

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XV

## 1. Kapitel: Einleitung

I. Wohnungseigentum – ein besonderes Sachenrecht .....	1
II. Skizze der historischen Entwicklung .....	2
A. WEG 1948 .....	2
B. § 10 WEG 1975 .....	3
1. Stammfassung .....	3
2. Änderungen des § 10 WEG 1975 und seines Normenumfeldes .....	3
a) Verfahrensrecht .....	3
b) Erb- und Pflichtteilsrecht .....	4
C. § 14 WEG 2002 (Stammfassung) .....	4
1. Freie Partnerwahl an Stelle des Ehegattenwohnungseigentums .....	4
2. Änderungen des § 14 WEG 2002 und seines Normenumfeldes .....	5
D. Novellierung durch die WRN 2006 .....	5
E. Änderungen des § 14 WEG und seines Normenumfeldes nach 2006 .....	6
1. Änderungen in § 14 WEG .....	6
2. Änderungen im Erb- und Pflichtteilsrecht mit Relevanz für § 14 WEG .....	7
a) Vorbemerkung .....	7
b) Abschaffung des Pflichtteilsrechts der Aszendenten .....	7
c) Einführung des Stichtagsprinzips .....	7
d) Neuverortung der Schenkung auf den Todesfall im Pflichtteilsrecht .....	8
e) Neues Recht der Hinzu- und Anrechnung von Schenkungen.....	9
3. Dynamische Interpretation des § 14 WEG .....	9
III. Bedeutung des Kautelarjuristen .....	10
A. Entstehung einer Eigentümerpartnerschaft .....	10
B. § 14 WEG – kein geschlossenes System zwingenden Rechts .....	11
IV. Tatbestände des § 14 WEG im Überblick .....	13
A. Eigentumsübergang .....	13
B. Pflicht zur Bezahlung des Übernahmepreises .....	17
C. KFZ-Stellplatz; kein inländisches Verlassenschaftsverfahren.....	18
D. Würdigung und Fortgang der Untersuchung .....	18

## 2. Kapitel: Erwerb durch den überlebenden Eigentumspartner

I. Grundtatbestand (§ 14 Abs 1 Z 1 iVm Abs 2 WEG) .....	21
A. Ex lege Eigentumserwerb samt Vermögensneutralität .....	21
B. Keine Rechtssicherheit .....	21
II. Rechte des überlebenden Eigentumspartners .....	22
A. Ex lege Eigentumsübergang .....	22
1. Wohnungseigentumsrechtliche Anwachsung sui generis .....	22
2. Miteigentumsanteil kein Bestandteil der Verlassenschaft .....	23
3. Phase der Schwebe der Unklarheit des Eigentumsüberganges .....	24
a) Gesetzliche Regelung .....	24
b) Stellung eines Verwalters während der Schwebephase .....	25
c) Fristsetzung durch das Verlassenschaftsgericht; Ende der Schwebephase .....	27

4. Unmöglichkeit gewisser letztwilliger Verfügungen und Irrelevanz von erbrechtlichen Erwerbsvoraussetzungen .....	29
a) Norm .....	29
b) Historische Entwicklung .....	29
c) Konsequenz: Rechtliche Unmöglichkeit gewisser letztwilliger Verfügungen .....	30
d) Irrelevanz erbrechtlicher Verhältnisse .....	30
aa) Vorbemerkung .....	30
bb) Erbsentschlagung oder Verzicht auf das Vermächtnis .....	30
cc) Verpöntes Verhalten .....	31
dd) Erb- oder Pflichtteilsverzicht .....	32
5. Zulässigkeit gewisser letztwilliger Verfügungen .....	34
a) Reichweite der Unwirksamkeitsanordnung .....	34
b) Mögliche letztwillige Verfügungen .....	35
6. Gleichzeitiger Tod .....	38
B. Verbücherung des Eigentums .....	38
1. Meinungsstand .....	38
a) Durchbrechung des Intabulationsprinzips .....	38
b) Interesse an der Verbücherung und Regelung im WEG .....	39
c) Lehre und Rechtsprechung .....	39
2. Grundlagen .....	40
a) Berichtigung nach § 136 BGB .....	40
b) Amtsbestätigung nach § 182 Abs 3 AußStrG .....	40
aa) Vergleich zur Vorgängerregelung .....	40
bb) Zeitlicher Anwendungsbereich .....	41
cc) Amtsbestätigung als Feststellungsbeschluss .....	42
dd) Zustimmungserfordernis der „Erben“ und klare Rechtslage als Beschlussvoraussetzungen .....	43
ee) Parteistellung der erbantrittserklärten Erben .....	45
ff) Zwischenergebnis .....	47
gg) Möglichkeiten des unterlegenen Antragstellers .....	47
3. Amtsbestätigung bei einem Erwerb nach § 14 WEG .....	48
a) Vorbemerkung .....	48
b) Zustimmung des bürgerlich Berechtigten .....	48
c) Amtsbestätigung .....	48
aa) Entbehrliche Anordnung des § 14 Abs 1 Z 5 WEG .....	48
bb) Amtsbestätigung erst nach Endgültigkeit des Rechtserwerbs .....	50
cc) Zustimmungserfordernis des § 182 Abs 3 AußStrG .....	50
dd) Erwerb nach § 14 Abs 1 Z 2 Fall 2 WEG .....	54
ee) Erwerb nach § 14 Abs 5 WEG .....	57
ff) Ergebnis .....	58
4. Verbücherung auf Grundlage der Sterbeurkunde .....	58
C. Anspruch auf Überlassung des Besitzes .....	61
III. Anspruch der Verlassenschaft auf Bezahlung des Übernahmepreises .....	62
A. Normenbestand im Überblick .....	62
B. Höhe des Übernahmepreises .....	63
1. Regelung .....	63
a) Einfluss des § 10 WEG 1975 .....	63
b) Vermögensneutralität .....	63
2. Maßgeblicher Zeitpunkt .....	64
3. Abschlag wegen bloßen Miteigentums .....	64
a) Meinungsstand .....	64
b) Stellungnahme .....	65
4. Hypothekarische Belastungen .....	66

a) Problemstellung .....	66
b) Czermaks Lösungsvorschlag .....	67
c) Literatur zu § 14 WEG .....	68
d) Stellungnahme .....	68
aa) Planwidrige Lücke .....	68
bb) Analogie des § 653 Abs 2 (§ 662 Satz 3 aF) ABGB .....	69
cc) Analogie des § 1408 ABGB .....	70
C. Fälligkeit der Zahlungspflicht .....	74
D. Vereinbarung über den Übernahmepreis nach dem Tod .....	76
1. § 14 Abs 2 Satz 2 WEG – eine auslegungsbedürftige Norm .....	76
2. Rechtsentwicklung .....	76
3. Vereinbarung nach dem Tod .....	77
4. Parteien der Vereinbarung .....	78
5. Rechtsgrund des Einvernehmens .....	79
6. Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 14 Abs 2 Satz 2 WEG .....	80
a) Überblick: eine Fülle von Rätseln .....	80
b) Keine Errichtung eines Inventars .....	81
c) Kein Eingriff in die Rechte von Gläubigern oder Pflichtteilsberechtigten .....	85
d) Ergebnis und Häufigkeit von Einvernehmen in der Praxis .....	91
E. Vereinbarungen über den Übernahmepreis zu Lebzeiten .....	93
1. Überblick .....	93
2. Erlass der Zahlungsverpflichtung (§ 14 Abs 4 WEG) .....	93
a) Historische Entwicklung .....	93
b) Erlass durch eine letztwillige Verfügung .....	95
aa) Befreiungsvermächtnis .....	95
bb) Schutz der Pflichtteilsberechtigten .....	96
cc) Schutz der Verlassenschaftsgläubiger .....	97
c) Erlass durch eine Schenkung auf den Todesfall .....	99
aa) Einordnung als Schulderrlass auf den Todesfall .....	99
bb) Schutz der Pflichtteilsberechtigten .....	100
cc) Schutz der Verlassenschaftsgläubiger .....	102
dd) Ergebnis .....	104
3. Sonstige Vereinbarung über den Übernahmepreis zu Lebzeiten .....	104
IV. Austauschverhältnis der Leistungspflichten .....	109
V. Insolvenz (Skizze) .....	111
A. Grundlagen .....	111
1. Spezielle Bestimmungen des WEG .....	111
2. Anwendbarkeit des § 26 Abs 2 oder 3 IO .....	112
3. Anwendbarkeit des § 21 IO .....	113
B. Insolvenz der Verlassenschaft .....	113
C. Insolvenz des überlebenden Eigentumspartners .....	114
D. Ableben während eines Insolvenzverfahrens .....	115
<b>3. Kapitel: Bedarfsqualifizierter Erwerb</b>	
I. Vorbemerkung .....	117
A. Drei Tatbestände im Überblick .....	117
B. Einfluss des § 10 WEG 1975 .....	118
C. Weiterer Gang der Untersuchung .....	119
II. Pflichtteilsberechtigung .....	119
A. Vom WEG 1975 zum WEG 2002 .....	119
B. Konkrete Pflichtteilsberechtigung .....	120
1. Grundsatzentscheidung .....	120
2. Erbnunwürdigkeit und Enterbung .....	121

3. Pflichtteilsverzicht .....	122
4. Veränderung durch das ErbRÄG 2015 .....	123
5. Ergebnis .....	123
III. Einziger Pflichtteilsberechtigter bei solventer Verlassenschaft .....	124
A. Überblick .....	124
B. Auswirkung auf das Pflichtteilsrecht des Eigentumspartners .....	124
1. Historische Entwicklung und Interpretation .....	124
2. Mögliche Lösungen .....	125
3. Meinungsstand .....	125
4. Stellungnahme .....	126
a) Veränderte Wertungen im Pflichtteilsrecht .....	126
b) Bedeutung der Unentgeltlichkeit des Erlasses .....	127
c) Weitere Wertungen zugunsten der Anrechnung .....	128
d) Hinzu- und Anrechnung wie bei der Schenkung auf den Todesfall .....	130
e) Im Regelfall bloß vermeintliche Begünstigung .....	130
C. Vereinbarung der Eigentumspartner unter Lebenden .....	131
IV. Einer von mehreren Pflichtteilsberechtigten bei solventer Verlassenschaft .....	135
A. Tatbestand .....	135
B. Historische Entwicklung .....	135
1. WEG 1975 .....	135
2. WEG 2002 Stammfassung .....	135
3. WRN 2006 .....	136
C. Andere konkret Pflichtteilsberechtigte .....	137
D. Analyse der gesetzlichen Regelung .....	138
1. Ratio .....	138
2. Mangelhafte Umsetzung .....	138
3. Hinzu- und Anrechnung im Falle der Unentgeltlichkeit des Erlasses .....	139
a) Literatur .....	139
b) Eigene Auffassung .....	139
c) Conclusio .....	141
E. Vereinbarungen der Eigentumspartner unter Lebenden .....	142
V. Insolvenzbedrohte Verlassenschaft .....	143
A. Inhalt der Norm .....	143
1. Überblick .....	143
2. Qualifikation des überlebenden Eigentumspartners .....	143
3. Interessenlage der Verlassenschaft (des Erben) .....	143
4. Interessenlage der Gläubiger .....	144
5. Maßgeblicher Zeitpunkt .....	145
B. Kritik .....	146
1. Vorbemerkung .....	146
2. Historische Entwicklung .....	146
a) WEG 1975 .....	146
b) WEG 2002 Stammfassung .....	148
c) WRN 2006 .....	149
3. Der Mythos des Obdachlosenschutzes .....	150
4. Systemwidrigkeit der gesetzlichen Regelung .....	152
C. Mehrere Pflichtteilsberechtigte .....	155
VI. Dringendes Wohnbedürfnis .....	157
A. Vorbemerkung .....	157
B. Meinungsstand .....	158
1. Rechtsprechung .....	158
2. Lehre .....	159
C. Stellungnahme .....	160

D. Maßgeblicher Zeitpunkt .....	162
VII. Abweichende Bestimmung des Übernahmepreises nach dem Tod .....	163
VIII. Gerichtliche Hinausschiebung der Zahlungspflicht .....	163
A. Vorbild des WEG 1975 .....	163
B. Allgemeine Fragen .....	164
1. Entgeltlicher Zahlungsaufschub .....	164
2. Interessen der Verlassenschaft; Fehlen der Sicherstellung .....	165
3. Vorrang einer abweichenden Vereinbarung .....	166
C. Beschränkung des Anwendungsbereichs auf § 14 Abs 3 Satz 2 WEG .....	167

#### **4. Kapitel: Verzicht und Vereinbarung, auf Grund derer der Anteil des Verstorbenen einer anderen Person zukommt**

I. Verzicht (§ 14 Abs 1 Z 2 Fall 1 WEG) .....	169
A. Gesetzliche Regelung und Vorbild in Gestalt des WEG 1975 .....	169
B. Inhalt des Gestaltungsrechts .....	169
1. Aufhebung eines Rechtsverhältnisses .....	169
2. Beseitigung des Eigentumsübergangs .....	171
3. Beseitigung der Verpflichtung zur Bezahlung des Übernahmepreises, Beendigung der Pflichten als Verwalter .....	171
C. Formelles; zeitliche Möglichkeit .....	172
D. Versteigerung des gesamten Mindestanteils .....	173
E. Praktische Bedeutung .....	173
F. Verzicht auf einen privilegierten Erwerb nach Abs 3 .....	174
II. Vereinbarung, auf Grund derer der Anteil des Verstorbenen einer anderen Person zukommt (§ 14 Abs 1 Z 2 Fall 2) .....	175
A. Gesetzliche Regelung, Gegenstand der Vereinbarung .....	175
B. Wirkung der Vereinbarung .....	177
1. Vorbemerkung .....	177
2. Aufhebung des Rechtsverhältnisses zwischen der ruhenden Verlassenschaft und dem überlebenden Eigentumspartner .....	177
3. Rechtsverhältnis zwischen der Verlassenschaft und der anderen Person .....	178
C. Vertragsparteien .....	180
1. Vorbemerkungen .....	180
2. Überlebender Eigentumspartner .....	181
3. Ruhende Verlassenschaft („Erben“) .....	181
4. „Andere Person“ (Erwerber) .....	183
a) Begriffsbestimmung .....	183
b) Begünstigter als notwendiger Vertragspartner .....	183
5. Pflichtteilsberechtigte (notwendige Zustimmung) .....	185
D. Gläubigerschutz .....	188
E. Genehmigung durch das Verlassenschaftsgericht .....	189
F. Form .....	190
G. Verbücherung des Erwerbers .....	190
H. Tod des Erwerbers vor der Verbücherung .....	191
I. Exkurs: Erwerb auf Grund einer Folgevereinbarung .....	191
J. Übertragung des Eigenanteils des überlebenden Eigentumspartners .....	192

#### **5. Kapitel: Vereinbarung zwischen den Eigentumspartnern unter Lebenden zugunsten eines Dritten**

I. Grundlagen .....	193
A. Verdrängung des Eigentumserwerbs nach Abs 1 .....	193
B. Zwingender Kern des § 14 Abs 5 WEG .....	193
C. Interessen der Eigentumspartner .....	194

D. Tatbestandselemente im Überblick .....	195
E. Kein abgeschlossener Vertragstypus .....	197
II. Formerfordernis .....	198
A. Ratio .....	198
B. Wirksamkeitsvoraussetzung; keine Heilung .....	199
C. Inhalt .....	200
1. Schriftlichkeit .....	200
2. Bevollmächtigung .....	200
3. Beteiligung eines Notars oder Rechtsanwalts .....	200
a) Unklarer Tatbestand .....	200
b) Notar .....	201
c) Rechtsanwalt .....	201
D. Sicherster Weg .....	202
E. Zusätzliche Formgebote in besonderen Konstellationen .....	202
III. Inhalt der Vereinbarung nach Abs 5 .....	202
A. Vorbemerkung .....	202
B. Vertrag zugunsten eines Dritten .....	203
C. Inhalt der Begünstigung .....	204
D. Bestimmtheiterfordernis des Begünstigten .....	205
1. Fragestellung .....	205
2. Meinungsstand .....	205
3. Stellungnahme .....	206
E. Tod des Begünstigten .....	208
1. Überlebensbedingung .....	208
a) Gesetzliche Regelung .....	208
b) Abweichende Vereinbarung .....	209
2. Nachversterben vor der Verbücherung .....	211
a) Gesetzliche Regelung .....	211
b) Abgrenzung zum Tatbestand des § 14 Abs 5 Z 2 Satz 1 WEG .....	214
c) Disponibilität .....	214
IV. Begünstigte als Vertragspartner .....	214
V. Vereinbarung über den Anteil des Zweitversterbenden .....	217
VI. Eigentumserwerb des Begünstigten .....	218
A. Anspruch auf Übereignung statt ex lege Eigentumsübergang .....	218
B. Verfahren zur Klärung des Anspruches .....	219
1. Zwingendes Verfahren mit Verzichtsoption .....	219
2. Inhalt des Verfahrensablaufs .....	220
a) Zügiges Verfahren .....	220
b) Kritik an der Zuständigkeit des Verlassenschaftsgerichts .....	220
c) Fristsetzung .....	220
d) Rechtsfolgen der Versäumung der Frist oder des ausdrücklichen Verzichts .....	221
C. Weg zur Verbücherung des Eigentums .....	222
1. Anmeldung des Anspruchs .....	222
2. Verbücherung .....	223
VII. Übernahmepreis .....	223
A. Überblick .....	223
B. Tatbestände .....	224
1. Grundtatbestand, abweichende Vereinbarung nach dem Tod .....	224
a) Grundtatbestand .....	224
b) Vereinbarung über den Übernahmepreis nach dem Tod .....	224
2. Bedarfsqualifizierter Erwerb .....	225
a) Verweis auf § 14 Abs 3 WEG .....	225

## Inhaltsverzeichnis

---

b) Abweichende pflichtteilsrechtliche Behandlung .....	225
3. Erlassung der Zahlungspflicht .....	226
a) Regelung .....	226
b) Vermächtnis .....	227
c) Schenkung auf den Todesfall .....	227
d) Schenkung auf den Todesfall des Mindestanteils .....	228
B. Vorrang einer besonderen vertraglichen Regelung .....	229
VIII. Aufhebung einer Vereinbarung nach Abs 5 .....	230
A. Vertrag zugunsten Dritter .....	230
B. Dreiparteienvereinbarung .....	231
C. Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft unter Lebenden .....	231
IX. § 14 Abs 5 WEG und die Insolvenz eines Beteiligten (eine Skizze) .....	232
A. Vergleich mit dem Erwerb des Eigentumspartners nach Abs 1 Z 1 .....	232
B. Besondere Regeln für die Nachlassinsolvenz .....	234
1. Gesetzliche Regelung .....	234
2. Aussonderungsrecht bei Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses .....	234
2. Reduzierter Übernahmepreis für den pflichtteilsberechtigten Begünstigten .	236
3. Reduzierter Anwendungsbereich durch das Erfordernis der Insolvenz	
nach dem Tod .....	237
4. Erlassener oder reduzierter Übernahmepreis .....	238
<b>Nachbemerkung</b> .....	241
 <b>Anhang</b>	
Textvergleich § 10 WEG 1975, § 14 WEG 2002 Stammfassung und § 14 WEG 2002 idgF	243
Materialien .....	251
Erläuterungen zur Regierungsvorlage 240 BlgNr XIII. GP .....	251
Ausschussbericht 1681 BlgNr XIII. GP .....	257
Erläuterungen zur Regierungsvorlage 989 BlgNr XXI. GP .....	259
Ausschussbericht 1050 BlgNr XXI. GP .....	268
Erläuterungen zur Regierungsvorlage 1183 BlgNr XXII. GP .....	269
Ausschussbericht 1530 BlgNr XXII. GP .....	278
Erläuterungen zur Regierungsvorlage 688 BlgNr XXV. GP .....	278
Literaturverzeichnis .....	279
Judikaturverzeichnis .....	289