

Exposé

Der Tod im Wohnungseigentumsrecht
-
ein Rechtsvergleich zwischen Österreich und Deutschland

Wien, Oktober 2019

Verfasser: Mag. Matthias Klein, MBL, LL.M.

Betreuer: o. Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner, LL.M.

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Universität Wien

I. Problemstellungen, Methodik

Die Arbeit soll sich, basierend auf den grundlegenden und einschlägigen jeweiligen nationalen (österreichischen und deutschen) gesetzlichen Normen, mit dem Thema des Ablebens einer Person, in deren Rolle als Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentümerpartner, und den damit einhergehenden gesetzlichen Möglichkeiten der Rechtsnachfolge von Todes wegen, beschäftigen und rechtsvergleichend auseinandersetzen.

Dargebracht und aufbauend auf dem Verständnis des jeweiligen (durchaus grundsätzlich verschiedenen) nationalen Wohnungseigentumsgesetzes und der damit im Zusammenhang stehenden Gesetze und Judikatur, sollen zum einen – im Generellen – die Unterschiede der beiden nationalen Wohnungseigentumsgesetze umfassend präsentiert und die derzeitige Rechtslage aufgearbeitet und dargestellt werden, und zum anderen – im Speziellen – die unterschiedlichen (wohnungseigentums-)rechtlichen Herangehensweisen, Mechanismen und Vorgänge im Falle des Versterbens eines Wohnungseigentümers oder Wohnungseigentümerpartners und dessen Rechtsnachfolge ausgearbeitet werden.

Ein rechtsvergleichender Exkurs in die jeweiligen nationalen (Mit-)Eigentumsregeln liegt hierbei natürlich ebenso auf der Hand und wird in dieser Arbeit Berücksichtigung finden.

Ziel des Dissertationsvorhabens ist es, durch die genannte umfassende Aufarbeitung des jeweiligen nationalen Rechtsstandes, die beiden Rechtslagen, insbesondere im Hinblick auf und im Zusammenhang mit dem Tod eines Wohnungseigentümers oder Wohnungseigentümerpartners, zu vergleichen und gegenüberzustellen.

Diese Arbeit soll sich nicht in der dogmatischen Auseinandersetzung mit den einschlägigen (wohnungseigentums-)gesetzlichen Bestimmungen genügen, sondern im Zuge des Dissertationsvorhabens sollen ebenso verschiedene juristische Themen, die mit der Rechtsnachfolge von Todes wegen mit wohnungseigentumsrechtlichem Bezug im Zusammenhang stehen und mit welchen der juristische Berufspraktiker tagtäglich konfrontiert ist, deren Probleme und Lösungen, wie etwa, die Durchführung des Rechtsnachfolgeergebnisses in den jeweiligen nationalen Registern beziehungsweise Grundbüchern und die europäische Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der (noch nicht allzu lange zurückliegend verabschiedeten) Europäischen Erbrechtsverordnung, bearbeitet werden.

Insbesondere in Bezug auf die österreichische Eigentümerpartnerschaft, beziehungsweise als Folge des Ablebens eines Eigentümerpartners, ist die grundbücherliche Eintragung auf Grund

der einschlägigen wohnungseigentumsgesetzlichen Norm (§ 14 WEG) im Zusammenhang mit dem Außerstreitgesetz zu sehen und durchzuführen.

II. Vorläufige Gliederung

I. Einleitung

Besonders in der heutigen Zeit (nicht zuletzt der Situation des Kapitalmarktes geschuldet) steigt die Bereitschaft des Einzelnen immer mehr in immobiliares Vermögen zu investieren und tragen sich sohin derzeit die Menschen, mehr denn je, mit dem Gedanken ein Wohnungseigentumsobjekt zu erwerben, beziehungsweise steigt die Anzahl an Wohnungseigentümern Tag für Tag stetig an.

Trotz dieser hohen allgemeinen gesellschaftlichen Bereitschaft zur Investition in Grund und Boden, zeigt jedoch nicht nur die juristische Praxis, dass sich der einzelne Anleger und Rechtsunterworfene, mit der rechtlichen Bedeutung des Wohnungseigentums im Generellen, und mit der damit im Zusammenhang stehenden Systematik der Rechtsnachfolge von Todes wegen in die Position des Wohnungseigentümers im Speziellen, so gut wie nicht auseinandersetzt oder gar versteht.

Aus diesen Gründen sind die verfolgten Ziele dieser Arbeit: Das jeweils nationale Wohnungseigentumsgesetz im Allgemeinen, insbesondere dessen jeweilige Methodik und grundlegenden Begrifflichkeiten (welche für sich alleine genommen schon Raum für Interpretationen und Analysen aufwerfen), sowie die Begründung von Wohnungseigentum vorzustellen, und im Besonderen die jeweiligen Gegebenheiten beziehungsweise gesetzlichen Möglichkeiten der Rechtsnachfolge von Todes wegen im Zusammenhang mit dem Ableben eines Wohnungseigentümers oder Wohnungseigentumspartners, im Rechtsvergleich zwischen den beiden europäischen Nachbarschaftsstaaten Österreich und Deutschland, zu präsentieren.

Die Motivation zur Rechtsvergleichung in dieser Arbeit erklärt sich vor allem durch die in Europa und insbesondere zwischen Österreich und Deutschland verschwundenen beziehungsweise verschwindenden, sowohl faktischen wie auch rechtlichen, Grenzen und die dennoch bestehende, durchaus erhebliche, Unterschiedlichkeit zwischen den beiden nationalen Wohnungseigentumsgesetzen.

Um einen gesamteuropäischen Bogen hinsichtlich dieses Themas zu spannen wird in einem letzten Teil dieser Dissertation auf die Europäische Erbrechtsverordnung Bezug genommen.

Diese supranationale Verordnung hat, trotz ihres darin festgeschriebenen umfassenden Anwendungsbereiches und der darin genannten Nachlassseinheit, seit ihres In-Krafttretens

nicht immer nur für eine klare und eindeutige Systematik im Zusammenhang mit der Rechtsnachfolge von Todes wegen gesorgt, sondern hat – insbesondere in Bezug auf die österreichische Eigentümerpartnerschaft und dem Ableben eines Eigentümerpartners – die ein oder andere Frage und Unklarheit, aufgeworfen; aus diesem Grund möchte die Arbeit auch die Problematiken in diesem Zusammenhang und deren Lösungsvorschläge beziehungsweise Lösungsansätze darbieten und bearbeiten.

II. Historische Entstehung des Wohnungseigentumsgesetzes

II.A. in Österreich

II.B. in Deutschland

III. ÖSTERREICH

III.A. Das Wohnungseigentumsgesetz in Österreich

III.A.1. Methodik

III.A.2. Grundlegende Begriffe

III.A.3. Begründung von Wohnungseigentum

III.B. Der Tod des Wohnungs-(allein)eigentümers

III.C. Die Eigentümerpartnerschaft

III.D. Der Tod des Eigentümerpartners

III.E. ABGB – Das (Mit-)Eigentum

III.F. Die Verbücherung der Rechtsnachfolge

IV. DEUTSCHLAND

IV.A. Das Wohnungseigentumsgesetz in Deutschland

IV.A.1. Methodik

IV.A.2. Grundlegende Begriffe

IV.A.3. Begründung von Wohnungseigentum

IV.B. Der Tod des Wohnungseigentümers

IV.C. Die Eigentümerpartnerschaft?

IV.D. BGB – Das (Mit-)Eigentum

IV.E. Die Verbücherung der Rechtsnachfolge

V. Vergleich / Gegenüberstellung

VI. Die EuErbVO und damit einhergehende Probleme bzw. Lösungen

III. Zeitplan

Innerhalb der Zeitspanne: Oktober 2019 bis Juni 2022

VO zur rechtswissenschaftlichen Methodenlehre

Seminar im Dissertationsfach

Drei weitere Seminare, zwei davon aus dem Dissertationsfach

IV. Vorläufiges Literaturverzeichnis

Gesetze, Verordnungen und Entscheidungssammlungen

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811 idgF

Außerstreitgesetz, BGBl I 111/2003 idgF

Bürgerliches Gesetzbuch, BGBl I idgF

EFSlg – Familien- und Erbrechtliche Entscheidungen

Europäische Erbrechtsverordnung, Verordnung (EU) 650/2012

EWK – Entscheidungen Wohnrecht

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, BGBl I 175 idgF

JBl – Juristische Blätter

Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl I 70/2002 idgF

Literatur

Barth/Dokalik/Potyka, ABGB Taschenkommentar²⁵

Bayer, ERV-Grundbuchsansprüche zum Wohnungseigentum

Deixler-Hübner/Schauer, EuErbVO Kommentar zur EU-Erbrechtsverordnung

Feil, AußStrG – Außerstreitgesetz Kurzkommentar für die Praxis³

Feil/Friedl/Bayer, WEG Wohnungseigentumsgesetz Kommentar und Mustersammlung

Ferrari/ Likar-Peer, Erbrecht

Fucik/Mondel, Verlassenschaftsverfahren²

Iro, Sachenrecht, Bürgerliches Recht Band IV⁶

Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht³

Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum kompakt⁶

Kletecka/Schauer, ABGB-ON-Kommentar

Kothbauer/Sammer/Berger/Holzzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017⁸

Koziol/Bydlinski/Bollenberger, ABGB Kurzkommentar⁵

Koziol – Welsch/Kletecka, Bürgerliches Recht Band I¹⁴

Perner/Spitzer/Kodek, Bürgerliches Recht⁵

Rechberger/Bittner, Grundbuchsrecht²

Rechberger/Zöchling-Jud, Die EU-Erbrechtsverordnung in Österreich

Rummel/Lukas, ABGB-Kommentar⁴

Säcker/Rixecker/Oetker, Münchener Kommentar zum BGB, Band 10⁶

Schauer/Scheuba, Europäische Erbrechtsverordnung

Schwimann, ABGB-Kommentar⁴

Welser/Zöchling-Jud, Bürgerliches Recht Band II¹⁴

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht Band II²²

Würth/Zinger/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht Band II²³

*Bärman*n, WEG Wohnungseigentumsgesetz Kommentar¹⁴

Niederführ/Vandenhouten, WEG Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht¹²