

Einverleibung im Grundbuch als Voraussetzung für Zubehör-WE (OGH 1. 4. 2008, 5 Ob 21/08m):

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

Die sachenrechtliche Zuordnung einer Fläche als Zubehör zu einem WE-Objekt erfolgt durch die Einverleibung des Wohnungseigentums und des Umfangs des Zubehörs im Grundbuch (unterbleibt dies, so gelten die nach dem WEG 1975 zubehörtauglichen Stellplätze trotz Zuordnung in einem Sachbeschluss als allgemeiner Teil der Liegenschaft).

Begründung von Grunddienstbarkeiten im WE

Auch wenn innerhalb der Eigentümergemeinschaft Grunddienstbarkeiten zu Lasten und zugunsten der jeweiligen Mindestanteile bestellt werden können, liegt die Grenze einer solchen Servitutsbelastung im Ausübungsbereich des ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrechts des Wohnungseigentümers. Ist eine Garage weder als Zubehör zu einem bestimmten WE-Objekt noch als eigenes wohnungseigentumstaugliches Objekt im Grundbuch eingetragen, handelt es sich um allgemeine Teile der Liegenschaft, an denen nach § 3 Abs 3 WEG 2002 WE nicht begründet werden kann. Die Begründung von Dienstbarkeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft setzt die Zustimmung aller Miteigentümer voraus (OGH 1. 4. 2008, 5 Ob 21/08m)