

Mein Garten als Allgemeinfläche?

Ein Gerichtsurteil sorgt für Unsicherheit bei Wohnungsbesitzern. Was nicht im Grundbuch steht, z. B. Kellerabteile und Gärten, gehört demnach allen Eigentümern gemeinsam.

VON ROBERT WIEDERSICH

► **W**er eine Wohnung besitzt, sollte einmal einen Blick ins Grundbuch werfen. Er wird dort u. a. seinen Namen finden und einen Eintrag der z. B. so lauten könnte: „Wohnungseigentum an Wohnung Nummer 5“. Dass zur Wohnung Nummer 5 auch ein kleiner Garten und ein Kellerabteil gehören, das sogenannte Zubehöreigentum, ist nicht ersichtlich. Macht nichts, denkt sich der Eigentümer. Schließlich hat er

fläche und einen vermeintlich privaten Garten. Ein Wohnungsbesitzer schnitt die hohen Zypressen im privaten Garten von der Allgemeinfläche aus um. Schließlich dürfe er das, denn der private Garten sei nicht im Grundbuch ersichtlich und daher ebenfalls Allgemeinfläche. Der OGH gab ihm Recht.

Keine Angst. Sie müssen sich weiterhin nicht fürchten, dass morgen die Bewohner der oberen Stockwerke Ihren Garten bearbeiten oder Ihr Kellerabteil zum Gemeinschaftsraum wird. „Dagegen kann man mit einer



Foto: adasvasilaukas - Thinkstock.com

Laut OGH gehört der Garten nur zur Wohnung, wenn das im Grundbuch klar ersichtlich ist

einen Kaufvertrag unterschrieben. Es gibt ein Nutzwertgutachten, wo genau das geregelt ist. Und überhaupt ist es wohl logisch, dass der Garten vor der Wohnung nur zu dieser gehören kann und nur vom Besitzer genutzt wird.

Zypressenhecke als Auslöser

Der Oberste Gerichtshof (OGH) sieht das anders. Was nicht im Grundbuch ersichtlich ist, ist demnach ein allgemeiner Teil der Liegenschaft, der auch allen anderen Eigentümern gehört. Für Rechtsanwalt Michael Bodmann von der Kanzlei Willheim Müller ist diese Erkenntnis nicht neu: „Seit 1999 geht die Rechtsprechung in diese Richtung. 2011 gab es dann ein deutliches Urteil.“ Damals kam der OGH zu einem interessanten Schluss: In einer Wohnhausanlage gab es eine allgemeine Grün-

Besitzstörungsklage vorgehen. Das bringt aber nur einen kurzfristigen Vorteil“, so Rechtsanwalt Martin Foerster von der Kanzlei Graf & Pitkowitz. Was langfristig gilt, ist eine andere Sache. Die Besitzstörungsklage hilft nur vorübergehend und löst nicht das grundlegende Problem: Den fehlenden Grundbucheintrag.

Wer diese Unsicherheit beseitigen möchte, kann eine nachträgliche Eintragung des Zubehöreigentums in das Grundbuch anstreben. Sind nur kleine Kellerabteile betroffen, wird sich der Aufwand kaum lohnen. Bei einem großen Garten steht hingegen schon mehr auf dem Spiel. Im Idealfall ist eine nachträgliche Änderung im Grundbuch mit den bestehenden Unterlagen möglich (Nutzwertgutachten etc.). Meist wird es aber notwendig sein, den

Wohnungseigentumsvertrag umzuschreiben. „Für eine Änderung wird die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer benötigt“, betont Bodmann. Der Nachtrag löst nur 42 Euro Gerichtsgebühren aus. Sobald der Wohnungseigentumsvertrag geändert wird, entstehen aber Notars- und Anwaltskosten.

Schadenersatz vom Verkäufer

Auswirkungen hat das Urteil auch auf den Verkäufer von Wohnungen. Er hat dem Käufer eine Wohnung mit Garten versprochen und nun stellt sich heraus, dass der Garten gar nicht zum Eigentum gehört. Für Bodmann ein wesentlicher Mangel: „Die Verjährungsfrist endet drei Jahre nach Kenntnis des Mangels. Im Extremfall könnten Gewährleistungsansprüche daher bereits Ende November 2014, drei Jahre nach Bekanntwerden des Urteils, verjähren. Wenn der Käufer einer Wohnung vom OGH-Urteil aber noch nie etwas gehört hat, ist es fraglich, wann die Ansprüche im Einzelfall tatsächlich verjähren.“

Bei einem Mangel hat der Käufer Anspruch auf Schadenersatz gegenüber dem Verkäufer. So könnten z. B. die Kosten für den Nachtrag in das Grundbuch vom Verkäufer gefordert werden. Wer jetzt eine Wohnung verkauft, sollte auf die Unsicherheit hinweisen. Neue Käufer sollten unbedingt im Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag schauen, ob dort das Zubehör genau geregelt ist.

Sofort auf Schadenersatz zu klagen halten die Anwälte aber für übertrieben. „Um die Verjährung zu verhindern, schlage ich einen Verjährungsverzicht vor“, rät Foerster. Dazu ist die Zustimmung des Verkäufers erforderlich. Die Juristen erwarten, dass der Gesetzgeber die Unsicherheit beseitigen wird, z. B. in Form einer Übergangsfrist, in der Zubehör nachgetragen werden kann. Wann das passieren wird, steht nicht fest. Zeit genug für eine Sanierung des Gesetzes wäre jedenfalls seit 2011 gewesen. Klagen hätten sich dann erledigt. **G**