

## 1. Kapitel Einleitung

### I. Wohnungseigentum – ein besonderes Sachenrecht

Das gemeinsame Wohnungseigentum ist eine besondere Sache.<sup>1</sup> Das WEG liefert 1 uns dazu folgende Belehrungen und Vorgaben:

§ 2 Abs 1 Satz 1 definiert das Wohnungseigentum als 2

„das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.“

Gem § 2 Abs 10 ist die **Eigentümerpartnerschaft** 3

„die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.“

Die (sachenrechtlichen) **Anteile** der Eigentumspartner haben gem § 5 Abs 1 Satz 2 zwingend **gleich hoch** zu sein:

„Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je dem halben Mindestanteil entsprechen, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben.“<sup>2</sup>

Diese Eigentümerpartnerschaft im Sinne des Gesetzes ist eine Ausnahme vom Unteilbarkeitsgrundsatz nach § 12 Abs 1:

„Der mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer im Fall einer Eigentümerpartnerschaft (§ 2 Abs 10, § 13), nicht geteilt werden.“

Die Vorgaben für die nähere Ausgestaltung des gemeinsamen Wohnungseigentums liefert § 13 WEG.<sup>3</sup> Demnach kann insb kein Partner seinen Anteil ohne Zustimmung des anderen veräußern (Abs 3 letzter Satz) und dürfen die Anteile während des Bestehens der Eigentümerpartnerschaft

„nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.“<sup>4</sup>

1 Darüber zuletzt weiterführend Terlitz, Miteigentum 35 ff mwN.

2 Vgl auch § 13 Abs 2 Satz 1.

3 Als „Zentralnorm“ bezeichnet die Bestimmung Gantner-Doshi in Hausmann/Vonkilch<sup>3</sup> § 13 Rz 2; übernommen von Höllwerth in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> § 13 Rz 2.

4 § 13 Abs 3 Satz 1; vgl auch Abs 2.

- 5 Dementsprechend ist die **Zwangsvollstreckung** auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Partner besteht, 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 (Abs 3 Satz 2).
- 6 § 14 WEG regelt das Schicksal des halben Mindestanteils beim **Tod eines Eigentumspartners**. Darin beschreibt das Gesetz die Möglichkeit einer Vereinbarung der Eigentumspartner unter Lebenden (Abs 5) und die Rechtsfolgen, wenn eine solche Vereinbarung fehlt (Abs 1 – 3). Im Mittelpunkt stehen der Übergang des Eigentums und die Zahlungsverpflichtung jener Person, welche diesen Eigentumsanteil erwirbt. Dabei geht das Gesetz von einem wertneutralen Leistungsaustausch aus (Abs 2). Erfüllt der Erwerber aber besondere Eigenschaften (Pflichtteilsberechtigung und dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung), entfällt die Zahlungspflicht oder wird sie um die Hälfte reduziert (Abs 3). Welche dieser Rechtsfolgen eintritt, hängt davon ab, ob andere Pflichtteilsberechtigte vorhanden sind und ob die Verlassenschaft ohne die Bezahlung überschuldet wäre.
- 7 Die geltende Fassung des § 14 WEG ist das Ergebnis mehrerer gesetzgeberischer Maßnahmen.<sup>5</sup> Dennoch können zahlreiche seiner Tatbestände auf die Vor-Vorgängerbestimmung in Gestalt des § 10 WEG 1975 zurückgeführt werden.<sup>6</sup> Er ist gewissermaßen die „Ur-Norm“, wurde doch die Eigentümerpartnerschaft überhaupt erst mit dem WEG 1975 eingeführt.
- 8 Beschreibt man die historische Rechtsentwicklung, entstünde ein trübes Bild, wenn nur die unmittelbare Bestimmung nachgezeichnet würde. Die notwendige Klarheit bringt die begleitende Beachtung des Regelungsumfeldes, das zum Teil ebenfalls bedeutsame Veränderungen erfahren hat.

## II. Skizze der historischen Entwicklung

### A. WEG 1948

- 9 Das WEG 1948<sup>7</sup> kannte noch **keine Eigentümerpartnerschaft**.
- 10 § 7 Abs 1 WEG 1948 bestimmte, dass der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers nur ungeteilt übertragen werden kann, solange das Wohnungseigentum besteht.
- 11 § 7 Abs 2 WEG 1948 widmete sich dem Tod eines Wohnungseigentümers und sicherte die zwingende Unteilbarkeit des Wohnungseigentums ab.

---

5 Zur Rechtsentwicklung zB *Höllwerth* in *Hausmann/Vonkilch*<sup>4</sup> § 14 Rz 1-2a; *Wirth/Zingher/Kovany*<sup>23</sup> § 14 Rz 1f.

6 Ein Textvergleich zwischen den drei wesentlichen Rechtsschichten in Gestalt des § 10 WEG 1975 und des § 14 WEG in seiner Stammfassung sowie in der Fassung der WRN 2006 findet sich unten Seite 243 ff.

7 BGBl 1948/149.

## B. § 10 WEG 1975

### 1. Stammfassung

Das WEG 1975<sup>8</sup> hielt daran fest, dass das Wohnungseigentum nur einer Person zu kommen kann. Die Nachfolgebestimmung des § 7 WEG 1948 fand sich, sprachlich der Vorgängerfassung angelehnt, in § 8 WEG 1975.

12

Abs 1: „Der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten, nicht geteilt werden.“

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

In Abweichung vom WEG 1948 ließ nun aber das WEG 1975 von diesem Grundsatz eine Ausnahme zugunsten eines **gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten** zu. Die einschlägigen Bestimmungen sind wortreich gestaltet.

13

§ 9 WEG 1975 präzisiert, dass die Ehegatten jeweils Eigentümer eines halben Mindestanteils sein müssen (Abs 1), enthält besondere Regeln für den Fall der Exekutionsführung gegen einen Ehegatten (Abs 2) und klärt die Haftung für Verbindlichkeiten aus dem gemeinsamen Wohnungseigentum sowie Verfügungs- und Auflösungsmöglichkeiten (Abs 3).

§ 10 WEG 1975 enthält besondere Regelungen über das Wohnungseigentum im **Todesfall eines Ehegatten** und § 11 WEG 1975 über das Wohnungseigentum bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe. Mit Blick auf den konkreten Untersuchungsgegenstand interessiert vor allem das in § 10 WEG 1975 geschaffene besondere Regelungssystem für den Fall des Todes eines Ehegatten.

14

Vergleicht man § 10 WEG 1975 mit seiner Nachfolgebestimmung § 14 WEG 2002 in der Stammfassung und sodann mit der geltenden Fassung, wird die Vorbildwirkung des WEG 1975 offensichtlich. Darauf wird im Folgenden im Detail gegenstandsbezogen eingegangen.

15

### 2. Änderungen des § 10 WEG 1975 und seines Normenumfeldes

#### a) Verfahrensrecht

Das WEG 1975 bezog sich mit dem AufStrG 1854<sup>9</sup> auf ein heute nicht mehr gelendes Verfahrensrecht. § 14 WEG verweist demgegenüber (heute) auf das AufStrG 2003.<sup>10</sup>

16

---

8 BGBI 1975/417.

9 RGBI 1854/208.

10 Dazu sogleich unten.

### b) Erb- und Pflichtteilsrecht

- 17 Mehrfache bedeutsame Änderungen erfuhren die materiellrechtlichen Rahmenbedingungen des § 10 WEG 1975 und des § 14 WEG 2002 im Bereich des Erb- und Pflichtteilsrechts.
- 18 Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 10 WEG 1975 hatte der einzige in Betracht kommende Eigentumspartner in Gestalt des Ehegatten noch **kein Pflichtteilsrecht**. Auch gewährte ihm das damalige Erbrecht noch kein zwingendes Recht, in der Ehewohnung weiter wohnen zu dürfen.<sup>11</sup>
- 19 Kurze Zeit später, mit dem Erbrechtsänderungsgesetz 1978, wurde das Pflichtteilsrecht des Ehegatten eingeführt.<sup>12</sup> Im Zuge dieser Reform wurden auch im WEG 1975 Änderungen vorgenommen, die aber nicht § 10 betrafen.  
Sein Inhalt erfuhr mittelbar eine Änderung, als nun der Eigentumspartner selbst zur pflichtteilsberechtigten Person erhoben wurde.
- 20 Die nächste bedeutsame Reform des Erbrechts erfolgte durch das ErbRÄG 1989.<sup>13</sup> Der Kreis der pflichtteilsberechtigten Deszendenten wurde um die unehelichen Kinder erweitert und das Vorausvermächtnis des Ehegatten grundlegend modifiziert, indem sein pflichtteilsrechtlich abgesichertes Recht eingeführt wurde, in der Ehewohnung weiter unentgeltlich wohnen zu dürfen.<sup>14</sup> Mit Blick auf diese Änderung hätte sich eine begleitende gesetzliche Klärung des Verhältnisses des neuen Vorausvermächtnisses zur Regelung des § 10 WEG 1975 über das Ehegattenwohnungseigentum im Todesfall angeboten. Sie ist nicht erfolgt.
- 21 Das Jahr 1993 brachte mit dem 3. WÄG eine Anpassung der Bewertungsvorschrift in § 10 Abs 2 WEG 1975 an das neu geschaffene Liegenschaftsbewertungsgesetz.<sup>15</sup> Davon abgesehen blieb § 10 WEG 1975 bis zu seiner Ablöse durch § 14 WEG 2002 unberührt.

## C. § 14 WEG 2002 (Stammfassung)

### 1. Freie Partnerwahl an Stelle des Ehegattenwohnungseigentums

- 22 Das WEG 2002<sup>16</sup> trat am 1. 7. 2002 in Kraft und löste das mit 30. 6. 2002 außer Kraft getretene WEG 1975 ab.<sup>17</sup>

---

11 Zur Entwicklung zuletzt *Weber*, JEV 2018, 124; *Berek*, Ehegattenerbrecht 132 ff.

12 BGBl 1978/280 (das Gesetz trat mit 1. 7. 1978 in Kraft).

13 BGBI 1989/656 (das Gesetz trat mit 1. 1. 1991 in Kraft).

14 Im Zuge des Bundesgesetzes vom 27. 6. 1978 (oben FN 12) wurde davon noch mit Hinweis auf den Schutz durch MRG und WEG abgesehen: siehe ErlRV 136 BlgNR 14. GP 15.

15 BGBl 1993/800.

16 BGBl I 2002/70.

17 Vgl § 55 WEG 2002.

Das neue Gesetz brachte für die Eigentümerpartnerschaft einen Paradigmenwechsel:  
An die Stelle einer Sondervorschrift für Ehegatten trat die **Miteigentümergegemeinschaft zwischen jedermann**.

23

Geblieben ist die Beschränkung auf zwei natürliche Personen, die zwingend jeweils zur Hälfte Miteigentümer sein müssen (§ 13 Abs 1 und 2 WEG). Von der Miteigentümergegemeinschaft abgesehen, müssen die Eigentumspartner somit zueinander in keinerlei besonderen rechtlichen, geschweige denn emotionalen Beziehung stehen.<sup>18</sup>

24

§ 14 WEG 2002 hat daher einen wesentlich größeren personellen Anwendungsbereich als seine Vorgängerregelung.<sup>19</sup>

25

Mit Blick auf das Verlassenschaftsverfahren ist der überlebende Eigentumspartner somit entweder ein Fremder oder auch als pflichtteilsberechtigter Ehegatte oder Nachkomme Verfahrenspartei.

26

Beachtlich erscheint im Übrigen das Faktum, dass weder das geltende Recht noch die Vorgängerregelungen voraussetzen, dass die Eigentumswohnung von einem der Eigentumspartner oder von ihnen gemeinsam bewohnt wird. Die Eigentumswohnung kann der gemeinsame Wohnsitz, der Wohnsitz nur des Verstorbenen oder nur des Überlebenden (gewesen) oder von keinem der beiden persönlich genutzt worden sein.

Dementsprechend kann gemeinsames Wohnungseigentum auch Gegenstand einer unternehmerischen Nutzung sein.

## 2. Änderungen des § 14 WEG 2002 und seines Normenumfeldes

§ 14 WEG 2002 verweist in seiner Stammfassung genauso wie die Vorgängerregelung des § 10 WEG 1975<sup>20</sup> auf das AußStrG 1854. Dieses wurde kurz nach Einführung des WEG 2002 durch das AußStrG 2003 ersetzt. In § 14 WEG führte dies zu einer punktuellen Anpassung durch Art 2 Z 1 WohnAußStrBeglG:<sup>21</sup>

27

In § 14 Abs 1 Z 5 wurde der Verweis auf § 178 AußStrG durch jenen auf § 182 Abs 3 AußStrG ersetzt.

28

## D. Novellierung durch die WRN 2006

Kurz darauf, nur etwas mehr als vier Jahre nach Inkrafttreten des WEG 2002, kam es zu einer umfassenden Novellierung des § 14 WEG durch die **WRN 2006**.<sup>22</sup> Der genaue Inhalt der Änderungen wird im Zuge der nachfolgenden Analyse der einzelnen Tatbestände dargestellt.

28

18 Darüber insb *Kletečka*, immolex 2002, 174 f und 177 f. Kritik daran bei *Markl*, wobl 2002, 132; antikritisch *Kletečka*, aaO.

19 § 14 WEG 2002 war nach der Übergangsregelung des § 56 Abs 13 auch auf frühere Wohnungseigentumsverträge anzuwenden.

20 Siehe oben Rz 12 ff.

21 BGBl I 2003/113.

22 BGBl I 2006/124.

- 29** In jedem Fall erscheint der kurze Zeitraum der Geltung der Stammfassung bemerkenswert. Zu diesem Vorgang lieferte der zuständige Legist folgenden Hinweis:<sup>23</sup>

*„Hingegen wird der das Schicksal des Anteils bei Tod eines der beiden Partner regelnde § 14 WEG 2002 durchgreifend neu gestaltet, dies mit dem Ziel, das bisherige System vor allem in Richtung einer Verbesserung des Gläubigerschutzes und besserer Konvergenz mit dem Erbrecht zu modifizieren.“<sup>24</sup>*

Diese Beschreibung wird um die Einschätzung ergänzt, ob die gesteckten Ziele erreicht wurden:<sup>25</sup>

*„Auch in ihrer neuen Fassung kann die Gesetzesbestimmung freilich nicht als Musterbeispiel einer leicht lesbaren, für den juristischen Laien ohne weiteres und auf Anhieb verständlichen Rechtsnorm dienen. Dem § 14 WEG 2002 ist ein gerüttelt Maß an formaler und inhaltlicher Komplexität erhalten geblieben. Die inhaltlichen Schwächen der früheren Rechtslage sollten nun jedoch überwunden sein.“*

- 30** Die nachfolgenden Ausführungen führen vor Augen, dass sich diese Hoffnung nicht erfüllt hat.

## E. Änderungen des § 14 WEG und seines Normenumfeldes nach 2006

### 1. Änderungen in § 14 WEG

- 31** Das **ErbRÄG 2015**<sup>26</sup> brachte mit Wirkung 1. 1. 2017 eine Totalreform des österreichischen Erbrechts, wobei es dem Gesetzgeber dabei ua besonders um eine Modernisierung der Sprache ging.<sup>27</sup> Dabei bedachte der Gesetzgeber auch § 14 WEG.
- 32** Gem Art XIV Z 2 und 3 ErbRÄG 2015 wurden verschiedene Formulierungen angepasst.

In § 14 Abs 3 WEG wird das Wort „Nachlassverbindlichkeiten“ durch die Worte „Verbindlichkeiten der Verlassenschaft“ ersetzt; in § 14 Abs 5 WEG werden die Worte „den Nachlass“ durch die Worte „die Verlassenschaft“ und das Wort „Nachlassinsolvenz“ durch die Worte „Insolvenz der Verlassenschaft“ ersetzt.

- 33** Gem Art XIV Z 4 ErbRÄG 2015 wurde dem § 14 WEG der heutige Abs 7 angefügt. Er bedenkt die Möglichkeit, dass bei einem internationalen Nachlass nach den Vorgaben der EuErbVO uU keine inländische Zuständigkeit für ein Verlassenschaftsgericht gegeben ist. Für diesen Fall sollen die in § 14 WEG dem Verlassenschaftsgericht zugewiesenen Kompetenzen (Fristsetzungen nach Abs 1 Z 2, öffentliche Feilbietung nach Abs 1 Z 3 und Fristsetzung nach Abs 5 Z 1) dem Grundbuchsgericht zustehen.

---

23 Stabentheiner, wohl 2006, 282 und 284.

24 Stabentheiner, wohl 2006, 285.

25 Stabentheiner, wohl 2006, 285.

26 BGBl I 2015/87.

27 Vgl dazu den Sammelband von Rabl/Zöchling-Jud, Das neue Erbrecht.

## II. Skizze der historischen Entwicklung

---

Die Gesetzesmaterialien<sup>28</sup> erwähnen nur die Feilbietung nach § 14 Abs 1 Z 3 WEG und die Fristsetzung nach Abs 5 Z 1. Die Zuständigkeit des Grundbuchsgerichts nach Abs 7 erstreckt sich aber auch auf die Fristsetzung nach Abs 1 Z 2.<sup>29</sup>

### 2. Änderungen im Erb- und Pflichtteilsrecht mit Relevanz für § 14 WEG

#### a) Vorbemerkung

Die dargestellten Änderungen in § 14 WEG durch Art XIV des ErbRÄG 2015 betrafen hauptsächlich die Formulierung. Eine inhaltliche Neuregelung bedeutete nur die Einfügung des Abs 7.

34

Nun brachte aber das ErbRÄG 2015 auch umfassende Veränderungen im materiellen **Erb- und Pflichtteilsrecht**. Das Gesetz (und die Materialien) schweigen dazu, ob diese Veränderungen auf § 14 WEG durchschlagen. Das ist bedauerlich, weil der Inhalt einiger seiner Tatbestände von besonderen Vorgaben im Erb- und Pflichtteilsrecht abhängt.

35

Folgende Veränderungen im Erb- und Pflichtteilsrecht sind von unmittelbarer Relevanz für § 14 WEG:

36

#### b) Abschaffung des Pflichtteilsrechts der Aszendenten

§ 14 Abs 3 WEG enthält besondere Vorschriften zum vom überlebenden Eigentumspartner zu bezahlenden Übernahmepreis, wenn dieser nach dem verstorbenen Eigentumspartner pflichtteilsberechtigt ist.<sup>30</sup> Vergleichbares ist in Abs 5 für den Fall des pflichtteilsberechtigten Begünstigten aus einer Vereinbarung der Eigentumspartner unter Lebenden angeordnet.<sup>31</sup>

37

Das ErbRÄG 2015 hat mit Wirkung 1. 1. 2017 (maßgeblich ist der Todestag) das Pflichtteilsrecht der **Eltern** und Großeltern abgeschafft.

38

#### c) Einführung des Stichtagsprinzips

§ 14 WEG berücksichtigt an einigen Stellen die Interessen des Pflichtteilsberechtigten bei rechtsgeschäftlichen Vorgängen nach dem Todesfall:

39

Eine Vereinbarung zwischen den „Erben“ und dem überlebenden Eigentumspartner, wonach der Miteigentumsanteil auf einen Dritten übergehen soll, ist nach § 14 Abs 1 Z 2 WEG von der Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten abhängig.<sup>32</sup>

Eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmepreises ist gem § 14 Abs 2 Satz 2 WEG nur zulässig, wenn kein Inventar zu errichten ist und soweit dadurch nicht in

---

28 ErlRV 688 BlgNR 25. GP 49.

29 Richtig OGH 2 Ob 225/18d.

30 Siehe unten Rz 569 ff.

31 Siehe unten Rz 1132 ff.

32 Siehe unten Rz 918 ff.

Rechte von Gläubigern oder Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen eingegriffen wird.<sup>33</sup>

- 40** Im materiellen Erbrecht erfuhr nun durch das ErbRÄG 2015 das Verhältnis zwischen dem Pflichtteilsberechtigten und der Verlassenschaft (den Erben) eine grundlegende Veränderung. Nach dem alten Pflichtteilsrecht war der Pflichtteil zum Zeitpunkt der wirklichen Zuteilung (das war im Streitfall der Schluss der mündlichen Streitverhandlung in 1. Instanz) zu errechnen. Mit Blick auf die Veränderungen der Verlassenschaft seit dem Todestag bildeten die Erben und der Pflichtteilsberechtigte gem § 768 Satz 2 ABGB aF eine „Wirtschaftsgemeinschaft“:

*„Der Pflichttheil wird ohne Rücksicht auf Vermächtnisse, und andere aus dem letzten Willen entspringenden Lasten berechnet. Bis zur wirklichen Zutheilung ist die Verlassenschaft, in Ansehung des Gewinnes und der Nachtheile, als ein zwischen den Haupt- und Notherben verhältnismäßig gemeinschaftliches Gut zu betrachten.“*

- 41** Mit § 778 Abs 2 ABGB ersetzte das ErbRÄG 2015 diese Regelung durch das **Stichtagsprinzip**:

*„Die Schätzung hat auf den Todestag des Verstorbenen abzustellen. Bis zur Erfüllung des Geldpflichtteils stehen dem Pflichtteilsberechtigten die gesetzlichen Zinsen zu.“*

- 42** Ein Effekt der Neuregelung zeigt sich bei der Bedeutung von rechtsgeschäftlichen Dispositionen, die durch die ruhende Verlassenschaft bis zur Einantwortung getroffen werden. Sie haben im Gegensatz zur alten Rechtslage auf die Höhe des Pflichtteils keinen Einfluss.

### d) Neuverortung der Schenkung auf den Todesfall im Pflichtteilsrecht

- 43** Gem § 14 Abs 4 WEG kann die Pflicht zur Bezahlung eines Übernahmspreises durch eine Schenkung auf den Todesfall erlassen werden.<sup>34</sup>
- 44** Die Schenkung auf den Todesfall wurde durch das ErbRÄG 2015 neu geregelt. Im konkreten Zusammenhang ist vor allem ihre pflichtteilsrechtliche Behandlung bedeutsam. Auf Basis der alten Rechtslage behandelte die hA in Lehre und Rechtsprechung die Schenkung auf den Todesfall wie ein Vermächtnis.<sup>35</sup> Mit dem ErbRÄG 2015 wurde die (zutreffende) abweichende Auffassung positiviert: Gem § 781 Abs 1 ABGB wird die Schenkung auf den Todesfall einer Schenkung unter Lebenden bei der Frage der Hinzugabe und Anrechnung auf den Pflichtteil gleichgestellt.<sup>36</sup>

---

33 Siehe unten Rz 417 ff.

34 Siehe unten Rz 481 ff.

35 Weiterführend zB A. Tschugguel in Klang<sup>3</sup> § 603 Rz 1 mwN.

36 Dazu zB Umlauf, Anrechnung<sup>2</sup>, 72 f; Welser, EK § 781 Rz 8 f mwN.

### e) Neues Recht der Hinzu- und Anrechnung von Schenkungen

§ 14 Abs 3 WEG sieht zugunsten eines pflichtteilsberechtigten überlebenden Eigentumspartners, der an der Wohnung ein dringendes Wohnbedürfnis hat, den Entfall oder die Reduktion des von ihm zu bezahlenden Übernahmepreises vor.<sup>37</sup> Das Gesetz schweigt dazu, ob dieser Entfall oder diese Reduktion Auswirkungen auf den Pflichtteilsanspruch des überlebenden Eigentumspartners hat. Es fehlt auch jeder Hinweis darauf, welchen Einfluss die Reduktion des Übernahmepreises auf den Pflichtteilsanspruch anderer Pflichtteilsberechtigter hat.

45

Die Antwort auf diese Fragen ergibt sich aus den einschlägigen pflichtteilsrechtlichen Grundsätzen. Diese haben sich mit dem ErbRÄG 2015 grundlegend verändert. Die Relevanz von Zuwendungen unter Lebenden für den Pflichtteil wurde unter dem Titel des Hinzu- und Anrechnungsrechts neugestaltet. Hervorzuheben ist dabei insb, dass im Gegensatz zum alten Recht gem § 761 ABGB Schenkungen unter Lebenden im Zweifel eine Vorwegerfüllung des Pflichtteils darstellen;<sup>38</sup> dass der Rechtsbegriff der zu berücksichtigenden Schenkung und der ihr gleichgestellten Rechtsgeschäfte mit § 781 ABGB neugestaltet und dabei insb in § 781 Abs 2 Z 6 ABGB ein weiter wirtschaftlicher Schenkungsbegriff positiviert wurde<sup>39</sup> und dass mit § 788 ABGB eine neue Bewertungsvorschrift<sup>40</sup> vorgesehen wurde.

46

### 3. Dynamische Interpretation des § 14 WEG

§ 14 WEG schweigt zu diesen Veränderungen im Erb- und Pflichtteilsrecht. Mit Rücksicht darauf stellt sich die Frage, ob diese Veränderung des Normumfeldes bei der Auslegung des § 14 WEG zu berücksichtigen ist oder die erbrechtlichen Begriffe in § 14 WEG weiterhin so auszulegen sind, wie es dem materiellen Erb- und Pflichtteilsrecht des Jahres 2006 entsprach.

47

Beispiel: Kann die Privilegierung eines Entfalls oder einer Reduktion des Übernahmepreises nach § 14 Abs 3 WEG auch einem überlebenden Elternteil zugutekommen, der zum Zeitpunkt der WRN 2006, nicht mehr jedoch seit dem ErbRÄG 2015 zum Kreis der potentiell pflichtteilsberechtigten Personen gehört?

Die Frage ist zu verneinen.

48

Wer eine versteinerte Auslegung des § 14 WEG befürwortet, müsste dem Gesetzgeber des ErbRÄG 2015 zusinnen, dass er dem § 14 zwar seine neuen Begriffe,<sup>41</sup> nicht jedoch seine neuen materiellrechtlichen Regeln zuschreiben wollte. Diese Vorstellung ist abwegig. Der Wortlaut des Gesetzes lässt die naheliegende Annahme von **dynamischen Verweisen** auf das jeweils geltende Pflichtteilsrecht ohne weiteres zu. Sie ist auch geboten. Die Konsequenzen werden an späterer, passender Stelle beleuchtet.

---

37 Siehe unten Rz 608 ff.

38 Einlässlich Rabl in FS-Bittner 483 mwN.

39 Weiterführend zB *Umlauf* in Klang<sup>3</sup> § 781 Rz 27 ff mwN.

40 Siehe zB *Umlauf* in Klang<sup>3</sup> § 788 Rz 2 ff mwN.

41 Siehe oben Rz 32f.

### III. Bedeutung des Kautelarjuristen

#### A. Entstehung einer Eigentümerpartnerschaft

- 49 Die Wohnungseigentümerpartnerschaft fällt nicht vom Himmel.

Sie gründet sich in aller Regel<sup>42</sup> auf eine rechtsgeschäftliche Disposition der späteren Wohnungseigentumspartner.<sup>43</sup> Die typischen Beispiele sind der gemeinsame Erwerb einer Eigentumswohnung, die vereinbarte Übertragung des halben Anteils vom Alleineigentümer unter gleichzeitiger Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums (vgl § 13 Abs 2 WEG) oder die Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums an Stelle eines zwischen den Partnern bereits bestehenden Miteigentums.<sup>44</sup>

- 50 Das Objekt der Vereinbarung ist in allen Varianten die Immobilie und damit eine hochwertige und langlebige Sache. Auch ist die rechtliche Umsetzung des Vorhabens kompliziert. Eingedenk dieser Umstände kann vermutet werden, dass dieser rechtsgeschäftliche Vorgang in aller Regel von einem Rechtsberater in Gestalt eines Notars oder Rechtsanwalts begleitet wird. Seine Umsicht und Sorgfalt entsprechend § 1299 ABGB erstreckt sich sowohl auf die Begründung des Rechtsverhältnisses zu einem allfälligen dritten Veräußerer (in der oben genannten ersten Variante) als auch auf das Innenverhältnis zwischen den künftigen Eigentumspartnern.<sup>45</sup>
- 51 Das Außenverhältnis, idealtypisch ein Kaufvertrag, gehört zu den ausgiebig überlegten Vertragstypen. Davon künden zahlreiche Vertragsmuster und Vorschläge für Vertragsklauseln. Aufholbedarf besteht im Vergleich dazu für das **Innenverhältnis** der künftigen Eigentumspartner. Das ist sicherlich kein Zufall. Die Aufarbeitung ist wesentlich schwieriger, weil die denkbaren Begleitumstände nicht nur zahlreich, sondern auch verschieden sein können.
- 52 Der **Klärungsbedarf** beginnt bereits mit der rechtlichen Relevanz der Finanzierung des Erwerbs, eine Frage, die dem Verkäufer typischerweise gleichgültig ist. Im Verhältnis der Käufer zueinander ist dieser Aspekt freilich relevant: Bringt einer der Käufer mehr als die Hälfte des Kaufpreises auf, kann dies verschiedene Gründe haben. Die Erklärung liefert zB eine Schenkungsabrede, eine ehegütterrechtliche Vereinbarung oder ein gesellschaftliches Zusammenwirken der Erwerber. Mit Blick auf die gemeinsame Zeit als Miteigentümer sind die wechselseitigen Rechte und Pflichten zu klären, eingedenk des Endes der Eigentümerpartnerschaft sind die Möglichkeiten und Rechtsfolgen der Auflösung zu klären.

---

42 Eine seltene Ausnahme im Sinne einer *communio incidens* stellt der Erwerb einer Eigentumswohnung im Alleineigentum durch zwei Miterben ohne Abschluss eines Erbteilungsübereinkommens dar.

43 Würth/Zingher/Kovanyi<sup>23</sup> § 13 Rz 5; Feil/Friedl in Feil/Friedl/Bayer § 13 Rz 5; Gantner-Doshi in Hausmann/Vonkilch<sup>3</sup> § 13 Rz 14ff; Höllwerth in Hausmann/Vonkilch<sup>4</sup> § 13 Rz 14ff. Zur Stammfassung: Würth in Rummel<sup>3</sup> § 13 Rz 4.

44 Möglich ist auch eine Begründung einer Eigentümerpartnerschaft durch Richterspruch im Rahmen eines Teilungsverfahrens nach § 3 Abs 1 Z 3 WEG. Dazu OGH RIS-Justiz RS0101771; Würth/Zingher/Kovanyi<sup>23</sup> § 13 Rz 5.

45 Siehe zB Würth/Zingher/Kovanyi<sup>23</sup> § 13 Rz 5.