

# Wohnungseigentum im Fall des Ablebens

Stirbt der alleinige Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes, so richtet sich die Rechtsnachfolge von Todes wegen hinsichtlich des Wohnungseigentumsobjektes zunächst nach den allgemeinen erbrechtlichen Bestimmungen. Das Wohnungseigentumsobjekt des Verstorbenen fällt daher mangels abweichender letztwilliger Anordnung grundsätzlich den Erben entsprechend deren gesetzlichen Erbquoten zu. Insoweit unterscheidet sich das Wohnungseigentum nicht vom schlichten Liegenschaftseigentum. Eine dem Wohnungseigentum eigene Problematik kann sich jedoch dadurch ergeben, dass nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes nur eine Person alleine oder aber maximal zwei natürliche Personen zu gleichen Teilen – in diesem Falle spricht man von einer „Eigentümerpartnerschaft“ – Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein können. Sollten daher aufgrund der gesetzlichen Erbfolge mehr als zwei natürliche Personen oder aber zwei natürliche Personen zu unterschiedlichen Teilen Rechtsnachfolger des verstorbenen Wohnungseigentümers werden, so stehen die Beteiligten vor dem Problem, dass die Erbfolge hinsichtlich des Wohnungseigentumsobjektes nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes unzulässig ist. Dieser gesetzwidrige Zustand sollte tunlichst durch Errichtung einer entsprechenden letztwilligen Verfügung bereits zu Lebzeiten des Wohnungseigentümers vermieden werden.

Gleichfalls abweichend vom schlichten Liegenschaftseigentum stellt sich die Situation dar, wenn hinsichtlich eines Wohnungseigentumsobjektes eine Eigentümerpartnerschaft begründet wurde und in weiterer Folge einer der beiden Eigentümerpartner verstorbt. Für diesen Fall ist eine vom allgemeinen Erbrecht abweichende sondergesetzliche Rechtsnachfolge in der Weise vorgesehen, dass der Hälfteanteil des verstorbenen Eigentümerpartners nicht auf dessen Erben, sondern vielmehr unmittelbar auf den überlebenden Eigentümerpartner übergeht. Als Gegenleistung für diesen Erwerb hat der überlebende Eigentümerpartner einen Übernahmepreis als Ausgleich für den übernommenen Hälfteanteil an die Verlassenschaft bzw. die Erben auszubezahlen. Wollen die Eigentümerpartner von der dargestellten sondergesetzlichen Rechtsnachfolge im Falle des Ablebens eines Eigentümerpartners abweichen, so ist hierfür eine vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung schriftlich geschlossene Vereinbarung beider Eigentümerpartner erforderlich.

*Mag. Thomas Huf, LL.M.*

*Notarsubstitut in Dornbirn*



*Erschienen in den "Vorarlberger Nachrichten" am 3.6.2013 in der Rubrik "Rat der Notare"*