

Voraussetzungen für die Begründung von Zubehörwohnungseigentum gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 (5 Ob 182/07m, OGH vom 6.11.2007)

Sachverhaltsdarstellung:

Beim gegenständlichen Doppelhaus wurde jeder Doppelhaushälfte eine Gartenfläche als Zubehör zum Wohnungseigentum zugeordnet. Seitens der ehemaligen Eigentümer wurde als „natürliche Grenze“ zwischen den beiden Hausgärten lediglich eine Hecke errichtet. Die neuen Eigentümer beehrten, unter Berücksichtigung eines konkreten Vermessungsplanes, die Festlegung einer richtigen Grenze zwischen den Gartenanteilen.

rechtliche Ausführung:

Gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 ist die Begründung von Zubehörwohnungseigentum nur an solchen Teilen der Liegenschaft möglich, die deutlich abgegrenzt sind, wobei die Judikatur bei einem Zweifamilienhaus weniger strenge Anforderungen an die Deutlichkeit der Abgrenzung (in diesem Fall eine Hecke) stellt, als bei einer großen Wohnungseigentumsanlage.

Voraussetzung für die Schaffung von Zubehörwohnungseigentum ist neben der „Zubehörtauglichkeit“ des Objektes eine entsprechende Widmung sowie die Erfassung des Zubehörs im Rahmen der Nutzwertfestsetzung samt Intabulation im Grundbuch.

Rechtstitel für die einem Wohnungseigentümer zustehende Nutzungsbefugnis am Zubehörwohnungseigentum ist dabei nicht die Nutzwertfestsetzung bzw. Nutzwertberechnung, sondern ausschließlich die rechtswirksame Widmung (5 Ob 157/03d). Spätere Widmungsänderungen können auch konkludent durch Zustimmung aller Miteigentümer und Wohnungseigentümer erfolgen, etwa durch die jahrelange widerspruchslöse Hinnahme eines konsenslosen faktischen Zustandes.

Entsprechend diesen Kriterien haben die Rechtsvorgänger der nunmehrigen Eigentümer durch die Errichtung der Hecke zwischen den beiden Gartenflächen eine eindeutige Zuordnung vorgenommen, welcher Gartenanteil welchem Wohnungseigentumsobjekt zugehört und daher der alleinigen Nutzung des jeweiligen Wohnungseigentümers vorbehalten bleibt.