© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Vorausvereinbarung Ehewohnung

- ❑ **Gesetzliche Regelung**
- ❑ Die Ehewohnung, die ein Ehegatte in die Ehe eingebracht oder von Todes wegen erworben oder die ihm ein Dritter geschenkt hat, ist in die Aufteilung dann einzubeziehen, wenn
    - ❑ dies vereinbart wurde,
    - ❑ der andere Ehegatte auf ihre Weiterbenützung zur Sicherung seiner Lebensbedürfnisse angewiesen ist oder
    - ❑ ein gemeinsames Kind an ihrer Weiterbenützung einen berücksichtigungswürdigen Bedarf hat (§ 82 Abs 2 EheG).
    - ❑ Für die Ehewohnung kann das Gericht, wenn sie kraft Eigentums oder eines anderen dinglichen Rechtes oder beider Ehegatten benützt wird, die Übertragung des Eigentums oder des dinglichen Rechtes von einem auf den anderen Ehegatten oder die Begründung eines schuldrechtlichen Rechtsverhältnisses zugunsten eines Ehegatten anordnen.
    - ❑ Die Übertragung des Eigentums oder eines dinglichen Rechts an einer Ehewohnung nach § 82 Abs 2 EheG können die Ehegatten durch Vereinbarung ausschließen (§ 87 Abs 1 EheG).
    - ❑ Die genannten Regelungen gelten sinngemäß für eingetragene Partner.
- ❑ **Begriff**
- ❑ Die Ehewohnung ist jener Verband, der der Abwicklung des ehelichen Lebens dient und in dem die Haushaltsführung, allenfalls Pflege und Erziehung der Kinder gewöhnlich stattfindet. Nicht entscheidend ist, auf welchem Rechtsverhältnis das gemeinsame Wohnen beruht. Der Begriff der Ehewohnung ist, auch angesichts des § 97 ABGB, weit auszulegen. § 97 ABGB gilt nämlich nicht nur für eine von beiden Ehegatten bewohnte Wohnung, sondern auch für eine solche, die von den Gatten nicht mehr gemeinsam bewohnt worden ist, wenn sie nur seinerzeit als Ehewohnung bestimmt wurde und von einem Ehegatten, der nicht über sie verfügen kann, dringend benötigt wird. Es können auch mehrere Wohnungen Ehewohnungen desselben Paares sein, etwa wenn das Paar eine Hälfte des Jahres in einer Stadtwohnung und die andere Hälfte des Jahres im Gartenhaus verbringt. Auch ein Haus kann Ehewohnung sein, falls es für eheliche Zwecke verwendet worden ist (*Schwimann*, ABGB I³, Rz 14 zu § 81 EheG).
- ❑ Eine Wohnung ist keine Ehewohnung, wenn sie von den Ehegatten während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft zu keinem Zeitpunkt zur gemeinsamen Lebensführung benützt wurde. Auf die Widmung der Räumlichkeiten durch die Ehegatten bzw deren Absicht kommt es daher nicht an (OGH 26.04.2017, 1 Ob 51/17g).
- ❑ Grundsätzlich kann nicht nur ein Haus, sondern auch der Garten Ehewohnung sein; das ergibt sich schon daraus, dass auch ein Garten zu jenem Bereich gehört, in dem sich das Eheleben und Familienleben abspielen kann, in dem sich die Familienmitglieder in der Freizeit zurückziehen, um irgendwelchen Beschäftigungen nachzugehen oder sich zu erholen (RIS-Justiz RS0058318).
- ❑ **Zusammenfassung der Neuerungen und Konsequenzen**
- ❑ Opting in-Modell:
    - ❑ Die Ehegatten können vereinbaren, dass die (grundsätzlich nicht der Aufteilung unterliegende, weil eingebrachte, geerbte oder vom Dritten geschenkte) Ehewohnung unbedingt in das Aufteilungsverfahren einzubeziehen ist.
    - ❑ Das Aufteilungsgericht entscheidet darüber, ob das Eigentumsrecht an der Wohnung belassen und eine Ausgleichszahlung festgelegt oder ob das Eigentumsrecht übertragen wird.
    - ❑ Wurde hineinoptiert, spielen bei der Aufteilung der Wohnung die Billigkeit gem § 83 EheG und

die Beiträge der Ehegatten für die Ehewohnung eine Rolle.

- Konnexe Schulden (die während der Ehe zur Instandhaltung oder Verbesserung der Ehewohnung eingegangen wurden) mindern den Wert der aufzuteilenden Aktiven durch direkten Abzug (Zak 2009, 323 unter Hinweis auf OGH 10 Ob 15/04k).

- Opting out-Modell:
  - Die Ehegatten können vereinbaren, dass bei einer in die Aufteilung einzubeziehenden Ehewohnung die Übertragung des Eigentums oder eines anderen dinglichen Rechtes für die Aufteilung ausgeschlossen wird.
  - Nach *Deixler-Hübner* in Zak 2010, S 11 besteht die Möglichkeit zum Hinausoptieren nicht nur für die eingebrachte, geerbte und vom Dritten geschenkte Wohnung, sondern auch für die während der ehelichen Gemeinschaft von beiden Ehegatten geschaffene Ehewohnung.
  - Der umgekehrte Fall (Vorausvereinbarung darüber, dass die Rechte an der Wohnung im Fall der Scheidung, Nichtigerklärung oder Aufhebung an einen Ehepartner übertragen werden) ist gesetzlich nicht geregelt. *Deixler-Hübner* (Zak 2010, S 11) sieht es aufgrund eines Größenschlusses jedenfalls als zulässig an, dass bereits im Vorhinein die Übertragung der Wohnung festgelegt wird.
  - Für (schlichte) Miet-, Genossenschafts- oder Dienstwohnungen besteht keine Möglichkeit, den Eintritt des Ehepartners in den entsprechenden Vertrag aufgrund einer Entscheidung des Aufteilungsgerichtes zu verhindern.

- **Formvorschrift**

- Die Vorausvereinbarung über die Aufteilung der Ehewohnung ist notariatsaktspflichtig.

- **Praktische Anwendungsfälle für Wohnungsvorausvereinbarungen**

- Das Opting in-Modell wird dann interessant sein, wenn Lebensgefährten gemeinsam ein Haus auf einer Liegenschaft errichten, die im Alleineigentum einer der Lebensgefährten steht. Ohne Opting in wäre die Liegenschaft samt Haus infolge der erst späteren Eheschließung als eingebracht gem § 82 Abs 1 EheG anzusehen – und damit aus der Aufteilungsmasse auszuscheiden (EF-Z [2010] 01, S 10).

- Das Opting out-Modell bietet insbesondere dem Eigentümer eingebrachter Wohnungen davor Schutz, dass die Wohnung im Rahmen der Aufteilung an den Ehepartner geht.

- **Bindung des Gerichtes**

- Die Vereinbarung über den Ausschluss der Übertragung des Eigentums bzw eines anderen dinglichen Rechts bindet das Aufteilungsgericht.

- *Gitschthaler* vertritt in EF-Z (2010) 01, S 11 allerdings die Ansicht, dass eine Opting out-Vereinbarung über eine während aufrechter Ehe erworbene oder von einem Ehegatten eingebrachte und aufgrund der erzielten Wertschöpfung während der Ehe nunmehr aber als der Aufteilungsmasse zugehörig anzusehende Ehewohnung der Vereinbarungskontrolle nach § 97 Abs 2 EheG und § 97 Abs 3 EheG unterliegt.

- Von einer im Voraus geschlossenen Vereinbarung über die Nutzung der Ehewohnung durch einen Ehegatten kann das Gericht bei der Aufteilung nur abweichen, soweit der andere Ehegatte oder ein gemeinsames Kind bzw der eingetragene Partner seine Lebensbedürfnisse nicht hinreichend decken kann oder eine deutliche Verschlechterung seiner Lebensverhältnisse hinnehmen müsste (§ 97 Abs 3 EheG). Nach den Materialien ist die erstgenannte Ausnahme beispielsweise dann gegeben, wenn der Auszug aus der Wohnung für den Ehegatten mit einem Verlust des Arbeitsplatzes oder für das Kind mit einem solchen Wechsel der Schule oder des Ausbildungsplatzes verbunden ist, der die weitere Entwicklung gefährden kann.

- Sofern das Gericht von einer Vorausvereinbarung abweicht, hat es insbesondere
  - auf die Gestaltung der ehelichen Lebensverhältnisse,
  - die Dauer der Ehe sowie
  - darauf Bedacht zu nehmen, inwieweit der Vereinbarung eine rechtliche Beratung vorangegangen ist und
  - in welcher Form sie geschlossen wurde.

- Die Aufzählung ist (nach den Materialien) demonstrativ.

- **Abgrenzungsprobleme zum sonstigen Gebrauchsvermögen**

- Die Abgrenzung hat zum einen Bedeutung für die Abweichungsmöglichkeiten durch das Aufteilungsgericht,

zum anderen für die Frage der notwendigen Form der Vereinbarung.

- Nach *Gitschthaler* in EF-Z (2010) 01, S 9 werden jedenfalls zur Ehewohnung die unselbstständigen Bestandteile gem § 294 ABGB gehören, wie etwa eine Badezimmereinrichtung, fixierte Einbauschränke, die nicht entfernbar sind, ohne dass damit irgendeine wirtschaftliche Beeinträchtigung verbunden wäre (SZ 57/166 udgl). Die sonstige Wohnungseinrichtung (etwa Möbel, Teppiche etc, also selbstständige Bestandteile gem § 294 ABGB oder gar Zubehör gem § 297 ABGB) ist jedoch eheliches Gebrauchsvermögen. *Gitschthaler* weist darauf hin, dass eine allzu großzügige Betrachtungsweise des Begriffs Ehewohnung (wie etwa im Zusammenhang mit dem gesetzlichen Vorausvermächtnis nach § 758 ABGB) zu vermeiden ist, weil sich der Gesetzgeber offensichtlich doch bewusst für eine Differenzierung zwischen Ehewohnung (Wohnung) und ehelichem Gebrauchsvermögen entschieden hat; gerade der Hausrat, um den es im Zusammenhang mit der Differenzierung primär geht, ist jedoch (nur) eheliches Gebrauchsvermögen und nicht (mehr) Ehewohnung.