

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

Description

Date Created

10.03.2020

Meta Fields

Inhalt : 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 Zubehrobjekte nun nicht mehr an deren Eintragung im Grundbuch geknüpft wird. Dessen ungeachtet muss sich die Zuordnung des Zubehrobjektes zum Wohnungseigentumsobjekt eindeutig aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der Nutzwertfestsetzung ergeben, andernfalls droht die Qualifikation als Allgemeinflche. Mein Kanzleipartner Dr. Martin Stadlmann hat sich ansslich 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: [Besprechung der Entscheidung des OGH in immolex 2020/15](#)