



Antrag

22

**an die 166. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
am 31. Oktober 2014**

Rechtssicherheit für Wohnungseigentümer schaffen

2011 hat der Oberste Gerichtshof klargestellt, dass Zubehör-Wohnungseigentum wie insbesondere ein Garten, Kellerabteil oder nicht parafizierte Autoabstellplätze nur dann in das Eigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers übergeht, wenn dies im B-Blatt des Grundbuches tatsächlich angeführt ist. Aufgrund der angeführten Entscheidung besteht für tausende Wohnungseigentümer nunmehr eine große Rechtsunsicherheit.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden in vielfachen Fällen zwar im Wohnungseigentumsvertrag den einzelnen Wohnungseigentümern Gärten oder Kellerabteile als Zubehör zugeschlagen. Eine wie vom Obersten Gerichtshof (OGH) in seiner Entscheidung vom 22. November 2011 geforderte grundbücherliche Eintragung erfolgte meist nicht, da sich die Aufteilung ohnedies aus dem Nutzwertgutachten ergibt. In rechtlicher Hinsicht bedeutet dies, dass in diesem Fall Kellerabteile oder Gärten nach wie vor als allgemeiner Teil der Liegenschaft anzusehen sind. Betroffene Wohnungseigentümer nützen somit das ihnen zur ausschließlichen Nutzung zugewiesene Zubehör tatsächlich ohne Rechtsgrundlage.

Dass ein Reparaturbedarf besteht, ist somit nicht in Frage zu stellen. Vor diesem Hintergrund existiert bereits ein von einer Arbeitsgruppe des Justizministeriums ausgearbeiteter Gesetzesentwurf, der für eine rückwirkende gesetzliche Klarstellung sorgen würde. Bislang scheiterte eine Umsetzung aber am Willen und der Einigung der Regierungsparteien.

Dabei ist dringender Handlungsbedarf gegeben: Allfällige Gewährleistungsansprüche infolge Rechtsmängel verjähren binnen drei Jahren ab Kenntnis. Für die betroffenen Wohnungseigentümer bedeutet dies, dass die Gewährleistungsfrist mit dem Tag der Entscheidung durch den OGH, somit am 22. November 2011, zu laufen begonnen hat. Bis spätestens 22. November 2014 müssen diese Wohnungseigentümer somit zur Wahrung ihrer Ansprüche die gerichtliche Durchsetzung gegen die Verkäufer einleiten. Im Sinne der Schaffung von Rechtssicherheit und zur Vermeidung der nun drohenden Gerichtsverfahren ist somit eine Gesetzesreparatur dringend erforderlich.

Die Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert daher die Bundesregierung zur Umsetzung des vorliegenden Gesetzesentwurfes auf, damit Rechtssicherheit für Wohnungseigentümer geschaffen wird.

