

Dokument 6 von 8

wohnrechtliche blätter

 VERLAG
ÖSTERREICH

wobl 2015, 342

Heft 11 v. 01.11.2015

Aufsätze

IWD - Zubehörwohnungseigentum - quo vadis?

Matthias Knoll

Marco Scharmer
B.A., Innsbruck

Am 19.10.2015 fand im Rahmen der Vortragsreihe "Innsbrucker Wohnrechtlicher Dialog" (IWD), welche von Univ.-Prof. Dr. *Martin Häublein* und Univ.-Prof. Dr. *Andreas Vonkilch* als Plattform für einen Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis über aktuelle wohnrechtliche Rechtsfragen und Entwicklungen ins Leben gerufen wurde, an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck ein Vortrag von RA Dr. *Christian Prader* zum Thema "Zubehörwohnungseigentum - quo vadis?" statt.¹

Der Vortragende

RA Dr. *Christian Prader* ist als Rechtsanwalt in Innsbruck tätig, wobei seine Schwerpunkte unter anderem im Bauträger- und Immobilienrecht sowie im Miet- und Wohnrecht liegen. Der Referent ist aber auch als Autor mehrerer Fachbücher und Verfasser von Beiträgen bekannt. Mehrere Jahre war er außerdem als Universitäts-Lektor an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck tätig.

Das Thema

Der OGH sprach in der E 4 Ob 150/11d vom 22.11.2011 aus, dass die wirksame Begründung von WE-Zubehör - praktisch geht es dabei insbesondere um Kfz-Abstellplätze, Kellerabteile und Eigengärten, die zu Eigentumswohnungen gehören - erfordert, dass das Zubehör auch eigens im Grundbuch eingetragen ist. Die bloße Berücksichtigung bei der Berechnung des Nutzwerts der jeweiligen Wohnung genüge sohin nicht.

Unter Zugrundlegung des Umstandes, dass derartige Verbücherungen in der Vergangenheit in ganz Österreich vielfach unterblieben sind, erfuhr diese Entscheidung ungeheure praktische Brisanz, welche der Gesetzgeber mit der WRN 2015 zu lösen versuchte.

Der Vortrag sollte insbesondere der Beantwortung der Frage dienen, ob es dem Gesetzgeber durch die WRN 2015 gelungen ist, die durch die Rechtsprechung des OGH hervorgerufene Unsicherheit zu beseitigen sowie die noch offen bleibenden Fragen aufzuzeigen.

Der Vortrag

Der Vortragende, RA Dr. *Christian Prader*, trug - im Wesentlichen - vor:

Zu Beginn verwies der Vortragende insbesondere auf die E 4 Ob 150/11d, in der der OGH - anknüpfend an die E 5 Ob 73/99t und zuletzt bestätigt durch die E 5 Ob 218/13i - aussprach, dass für die sachenrechtlich wirksame Begründung von WE-Zubehör die Einverleibung des Umfangs des Zubehörs im Grundbuch erforderlich ist.²

Um die durch diese höchstgerichtliche Rechtsprechung entstandene Unsicherheit für Fälle, in denen eine derartige Verbücherung des WE-Zubehörs in der Vergangenheit unterblieben ist, zu entschärfen, ergänzte der Gesetzgeber durch die WRN 2015 den § 5 Abs 3 WEG 2002 dahingehend, dass sich die Eintragung des WE an einem WE-Objekt auch auf dessen Zubehörobjekte erstreckt, soweit sich deren Zuordnung zum WE-Objekt aus dem WE-Vertrag (§ 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002) oder der gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs 1 Z 2 bis 4 WEG 2002) jeweils im Zusammenhang mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt.

WE-Zubehör, das diese Kriterien nicht erfüllt, ist hingegen ex lege als allgemeiner Teil der Liegenschaft zu werten.³

Eine sohin erforderliche konkrete Zuordnung gab es in der Vergangenheit jedoch häufig - insbesondere nach dem WEG 1948 - nicht. Der Vortragende verwies weiters auf spezifische Sonderfälle aus der Praxis, wie zum Beispiel den mehrfachen Tausch/Verkauf eines Abstellplatzes bzw eines Kellerabteils oder den Verkauf von zehn Kellerabteilen, obwohl in der WE-Anlage nur acht vorhanden waren bzw eine entsprechend eigenmächtige Umgestaltung, wodurch nun weniger Abteile vorhanden sind, als bei der Anteilsberechnung berücksichtigt wurden.

Es stellte sich sodann die Frage, welche Rechtsfolgen in Fällen mangelnder Spezifizierung oder bloß teilweiser Heilung (in "Mischhäusern") eintreten und welche Probleme sich dabei ergeben. Erfüllt ein WE-Zubehör die erforderlichen Kriterien nicht und ist dieses sohin ex lege als allgemeiner Teil der Liegenschaft zu werten, mangelt es in einem solchen Fall am erforderlichen Mindestanteil nach § 2 Abs 9 WEG 2002, da auch WE-Zubehör bei der Berechnung des Nutzwertes zu berücksichtigen ist und war.⁴

Dabei wies der Vortragende auf ein breites Rechtsfolgenrepertoire hin, da aufgrund von nicht einheitlicher höchstgerichtlicher Judikatur prima vista an unterschiedliche Rechtsfolgen gedacht werden kann. Der Vortragende ging im Rahmen der

Knoll/Scharmer, IWD - Zubehörwohnungseigentum - quo vadis?, wobl 2015, Seite 342

Erörterung von möglichen Rechtsfolgen insbesondere auf die strittigen Fragen der Nichtigkeit des WE, die Problematik der Widmung sowie die Zulässigkeit der Löschungs- bzw Teilungsklage näher ein. In diesem Zusammenhang war er der Ansicht, dass ab dem Zeitpunkt die WE-Begründung nichtig sei, zu dem feststeht, dass nicht bei jedem als Zubehör berücksichtigten Zuschlag und daher Mindestanteil Zubehör-WE begründet werden könne; das wäre zB bei den vorher erwähnten Beispielen der Fall, bei denen es weniger Zubehör gibt als bei der Bewertung berücksichtigt wurde. Ansonsten sei es jedenfalls nicht absolut nichtig, sondern sozusagen "in Schwebe".

Als Grundproblem kristallisierte sich im Laufe der Veranstaltung vor allem die Beantwortung der Frage heraus, wie generell und ganz grundlegend - vor allem aufseiten des einzelnen Wohnungseigentümers - damit umzugehen ist, wenn "sein" nicht verbüchertes Zubehör-WE auch nicht unter den neuen Tatbestand des § 5 Abs 3 WEG 2002 fällt.

Dabei kam es zu einer äußerst konstruktiven Diskussion unter den Anwesenden; insbesondere hinsichtlich der Frage, wie ein Wohnungseigentümer, "dessen Zubehör" ex lege zu einem allgemeinen Teil der Liegenschaft wurde, dennoch einen Rechtstitel für die exklusive Nutzung "seines Zubehörs" erlangen könne.

Der Vortragende verwies dabei unter anderem auf die Möglichkeit einer konkludent geschlossenen Benützungsvereinbarung, die dem Betroffenen Rechts- und Gebrauchsschutz bieten soll.

Univ.-Prof. Dr. *Martin Häublein* wendete ein, die Voraussetzungen des § 863 ABGB für eine schlüssige Vereinbarung seien wohl nicht erfüllt, da die anderen Wohnungseigentümer die ausschließliche Nutzung durch den Betroffenen nur in dem Glauben duldeten, dazu verpflichtet zu sein. Eine konkludente Benützungvereinbarung könne daher aus seiner Sicht nicht bejaht werden.

Univ.-Prof. Dr. *Andreas Vonkilch* führte aus, dass eine analoge Anwendung des § 372 ABGB seines Erachtens zu einer befriedigenderen Lösung führen würde. Dies insbesondere dahingehend, dass der Betroffene sohin sein "verlorenes" WE-Zubehör im Wege der Ersitzung wieder erlangen könne und dies daher auch dem Parteiwillen Rechnung tragen würde. Zudem führte er aus, dass eine analoge Anwendung des § 372 ABGB bei WE-Bewerbern von der Rechtsprechung⁵ bereits bejaht wurde; eine analoge Anwendung auf den vorliegenden Sachverhalt müsse daher ebenfalls bejaht werden.

Herr RA Mag. *Reinhard Ster* ergänzte, dass seines Erachtens dem Betroffenen zudem die Möglichkeit offen stünde, aufgrund des WE-Vertrags die Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer auf Nachholung der Verbücherung - gegebenenfalls auch mittels Klage - durchzusetzen.⁶

Vorschau: Die nächste Veranstaltung im Rahmen des IWD

In der nächsten Veranstaltung des IWD am 16.11.2015 wird Ass.-Prof. Dr. *Ulfried Terlitzka* von der Karl-Franzens-Universität Graz zum Thema "*Der schmale Grat: ordentliche oder außerordentliche Verwaltung im Wohnungseigentumsrecht?*" vortragen und dabei die einzelnen Bereiche der Verwaltung skizzieren und sich dann, auch anhand von ausgewählten Beispielen, an der Gratwanderung einer Abgrenzung versuchen.⁷

Korrespondenz: *Matthias Knoll*, Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck, E-Mail: Matthias.Knoll@uibk.ac.at

Marco Scharmer B.A., Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck, E-Mail: Marco.Scharmer@uibk.ac.at

1 Zur Website des IWD <http://www.uibk.ac.at/arbeitsrecht/wohnrecht/innsbrucker-wohnrechtlicher-dialog/>

2 RIS-Justiz RS0111616.

3 ErläutRV 352 BlgNR 25. GP zu § 5 Abs 3.

4 Siehe dazu auch die Ausführungen in *Prader*, Die unendliche Reise des Zubehörwohnungseigentums, Zak 2015, 164.

5 RIS-Justiz RS0010989.

6 Vgl auch *Prader*, Zu den Auswirkungen der "Zubehör-Rechtsprechung" im Wirtschaftsrecht, immolex 2013, 166.

7 Nähere Informationen dazu unter <http://www.uibk.ac.at/arbeitsrecht/wohnrecht/innsbrucker-wohnrechtlicher-dialog/>.