

4 Wohnen & Eigentum

4.1 Miete

4.1.1 Gemeinsamer Mietvertrag

Wenn beide Partner Hauptmieter der gemeinsamen Wohnung werden sollen, muss der Mietvertrag von beiden Partnern unterzeichnet werden. Entsprechend haften sie für die Entrichtung des Mietzinses solidarisch. Auch wenn intern eine Teilung der Mietkosten vereinbart ist, kann der Vermieter von beiden die Bezahlung des ganzen Mietzinses verlangen. Bei gemeinsamer Hauptmiete können alle Handlungen mit Wirkung gegenüber dem Vermieter nur gemeinsam vorgenommen werden, so zB. die Geltendmachung von Mängeln, Mietzinsminderung, Kündigung, Erstreckung des Mietverhältnisses etc. Dementsprechend muss der Vermieter auch beiden Partnern gemeinsam kündigen, d.h. eine formgerechte Kündigung zustellen. Im Trennungsfall kann es zum Streit zwischen den beiden Partnern kommen, wenn nicht klar ist, wer in der Wohnung bleiben darf. Da gesetzliche Regelungen fehlen, sollten diese Dinge im voraus einvernehmlich und schriftlich geklärt werden.

4.1.2 Untervermietung

Der Mieter kann mit Zustimmung des Vermieters an seinen Partner untervermieten. Er haftet dann dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Wohnung so benutzt, wie es ihm (als Hauptmieter) selbst gestattet ist.

4.2 Gebrauchsüberlassung – Prekarium

Wenn ein Partner in die Wohnung des anderen einzieht, entsteht noch kein Miet- oder Untermietverhältnis. Erst wenn er sich an den Kosten beteiligt und eine klare Abmachung über eine gemeinsame Miete oder Untermiete besteht, wird er zum Haupt- oder Untermieter. Fehlt eine Abmachung und beteiligt sich ein Partner nicht an den Mietkosten, gilt er nicht als Mieter, sondern als sog. *Prekarist*. Diesen kann der eigentliche Mieter somit jederzeit vor die Tür setzen (Widerruf).

4.3 Wohneigentum

4.3.1 Eigentumsformen

Es gibt verschiedene Formen von Eigentum:

- Beim *Alleineigentum* kauft ein Partner die Liegenschaft allein, entsprechend wird nur er im Grundbuch eingetragen. Über sein Eigentum kann er frei verfügen, d.h. es veräußern, belasten etc. Der andere Partner hat keinerlei Mitbestimmungsrechte.
- Beim *Gesamteigentum* können beide Partner nur gemeinsam über die Immobilie verfügen. Es ist nicht teilbar, weshalb im Grundbuch auch nicht vermerkt wird, wem wieviel gehört.
- Beim *Miteigentum* oder *Stockwerkeigentum* kaufen die beiden Partner die Immobilie zwar gemeinsam, doch erwirbt jeder für sich einen separaten – im Grundbuch eingetragenen – Anteil. Jeder kann dann über seinen Anteil frei verfügen. Wer die Immobilie gemeinsam kauft, haftet solidarisch, d.h. jeder hat für die Schulden dem Gläubiger (zB. Bank) gegenüber einzustehen.

4.3.2 Immobilienerwerb

Welche Eigentumsvariante auch gewählt wird: Beim Immobilienkauf sollte jedenfalls klar geregelt werden, wer und in welchem Umfang investiert und was mit der Immobilie passiert, wenn es zur Trennung kommt.

- Gewährt ein Partner dem anderen für den Immobilienkauf ein Darlehen, sollte ein schriftlicher Darlehensvertrag geschlossen werden, worin geregelt ist, wie und wann das Darlehen zurückzuzahlen und zu verzinsen ist.

- Unverheiratete Partner können Immobilien (Grundstücke, Häuser, Wohnungen) gemeinsam erwerben und zu gleichen Teilen als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Bei der Beendigung einer Partnerschaft kann der eine Partner den anderen auszahlen, d.h. den anderen Miteigentumsanteil übernehmen. Kommt keine Einigung zustande, kann jeder Miteigentümer eine Teilungsklage gegen den anderen einbringen. Die Immobilie wird dann real geteilt oder versteigert und der Erlös anteilig zwischen beiden aufgeteilt.
- Ist ein Partner Miteigentümer, kann er unter bestimmten Umständen ein Wohn- oder Nutzniessungsrecht ins Grundbuch eintragen lassen. Somit ist sichergestellt, dass er im Trennungsfall nicht ausziehen muss.

4.4 Hausrat / Gemeinsame Anschaffungen

Grundsätzlich ist der Käufer auch Eigentümer der von ihm erworbenen Güter. Der Partner des Käufers hat per se keinen Anspruch auf Miteigentum am erworbenen Gut. Um Miteigentum zu erwerben, ist eine klare Vereinbarung zwischen den Partnern erforderlich.

4.5 Schenkungen

Schenkungen sind Verträge, bei denen einer Person eine Sache oder ein Recht unentgeltlich, d.h. ohne Gegenleistung, überlassen wird. Generell ist eine Schenkung nur wirksam, wenn das Schenkungsobjekt tatsächlich übergeben wird. Wenn bei Schenkungen keine tatsächliche Übergabe stattfindet, ist ein zusätzlicher Formalakt, d.h. ein schriftlicher Schenkungsvertrag, erforderlich. Bei Immobilien ist ohnehin ein Vertrag mit Grundbucheintrag notwendig.

Eine Schenkung kann grundsätzlich nicht einseitig rückgängig gemacht werden. Das Gesetz sieht Ausnahmen vor, wonach unter bestimmten Voraussetzungen Schenkungen widerrufen werden können, etwa bei Bedürftigkeit des Schenkers oder wegen groben Undanks, d.h. wenn der Schenker an Leib, Ehre, Freiheit oder Vermögen verletzt wurde und es sich dabei um eine Straftat (strafbare Handlung nach Strafgesetzbuch) gehandelt hat (§§ 938 ff ABGB).