nehmung seiner Minderheitsrechte (zB § 30 Abs 1 Z 1 WEG) zu klagen ist (5 Ob 243/95 d MietSlg 58.216).

Dem Mieter des WEers kommt nicht die Stellung eines Wärmeabnehmers nach § 2 Z 4 HeizKG zu (5 Ob 224/02 f MietSlg 54.512; 5 Ob 168/04 i MietSlg 56.569; 5 Ob 13/08 k wobl 2008/71 *[Call]* = MietSlg 60.413).

VII. Übergangsrecht

17 Auf Grund der Übergangsregelung des § 56 Abs 5 und 13 ist § 4 auch dann anzuwenden, wenn die WE-Begründung vor dem 1. 7. 2002 erfolgte und das Verfahren nach dem 30. 6. 2002 eingeleitet wurde (5 Ob 3/05 k wobl 2005/82 *[Call]* = MietSlg 57.255; 5 Ob 138/08 t MietSlg 60.414; aA offenbar *Schernthanner,* wobl 2002, 154 [157]). Nur in bereits vor 1. 7. 2002 anhängig gemachten Verfahren ist weiterhin die bisherige Rechtslage anzuwenden (5 Ob 156/05 k MietSlg 57.514/19; 5 Ob 253/09 f MietSlg 62/10).

Erwerb des Wohnungseigentums

§ 5. (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer erworben werden, dessen Anteil dem Mindestanteil entspricht. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je dem halben Mindestanteil entsprechen, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben (§ 13).

(2) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der Wohnungseigentümer eines Bedarfsobjekts während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Bedarfsobjekte übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schrift-

lich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf der dreijährigen Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben. Die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes gelten nicht für denjenigen Wohnungseigentumsorganisator, der im Wohnungseigentumsvertrag als Hauptverantwortlicher für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte bezeichnet ist; dies kann je Liegenschaft nur eine einzige Person sein.

(3) Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; bei einer Eigentümerpartnerschaft sind die Anteile der Partner am Mindestanteil (§ 13 Abs. 2) zu verbinden. Die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs. 3, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag (§ 3 Abs. 1 Z 1) oder der gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs. 1 Z 2 bis 4) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt. Wird auf einer Liegenschaft das Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort „Wohnungseigentum" einzutragen.

(4) Die Übertragung eines Zubehörobjekts von einem Wohnungseigentumsobjekt an ein anderes bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.

Abs 1 und 2 idF des Art 1 Z 3 WRN 2006; Abs 3 neu gefasst durch Art 3 Z 1 WRN 2015; Abs 4 angefügt durch Art 3 Z 2 WRN 2015.

Literatur: *Call,* Zur Begründung und zum Erwerb des Wohnungseigentums, wobl 2002, 110; *Hanel,* Aufteilung der Aufwendungen und Verteilung der Erträgnisse sowie die Abrechnung im WEG 2002, wobl 2002, 257; *Schernthanner,* Der Kfz-Abstellplatz im Wohnungseigentumsrecht – Was ändert sich durch das neue WEG 2002? immolex 2002, 208; *Vonkilch,* Ausgewählte Übergangsfragen zum WEG 2002, wobl 2002, 289; *Würth,* Sonderprobleme der WE-Begründung: Kfz-Abstellplätze, Vorratsteilung, obligatorische Begründung, wobl 2002, 118; *Prader/Walzel von Wiesentreu,* Zum Problem der Heilung von an Stellplätzen nach dem WEG 1975 begründetem WE durch das WEG 2002, immolex 2003, 241; *Würth,* Kleine Änderungen

– große Wirkungen, wobl 2004, 243 (244); *Call,* Einige Vorschläge für Änderungen des WEG 2002 im Rahmen einer WRN 2005, wobl 2005, 69 (71); *Vonkilch,* Anmerkungen zum Ministerialentwurf für eine WRN 2005, wobl 2005, 82; *Stabentheiner,* Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der WRN 2006, wobl 2006, 277 (278); *Gloyer,* Der Schutz des Wohnungskäufers in Österreich (2010); *Holzner,* Zubehör-Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch? wobl 2010, 157; *Bittner,* Zubehör-Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch – nicht nur aus der Sicht des Praktikers, wobl 2011, 153; *Dirnbacher,* Baustelle Wohnrecht – Wünsche, Anregungen und Forderungen an den Gesetzgeber (Wohnrechtsnovelle), wobl 2011, 295 (302); *T. Hausmann,* Praktische Konsequenzen der wohnungseigentumsrechtlichen „Zubehör-Rechtsprechung" des OGH, wobl 2011, 159; *Bittner,* Eintragungsgrundsatz und § 5 GBG, in FS Würth (2014) 155; *Prader,* WRN 2015: Rettungsaktion Zubehörwohnungseigentum, immolex 2014, 342; *Stabentheiner,* Wohnrechtliche Glanzlichter aus dem Regierungsprogramm, immolex 2014, 148; *Prader,* Wohnrechtsnovelle 2015 – große Auswirkungen mit vielen Fragen, RdW 2015, 8; *Prader,* Umsatzsteuerliche Fragen der Wohnrechtsnovelle 2015, RdW 2015, 138; *Prader/Walzel von Wiesentreu,* Verfassungsrechtliche Implikationen der Sanierung des Zubehörwohnungseigentums, immolex 2015, 6; *Stabentheiner,* Tausche Kellerabteil gegen Heiztherme – die Wohnrechtsnovelle 2015, ÖJZ 2015, 53; *Stabentheiner,* Die Wohnrechtsnovelle 2015, wobl 2015, 2.

Anmerkungen:

Übersicht

		Rz
I.	Rechtsänderungen	1
II.	Erwerb von WE/Mindestanteil	2
III.	Erwerb von WE an Kfz-Abstellplätzen	3
	A. Allgemeines	3
	B. Beschränkungen beim Erwerb	4
IV.	Modus beim Erwerb von WE	9
V.	Begründung von Zubehör-WE	11

I. Rechtsänderungen

1 Abs 1 entspricht inhaltlich – unter Berücksichtigung des neuen Rechtsinstitutes der Eigentümerpartnerschaft (§ 13) – § 2 Abs 1 WEG 1975.

Abs 2 regelt die neu geschaffene Möglichkeit der Begründung selbständigen WE an Kfz-Abstellplätzen, wobei sich die Regelungen über die inhaltlichen Beschränkungen teilweise an jene über das Zubehör-WE nach § 1 Abs 2 letzter Satz WEG 1975 anlehnen.

Abs 3 (ausgenommen der durch die WRN 2015 eingefügte Satz 3 betreffend Zubehörobjekte) entspricht inhaltlich – wiederum unter Berücksichtigung der Eigentümerpartnerschaft statt des Ehegatten-WE – § 12 Abs 1 WEG 1975.

Abs 4 wurde erst durch die WRN 2015 angefügt; die normierte Erleichterung bei der Übertragung von WE-Zubehör stellt eine inhaltliche Neuerung dar.

II. Erwerb von WE/Mindestanteil

2 **Regelungsgegenstand** ist hier ausschließlich der **konstitutive Erwerb,** nicht jedoch der derivative Erwerb eines bereits bestehenden WE-Objektes. Zum Erwerb von WE ist ein Miteigentumsanteil erforderlich, der die in § 2 Abs 9 definierte Größe (Mindestanteil) aufweisen muss (s § 2 Rz 32). IZm § 3 Abs 2 (obligatorische WE-Begründung) kann es auch nicht mehr zu einem „überschießenden" Miteigentumsanteil eines WEers kommen, weil der Anteil den Mindestanteil auch nicht übersteigen darf. Der Anteil jedes Miteigentümers muss daher exakt dem Mindestanteil entsprechen. Die sprachliche Unschärfe der Urfassung des § 5 Abs 1 wurde durch die WRN 2006 per 1. 10. 2006 bereinigt. Ein bestimmter Mindestanteil darf daher nicht weiter geteilt werden und darf stets nur einem einzigen Subjekt zugeordnet sein („Grundsatz der **Unteilbarkeit des Mindestanteils**"). Die einzige Ausnahme stellt die Eigentümerpartnerschaft zweier natürlicher Personen dar (§ 13), wobei jene Regelung entsprechend auch auf den jeweils halben Anteil am Mindestanteil anzuwenden ist; zur erforderlichen exakten Nennung der Miteigentumsanteile: 5 Ob 15/10 g MietSlg 62.420.

III. Erwerb von WE an Kfz-Abstellplätzen

A. Allgemeines

3 Zu Definition und Abgrenzung s § 2 Rz 14 f. Die „Erwerbsvorschriften" gelten daher nicht für Garagen oder gemischte Flächen, in denen auch Abstellplätze liegen, sondern **nur für gewidmete Kfz-Abstellplätze** (schon vor der Klarstellung durch WRN 2006: 5 Ob 96/06 s ecolex 2006/278 *[Friedl]* = immolex 2006/110 *[Prader]* = MietSlg 58.399/12). Nicht erfasst sind (nach WEG 1975 begründete) Zubehörabstellplätze. Zu den bisher contra legem begründeten selb-

ständigen WE-Abstellplätzen nach WEG 1975 vgl die Sanierungsvorschrift des § 56 Abs 2.

Entgegen *Vonkilch* (in *Hausmann/Vonkilch*[3] § 5 WEG Rz 14) und Teilen der Rsp (5 Ob 151/08 d immolex 2009/33 *[Malaun]* = MietSlg 60.416 und 5 Ob 164/12 x wobl 2013/97 *[Etzersdorfer]* = ZRB 2013, 44 [*Seeber* mit richtigem Hinweis, dass sich der OGH zu Unrecht auf Rz 2 in der Vorauflage stützt] = MietSlg 64.429) ist unter Erwerb iS Abs 2 nicht nur die konstitutive Begründung von WE durch Eintragung im Grundbuch zu verstehen. Auch der abgeleitete Erwerb unterliegt den Beschränkungen, weshalb auch die Veräußerung von Kfz-Abstellplätzen, an denen bereits WE begründet ist, von § 5 Abs 2 erfasst wird (so nunmehr auch zutreffend: 5 Ob 124/13 s NZ 2015/29 *[Höftberger]* = wobl 2014/40 *[T. Hausmann]* = ZRB 2014, 32 *[Seeber];* 5 Ob 125/13 p immolex 2014/23 *[Prader]* = MietSlg 65.459/14).

Sonst gibt es nur **wenige Sonderregelungen** für das neue WE-Objekt „Kfz-Abstellplatz“: die Kriterien und der kalkulatorische Rahmen für die Ermittlung des Nutzwertes eines Abstellplatzes (§ 8 Abs 3); Zustellvorschriften betreffend Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft (§ 24 Abs 5). **Keine Sonderregelungen** gibt es hingegen **betreffend** die **Willensbildung,** obwohl hier natürlich ein erheblicher Interessenkonflikt zwischen „echten“ WEern und (bloßen) Kfz-Abstellplatz-WEern vorhersehbar ist (vgl *Würth,* wobl 2002, 118 [120]; *Hanel,* wobl 2002, 257 [258] FN 4).

B. Beschränkungen beim Erwerb

4 Während das WEG 1948 keine Beschränkungen hinsichtlich der Zuordnung von in Zubehör-WE stehenden Abstellplätzen an die einzelnen WEer enthielt, wies § 1 Abs 2 WEG 1975 eine zahlenmäßige Limitierung auf.

Auch § 5 Abs 2 versucht die Probleme der **Verteilungsgerechtigkeit** und des **Überfremdungschutzes** zu regeln, wobei – unter Verzicht auf jegliche Differenzierung – eine sehr grobe, allerdings auch einfach zu handhabende und verfassungskonforme (vgl 5 Ob 124/13 s NZ 2015/29 *[Höftberger]* = wobl 2014/40 *[T. Hausmann]* = ZRB 2014, 32 *[Seeber];* 5 Ob 125/13 p immolex 2014/23 *[Prader]* = MietSlg 65.459/14) Lösung gewählt wurde:

5 Grundsätzlich besteht eine **Beschränkung nur in** den **ersten drei Jahren** ab erstmaliger Begründung (Eintragung) von WE, konkret be-

ginnt die Frist mit dem Tag des Einlangens des Grundbuchgesuchs für die erstmalige WE-Begründung. Bei vorläufigem WE iSd §§ 45 ff beginnt diese Frist erst mit dem Erwerb eines Anteiles durch einen Fremden (§ 46). Wurde WE (ganz oder teilweise) bereits vor dem 1. 7. 2002 begründet, begann die Frist gem § 56 Abs 6 mit dem 1. 7. 2002 zu laufen. Ungeregelt ist der **Beginn des Fristenlaufes** für die nach § 56 Abs 2 „geheilten" selbständigen WE-Abstellplätze. ME besteht kein Grund für eine weitere Privilegierung dieses (jedenfalls ursprünglich) contra legem entstandenen WE, sodass auch hier der Fristenlauf mit 1. 7. 2002 begann (ebenso: *Prader/Walzel von Wiesentreu,* immolex 2003, 241; aA *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*[3] § 5 WEG Rz 18; differenzierend: *Dirnbacher,* WEG idF WRN 2009, 506).

Die Beschränkungen des § 5 Abs 2 sind schon bei der Begründung von WE zu beachten (5 Ob 99/05 b immolex 2006/9 *[Prader]* = wobl 2006/95 *[Vonkilch]* = MietSlg 57.450); dies gilt auch bei WE-Begründung durch Richterspruch iSd § 3 Abs 1 Z 3 (5 Ob 151/08 d immolex 2009/33 *[Malaun]* = MietSlg 60.416).

6 § 5 Abs 2 enthält eine **zweifache Beschränkung:**

Innerhalb der 3-Jahres-Frist kann WE an einem Kfz-Abstellplatz nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft – nicht aber von einem einzelnen Eigentümerpartner (5 Ob 173/05 k immolex 2006/8 *[Prader]* = NZ 2006/645 [zust *Hoyer*] = wobl 2006/94 [krit *Vonkilch*] = MietSlg 57.451) – erworben werden, die auch WEer eines Bedarfsobjektes ist bzw zugleich wird. Ein **Bedarfsobjekt** – dieser Begriff wurde erst von der WRN 2006 geschaffen – ist eine Wohnung oder ein selbständiger Geschäftsraum. Innerhalb der (zeitlich unveränderten) Sperrfrist darf nur ein WEer eines Bedarfsobjektes einen Kfz-Abstellplatz im WE erwerben. Unklar ist, ob durch die WRN 2006 eine inhaltliche Modifizierung der Gruppe der privilegierten WEer erfolgt ist, zumal die Stammfassung WEer „an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft" genannt hat. WE an einer Garage reicht für die sofortige Erwerbsmöglichkeit an einem Kfz-Abstellplatz nicht mehr aus (ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 9, abgedruckt in *Würth/Zingher/Kovanyi,* WohnR 2007, 342). Dass darüber hinausgehend seit 1. 10. 2006 auch die WEer von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, die nicht zugleich selbständige Geschäftsräume (s § 2 Abs 2) sind, – mangels WE an einem Bedarfsobjekt – nicht mehr privilegiert (da-

her wie Liegenschaftsfremde zu behandeln) sind, wäre ein vertretbares Auslegungsergebnis, dem Willen des Gesetzgebers entspräche diese Lösung uE allerdings nicht (vgl *Stabentheiner,* wobl 2006, 277 [279]). Ob auch eine Wohnung als „Bedarfsobjekt" anzusehen ist, die über einen eigenen, ihr ausschließlich zur Verfügung stehenden, Kfz-Abstellplatz als Zubehör verfügt (s § 56 Rz 2), ist ungeregelt, uE aber iSd vom Gesetzgeber intendierten Verteilungsgerechtigkeit zu verneinen (offen lassend: 5 Ob 178/09 a MietSlg 62.517).

Es besteht also ein **zeitlich begrenzter Ausschluss von Liegenschaftsfremden** zu Gunsten von Liegenschaftsangehörigen. Daraus entsteht aber kein durchsetzbarer Anspruch der Letztgenannten auf Erwerb eines Kfz-Abstellplatzes; der Gesetzgeber geht aber davon aus, dass dadurch zumindest im Regelfall der WE-Organisator faktisch wirtschaftlich „motiviert" wird, WE an Kfz-Abstellplätzen an Vertreter der vorrangigen Interessengruppe zu übertragen.

7 An Abstellplätzen, die wegen dieser Beschränkung nicht gleichzeitig mit den anderen veräußert werden können, ist zunächst WE zu Gunsten des (WE-)Organisators zu begründen. Diese, von der Lehre (*Würth,* wobl 2002, 118 [119]; *Vonkilch,* wobl 2005, 82 [83]) zum diesbezüglich unklaren Stammtext entwickelte Lösung (noch offenlassend: 5 Ob 99/05 b immolex 2006/9 *[Prader]* = wobl 2006/95 *[Vonkilch]* = MietSlg 57.450) wurde durch die WRN 2006 auch legistisch übernommen und verfeinert: In Abs 2 Satz 4 wurde die – schon praktisch erforderliche – Ausnahme von den Beschränkungen beim Erwerb des – näher definierten – operativ tätigen WE-Organisators statuiert. Die – gegenüber § 2 Abs 6 wesentlich engere – Definition sollte Umgehungsmöglichkeiten (*Vonkilch,* wobl 2005, 82 [FN 2]) ausreichend hintanhalten. Durch die quantitave Beschränkung auf einen **hauptveranwortlichen WE-Organisator** und das Formalerfordernis der Bezeichnung dieser Person im WE-Vertrag wird der vom Gesetzgeber intendierten – zeitlich beschränkten – Privilegierung der WEer von Bedarfsobjekten ausreichend Rechnung getragen (vgl 5 Ob 124/13 s NZ 2015/29 *[Höftberger]* = wobl 2014/40 *[T. Hausmann]* = ZRB 2014, 32 *[Seeber];* 5 Ob 125/13 p immolex 2014/23 *[Prader]* = MietSlg 65.459/14).

Nicht privilegiert sind hingegen – in Mischhäusern – schlichte Miteigentümer (5 Ob 99/05 b immolex 2006/9 *[Prader]* = wobl 2006/95 *[Vonkilch]* = MietSlg 57.450).

8 Die **zweite Beschränkung** betrifft die an sich privilegierte Gruppe der Liegenschaftsangehörigen: Durch die WRN 2006 wurde zunächst klargestellt, dass der WEer mehrerer Bedarfsobjekte grundsätzlich zum Erwerb an ebenso vielen Kfz-Abstellplätzen privilegiert ist. Im Übrigen kann ein WEer mehr als einen Kfz-Abstellplatz innerhalb der „Sperrfrist" nur erwerben, wenn die **Anzahl der Abstellplätze** jene der übrigen Bedarfsobjekte übersteigt, was zumindest im großstädtischen Bereich (verschärft durch § 3 Abs 2) nicht eben den Regelfall darstellen wird. Die durch die WRN 2006 erfolgte Klarstellung, dass bei der – hier angeordneten – Zählung der zu verteilenden Kfz-Abstellplätze nur jene zu berücksichtigen sind, die als WE-Objekte gewidmet sind, entspricht schon der einhelligen Ansicht in Schrifttum und Rsp zur Stammfassung (5 Ob 95/06 s ecolex 2006/278 *[Friedl]* = immolex 2006/110 *[Prader]* = MietSlg 58.399/12). **Verzichtet** ein WEer (oder eine WE-Partnerschaft) schriftlich auf einen Kfz-Abstellplatz, ist dieses Objekt nicht „mitzurechnen". Nach Ablauf der Sperrfrist kann auch der (ehemals) Verzichtende – wie jedes Rechtssubjekt iS des § 2 Abs 5 – WE an Kfz-Abstellplätzen erwerben. Gibt es einen **„Überhang"** von mehr als einem Abstellplatz, ist es auch zulässig, dass dieser von einem WEer alleine „abgeschöpft" wird; es besteht also keine (weitere) Privilegierung zu Gunsten der Liegenschaftsangehörigen für einen zweiten Abstellplatz. Zutreffend lehnt der OGH aber eine einschränkende Interpretation dahin ab, dass der Verkauf an Liegenschaftsfremde dann schon innerhalb der Sperrfrist zulässig sein soll, wenn jeder der privilegierten WEer mit einem Abstellplatz versorgt ist (5 Ob 99/05 b immolex 2006/9 *[Prader]* = wobl 2006/95 *[Vonkilch]* = MietSlg 57.450).

IV. Modus beim Erwerb von WE

9 Mit Erwerb iSd Abs 3 ist nur die konstitutive Begründung von WE gemeint. Nur durch die **Eintragung im Grundbuch** (auf Grund eines Titels iSd § 3 Abs 1) wird WE erworben (Eintragungsgrundsatz). Erst dadurch wird ein WE-taugliches Objekt zu einem WE-Objekt (vgl 5 Ob 113/13 y NZ 2014/136 *[Hoyer]* = MietSlg 65.550); ein „außerbücherliches" WE gibt es nicht (vgl 5 Ob 38/14 w). Für **Zubehör-WE** gab es bis zum Inkrafttreten der WRN 2015 (1. 1. 2015) keine eindeutige Regelung, s dazu Rz 11 f.

Bei der **Eigentümerpartnerschaft** sind die Anteile am Mindestanteil von Amts wegen zu verbinden. Es bedarf keiner Vereinbarung oder eines Antrages (vgl 5 Ob 74/93 MietSlg 45.536; ggt noch LGZ Wien 46 R 483/76 MietSlg 28.486; 46 R 1410/79 MietSlg 31.523).

10 Die Einverleibung erfolgt im Eigentumsblatt (B-Blatt) der (Mindest-)Anteile. In der Aufschrift des Gutbestandsblattes (A-Blattes) ist das Wort „Wohnungseigentum" einzutragen.

Der Gegenstand des WE ist **genau zu beschreiben,** wobei die Anführung der topographischen Bezeichnung bei einem bestehenden Objekt genügt; bei einem erst zu errichtenden WE-Objekt erfolgt dies durch Bezugnahme auf den behördlich genehmigten Bauplan (5 Ob 304/09 w MietSlg 55.501; 5 Ob 154/03 p wobl 2004/16 *[Call]* = MietSlg 55.502); zu Problemen bei Grundbuchsanträgen im elektronischen Rechtsverkehr nach § 89 c Abs 5 GOG: 5 Ob 37/10 t EF-Z 2011/43 *(Beck)* = NZ 2010/70 (*Hoyer* 270) = NZ 2011/11 (*Hoyer* 63) = MietSlg 62.532.

Die Aufschrift „Wohnungseigentum in Vorbereitung" ist anlässlich der Anmerkung der Zusage der Einräumung von WE oder der vorbehaltenen Verpfändung (§ 40 Abs 1 und 2) einzutragen. Die Aufschrift „vorläufiges Wohnungseigentum" ist hingegen anlässlich der Einverleibung des vorläufigen WE gem § 45 Abs 4 einzutragen.

V. Begründung von Zubehör-WE

11 Die sachenrechtliche Zuordnung einer Fläche als Zubehör zu einem WE-Objekt erfolgte bis zur WRN 2015 durch die **Einverleibung** des WE und des Umfangs des Zubehörs **im Grundbuch** (5 Ob 182/07 m MietSlg 59.388; 5 Ob 21/08 m iFamZ 2008/106 *[Tschugguel]* = wobl 2008/90 *[Call; T. Hausmann]* = MietSlg 60.410; 4 Ob 150/11 d wobl 2012/136 [krit *Bittner*] = MietSlg 63.443; 5 Ob 54/12 w immolex 2013/29 *[Prader]* = MietSlg 64.560; 5 Ob 219/12 k; 5 Ob 218/13 i). Neben der vertraglichen Widmung und der Zuschlagsermittlung des Zubehörs im Rahmen der Nutzwertermittlung war daher zusätzlich die konstitutiv wirkende Eintragung im B-Blatt des Grundbuchs erforderlich (*Holzner,* wobl 2010, 157 [160]; 5 Ob 73/99 t MietSlg 51.505; 5 Ob 149/03 b wobl 2004/44 *[Call]* = MietSlg 55.455; 4 Ob 108/12 d EvBl 2013/12 *[Brenn]* =

immolex 2012/81 *[Prader]* = wobl 2012/137 *[T. Hausmann]* = MietSlg 64.425; 2 Ob 55/13 x). Soweit *Call, T. Hausmann* (jeweils Glosse zu wobl 2008/90) und *Bittner* (wobl 2011, 153 [154]) der Eintragung im B-Blatt nur deklarative Bedeutung zuerkennen wollten, war dem nicht zu folgen (offen lassend: 5 Ob 281/08 x immolex 2009/103 *[Cerha]* = MietSlg 61.524/6 und 5 Ob 78/10 x immolex 2011/6 *[Klein]* = wobl 2011/79 *[Vonkilch]* = MietSlg 62.427). Dass die Bezugnahme auf die Urkundensammlung den Vertrauensgrundsatz nach hA auf diese erstreckt, ändert nichts daran, dass nach § 5 GBG die „wesentlichen Bestimmungen" des bücherlichen Rechts im Eigentumsblatt anzuführen sind, um dem materiellen Publizitätsprinzip zu entsprechen. Der Blick in die Urkundensammlung mag stets erforderlich sein, um den exakten Umfang eines WE-Zubehörobjekts zu klären, ohne Eintragung existierte aber sachenrechtlich gar kein Zubehör-WE, mag sich auch aus der Urkundensammlung der entsprechende Wille der Miteigentümer ergeben haben (zu den praktischen Konsequenzen vgl *T. Hausmann,* wobl 2011, 160). Die in der 21. Auflage vertretene ggt Rechtsansicht (§ 5 Rz 8) wird nicht aufrechterhalten. Ein Hausgarten, der im Grundbuch nicht als Zubehör zu einem WE-Objekt eingetragen ist, ist – anders als ein Balkon oder eine Terrasse – mangels eindeutiger baulicher Verbindung selbst dann kein unselbständiger Bestandteil eines WE-Objekts, wenn er daran unmittelbar angrenzt und eingezäunt ist, sondern ein allgemeiner Teil der Liegenschaft (vgl 4 Ob 150/11 d wobl 2012/136 [krit *Bittner*] = MietSlg 63.443). Eine **Berichtigung** des **Grundbuchs** nach § 136 GBG durch Eintragung von Zubehör zum WE zur Klarstellung des Umfangs der ausschließlichen Nutzungsbefugnis von WEern im Hinblick auf die oben dargestellte Problematik schied jedenfalls dann aus, wenn die begehrte Eintragung der Gartenteile ohne jede **numerische Bezeichnung** oder sonstige Spezifikation als Zubehör beantragt wurde und sich die konkrete Zuordnung auch nicht aus den Urkunden ergab (vgl 5 Ob 108/14 i ZLB 2015/8 *[Kothbauer]*).

12 Die zu Rz 11 aufgezeigten Probleme samt der Diskrepanzen in Literatur und Rsp wurden durch die WRN 2015 per 1. 1. 2015 gelöst: Der Gesetzgeber entschied sich aus Gründen der Praktikabilität für die rechtsdogmatisch und sachenrechtlich eher unelegante „Rückkehrlösung": Durch eine ausdrückliche gesetzliche Regelung

kehrt man – im bewussten Gegensatz zur aufgezeigten oberstgerichtlichen Rsp – zu dem früher in der Praxis gelebten Verständnis zurück, wonach die Begründung von WE am „Hauptobjekt" gleichsam automatisch auch das diesem Objekt auf Grund der Widmung, des Nutzwertgutachtens und des WE-Vertrags zugeordnete Zubehör miterfasse.

13 Die Eintragung des WE an einem WE-Objekt („Hauptobjekt") erstreckt sich auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs 3, eine gesonderte Eintragung des Zubehörs im Grundbuch ist entbehrlich, eine dennoch erfolgte Eintragung ist allerdings unschädlich. Relevant ist alleine die eindeutige Zuordnung der Zubehör-Objekte zum Hauptobjekt aus dem WE-Vertrag bzw (bei den anderen Titeln nach § 3 Abs 1 Z 2 – 4) aus der jeweiligen gerichtlichen Entscheidung im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder Nutzwertfestsetzung (Nutzwertgutachten, Schlichtungsstellenentscheidung, gerichtlichen Sachbeschluss). Mangels eindeutiger Zuordnung entsteht kein Zubehör-WE, die betreffenden Flächen oder Räume bleiben allgemeine Teile der Liegenschaft. All dies gilt nicht nur für die erstmalige Begründung von WE an der Liegenschaft, sondern auch für den derivativen Erwerb von WE, wie die Übertragung eines WE-Objekts an eine andere Person auf Grund eines Kaufvertrags, eines Schenkungsvertrags oder auch von Todes wegen. Entgegen *Prader* (immolex 2014, 342 und WEG 2002[4] § 5 Anm 8) und *Prader/Walzel von Wiesentreu* (immolex 2015, 6 [FN 5]) führt die Neuregelung nicht dazu, dass bisher – iSd Rsp richtigerweise – im Grundbuch eingetragenes Zubehör nur bei zusätzlichem Vorliegen der „eindeutigen Zuordnung" im obigen Sinn sachenrechtlich bestehen bleibt. Abgesehen davon, dass dies dem klaren telos der WRN 2015 (Vereinfachung und Rechtssicherheit für die Praxis, kein Mehraufwand für die Gerichte) zuwiderliefe, lässt sich dieses Verständnis auch nicht aus der RV ableiten.

14 Die **Übertragung** eines **Zubehörobjekts** von einem Hauptobjekt an ein anderes bedarf gem Abs 4 (vergleichbar der Regelung der Verselbständigung früherer Zubehör-Abstellplätze in § 56 Abs 1) **nicht** der **Zustimmung** der übrigen WEer, was sich sowohl auf die Schaffung des Titels als auch auf den Modus bezieht. Für die dingliche Wirksamkeit der Übertragung muss der Vorgang im Grundbuch nachvollziehbar sein, und zwar zumindest durch die Aufnahme der

ihr zugrunde liegenden Titelurkunde in die Urkundensammlung und durch das Aufscheinen der zugehörigen Tagebuchzahl.

15 Abs 3 und 4 idF der WRN 2015 sind mit 1. 1. 2015 in Kraft getreten. Sie gelten auch für Eintragungen bzw (grundbücherliche) Übertragungen, die vor ihrem Inkrafttreten vorgenommen wurden. Sie sind auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die vor 1. 1. 2015 bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind (§ 58 c), was sogar von den Kritikern der WRN 2015 (*Prader/Walzel von Wiesentreu,* immolex 2015, 6 [10]) als verfassungsrechtlich unbedenklich bezeichnet wird. Damit hat der Gesetzgeber im weitest möglichen Umfang eine Rückwirkung der Neuerungen angeordnet, um gerade die zahlreichen „Altfälle" zu sanieren (s Rz 11). Hingegen bildet die nunmehrige Neuerung bei einem am 1. 1. 2015 bereits rechtkräftig abgeschlossenen Verfahren keinen Wiederaufnahme- bzw Abänderungsgrund (ErläutRV 352 BlgNR 25. GP 9). Im Übrigen findet auf vor dem 1. 1. 2015 bereits abgeschlossene Sachverhalte keine Rückwirkung statt (AB 386 BlgNR 25. GP 2).

Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums

§ 6. (1) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 3 Abs. 1 Z 1 oder die gerichtliche Entscheidung nach § 3 Abs. 1 Z 2 bis 4,

2. die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten,

3. das Nutzwertgutachten (§ 9 Abs. 1) oder die rechtskräftige Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2).

(2) Die Bescheinigung oder das Gutachten gemäß Abs. 1 Z 2 darf schon auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden; der Verfasser eines solches