

Schwerpunkt

Verbraucherrechte-Richtlinie

Die miet- und wohnrechtlich
relevanten Teile des VRUG

Die Verbraucherrechte-Richtlinie und ihre
Auswirkungen auf den Maklervertrag

Abgabenrecht

Grunderwerbsteuer neu

Forum Immobilientreuhänder

Zur Zubehörfähigkeit
im Wohnungseigentum

Zur Zubehörfähigkeit im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 2 Abs 2 und 3
WEG

Wohnungs-
eigentumsobjekt;
Zubehör-
Wohnungs-
eigentum;
Bestandteils-
eigenschaft;
Zubehörfähigkeit;
Garten;
Terrasse

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund jener Rsp,¹⁾ welche für die wirksame Schaffung von Zubehör-WE dessen Eintragung im Grundbuch verlangt (und mangels Verbücherung des in einem solchen Fall eben nur vermeintlichen Zubehör-WE von allgemeinen Teilen der Liegenschaft ausgeht), ist die Frage, welchen Teilen (Räumen oder Flächen) einer Liegenschaft die Eigenschaft eines (im Hauptbuch nicht gesondert auszuweisenden) Bestandteils eines WE-Objekts zukommt und welche Teile mangels baulicher Verbindung mit dem betreffenden WE-Objekt nur in Gestalt des Zubehör-WE mit dem WE-Objekt verbunden werden können (und solcherart im Grundbuch eingetragen werden müssen), in den Mittelpunkt gerückt.

Unstrittig ist ein Teil der Liegenschaft, der in dem Sinn räumlich vom betreffenden WE-Objekt getrennt (disloziert) ist, als sich zwischen ihm und dem WE-Objekt allgemeine Teile der Liegenschaft oder andere WE- oder Zubehörobjekte befinden, als iSd § 2 Abs 3 WEG zubehörfähig zu qualifizieren, weil selbst im weitesten Wortsinn keine bauliche Verbindung des Liegenschaftsteils mit dem WE-Objekt vorliegt.

Ebenso unstrittig sind Liegenschaftsteile, die unmittelbar an das WE-Objekt anschließen und deren bauliche Verbindung mit diesem (iS einer ausschließlichen Zuordnung zum WE-Objekt) schon daraus erhellt, dass sie jedenfalls nur von WE-Objekt aus erreichbar sind, nicht Zubehör, sondern Bestandteil des WE-Objekts. Dies ist typischerweise (aber nicht zwangsläufig!) bei an das WE-Objekt unmittelbar angrenzenden Balkonen oder Dachterrassen der Fall.

Nicht völlig eindeutig ist indes auf den ersten Blick die rechtliche Qualifikation von Liegenschaftsteilen, die zwar (horizontal oder vertikal) unmittelbar an das betreffende WE-Objekt angrenzen, aufgrund der baulichen Gegebenheiten aber keine ausschließliche Zuordnung zum WE-Objekt erkennbar ist, weil diese Teile ohne Weiteres auch von allgemeinen Teilen der Liegenschaft (oder von anderen WE- oder Zubehörobjekten bzw der Liegenschaftsgrenze) aus erreicht werden können, wofür als Bsp Hausgärten oder im Erdgeschoß befindliche Terrassen mit einer nur mangelhaften Abgrenzung nach außen genannt werden könnten.

In dem der E 4 Ob 150/11 d²⁾ zugrunde liegenden Fall vertrat das Berufungsgericht die Ansicht, es sei kein sicheres Kriterium für die Bestandteileigenschaft eines Gartens, wenn eine Wohnung bloß an den Garten anschließe, weil der Garten „dessen ungeachtet auch eine bloß zufällig an die Wohnung angrenzende Allgemeinfläche sein“ könne. Der OGH schloss sich dieser Rechtsansicht an: Auch im Schrifttum werde aus Gründen der Rechtssicherheit die Beurteilung geteilt, dass ein Hausgarten, der im Grundbuch nicht als Zubehör zu einem WE-Objekt eingetragen ist, mangels eindeutiger baulicher Verbindung selbst dann kein unselbständiger Bestandteil eines WE-Objekts (sondern allgemeiner Teil der Liegenschaft) sei, wenn er daran unmittelbar angrenze und eingezäunt sei.³⁾

Der OGH beruft sich hierbei namentlich auf *Holzner*.⁴⁾ Dieser erklärt, dass die Bestandteileigenschaft angrenzender Gärten für den Regelfall besser nicht erwogen werden sollte. Vielmehr sollte sich eine solche Bestandteileigenschaft auf Fälle völlig eindeutiger baulicher Verbindung beschränken. Nach dieser Anschauung kann also ein bloß durch einen Zaun nach außen abgegrenzter Garten eben nicht als gleichsam ganz selbstverständlicher (und sinnlich zweifelsfrei wahrnehmbarer) Bestandteil des WE-Objekts aufgefasst werden.

Dass es für die Bestandteileigenschaft eines Gartens oder einer im Erdgeschoß befindlichen Terrasse irgendeiner über die bloße unmittelbare Nachbarschaft zum WE-Objekt hinausgehenden baulichen Verbindung mit dem WE-Objekt und damit naturgemäß einhergehenden baulichen Abgeschlossenheit nach außen bedarf, ist nicht ernsthaft zu bestreiten. Fraglich bleibt aber, wie massiv und nachhaltig eine solche Verbindung in baulicher Hinsicht sein muss. Dass nämlich ein Zaun alleine noch keine bauliche Abgeschlossenheit des WE-Objekts in seiner Gesamtheit herzustellen vermag, wird nämlich in der L mancherorts angezweifelt.⁵⁾

Zusammengefasst bedeutet der die Zubehörfähigkeit eines Liegenschaftsteils charakterisierende gesetzliche Terminus in § 2 Abs 3 WEG „mit dem WE-Objekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft“ nicht, dass nur dislozierte Teile der Liegenschaft (in dem Sinn, dass sich zwischen dem WE-Objekt und dem betreffenden Liegenschaftsteil allgemeine Teile der Liegenschaft oder andere WE- bzw Zubehörobjekte befinden) als Zubehörobjekte in Betracht kommen. **Eine bauliche Verbindung mit dem WE-Objekt**, die gegen die Zubehörtauglichkeit (und für die Bestandteileigenschaft) des betreffenden Liegenschaftsteils spricht, **liegt** nämlich im Lichte der zitierten Rsp **nicht schon jedenfalls dann vor, wenn das WE-Objekt und der betreffende Liegenschaftsteil unmittelbar aneinander angrenzen, sondern nur dann, wenn schon aufgrund der baulichen Gegebenheiten gar keine andere Verwendung als eine solche durch die Nutzer des betreffenden WE-Objekts in Betracht kommt**. Ist eine solche eindeutige bauliche Verbindung nicht gegeben, ist zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten die Widmung und Verbücherung des betreffenden Liegenschaftsteils als Zubehör-WE dringend anzuraten.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

- 1) RIS-Justiz RS0111616.
- 2) immolex 2012/6 (*Prader*).
- 3) Vgl 5 Ob 54/12 w immolex 2013/29 (*Prader*), in welcher Hausgärten schon ganz allgemein die Eignung als Bestandteil eines WE-Objekts abgesprochen wird.
- 4) Zubehör-Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch? wobl 2010, 157 (160).
- 5) Vgl *Prader*, immolex 2012 (Glosse zu 4 Ob 150/11 d), 19 (20); idS wohl auch *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG³ Rz 29 zu § 2.