



Rechtsanwältin
Dr. Ursula Xell-Skreiner
ist Spezialistin für
einvernehmliche Scheidungen
und für Immobilienrecht.

Wipplinger Straße 32, 1010 Wien
Telefon 01/533 65 70
Mail: office@rechtsanwaeltin.at
www.rechtsanwaeltin.at

Liebe passé. Wohnung ade.?

Scheidung oder Trennung einer Lebensgemeinschaft – in puncto Immobilien kann beides haarig werden. Die Wiener Rechtsanwältin und Autorin Dr. Ursula Xell-Skreiner über Vor- und Nachsicht in Sachen Beziehung und Wohnen.

Hängt der berühmte Haussegen schief und lässt sich nicht mehr geradebiegen, so ist der Weg zur privaten Trennung oft nicht mehr weit. Recht groß sind hier die Unterschiede, ob die Lebenspartner in wilder oder doch gesetzlicher Ehe gelebt haben, ob es sich um eine gemeinsame Bleibe als Mietobjekt gehandelt hat oder der gemeinsame Hausstand im Eigentum eines oder der beiden nunmehrigen Streithähne steht. So manche/r hat schon eine böse Überraschung erlebt, der den/die einst Geliebte/n im ersten Anfall romantischer Euphorie hat bei sich einziehen lassen. Sehr schnell sind zwei Haushalte zusammengelegt und oft ist auch die Freude über die monatliche Ersparnis groß. Doch gilt es gerade hier bereits im Vorfeld Sorgfalt walten zu lassen, wie folgendes Beispiel zeigt.

Doppeltes Glück mit Folgen

Die Begeisterung über die von der Erbtante zugedachte Eigentumswohnung in Wiener Bestlage war bei Caroline C. noch riesengroß. Schon bald begegnete ihr der erfolgreiche Private Banker Michael R., der der Angeboteten in der Phase des intensiven Werbens anbot, ihr finanziell unter die Arme zu greifen und eine regelmäßige monatliche Zahlung zur Verfügung zu stellen. Caroline C. konnte ihr doppeltes gewöhntes

Glück kaum fassen. Die Traumwohnung von der Mitzli-Tant' und einen Don Juan, der sie finanziert! Michael R. leistete seinen Obolus für die Geliebte allmonatlich per Dauerauftrag. Als Zahlungszweck führte er „Wohnkosten“ an.

Doch es gab auch die flotte Yvonne S., die stets der Meinung war, dass keine andere Frau einen erfolgreichen Mann alleine haben sollte. Es dauerte kein Dreivierteljahr und Michael R. hatte mit Yvonne S. eine Affäre. Der Fall der Caroline C. von Wolke sieben kam rasch und tief. Sie erwischte die beiden in flagranti in ihrem eigenen Schlafzimmer. Der Hinauswurf der Untreuen erfolgte prompt, das Wohnungsschloss war schon am nächsten Tag ausgewechselt, von den abgeschnittenen Anzugärmeln ganz abgesehen.

Besitzstörung in der eigenen Wohnung

Als Michael R. seine Sachen nach der ersten Hitze des Gefechts abholen wollte, stand er vor verschlossener Türe. Doch es gibt kaum einen Private Banker mit Freundeskreis ohne Anwalt. Im Nu erreichte Caroline C. Post des Bezirksgerichts. Grund: Besitzstörung.

Die kämpferische Siegesicherheit wich bald der Ernüchterung. Caroline C. musste zur Kenntnis nehmen, dass der treulose Don Juan durch die regelmäßigen Über-



Foto: Shutterstock

weisungen seines Wohnkostenbeitrags auf ihr Konto ohne schriftlichen Vertrag, dafür konkludent Mieter geworden war. Nicht nur, dass der Besitzstörungsklage Folge gegeben und Caroline C. zum Kostenersatz verpflichtet wurde, wurde sie auch rechtlich verpflichtet, Michael R. wiederum Zutritt zu ihrer Wohnung zu verschaffen.

Ein schlechter Scherz?

Mitnichten. Hätte Caroline C. nicht ihr Sparbuch aufgelöst und dem untreuen Geliebten nicht einen Golden Handshake für die sofortige Aufgabe seiner Mietrechte bezahlt, hätte sie einen kostspieligen und langwierigen Räumungsprozess gegen Michael R. führen müssen. Wie wäre dies zu verhindern gewesen?

Es liegt in der Natur der Sache, dass Lebensgefährten die gemeinsamen Kosten der Lebensführung aufteilen. Als Eigentümer oder auch als Hauptmieter einer Wohnung sollte man vom Geliebten niemals regelmäßige Zahlungen entgegennehmen, die für das Wohnen im weiteren Sinne gewidmet sind. Wesentlich schlauer wäre es gewesen, ihm die direkte Zahlung von Kosten der Lebenshaltung (Lebensmittel, Telefon, Versicherungen, Urlaube etc.) zu überlassen. Geld hat bekanntlich kein Mascherl. Die unrichtige Widmung kann fatale Folgen haben.

Hier gelten andere Regeln

Im Falle einer Ehe sieht die Sache ganz anders aus. Das eheliche Gebrauchsvermögen, wozu auch die Ehwohnung zählt, ist bei Scheidung einer Ehe unter den beiden Scheidungskandidaten aufzuteilen. Die Kriterien dafür sind individuell und mannig-

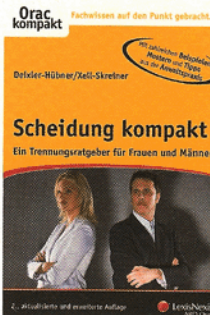
faltig. Der eigenmächtige Austausch des Wohnungsschlusses ist auch hier nicht ratsam – wie im obigen Fall droht auch hier ein Besitzstörungsverfahren.

Besteht Einigkeit darüber, wer die Ehwohnung behält und wer sie verlässt, ist bereits viel gewonnen. Der Wille, die Wohnung zu bekommen, sollte generell mit deren finanzieller Leistung einhergehen. Gibt es keine Einigung, entscheidet das Gericht. Die Rechtslage ist teilweise diffizil. In die Ehe eingebrachte, von dritten Personen geschenkte oder von Tode wegen erworbene Sachen fallen anlässlich einer Scheidung grundsätzlich nicht in die „Aufteilungsmasse“. Dies kann auch für eine eheliche Wohnung gelten. Eine Gegen Ausnahme besteht aber dann, wenn ein Ehegatte auf die Weiterbenützung der Ehwohnung „zur Sicherung seiner Lebensbedürfnisse“ unbedingt angewiesen ist. Kriterium dafür ist, ob vitale Fragen der Existenz auf dem Spiel stehen, so zum Beispiel wenn eine längere Obdachlosigkeit droht.

Seit Ende der 1990er-Jahre wird die Ehwohnung auch dann in die Aufteilungsmasse einbezogen, wenn ein gemeinsames Kind an ihrer Weiterbenützung „einen berücksichtigungswürdigen Bedarf“ hat. Darunter wird der völlige Wechsel seines sozialen Umfelds verstanden.

Alter Brauch: Morgengabe

Was kann man dem Eigentümer einer Liegenschaft daher raten? Sehr wohlhabenden Damen oder Herren der Schöpfung wurde öfters schon empfohlen, der Frau Gemahlin oder dem Herrn Gemahl anlässlich der – Heirat ein Willkommensgeschenk, eine Morgengabe, in Form einer adäquaten



Buchtipp:
Scheidung kompakt – Ein Trennungsratgeber für Frauen und Männer; Astrid Deixler-Hübner/Ursula Xell-Skreiner; LexisNexis ARD Orac: Umfassende Tipps für die möglichst konfliktarme Abwicklung der Trennung einer Lebensgemeinschaft UND einer Scheidung inklusive zahlreicher Hinweise auf Immobilien.

Eigentumswohnung zu machen. Durch diese List konnte schon manche Luxusvilla im späteren Streit vor dem habgierigen Experte gerettet werden. Verbringt man die Ehe in einer Mietwohnung, muss sich der oder die Ex die Miete im Streitfall erst einmal leisten können. Durchschnittlich betuchter Klientel sei empfohlen, für den Krisenfall Rücklagen zu bilden, denn ohne Ausgleichszahlung geht die Befreiung des bisherigen gemeinsamen Heims in der Praxis selten ab. Der vernünftige Erschaffer eines Eigenheims sollte sich primär immer fragen, ob er sich dieses auch nach „Wegfall“ seines Partners leisten kann, was auch im Todesfall bedacht werden sollte. •