

Ausdruck erstellt am durch Benutzer-ID 238254210
Dokument ausschließlich zum internen Gebrauch des Vertragspartners 18826332

Dokumentinformation

Während der Ehe angesammelte Liegenschaften, die vermietet werden, sind in aller Regel eheliche Ersparnisse

Datum/Gültigkeitszeitraum	02.03.2020
Publiziert von	Linde 
Glossator	Norbert Marschall
Rechtsgebiet	Zivilprozess, Ausserstreitiges Verfahren Familienrecht (ABGB und Nebengesetze)
Fundstelle	iFamZ 2019/163
Heft	4 / 2019
Seite	254
Entscheidung	OGH 30.4.2019, 1 Ob 112/18d

Leitsatz

Der Schluss, dass bei Veranlagung in Immobilien schlicht die während der Ehe größer werdende Anzahl an Bestandobjekten dazu führt, dass der Eigentümer zum Unternehmer wird und diese Immobilien als einem Unternehmen gewidmete Sachen von der Aufteilung ausgenommen sind, ist mit dem Zweck des Ehegesetzes, in Anbetracht der Zielsetzung, bei der Aufteilung nach §§ 81 ff EheG ein für beide Parteien tragbares, den Umständen des Einzelfalls gerecht werdendes Ergebnis herbeizuführen, nicht vereinbar. Behauptet ein Ehegatte, dass es sich dabei um einem Unternehmen gewidmete Sachen handelt, hat er das Vorliegen des Ausnahmetatbestands zu beweisen.

Sachverhalt

Bei der Eheschließung war der Mann Mitinhaber einer Tischlerei mit 20 Mitarbeitern. Die Frau widmete sich nach der Eheschließung der Erziehung der drei gemeinsamen Kinder. Sie war zudem jahrzehntelang im Rahmen des Familienunternehmens, das in den Folgejahren von einer Mitarbeitergröße von 20 auf 250 ausgebaut wurde, als Leiterin des Finanz- und Rechnungswesens vollzeitbeschäftigt. Aus den Erträgen dieses Unternehmens erwarb der Ehemann im Laufe der Ehe etliche wertvolle Immobilien, welche er größtenteils vermietete. Die Vorinstanzen haben die Vermietung der Immobilien ebenfalls als unternehmerische Tätigkeit qualifiziert und die betreffenden Immobilien nicht in die Aufteilungsmasse einbezogen.

Begründung

Gerade in Zeiten niedriger Zinsen werden Immobilien häufig als Veranlagungsform gewählt, weil sie als sichere und im Regelfall zumindest werterhaltende Kapitalanlage gelten und höhere "Zinsen" durch Mieteinnahmen verschaffen können als die Veranlagung auf einem Sparbuch. Der bloße Umstand der Verwertung von Liegenschaftsvermögen durch Vermietung spricht für sich also noch nicht für eine "privilegierte" unternehmerische Tätigkeit, werfen doch auch andere Ersparnisse häufig Erträge ab. Zudem ist es auch für den Werterhalt in der Regel günstiger, die Objekte nicht leer stehen, sondern bewohnen zu lassen. (...)

Stellte man allein auf die Anzahl der vermieteten Wohnungen und das (bloße) Erfordernis einer dauerhaften Organisation (...) ab, hätte dies zur Konsequenz, dass ab einem gewissen Bestand von Immobilienvermögen "Privatvermögen" im Sinne bloßer Ersparnisse gar nicht mehr denkbar wäre. In der Konstellation einer "Hausfrauenehe" bei ausnehmend gut verdienendem Ehepartner (gleich ob angestellt oder selbständig) hätte

dies zur Konsequenz, dass es von der Form der Veranlagung des geschaffenen Vermögens abhinge, ob bei Scheidung der andere Ehepartner daran (nach dem Aufteilungsschlüssel) partizipiert oder nicht. Werden die Geldmittel, die als eheliche Ersparnisse zur Verfügung stehen, allein in Wertpapierdepots, Kunstgegenstände oder auf Sparbücher angelegt, wären sie uneingeschränkt aufzuteilen. Wird (auch) in Immobilien als Veranlagung investiert, dann zieht das Ansammeln von (immer mehr) Liegenschaften das Erfordernis der Einrichtung einer gewissen Organisation für deren Verwaltung nach sich. Bei einem eher formalen Unternehmerbegriff würde nun durch den Erwerb jener Immobilie, die deren Einrichtung und die Einschaltung von anderen Unternehmen oder Gehilfen endgültig erforderlich macht (und zwar auch für die davor angeschafften), der Eigentümer zum Unternehmer; und das Privatvermögen wandelte sich plötzlich (und zur Gänze) in "unternehmerisches" Vermögen um. Der andere verliere - je "reicher" der Liegenschaftseigentümer (sein oder ihr Ehepartner) wird - nicht nur den Anspruch auf Aufteilung dieser und jeder weiteren neu hinzugekauften Immobilie im Fall der Scheidung, sondern auch den auf Aufteilung des zuvor noch als "private" eheliche Ersparnis eingestuften Immobilienbesitzes. (...)

Für die Beurteilung der letztlich nur in einer Gesamtschau der ehelichen Verhältnisse zu lösenden Frage, wann (ausnahmsweise) diese, während der Ehe erwirtschaftete, eheliche Errungenschaft deshalb von der Aufteilung ausgenommen sein soll, weil damit ein im Sinne des Gesetzeszwecks schutzwürdiges Unternehmen betrieben wird, sind somit insbesondere folgende Kriterien heranzuziehen:

- Die Vermietung des Immobilienvermögens ist Teil des aktiven Erwerbslebens eines oder beider Ehegatten. Aus dem Liegenschaftsvermögen werden nicht unerhebliche regelmäßige Erträge erzielt, die gegenüber sonstigen laufenden Einkünften ins Gewicht fallen.
- Den lukrierten (Miet-)Erträgen liegen - neben dem Kapitaleinsatz - im Wesentlichen persönliche (Organisations-)Tätigkeiten des Eigentümers (oder eigener Dienstnehmer) zugrunde, die (nicht unerheblichen) Arbeitsaufwand im Sinne einer Erwerbstätigkeit erfordern, was eine größere Zahl von zu verwaltenden Objekten mit einer Mehrzahl von Mietern voraussetzt.

Ende Seite 254

Anfang Seite 255

- Dazu ist eine eigenständige Organisation eingerichtet, unter deren "Dach" die Vermietung betrieben wird und bei der der Eigentümer selbst zumindest die wesentlichen Entscheidungen trifft. Der Ehegatte entfaltet also eine marktgerichtete und wirtschaftlich selbständige Tätigkeit. (...)

Glosse

Nach der bisherigen Judikatur zu [§ 82 Abs 1 Z 3 EheG](#) wurden Zinshäuser oder eine größere Anzahl von vermieteten Eigentumswohnungen unter der bloßen Voraussetzung des Erfordernisses einer auf Dauer angelegten Organisation, wie sie etwa in der Bestellung eines Hausbesorgers oder der Buchführung zum Ausdruck kommt ([7 Ob 102/09i iFamZ 2010/30](#) ua; [Hopf/Kathrein, Eherecht³ § 82 EheG Rz 18](#)), ebenso "generalisierend" aus der Aufteilung ausgeschieden wie lebende Unternehmen mit hunderten MitarbeiterInnen, Maschinen und anderen Betriebsmitteln. Die nunmehrige Entscheidung des OGH orientiert sich wieder an der vom Gesetzgeber ursprünglich mit [§ 82 Abs 1 Z 3 EheG](#) verbundenen Intention, nämlich lebenskräftige Unternehmen zu erhalten. Bei Konstellationen, in denen Ehepartner mit den Erträgen aus derartigen "lebenden" Unternehmen oder aus anderen Einkunftsquellen Immobilien anschaffen und vermieten, ist keine unternehmerische Tätigkeit anzunehmen, es sei denn bestimmte - vom OGH sehr konkret umschriebene - Kriterien sind erfüllt. Dem Grundsatz der Billigkeit wird dadurch entsprochen, dass Ehepartner, welche in der Lage sind, gleich "blockweise" viele Wohnungen oder gar ganze Zinshäuser zu erwerben, aufteilungsrechtlich nicht länger bessergestellt werden, als Ehepartner, die sich nur einzelne Wohnungen anschaffen können und/oder ihr Ersparnis in Aktien oder Wertpapiere veranlagen. Neben diesem egalitären Aspekt trägt der OGH durch die Änderung seiner bisherigen Judikaturlinie zu Zinshäusern bzw einer größeren Anzahl von Eigentumswohnungen auch dem Grundsatz der Gleichheit der Rechte von Mann und Frau Rechnung. Die bisher gepflogene extensive Interpretation der Bestimmung des [§ 82 Abs 1 Z 3 EheG](#) stellte eine grobe Benachteiligung der im Regelfall mit der Haushaltsführung, der Kindererziehung und dem "daily business" beschäftigten Frauen gegenüber den meist männlichen Unternehmern dar. Der OGH schafft sohin in einer Zeit, in der der Ankauf und die Vermietung von Immobilien als Vermögensveranlagungsform immer beliebter wird, eine faire Ausgangssituation für die Aufteilung derartiger Vermögenswerte.

Zum Glossator

Dr. Norbert Marschall ist Rechtsanwalt in Wien und war am Verfahren beteiligt.

Meta-Daten

Rubrik(en)

Ehe- und Partnerschaftsrecht Rechtsprechung

Verweise

[OGH 30.4.2019, 1 Ob 112/18d](#)

[§ 82 EheG](#)

Rückverweise

Entscheidungen

[OGH 1 Ob 112/18d \(Volltext\) -](#)

Indextdokumente

[JBI 2019, 661: OGH 30.4.2019, 1 Ob 112/18d -](#)

Kommentare

[ABGB-ON 1.04 , Kletečka/Schauer: § 1175 ABGB \(Warto\) Begriff und Rechtsnatur der Gesellschaft bürgerlichen Rechts - 15.01.2021 bis ...](#)

Sammlungen

[EFSlg 160.589: OGH 30.4.2019, 1 Ob 112/18d -](#)

[EFSlg 160.737: OGH 30.4.2019, 1 Ob 112/18d; LGZ Wien 22.1.2019, 44 R 555/18w -](#)

[EFSlg 160.738: OGH 30.4.2019, 1 Ob 112/18d; OGH 16.12.2019, 1 Ob 164/19b -](#)

[EFSlg 160.740: OGH 3.4.2019, 1 Ob 55/19y; OGH 30.4.2019, 1 Ob 112/18d; LG Salzburg 29.5.2019, 21 R 32/19f -](#)

[EFSlg 160.743: OGH 30.4.2019, 1 Ob 112/18d -](#)

[EFSlg 160.744: OGH 30.4.2019, 1 Ob 112/18d -](#)

[EFSlg 160.745: OGH 30.4.2019, 1 Ob 112/18d -](#)
mehr...

Zeitschriften

[EF-Z 2020/60: OGH 21.5.2019, 5 Ob 229/18i Vorrang des Aufteilungsverfahrens? Oder auch nicht?; \(Edwin Gitschthaler\) -](#)

© 2021 MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH