsrecht zu tragen hat. Der Übernahmepreis bestimmt sich mangels anderslautender Vereinbarung nach dem gemeinen Wert des Anwartschaftsrechtes. So entschied der OGH zumindest bei künftigem gemeinsamen WE (FN 32). War ein Ehegatte allein Wohnungseigentumsbewerber und fällt sein Recht in die aufzuteilende Masse, kann nichts anderes gelten. Das Anwartschaftsrecht ist zu beziffern und kann nach Billigkeitsüberlegungen auch dem anderen zugeteilt werden.

IV. Teilungsklage

Zählt das gemeinsame WE der Ehegatten weder zu dem ehelichen Gebrauchsvermögen noch zu den ehelichen Ersparnissen oder wurde die Frist zur Antragstellung nach § 95 EheG versäumt, kann, ja sollte sogar ein Ehegatte gegen den anderen eine Teilungsklage erheben, wenn keine Einigung möglich ist. Die Teilungsklage ist subsidiär gegenüber dem Anspruch auf Aufteilung des Ehevermögens nach §§ 81 ff EheG. Wird eine Teilungsklage vor Ablauf eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der Scheidung eingebracht, kommt es zu einer Erklärung der Unzulässigkeit des Rechtsweges und zur Überweisung an das zuständige Außerstreitgericht (§ 235 AußStrG) (FN 33).

Innerhalb der einjährigen Frist des § 95 EheG kann sich der Beklage gegen eine Teilungsklage mit dem Einwand der Unzeit, des Nachteils oder einer anders lautenden Vereinbarung wehren (§ 11 Abs 1 WEG). Diese Verteidigungsmittel erlöschen allerdings ein Jahr nach rechtskräftiger Scheidung. Danach ist eine Zivilteilung unbeschränkt zulässig.

Im Unterschied zum außerstreitigen Verfahren über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse spielen hier Billigkeitsüberlegungen keine bzw nur eine mittelbare Rolle, indem sie durch die Einwände des § 830 ABGB berücksichtigt werden, freilich nur im ersten Jahr nach der Eheauflösung. Bei einer im Alleineigentum eines Geschiedenen stehenden Wohnung bietet ohnehin nur das naheheliche Aufteilungsverfahren für den anderen eine Möglichkeit, entsprechend seinen Bedürfnissen an dieser Rechte zu begründen. Ein auf die Wohnung Angewiesener ist demnach gut beraten, mangels Einigung mit seinem ehemaligen Gatten rechtzeitig einen Antrag zur Aufteilung des Vermögens zu stellen. Dasselbe gilt, wenn man den Kindern das gewohnte "Dach über dem Kopf" sichern will, was insbesondere seit EheRÄG 1999 (FN 34) erleichtert wurde, da eine Ehwohnung, an deren Weiterbenützung ein gemeinsames Kind einen berücksichtigungswürdigen Bedarf hat, gem § 82 Abs 2 EheG jedenfalls unter das aufzuteilende Vermögen fällt.

V. Zwangsvollstreckung

§ 11 Abs 2 WEG enthält einen speziellen Schutz eines Hälfteigentümers im Falle der Zwangsvollstreckung gegen seinen ehemaligen Partner. Der nicht verpflichtete ehemalige Gatte hat die Rechte des § 9 Abs 2 WEG, sofern ihm die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient und zugleich dessen

gewöhnlichen Aufenthalt darstellt. Dieser Schutz hat seine Grundlage im aufrechten Eheverhältnis (FN 35) und wirkt im Interesse des Schutzes vor Obdachlosigkeit auch nach der Scheidung eine gewisse Zeit weiter.

Er ist folgendermaßen konzipiert: Verfügt ein Gläubiger gegen einen Ehegatten über einen Exekutionstitel, kann er nur auf die Wohnung greifen, indem er den Anspruch auf Aufhebung des gemeinsamen WEs pfändet und gleichzeitig einen Antrag auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils samt damit verbundenen WE stellt. Der geschützte Ehegatte kann gegen die Exekution sowohl während der Ehe, als auch eine gewisse Zeit nach Auflösung derselben Widerspruch erheben. Immerhin geht es auch um sein Eigentum, obwohl gegen ihn keine Forderung besteht. Ihm steht dazu die Exszindierungsklage nach § 37 EO zur Verfügung. Zudem ist er Beteiligter, und es steht ihm frei, zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel zu erheben, wie wenn er Verpflichteter wäre. Im Unterschied zur aufrechten Ehe hat er die Rechtsstellung als Beteiligter nur, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des dringenden Wohnbedürfnisses und des gewöhnlichen Aufenthalts gegeben sind. Wie Kepplinger (FN 36) für den Zustand bei aufrechem Eheband bereits darlegte, gilt das Gesagte auch analog für den Konkurs eines Ehegatten.

Der hier verdeutlichte Schutz gegen den Verlust der Wohnung bei Exekutionsführung gegen seinen ehemaligen Partner gebührt allerdings nicht, wenn der verpflichtete Ehegatte bereits den Anspruch auf Übertragung des halben Mindestanteils des anderen Ehegatten durch Vertrag oder durch richterliche Entscheidung erworben hat. Außerdem gilt die Sonderbestimmung nur, wenn der Titel lediglich gegen einen und nicht gegen beide Wohnungseigentümer besteht bzw auch keine gesonderte Forderungen eines Gläubigers gegen beide Ehegatten geltend gemacht werden (FN 37).

Steht die Wohnung im Alleineigentum des Verpflichteten, sieht das Gesetz keine Sonderregelung vor. Die Gläubiger können sowohl während als auch nach der Ehe auf die Eigentumswohnung greifen, ungeachtet eines Wohnbedürfnisses des (bisherigen) Ehepartners.

VI. Resümee

Das tatsächliche rechtliche Schicksal einer Eigentumswohnung nach der Scheidung ist von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Es können sich die Eigentumsverhältnisse ändern, sodass womöglich ein früherer Alleineigentümer sein Vollrecht verliert, oder Benützungsrechte neu begründet, dem anderen zugewiesen oder auch gelöscht werden. Der wesentliche Unterschied eines Wohnungseigentumsobjektes zu einer anderen Liegenschaft oder auch generell anderen Vermögenswerten ist, dass nach dem Wesen des WEG derzeit noch kein Miteigentum am entsprechenden Mindestanteil gebildet werden kann. Sollte allerdings das WEG 2002 wie geplant WE für beliebige zwei natürliche Personen gestatten, stünden in Zukunft für die Geschiedenen mehr Möglichkeiten offen als bisher. Dennoch sollte den Eheleuten, insbesondere bei der Begründung von Ehegatten-WE, im Vorhinein bewusst sein, dass bei einer eventuellen Scheidung eine Entscheidung über die Eigentumswohnung getroffen werden muss, und so - bei Alleineigentum womöglich, bei Ehegattenwohnungseigentum bis dato sicher - zumindest einer auf den Bestand der ("halben") Eigentumswohnung in seinem Vermögen verzichten muss.

Fußnoten

*) V.-Ass. Dr. Sabine GANTNER, wissenschaftliche Mitarbeiterin am Europäischen Zentrum für Schadenersatz- und Versicherungsrecht, 1080, Wien, Landesgerichtsstraße 9 - 11a.

1) Mit dieser Thematik ist ein Ehepaar natürlich nicht nur im Scheidungsfall, sondern auch bei Nichtigerklärung oder Aufhebung einer Ehe konfrontiert. Aus Gründen der Praxisnähe konzentriert sich die vorliegende Abhandlung auf die vermögensrechtlichen Folgen einer Scheidung.

- 2) § 55a EheG erwähnt diesbezüglich die Einigung über die gegenseitigen vermögensrechtlichen Ansprüche, damit sind aber nach hM die in §§ 81 f EheG genannten Vermögenswerte gemeint. Ansonsten kann von jedem der Geschiedenen binnen eines Jahres nach Rechtskraft der Scheidung die Aufteilung des ehelichen Vermögens verlangt werden.
- 3) Vgl dazu beispielsweise die Rechtsprechungsübersicht bei Pichler in Rummel II, 2. Auflage, § 81 EheG Rz 4. Hierzu sei allerdings angemerkt, dass das Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses kein Kriterium für eine Ehwohnung sein muss. Pichler verweist auf die Wohnung iSd § 97 ABGB, bei welcher das dringende Wohnbedürfnis Tatbestandsvoraussetzung ist. ME ist dies deshalb so geregelt, weil lediglich bei der bedarfsqualifizierten Wohnung der dort normierte Anspruch gerechtfertigt zu sein scheint, was nichts mit der Qualifikation als Ehwohnung zu tun hat. Bei anderer Auffassung käme auch der gesetzliche Voraus gem § 758 ABGB nur demjenigen zu, der auf die Ehwohnung angewiesen ist. Es ist aber unstrittig, dass de lege lata ein dringendes Wohnbedürfnis keine Voraussetzung für den Erwerb des Wohnrechts nach § 758 ABGB ist (vgl nur Zankl, Das gesetzliche Vorausvermächtnis des Ehegatten (1996), 194). Außerdem will die Rsp darüber hinaus auch jene Räumlichkeiten als Ehwohnung ansehen, welche zwar niemals gemeinsam benützt wurden, aber als solche bestimmt waren. Zu Recht kritisiert Wilhelm ("Die Aufteilung des ehelichen Vermögens nach den §§ 81 ff EheG in der Rechtsprechung, NZ 1986, 145 ff) diese Auffassung als zu weitgehend.
- 4) Vgl LGZ in EFSlg 36.457; Ent, Die Eherechtsreform 1978, NZ 1979, 149.
- 5) Vgl OGH in EFSlg 34.108.
- 6) Vgl OGH SZ 54/79 = EF 38.899 = ÖJZ 1981/217 (EvBI).
- 7) Nach hM sind auch gegenseitige Geschenke aufzuteilen.
- 8) Vgl Bernat in Schwimann I, 2. Auflage, § 82 EheG Rz 9.
- 9) Vgl OGH in SZ 54/114.
- 10) Vgl dazu beispielsweise Hopf - Kathrein, Eherecht § 55a Z 7; Schwimann in Schwimann I, 2. Auflage, § 55a Rz 9.
- 11) Vgl Ferrari-Hoffmann-Wellenhof, Ausgestaltung und Mangelhaftigkeit von Vereinbarungen im Zuge einer einvernehmlichen Scheidung, JBI 1992, 411.
- 12) Zu beachten ist, dass der Gesetzgeber im Zuge des WEG 2002 das Gesetz insofern ändern will, als künftig generell zwei natürlich Personen, also auch Geschiedene, gemeinsam Wohnungseigentümer sein können.
- 13) Dies wäre mit dem geplanten WEG 2002 (FN 12) hinfällig. Allerdings darf nach dem Gesetzesentwurf das WE auch weiterhin höchstens zwei Personen (also nicht drei Kindern) zukommen.
- 14) Vgl dazu Faistenberger - Barta - Call § 11 Rz 28.
- 15) Vgl Schwimann in Schwimann I, 2. Auflage, § 55a Rz 13.
- 16) Vgl Hopf - Kathrein, Eherecht § 55a Z 11 mwN.
- 17) Arg "anderslautende Vereinbarung".
- 18) Vgl Fenyves in Ruppe: Handbuch der Familienverträge, 849, wonach das eheliche Gebrauchsvermögen überhaupt der Disposition entzogen ist. So auch Pichler, Einige Probleme des neuen Eherechts, JBI 1981, 288.
- 19) Auch wenn über einen Teil bereits eine Einigung erzielt wurde.
- 20) Vgl OGH in JBI 1991, 458, EF 81.724; Ent, NZ 1979, 149.
- 21) Vgl OGH in EF 78.741.
- 22) Wie beispielsweise OGH in MietSlg 34.604.
- 23) So auch Palten, Die Regelung der Rechtsverhältnisse an der Ehwohnung und an anderen Wohnungen nach dem neuen Scheidungsfolgenrecht, ÖJZ 1979, 375; er weist dabei auf die materiellrechtlichen Grenzen hin.
- 24) Im Gegensatz zu der Regelung über die Eigentumswohnung im Todesfall nach § 8 Abs 2 bzw § 11 Abs 3 WEG.
- 25) Vgl Ziehensack, Die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft (1998), 60.

- 26) Ob das geplante WEG 2002 (FN 12) diesbezüglich eine Änderung mit sich bringt, ist fraglich. Ein Miteigentum der Geschiedenen, sofern es der Billigkeit entspricht, würde mit dem neuen Gesetz im Einklang stehen.
- 27) Auch wenn von einem solchen weder in § 11 WEG noch in § 90 EheG die Rede ist. Dies im Gegensatz zu § 10 WEG, der den Übergang des erblasserischen Hälfteanteils im Todesfall regelt.
- 28) In EFSlg 57.402 = JBI 1997, 723 = ÖJZ 1989/2.
- 29) Und nicht der Kinder, um welche es in der zitierten Entscheidung nach dem Tod eines Gatten während des Verfahrens ging.
- 30) Vgl Ent, NZ 1979, 117.
- 31) Wohl nur in schuldrechtlicher Ausformung, um dem Gesetzeswortlaut gerecht zu werden.
- 32) Vgl OGH in MietSlg 29.500.
- 33) Vgl Würth in Rummel II, 2. Auflage, § 11 WEG Rz 2; Ziehensack, Materiell- und verfahrensrechtliche Aspekte des allgemeinen und ehescheidungsrechtlichen Teilungsanspruchs, wobl 1996, 230.
- 34) BGBl 1999/125 in Kraft seit dem 1. 1. 2000.
- 35) Vgl dazu Kepplinger, Ehegattenwohnungseigentum, Exekution und Konkurs, immolex 2000, 121.
- 36) In immolex 2000, 121.
- 37) Vgl immolex 1997/186 = JBI 1997, 723 = MietSlg 49.493.