

Scheidungsopfer Immobilie

Fast die Hälfte aller Ehen wird in Österreich geschieden. Grund genug, rechtzeitig vorzusorgen für eine etwaige Aufteilung von Grundstück, Haus oder Wohnung. Oder gleich alternativ zu investieren.

TEXT SYLVIA WASSHUBER

Buchtipp:

Scheidung kompakt – Der 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.

> Ehepartner weg, Haus weg? Bei Scheidungen gibt es oft ein böses Erwachen. Denn schnell mutiert die Ehe vom sicheren Hafen zur Zitterpartie – und das immer häufiger: Im Jahr 2005 wurden österreichweit immerhin rund 19.500 Ehen geschieden (Gesamtscheidungsrate: 46,4 %), die wenigsten davon ganz reibungslos. Die mittlere Dauer dieser Ehen betrug nur 9,2 Jahre.

Wohnung oder Haus stehen im Mittelpunkt so mancher Rosenkriege. Hubert F. etwa versäumte es, für den Fall des Falles zu disponieren: Er war vor der Ehe stolzer Alleineigentümer einer Nobelvilla in Wien-Hietzing, wo er später mit Frau und Sohn lebte. Nach 20 Jahren Ehe kam die Scheidung. Hubert verließ sich auf den gesetzlichen Grundsatz der Gütertrennung, der prinzipiell auch während aufrechter Ehe gilt – sprich, die Vermögen beider Ehegatten bleiben getrennt.

ABER: Diverse Gegenstände, die von beiden Partnern verwendet werden – wie etwa die genannte Prachtvilla – mutieren zum „ehelichen Gebrauchsvermögen“. Können sich die Ex-Liebenden bei der Scheidung nicht über die Aufteilung bzw. über deren Verhältnis einigen, entscheidet auf Antrag das Gericht – ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse. Der Wert des Objekts wird dann geschätzt – von einem Sachverständigen auf Kosten der Streithähne und meist erheblich unter dem wahren Verkehrswert. Schlecht für denjenigen, der die Liegenschaft räumen und abgefertigt werden soll. Meist wird auch noch berücksichtigt, welche Summe sich der am ehelichen Wohnsitz Zurückbleibende leisten kann. Rechtsanwältin Dr. Ursula Xell-Skreiner, Expertin für einvernehmliche Scheidungen und Immobilien: „So mancher Ehepartner, der das Eigenheim quasi alleine fi-

nanziert hat, musste es schließlich für einen Pappenstiel aufgeben.“

Dazu Dr. Robert Galler, Scheidungsanwalt und Immobilienspezialist in Salzburg: „Es ist ein weit verbreiteter Irrtum, dass das Anteilsverhältnis der Ehegatten im Grundbuch etwas über deren Ansprüche auf Aufteilung des ehelichen Wohnsitzes bei der Scheidung sagt – auch nicht bei Alleineigentum.“ Zu Recht erscheint den Betroffenen die Rechtsprechung daher oft abenteuerlich. Nach § 83 Ehegesetz etwa ist die Aufteilung nach „Billigkeit“ vorzunehmen. „Dabei ist besonders auf Gewicht und Umfang des Beitrags jedes Ehegatten zur Anschaffung des ehelichen Gebrauchsvermögens und zur Ansammlung der ehelichen Ersparnisse, sowie auf das Wohl der Kinder Bedacht zu nehmen; als Beitrag sind auch die Leistungen des Unterhalts, die Mitwirkung im Erwerb, soweit sie nicht anders abgegolten worden ist, die Führung des gemeinsamen Haushalts, die Pflege und Erziehung gemeinsamer Kinder und jeder sonstige eheliche Beistand zu werten.“ Soweit so unklar das zu erwartende Ergebnis.

Ähnlich verwickelt ist die Lage bei in die Ehe eingebrachten, während der Ehe von dritten Personen geschenkten oder geerbten Sachen. Sie fallen zwar grundsätzlich nicht in die „Aufteilungsmasse“. Univ.-Prof. Dr. Astrid Deixler-Hübner, Familienrechtsspezialistin an der Johannes Kepler Universität Linz, warnt aber: „Wenn der andere Ehegatte auf ihre Weiterbenützung zur Sicherung seiner Lebensbedürfnisse angewiesen ist oder wenn ein gemeinsames Kind an ihrer Weiterbenützung einen berücksichtigungswürdigen Bedarf hat, dann fallen Dinge, die man als von der Aufteilung ausgenommen wähnte, doch plötzlich



TIPPS VON DER SCHEIDUNGSANWÄLTIN

Interview mit Rechtsanwältin Dr. Ursula Xell-Skreiner, Expertin für einvernehmliche Scheidungen und Immobilien

SPACES: Treffen Herr und Frau Österreicher schon frühzeitig Vorkehrungen für eine mögliche Scheidung?

Dr. Xell-Skreiner: Der/die typische Österreicher/-in setzt sich meist nicht einmal theoretisch mit dem möglichen Scheitern seiner/ihrer Ehe auseinander. Damit verhält es sich ähnlich wie mit der Bereitschaft, über die Folgen des eigenen Ablebens nachzudenken. Und selbst wenn ein Ehepartner umsichtig genug ist, sich mit diesem „worst-case“-Szenario zu beschäftigen, legt ihm das Eherecht oft strenge Fesseln an.

SPACES: Ein Ehepartner möchte sein Geld in Immobilien investieren, aber im „worst case“ nicht teilen. Was tun?

Dr. Xell-Skreiner: Investieren Sie am besten in Liegenschaften, die nicht von beiden Ehepartnern genutzt werden – sonst werden diese automatisch zum ehelichen Gebrauchsvermögen und zumeist bei der Scheidung aufgeteilt. Sorgen Sie vielmehr dafür, dass Ihr Investment in die Kategorie „eheliche Ersparnisse“ fällt – denn auf den Anspruch auf deren Aufteilung kann man im Vorhinein verzichten, und zwar per Ehevertrag. Zu ihnen zählen alle Wertanlagen, die ihrem Wesen nach für eine Verwertung bestimmt sind – entweder durch Veräußerung oder durch Erzielung von Erträgen. Entscheidend ist nach dem Obersten Gerichtshof nicht die Widmung einer Sache während der Ehe, sondern ein objektiver Maßstab. Eheliche Ersparnisse können neben Bargeld, Spareinlagen, Gold, Kunstgegenständen, Verwertungsrechten etc., auch Wertpapiere, Eigentumswohnungen oder Liegenschaften im Allgemeinen sein. Auf der sicheren Seite ist der potenzielle Investor auf jeden Fall, wenn er oder sie entweder Immobilienfondsbeiträge erwirbt oder eine Vorsorgewohnung kauft; dies freilich in Kombination mit einem ordentlichen Ehevertrag.

SPACES: Und wenn das nötige Kleingeld fehlt und „nur“ in den ehelichen Wohnsitz investiert werden soll?

Dr. Xell-Skreiner: Am Ende einer Ehe wissen die wenigsten Paare konkret, wer wann welche Summen ins gemeinsame Eigenheim investiert hat. Rechnungen werden vernichtet, Zahlungen an „Pfuscher“ erst recht nicht aufgezeichnet. Der Richter, der im Sinne der geforderten Aufteilung nach Billigkeit (je nach Beiträgen) vorgehen soll, hat daher seine liebe Not. Am besten, jeder Partner trägt immer die halben Kosten – was auch schriftlich festgehalten werden sollte. Ist das finanziell nicht möglich (Stichwort kinderziehende/r Hausfrau/-mann), empfiehlt es sich zumindest, die Zahlungsflüsse nachvollziehbar zu halten. Unterlagen über die Auflösung eines Bausparvertrags, die Auszahlung einer Erbschaft (fällt nicht unter die Aufteilung!) etc. sind sorgfältig aufzubewahren – am besten außerhalb der Ehwohnung.

wieder darunter.“ Ganz Gefinkelte versuchen, ihr als Ehwohnsitz genutztes immobiles Eigentum per Ehevertrag vor dem späteren Zugriff des Partners zu schützen. Ehepakete, wie sie streng juristisch heißen, bewirken die umfassende Regelung der wirtschaftlichen Seite der Ehe und müssen beim Notar errichtet werden.

Nochmals ABER: § 97 Ehegesetz ist stärker als der schönste Vertrag: Auf den Anspruch auf Auf-

teilung besagten ehelichen Gebrauchsvermögens im Scheidungsverfahren kann im Voraus gar nicht rechtswirksam verzichtet werden – selbst wenn Schatzi brav unterschreibt.

Anders ist die Situation allerdings, wenn es nicht um vom Ehepaar benützte Gegenstände, sondern um eheliche Ersparnisse geht. Diese sind bei einer Scheidung zwar zu gleichen Teilen aufzuteilen. In Österreich lässt sich dies aber im Voraus durch einen Ehevertrag ausschließen – ein guter Ausweg also, wenn Werte gerettet werden sollen. Tipps dazu im Interviewkasten.

Raffiniert hat der betuchte Hugo P. die schwierige Rechtslage ausgenützt: Er rettete das seit Generationen im Familienbesitz befindliche Stadtpalais in Salzburg für sich – indem er seiner Ehefrau schon zur Hochzeit ein großzügiges Geschenk in Form einer adäquaten Eigentumswohnung machte.

Ebenfalls auf der Hut war Karina S.: Sie überredete ihren Bräutigam, das eheliche Penthouse nur zu mieten und legte ihr Vermögen lieber auf dem Kapitalmarkt an. Per Ehevertrag wurde die Aufteilung der ehelichen Ersparnisse ausgenommen, sodass der Ehemann auch keinen Anspruch auf die Wertzuwächse während der Ehe hatte.

Bei bloßer Anmietung einer Ehwohnung muss man sich nur einigen, wer in der Wohnung bleibt – oder ob beide ausziehen. Will keiner raus, entscheidet auch hier das Gericht – ebenfalls nach der bereits bekannten „Billigkeit“. Nicht zuletzt aber auch danach, wer sich das Weiterwohnen überhaupt leisten kann.

Der abschließende Rat? Dr. Xell-Skreiner: „Bilden Sie Rücklagen für den Krisenfall, denn ohne Ausgleichszahlung geht die Befreiung des bisher gemeinsamen Heims in der Praxis nur selten ab.“ <