TERMIN

Erste Wohnmesse 2021 mit digitalem Konzept

Coronabedingt als rein digitales Format präsentiert sich heuer die „Erste Wohnmesse“. Am 25. April stehen zahlreiche Aussteller – darunter namhafte Immobiliendienstleister, Makler und Bauträger – Besuchern mit ihrer Expertise live auf dem digitalen Messegelände Rede und Antwort. Der Eintritt ist frei. **www.erstewohnmesse.at**

IMPRESSUM: IMMOBILIEN
Redaktion: Daniela Mathis, Erich Ebenkofler, Tanja Rudolf
Telefon: 01/514 14-361, -217, -423
Anzeigen: Roman Schleser
Telefon: 01/514 14-203
E-Mail: vorname.nachname@diepresse.com
Immobilien im Internet: DiePresse.com/Immobilien

GUT GEBAUT

Roboterhund scannt Baustelle

Das ist keine Szene aus einem Science-Fiction-Film, sondern spielt sich derzeit auf der Baustelle des neuen Ikea-Einrichtungshauses beim Wiener Westbahnhof ab. Spot, so wurde der mit Lidar-Sensoren ausgestattete Roboterhund getauft, läuft die Baustelle selbstständig ab und erstellt dabei 3-D-Laserscans des Gebäudes, um alle Beteiligten mittels BIM-Methode (Building Information Modeling) in Echtzeit über Planungsänderungen und Fortschritte zu informieren. Federführend daran beteiligt ist das Linzer Start-up Qapture. [Ikea]

Wohnen und Recht. Wenn unverheiratete Paare sich trennen, kommt meist auch die Frage der gemeinsamen Wohnung aufs Tapet. Da gesetzliche Regelungen zu wünschen übrig lassen, sollte man selbst vorsorgen.

Wenn die Liebe auszieht

VON URSULA RISCHANEK

Die Zahl der Lebensgemeinschaften steigt weiter: Nach Angaben der Statistik Austria lebten im Vorjahr etwa 420.000 Paare ohne Trauschein zusammen. Im Wohnrecht werden diese allerdings eher stiefmütterlich behandelt, wissen der Wiener Notar Markus Kaspar sowie Rechtsanwalt Philipp Wieser von HBA Rechtsanwälte. Daraus ergeben sich bei einer Trennung gewisse Probleme.

1 Was passiert, wenn der Mietvertrag nur auf einen Partner läuft?

„Dann kann der Partner, auf den der Mietvertrag läuft, den anderen im Prinzip von heute auf morgen aus der Wohnung werfen“, erläutert Philipp Wieser. Wenn er das zuvor mit dem Vermieter akkordiert, könne er sogar einen Schlüssertausch veranlassen. Aber auch wenn der Mietvertrag auf beide Partner lautet, und das Paar sich trennt, ergeben sich rechtliche Probleme. „Um aus dem Mietvertrag aussteigen zu können, braucht man nämlich nicht nur die Zustimmung des Vermieters, sondern auch des zweiten Mieters. Und es kann passieren, dass der Vermieter vom Verbleibenden einen Bürgen verlangt.

2 Welche Probleme können sich beim Tod des Partners ergeben?

„In diesem Fall geht das Mietrecht auf den Lebensgefährten über, sofern beide drei Jahre im gemeinsamen Haushalt gelebt haben und zwar ‚in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft‘“, erklärt Markus Kaspar. Voraussetzung ist zudem ein dringendes Wohnbedürfnis des überlebenden Partners. Falls dieser nicht in das Mietverhältnis eintreten will, muss er dies binnen 14 Tagen deklarieren. Wenn die Partner weniger als drei Jahre in der Wohnung gelebt haben, komme es darauf an, ob sie die Wohnung gemeinsam bezogen haben, ergänzt Wieser: „Dann entfällt diese dreijährige Frist zur Gänze.“ Sonst müsse er mit dem Vermieter verhandeln und mit diesem einen neuen Mietvertrag abschließen. „Dabei kann es natürlich zu einer Mieterhöhung kommen.“

3 Wie ist die Situation bei Eigentumswohnungen?

In einem solchen Fall gibt es die Möglichkeit, das Wohnrecht für den Hinterbliebenen bereits vorab vertraglich oder durch eine letztwillige Verfügung festzulegen. „Ist das nicht geschehen, darf der überlebende Partner noch ein Jahr in der Wohnung oder dem Haus des Verstorbenen bleiben“, erläutert Kaspar. Dies aber ebenfalls nur dann, wenn die Lebensgefährten in den letzten drei Jahren im gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Den Erben müsse er dafür keine Miete zahlen, ergänzt Wieser, „aber die Betriebskosten muss er übernehmen“.

4 Welche Vorkehrungen sollte man bei Bauvorhaben treffen?

Das sei immer auch eine emotionale Frage, meint Wieser. „Wenn beide dafür einen Kredit aufnehmen und haften, sollten jedenfalls definitiv beide im Grundbuch stehen.“ Wird die Wohnung gemeinsam gekauft und stehen beide als Hälfteeigentümer im Grundbuch, kann sie nämlich auch nicht ohne Zustimmung des Miteigentümers als Sicherheit eingesetzt oder verkauft werden.

5 Wie sieht es mit Regelungen bei den Eigentumsverhältnissen aus?

Nur bei Einfamilienhäusern kann man das Eigentumsverhältnis anders gestalten, also beispielsweise an dem orientieren, was die Partner eingebracht haben, erklärt

Bei einer Trennung: Wer übernimmt die gemeinsame Wohnung? [Getty Images]

Wieser. „Hat einer den überwiegenden Anteil des Kaufpreises aufgebracht, könnte das Verhältnis im Grundbuch somit beispielsweise 90:10 lauten.“ Dabei könne grundsätzlich jeder Miteigentümer eines Hauses seinen Anteil auch jederzeit wieder ohne die Zustimmung des anderen verkaufen, erläutert Kaspar. „Sinnvoll ist es daher, dass Lebensgefährten einander wechselseitig ein Vorkaufsrecht einräumen, sodass zumindest die Möglichkeit besteht, dessen Anteil zu erwerben.“ Wieser rät unverheirateten Partnern, die gemeinsam ein Haus kaufen oder bauen, dieses für Dritte im Grundbuch unattraktiv zu machen, etwa durch das erwähnte Vorkaufsrecht. „Denn zwischen Lebensgefährten ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot nicht möglich.“

6 Was gilt es in dieser Hinsicht noch zu beachten?

Kaspar rät beiden Partnern dazu, genau aufzulisten, was sie jeweils wofür bezahlt haben, beziehungsweise die entsprechenden Rechnungen aufzubewahren. Ebenfalls notiert und nach Möglichkeit bewertet werden sollten alle Eigenleistungen, wenn renoviert oder neu gebaut wird. „Das Ganze sollte man sich vom Partner dann auch schriftlich bestätigen lassen“, betont Kaspar.

7 Wie wichtig sind schriftliche Regelungen generell?

Da Lebensgefährten in der Rechtsordnung eher stiefmütterlich behandelt werden, sind klare, schriftliche Regelungen sehr wichtig, hält Kaspar fest. „Gesetzliche Regelungen gibt es bis zu einem gewissen Grad nur im Miet- und Erbrecht. Rechtliche Unterhalts- und Vermögensansprüche gibt es beispielsweise für sie nicht.“ Er rät dazu, einen Partnervertrag aufzusetzen oder betreffend das Ableben ein Testament. „Das ist nicht nur für den Fall einer Trennung wichtig, sondern auch, um den Partner für den Fall des eigenen Todes abzusichern“, betont er.

EXKLUSIVHIT DER WOCHE

ESCHEN GARTEN
Wohnen, natürlich in Liesing
STIPCAKGASSE 8 • 1230 WIEN
EIN PROJEKT VON
ARE AUSTRIAN REAL ESTATE
areos
ESCHENGARTEN.AT