

## RECHTSTIPP

Das Wohnrecht bietet den überlebenden Ehegatten Schutz vor Ansprüchen der Erben.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JÜRGEN WOLLMANN

## Bis dass der Tod ...

**D**as österreichische Wohn- und Erbrecht trifft vielfältig Vorsorge dafür, dass Ehegatten die gewohnte Wohnumgebung auch nach dem

Tod des anderen Ehegatten erhalten bleibt, und zwar einerlei, ob sie nun Erben sind oder nicht. Das Mietrechtsgesetz sieht das Eintrittsrecht in den Mietvertrag vor. Voraussetzungen des Eintrittsrechts sind nur, dass der überlebende Ehegatte die Wohnung dringend benötigt und mit dem verstorbenen Ehegatten in dieser Wohnung auch tatsächlich gelebt hat. Lebensgefährten sind nach dem Mietrecht weitgehend gleichgestellt. Allerdings ist es Voraussetzung, dass die Lebensgefährten bis zum Tod mindestens drei Jahre hindurch in dieser Wohnung in einer eheähnlichen Gemeinschaft gelebt haben. Auf die Frist von drei Jahren kommt es nicht an, wenn die Lebensgefährten die Mietwohnung gemeinsam bezogen haben.

Auch das Wohnungseigentumsgesetz sieht bei gemeinsamem Wohnungseigentum von Ehegatten vor, dass der Anteil des verstorbenen Ehegatten dem überlebenden zuwächst. Ob und wie viel der überlebende Ehegatte dafür an Ausgleich zu bezahlen hat, hängt von den Vereinbarungen der Eheleute, dem Testament und dem Vorhandensein von Pflichtteilsberechtigten ab. Auch im Wohnungseigentumsrecht haben Lebensgefährten im Wesentlichen die gleichen Möglichkeiten, so sie auch gemeinsam Eigentümer der Eigentumswohnung sind.

**Lebenslanges Wohnrecht.** Für den Fall, dass die Wohnung oder das Haus im Eigentum nur eines Ehegatten steht, sorgt das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) durch das so genannte Voraus-

vermächtnis vor. Demnach gebührt dem überlebenden Ehegatten an der Wohnung oder dem Haus ein lebenslanges Wohnrecht, sofern die Wohnstätte als Ehwohnung gedient hat.

Vom Vorausvermächtnis sind übrigens auch sämtliche Gebrauchsgegenstände des Haushalts umfasst. Auch wertvolle Möbel, Bilder und Teppiche können dazugehören, sofern es sich nicht um bloße Wertanlagen handelt. Diese gesetzliche Regelung gilt allerdings nur für Ehegatten und nicht für Lebensgefährten. Lebensgefährten müssen, um ähnliche Absicherungen zu erreichen, Wohnrechte im Testament vorsehen.

Unlängst hat der Oberste Gerichtshof einen ebenso tragischen wie ungewöhnlichen Fall eines Vorausvermächtnisses eines überlebenden Ehegatten entschieden. Nach langjähriger Lebensgemeinschaft erfolgte die Heirat in einem Krankenhaus zwei Tage vor dem Tod der Ehefrau. Im letzten Jahr vor dem Tod der Ehe-

frau bewohnten die damals noch Lebensgefährten ein im Eigentum der Frau stehendes Haus. Sie hatten vor, auch nach der Eheschließung in diesem Haus zu wohnen, sofern die – zum Zeitpunkt der Eheschließung schwer kranke – Frau das Spital wieder verlassen könnte. Dazu kam es allerdings aufgrund des Todes nicht mehr, sodass die beiden in diesem Haus niemals als Ehegatten gewohnt hatten.

Erbin nach der verstorbenen Frau war deren Tochter. Diese klagte ihren Stiefvater auf Räumung des Hauses. Sie begrün-

dete die Klage unter anderem damit, dass ihr Stiefvater kein Recht habe, das Haus zu bewohnen. Die von den Gerichten zu lösende Frage war, ob sich das Vorausvermächtnis auch auf ein Haus oder eine Wohnung erstrecken kann, die niemals als Ehwohnung im Sinne des Gesetzes diente. Das Erstgericht gab der Stieftochter Recht: Als Ehwohnung kann nur eine solche Wohnung angesehen werden, die während der Ehe von den Ehegatten auch tatsächlich gemeinsam benützt worden ist.

**Eingeschränktes Erbrecht.** Die beiden Oberinstanzen sahen die Frage weniger eng. Der Oberste Gerichtshof begründete seine Entscheidung vor allem mit dem Zweck der gesetzlichen Regelung. Sinn des Vorausvermächtnisses ist es, dem überlebenden Ehegatten seine bisherigen Lebensverhältnisse zu erhalten und zu sichern. Der Tod des Ehegatten soll nicht dazu führen, dass der andere die ihm

vertraute Umgebung des Alltags verliert. Entscheidend war für den Gerichtshof, dass die Verstorbene und ihr Ehemann das Haus mehr als ein Jahr lang gemeinsam – wenn auch noch nicht als Eheleute – bewohnt hatten. In solch einem Fall reicht es aus, wenn das Ehepaar die bislang benutzte Wohnstätte als künftige Ehwohnung bestimmt, selbst wenn es als Ehepaar dort nie einziehen kann. ●

### RECHT KURZ

- Nach dem Tod eines Ehepartners kann der überlebende in den Mietvertrag einsteigen.
- Bei einer Eigentumswohnung steht dem überlebenden Ehepartner ein lebenslanges Wohnrecht zu.

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. [www.immobiliennrecht.at](http://www.immobiliennrecht.at)