

Der Garten gehört nicht zu meiner Eigentumswohnung ... ? Ein typisches Problem des Wohnungseigentumsrechts

10. März 2020 | Mag. Wilhelm Milchrahm, immobilienökonom (ebs)

Beim Erwerb von Wohnungseigentumsobjekten stellt sich in der Praxis nach näherer Prüfung des Wohnungseigentumsvertrages und der zugrundeliegenden Nutzwertfestsetzung oft heraus, dass Hausgärten oder Kellerabteile nicht mit der gebotenen Deutlichkeit und Eindeutigkeit den Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet wurden. Dies kann zu einer Entwertung des Wohnungseigentumsobjektes und zu haftungsrechtlichen Problemen beim Verkauf führen.

Die Wohnrechtsnovelle 2015 hat zwar Abhilfe geschaffen, indem die Erstreckung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt auf dessen Zubehörobjekte nun nicht mehr an deren Eintragung im Grundbuch geknüpft wird. Dessen ungeachtet muss sich die Zuordnung des Zubehörobjektes zum Wohnungseigentumsobjekt eindeutig aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der Nutzwertfestsetzung ergeben, andernfalls droht die Qualifikation als Allgemeinfläche.

Mein Kanzleipartner Dr. Martin Stadlmann hat sich anlässlich einer aktuellen höchstgerichtlichen Entscheidung (OGH 17.1.2019, 5 Ob 208/18a) mit dieser Thematik im Detail auseinandergesetzt und die strenge Rechtsprechung des Höchstgerichtes analysiert.

Lesen Sie dazu die Glosse meines Kanzleipartners in der Februar-Ausgabe 2020 der Immobilienfachzeitschrift immolex (immolex 2020/15):

Hier der Link zur Glosse: [Bespprechung der Entscheidung des OGH in immolex 2020/15](#)

*Der Inhalt von legal news dient ausschließlich der **allgemeinen Information** und stellt **keine Rechtsberatung** dar. **Jegliche Haftung** im Zusammenhang mit der Nutzung der Informationen und der Links einschließlich der Haftung aufgrund des Vertrauens auf deren Richtigkeit und/oder deren Vollständigkeit wird **ausgeschlossen**. Die Nutzung der auf diesen Webseiten enthaltenen Informationen und Links erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr und alleiniges Risiko des jeweiligen Nutzers.*