

LEBENSGEMEINSCHAFTEN DURCH ERKLÄRUNG

Das geltende Mietrechtsgesetz (MRG) kennt ein gesetzliches Eintrittsrecht für den Lebensgefährten im Todesfall (§ 14 MRG). In der Praxis ist der Nachweis, dass eine Lebensgemeinschaft bestanden hat, nachträglich für den in der Wohnung verbleibenden Lebensgefährten oft nur schwer zu führen oder zumindest sehr belastend. Ein gesetzliches Abtretungsrecht unter Lebenden (§ 12 MRG) hingegen kennt das MRG zwischen Lebensgefährten überhaupt nicht. Um den Kunden unseres Unternehmens die Beweislage zu erleichtern und ihnen die Möglichkeit zu eröffnen, ihre persönlichen Beziehungen frei zu gestalten, ohne rechtliche oder wirtschaftliche Nachteile in Kauf nehmen zu müssen, wurde in Erweiterung dieser gesetzlichen Bestimmungen die Möglichkeit geschaffen, die Lebensgemeinschaft über ausdrücklichen Wunsch durch einfache Erklärung registrieren zu lassen.

Begriff

Eine Lebensgemeinschaft durch Erklärung liegt dann vor, wenn und so lange der Bestandnehmer (Nutzungsberechtigte oder Mieter) gemeinsam mit seinem Lebensgefährten in der betreffenden Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt, sich beide Lebensgefährten rechtsverbindlich durch eigene Unterschrift zu dieser Lebensgemeinschaft bekannt haben und diese über ausdrücklichen Wunsch des Bestandnehmers von der gemeinnützigen Bauvereinigung im Wege der Registrierung anerkannt wurde.

Entstehung

Die **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** wird von der gemeinnützigen Bauvereinigung in der Regel nach Ablauf von drei Jahren ab dem Zeitpunkt des Einlangens einer schriftlichen „Erklärung zur Lebensgemeinschaft“ anerkannt (Registrierung). Im Falle der Abgabe der „Erklärung zur Lebensgemeinschaft“ anlässlich des gemeinsamen Bezuges einer Wohnung der gemeinnützigen Bauvereinigung entsteht die **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** sofort bei Bezug. Durch diese „Erklärung“ (Antragsformular www.sozialbau.at ► Formulare ► Downloads) kann aber nur jeweils eine Lebensgemeinschaft zwischen zwei heiratsfähigen Personen verschiedenen oder des gleichen Geschlechtes rechtswirksam begründet werden. Die Begründung einer **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** bei aufrechtem Bestehen einer Ehe ist ebenso wenig möglich, wie die Begründung einer **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** bei aufrechtem Bestehen einer weiteren Lebensgemeinschaft.

Beachten Sie bitte überdies

Die Einführung der **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** ist eine Zusatzleistung Ihrer gemeinnützigen Bauvereinigung und findet sich in dieser Form weder im geltenden Erbrecht noch im Mietrecht. Es wird sich daher als nützlich erweisen, wenn Sie neben der „Erklärung zur Lebensgemeinschaft“ zivilrechtliche Vereinbarungen zur vermögensrechtlichen Absicherung Ihrer Lebensgemeinschaft treffen. Ebenso wird die Abgabe einer letztwilligen Verfügung, etwa im Wege eines Testamentes, Kodizills u. Ä. empfohlen, da andernfalls und ungeachtet der Anerkennung durch die gemeinnützige Bauvereinigung allenfalls vorhandene eintrittsberechtigte Personen im Sinne des MRG zum Zuge kommen könnten. Festgehalten wird, dass die seitens der gemeinnützigen Bauvereinigung abgegebenen Zusagen keinesfalls die Rechtswirkungen einer letztwilligen Verfügung ersetzen können. Solche Verfügungen werden im Sinne der gesetzlichen Vorschriften vom Bestandnehmer selbst rechtsverbindlich abzugeben sein.

Wenngleich nicht die Absicht besteht, die gesetzlichen Rechte allenfalls bereits bestehender Lebensgemeinschaften durch die **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** einzuschränken, empfiehlt es sich schon aus Gründen der leichteren Beweisbarkeit die vorgeschlagene „Erklärung zur Lebensgemeinschaft“ abzugeben.

Die im Sinne dieses Merkblattes gegebenen Zusagen sind nicht geeignet, Erbstreitigkeiten zu präjudizieren, weder hinsichtlich der Rechte an der Wohnung noch hinsichtlich der damit verbundenen Rechte an der Eigenleistung gemäß § 17 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG).

Die **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** erfordert eine aufrechte Haushaltsgemeinschaft, sodass die betreffende Wohnung ab dem Zeitpunkt der „Erklärung zur Lebensgemeinschaft“ auch tatsächlich gemeinsam zur Befriedigung des alleinigen, dringenden und ständigen Wohnbedarfes der Lebensgefährten genutzt werden muss. Der Lebensgefährte wird daher innerhalb der förderungsrechtlich vorgegebenen Frist von sechs Monaten den Vorwohnsitz aufzugeben haben.

Anerkennung

Die gemeinnützige Bauvereinigung wird über ausdrücklichen Wunsch des Bestandnehmers gerne die Anerkennung der betreffenden **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** bestätigen. Sie verpflichtet sich hierbei zur angemessenen Wahrung des Datengeheimnisses im Sinne des geltenden Datenschutzgesetzes.

Auflösung

Eine **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** erlischt grundsätzlich dann, wenn einer der beiden Lebensgefährten der gemeinnützigen Bauvereinigung nachweislich die Auflösung der Lebensgemeinschaft anzeigt (Beendigung der Registrierung). Beide Lebensgefährten sind sofort nach Beendigung der betreffenden Lebensgemeinschaft zu dieser Mitteilung verpflichtet, widrigenfalls sie alle Nachteile, die aus der weiter aufrechten Registrierung dieser bereits „aufgelösten“ **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** entstehen, zu tragen haben. Das Wiederaufleben einer bereits aufgelösten **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** hingegen ist nicht möglich. Jedoch können durch neuerliche Abgabe einer „Erklärung zur Lebensgemeinschaft“ auch dieselben Lebensgefährten wieder eine neue **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** begründen, die nach Ablauf der Dreijahresfrist von der gemeinnützigen Bauvereinigung wiederum anerkannt (Registrierung) wird.

Wirkung

Die gemeinnützige Bauvereinigung erklärt sich bei Vorliegen einer anerkannten (registrierten) **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** bereit, im Todesfall des Bestandnehmers (§ 14 MRG) mit dem registrierten Lebensgefährten einen neuen Bestandvertrag (Miet- oder Nutzungsvertrag) abzuschließen und verpflichtet sich, bei dieser Gelegenheit weder die Miete zu erhöhen noch eine erhöhte Eigenleistung zu verlangen, sodass die Rechte des Lebensgefährten jenen eines Ehepartners angeglichen werden.

Die gemeinnützige Bauvereinigung erklärt sich bei Vorliegen einer anerkannten (registrierten) **Lebensgemeinschaft durch Erklärung** überdies bereit, im Falle der Abtretung der Bestandrechte an der Wohnung durch den Bestandnehmer (§ 12 MRG), mit dem registrierten Lebensgefährten einen neuen Bestandvertrag abzuschließen und bei dieser Gelegenheit weder die Miete anzuheben noch eine erhöhte Eigenleistung zu verlangen, sodass die Rechte des Lebensgefährten jenen eines Ehepartners angeglichen werden.

Einschränkungen

Die Registrierung und Anerkennung einer Lebensgemeinschaft durch Erklärung begründet nur die - widerlegbare - Rechtsvermutung der gemeinnützigen Bauvereinigung über das Vorliegen einer Lebensgemeinschaft im Sinne obiger Bestimmungen.

Die gemeinnützige Bauvereinigung kann weder in die Rechte gesetzlich berechtigter Personen (§§ 12 und 14 MRG, Erben, Legatäre etc.) noch in die Rechte sonstiger zuweisungsberechtigter Dritter (Stadt Wien, ÖIF etc.) eingreifen, noch kann sie dem Ergebnis eines Verlassenschaftsverfahrens vorgreifen. Im Falle der Geltendmachung von solchen Rechten wird daher die gerichtliche Entscheidung abzuwarten sein.

Die gemeinnützige Bauvereinigung wird sich bei fehlender einvernehmlicher Regelung zwischen gesetzlich berechtigten Personen an die abgegebene Zusage nicht als gebunden erachten, sodass Ansprüche daraus, zumindest der gemeinnützigen Bauvereinigung gegenüber, nicht geltend gemacht werden können. In solchen Fällen bleibt dann in jedem Falle der Erlass eines rechtskräftigen Verlassenschaftsbeschlusses oder dgl. abzuwarten. Die Verlassenschaft und der neue Bestandnehmer werden die gemeinnützige Bauvereinigung im Falle erfolgreicher Geltendmachung von Ansprüchen Dritter überdies schad- und klaglos zu halten haben. Im Falle der erfolgreichen Geltendmachung solcher Rechte an der Wohnung ist die von der gemeinnützigen Bauvereinigung ausgesprochene Anerkennung unwirksam.

Die entsprechenden Gesetzestexte können auch im Internet unter <http://www.ris.bka.gv.at/bundesrecht/> abgefragt werden.