

BLOG: ERBEN OHNE STREIT

## Eigentumswohnung: Erbe mit rechtlichen Besonderheiten

Neben der Anzahl der erbenden Personen können getroffene Vereinbarungen bezüglich der Wohnung von großer Bedeutung sein

Blog / Katharina Müller, Martin Melzer

17. Oktober 2022, 10:28, 3 Postings

*Katharina Müller und Martin Melzer, beide Rechtsanwälte mit Schwerpunkt Erbrecht und Vermögensweitergabe, zeigen im Gastblog, auf welche erbrechtlichen Aspekte bei Eigentumswohnungen besonders zu achten ist.*

Grundsätzlich kann jede Person mit einer gültigen letztwilligen Verfügung über ihr Vermögen frei verfügen und ihre Erbeninnen und Erben frei bestimmen. Die sogenannte "Testierfreiheit" ist gesetzlich nur in wenigen Punkten eingeschränkt. Zu nennen ist hier etwa das Pflichtteilsrecht. Aber auch bei der Vererbung von Wohnungseigentumsanteilen sieht § 14 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) spezielle Regelungen vor. Nach dem WEG können zwei natürliche Personen als Eigentümerpartner gemeinsam zu gleichen Teilen Eigentümer und Eigentümerinnen einer Wohnung sein.

Die beiden Hälfteanteile sind so verbunden, dass sie nicht getrennt, beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Jeder Eigentümerpartner kann seinen Anteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern. Nachfolgend wird dargestellt, welche Regelungen im Fall des Todes eines Eigentümerpartners gelten und welche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

### Beschränkung auf zwei Personen

Zunächst ist die Anzahl gemeinsamer Wohnungseigentümer nach §§ 2 Abs 10 iVm 12 Abs 2 WEG gesetzlich auf zwei Personen beschränkt. Die Vererbung eines Wohnungseigentums an drei Personen ist daher nicht möglich. Überschreitet die Anzahl der Erbenden die Anzahl der erlaubten Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen, besteht die Möglichkeit, dass die Erbenden eine Gesellschaft gründen und die Eigentumswohnung in die Gesellschaft eingebracht wird. Die Erbeninnen und Erben sind dann über die zwischengeschaltete Gesellschaft Eigentümer und Eigentümerinnen der Wohnung.

### Anwachsung und Übernahmepreis

Grundsatzregel ist, dass der Anteil der verstorbenen Person nach § 14 Abs 1 WEG dem Gesetz nach in das Eigentum des überlebenden Wohnungseigentümers übergeht –

# DER STANDARD

die sogenannte Anwachsung. Der überlebende Eigentümerpartner erwirbt sohin im Todeszeitpunkt das Eigentum an dem Hälfteanteil der verstorbenen Person.

Als Gegenleistung hat die berechtigte Person den sogenannten Übernahmepreis zu entrichten. Dieser ist an den Nachlass zu bezahlen und kommt den Erben und Erbinnen zugute. Die Höhe des Übernahmepreises beträgt grundsätzlich die Hälfte des Verkehrswertes, hängt aber letztlich auch von weiteren Faktoren ab, zum Beispiel dem Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses. Neben anderen Pflichtteilsberechtigten beträgt der Übernahmepreis beispielsweise nur ein Viertel.

Die Zahlungspflicht des überlebenden Eigentümerpartners kann durch letztwillige Verfügung oder Schenkung auf den Todesfall auch gänzlich erlassen werden.

## **Abweichende Vereinbarung zu Lebzeiten**

Von der Grundregel der Anwachsung können die Partner abweichen: § 14 Abs 5 WEG räumt den Eigentümerpartnern die Möglichkeit ein, dass diese zu Lebzeiten gemeinsam eine dritte Person bestimmen ("Begünstigter"), die den Hälfteanteil im Todesfall eines Eigentümerpartners erwerben soll. Die Vereinbarung ist nur dann wirksam, wenn sie schriftlich vor einem Notar oder einer Notarin beziehungsweise unter anwaltlicher Mitwirkung abgeschlossen wurde. Eine einseitige Bestimmung durch einen der Eigentümerpartner – etwa in dessen Testament – wäre hingegen unzulässig.

Die Höhe des Übernahmepreises ist nach denselben Regelungen zu bestimmen wie für Anwachsungsberechtigte und beträgt somit grundsätzlich die Hälfte des Verkehrswerts der Liegenschaft.

## **Abweichende Vereinbarung nach Todesfall**

Wenn zu Lebzeiten keine Vereinbarung abgeschlossen wurde, dann kann der überlebende Eigentümerpartner nach § 14 Abs 1 Z 2 WEG auf die Anwachsung verzichten oder nach dem Todesfall eine Vereinbarung abschließen, wonach der Hälfteanteil an eine andere Person übertragen werden soll. Im Fall des Verzichts ist das gesamte Eigentumsobjekt, also der Anteil der verstorbenen Person und des überlebenden Partners, vom Verlassenschaftsgericht öffentlich feilzubieten. Der Erlös fällt je zur Hälfte dem Nachlass und dem überlebenden Wohnungseigentumspartner zu.

Wenn der Hälfteanteil an einen Dritten übertragen werden soll, ist eine Vereinbarung zwischen Anwachsungsberechtigten, Erben und Erbinnen sowie erwerbender Person unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten notwendig. Der Hälfteanteil fällt in den Nachlass, und die erwerbende Person hat einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Verlassenschaft auf Übertragung.

## **Empfehlung**

Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen sollten sich mit den erbrechtlichen Sondervorschriften des WEG auseinandersetzen und prüfen, ob die dort vorgesehenen Regelungen in ihrem Fall Anwendung finden sollen. Falls nicht, gilt es, abweichende

# DERSTANDARD

Vereinbarungen zu treffen. Zu beachten ist dabei insbesondere – wie stets bei erbrechtlichen Gestaltungen – das Pflichtteilsrecht. (Katharina Müller, Martin Melzer, 17.10.2022)

**Katharina Müller** und **Martin Melzer** sind auf Erbrecht und Vermögensnachfolge spezialisierte Rechtsanwältinnen und Partner der Kanzlei Müller Partner Rechtsanwältinnen.

## Weitere Beiträge im Blog:

- [Wegweiser durch das Verlassenschaftsverfahren](#)
- [Pflichtteilsstreit: Kann man Eskalation vermeiden?](#)
- [Minderjährige Erben: Rechtliche Ansprüche und Modelle](#)

Dieser Beitrag ist online auf [derstandard.at](https://www.derstandard.at) erschienen