

Vorwort

Ausgangsbasis für das vorliegende Werk war meine im Jahr 2021 an der Universität Wien approbierte Dissertation. Das Thema der Arbeit beschäftigte mich in meiner praktischen Tätigkeit bereits mehrfach:

Im Zuge eines Immobilienkaufs erwarb ich eine Wohnung und einen Kfz-Stellplatz, an denen jeweils selbständiges WE begründet wurde. Die „böse“ Überraschung kam erst durch die Erkenntnis, dass die Parifizierung im Jahr 1973 und somit nach den Bestimmungen des WEG 1948 erfolgte. Danach war eine Begründung von selbständigem WE an Garagen und Stellplätzen unzulässig. Ich stellte Fragen, die ich nicht beantworten konnte: Sind Ansprüche gegenüber dem Veräußerer denkbar, der mir das vermeintliche WE-Objekt Stellplatz verkauft? Traf den Rechtsanwalt als Vertragsverfasser eine Belehrungspflicht, mich auf diesen Umstand hinzuweisen? Ist eine Rettung des als WE-Objekt untergegangenen Stellplatzes gegenüber den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft möglich?

Andererseits bin ich als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen gelegentlich mit Parifizierungen nach dem WEG 1948 konfrontiert, insb bei nachträglicher Änderung oder Schaffung von WE-Objekten. Auch hier stellen sich Fragen, die bislang in keinem Lehrbuch behandelt und von Rsp und Lehre nicht oder nur am Rande beantwortet wurden: Inwieweit ist in einem Gutachten über die Jahresmietwertfestsetzung die ursprünglich fehlerhafte Begründung von Garagen und Stellplätzen als WE-Objekte zu berücksichtigen oder zu sanieren? Hätte eine Sanierung nach den Bestimmungen des WEG 1948 oder nach geltendem Recht zu erfolgen (man denke nur daran, ob für eine Garage oder einen Kfz-Stellplatz im Falle eines selbständigen WE-Objektes ein eigener Jahresmietwert oder bei Qualifizierung als Zubehörobjekt ein Zuschlag zum Mietwert des WE-Objekts vorzunehmen ist)?

Im Zuge meiner Rechtstatsachenforschung stellte sich heraus, dass fehlerhaftes WE an Garagen und Stellplätzen nach dem WEG 1948 im praktischen Rechtsleben, jedenfalls in Wien, in viel größerem Ausmaß als angenommen verbreitet ist. Interessanterweise werden Sanierungsversuche der fehlerhaften WE-Begründung von den vermeintlichen Wohnungseigentümern mangels Kenntnis und mangels ausreichender gesetzlicher Regelungsmechanismen nicht unternommen. Verständlicherweise möchte man nicht als „böser“ Miteigentümer gegenüber den anderen Miteigentümern gelten, der Unruhe in den seit Jahrzehnten bestehenden, rechtswidrigen Zustand hineinbringt. Die Befragung der am Rechtsleben involvierten Personen ergab, dass in Anbetracht des Aufwandes und des unklaren Ausgangs eines Sanierungsversuches weder Rechtsanwälte und Notare noch Rechtspfleger diese „heiße Kartoffel“ angreifen wollen. Zu danken ist diesen Personen für ihre offenen Worte, deren Aussagen ausgewertet wurden und in diese Arbeit einflossen.

Vorwort

Den Ausführungen über das Rechtsleben ist eine rechtsgeschichtliche Abhandlung unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzgeberischen Akte des WEG 1948, des WEG 1975 und des WEG 2002 zu Garagen und Stellplätzen vorangestellt. Auch werden Rechtsinstitute untersucht, die einer Person eine dem WE nahekommende Rechtsstellung an Garagen und Stellplätzen einräumen können.

Ein Verstoß gegen den strengen Formalismus des WEG (sowohl des WEG 1948 als auch seiner Nachfolgebestimmungen) kann insb in der Begründungsphase des WE schwerwiegende Folgen haben. Es droht die Nichtigkeit der WE-Begründung an allen WE-Objekten. Es werden daher auch Lösungsvorschläge aufgezeigt, um fehlerhafte WE-Begründungen an Garagen und Kfz-Stellplätzen zu sanieren – dies mit den Mitteln der Privatautonomie oder als Anregung an den Gesetzgeber, im Interesse der Rechtssicherheit lückenlos und österreichweit zu einer Sanierung beizutragen.

Den Abschluss des Buches bildet das Kapitel über die durch die WEG-Novelle 2022 geschaffene Möglichkeit der erleichterten Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines Elektrofahrzeuges durch einen Wohnungseigentümer in seiner Garage oder an seinem Kfz-Abstellplatz. Diese Bestimmung wird, jedenfalls bei WE-Begründungen nach dem WEG 1948, nicht die praktische Relevanz erreichen, die sich der Gesetzgeber erhofft.

Das Handbuch richtet sich in erster Linie an den Rechtsanwender. Es soll für Notare, Rechtsanwälte, Rechtspfleger, Gerichtssachverständige, Ziviltechniker und Immobilienmakler eine Hilfestellung leisten, falls sie auf einer Liegenschaft Garagen oder Kfz-Stellplätze vorfinden, an der WE nach dem WEG 1948 begründet ist. Gleichzeitig kann das Buch dem Gesetzgeber eine Grundlage bieten, bei der nächsten Wohnrechtsnovelle Fragen im Zusammenhang mit Garagen und Kfz-Stellplätzen bei WE-Begründungen nach dem WEG 1948 im Sinne der Rechtssicherheit zu lösen.

Zu Dank verpflichtet bin ich den engagierten und hilfsbereiten Mitarbeitern vom LINDE Verlag sowie allen Personen, die mich bei der „Buchentstehung“ begleiteten, inspirierten und unterstützten.

Mein ganz besonderer Dank gilt Herrn ao. Univ.-Prof. Dr. *Gerald Kohl*, der mich während meiner Dissertation betreute und für meine Anliegen stets Zeit fand. Er war auch der Motivator, aufgrund der praktischen Relevanz dieses Buch zu veröffentlichen und das Thema damit einem breiteren Leserkreis zugänglich zu machen.

Wien, im August 2022

Markus Urbanz