

# **1. Einleitung**

## **1.1. Problembeschreibung**

Diese Arbeit befasst sich mit der rechtlichen Unmöglichkeit, an Garagen<sup>1</sup> und Kfz-Stellplätzen selbständiges WE nach dem WEG 1948<sup>2</sup> zu begründen. Zunächst wird die Entwicklung des WE-Rechts an Garagen und Kfz-Stellplätzen dargestellt. Anschließend wird im Rahmen der Rechtstatsachenforschung das praktische Rechtsleben untersucht und beleuchtet, um danach einen rechtspolitischen Ausblick zu gewähren. Das Buch schließt mit einer Erläuterung der im Rahmen der WRN 2022 eingefügten Bestimmung der (vermeintlichen) Erleichterung der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines Elektrofahrzeuges.

## **1.2. Überblick über Garagen und Stellplätze nach dem WEG 1948**

Nach dem 2. Weltkrieg wurde das WEG 1948 verabschiedet, das in § 1 WE als das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über Wohnungen und Geschäftsräume definierte. Fraglich war, ob unter den Begriff „Geschäftsraum“ (auch) Garagen fielen.

Das WEG 1948 wurde im Laufe der Zeit durch das WEG 1975 und das WEG 2002 ersetzt. Lediglich zwei Paragrafen gelten, sofern WE nach dem WEG 1948 wirksam begründet wurde, bis heute unverändert fort: § 2, der die Bestimmung über die Ermittlung der Jahresmietzinse enthält, und § 5, der die grundbürgerliche Eintragung des WE regelt.

Durch das WEG 1975<sup>3</sup> konnte an selbständigen, in sich geschlossenen Räumen zur Einstellung von Kfz sowie an deutlich abgegrenzten Abstellflächen (Abstellplätzen) für Kfz in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kfz gewidmet war und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet wurde („Parkhaus“), erstmals WE begründet werden.<sup>4</sup>

Erst das WEG 2002<sup>5</sup> erlaubt die Begründung von selbständigem WE nicht nur an Garagenräumen und Abstellflächen in Parkhäusern, sondern allgemein an Abstellplätzen für Kfz, wenn sie deutlich abgegrenzt, ausschließlich dazu gewidmet und nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet sind.<sup>6</sup>

---

1 Zur Ausnahme von der von der Lit geforderten Begründung selbständigen WE an Garagen nach dem WEG 1948 siehe unten Punkt 3.2.2.3.1.2.

2 BGBl 1948/149.

3 BGBl 1975/417.

4 § 1 Abs 1 WEG 1975.

5 BGBl I 2002/70.

6 § 2 Abs 2 WEG 2002.

## 1. Einleitung

Die folgende Tabelle soll einen groben Überblick über die legistische Entwicklung der möglichen WE-Begründung an Garagen und Stellplätzen geben:

	<b>Garage</b>	<b>Stellplatz</b>
WEG 1948	Zubehörobjekt	Zubehörobjekt
WEG 1975	selbständiges WE-Objekt	Zubehörobjekt
WEG 2002	selbständiges WE-Objekt	selbständiges WE-Objekt

Tab 1: Skizzenhafte Entwicklung des WE an Garagen und Stellplätzen

### **1.3. Gliederung des Buches**

In diesem Buch werden vor allem die Regelungen des WEG 1948, insb zur Anwendung der §§ 2 und 5 WEG 1948, behandelt, allerdings auch die einschlägigen Bestimmungen zu Garagen und Stellplätzen nach dem WEG 1975 und WEG 2002 beleuchtet. Im Falle fehlerhafter Begründung selbständigen WE an Garagen und Stellplätzen nach dem WEG 1948 werden die Rechtsfolgen untersucht, insb ob dem WEG 1948 widersprechende WE-Begründungen an Garagen und Stellplätzen mit (absoluter oder relativer) Nichtigkeit bedroht sind.

Von Interesse wird es auch sein, ob es im Falle der gesetzlichen Unmöglichkeit der Begründung von selbständigem WE an Garagen und Stellplätzen nach dem WEG 1948 in der Praxis rechtliche Alternativlösungen (Umgehungskonstruktionen) gab, Nutzern von Garagen und Stellplätzen eine nahe am Eigentum angesiedelte Rechtsposition einzuräumen (zB in Form von Bestandverträgen, Dienstbarkeitsverträgen oder Benützungsregelungen). Dazu wurden im Zuge der Rechtsfestsachenforschung drei Quellen analysiert.

Zunächst wurden die bei den Grundbüchern im Bundesland Wien aufliegenden behördlichen Entscheidungen zur Festsetzung der Jahresmietwerte gemäß § 2 WEG 1948 aus den Jahren 1948 bis 1980 ausgehoben. Es wurde ermittelt, ob und bejahendenfalls in wie vielen Fällen in Wien nach Ansicht der Mietkommission, der Schlichtungsstelle (MA 50) bzw der BG an Garagen und Stellplätzen selbständiges WE begründet hätte werden können.<sup>7</sup> Eine Grundbuchsrecherche aller bei den Grundbüchern in Wien aufliegenden, amtlichen Bestätigungen bzw Entscheidungen der BG hätte einen enormen zeitlichen Aufwand bedeutet. Dankenswerterweise wurden mir von der auf Grundbuchsdatenauswertung spezialisierten Firma Immounited GmbH nahezu alle Urkunden, nämlich 2.285, zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

<sup>7</sup> Die Entscheidung über die WE-Tauglichkeit der einzelnen Teile der Liegenschaft und die WE-Begründung oblag allein den BG im Zuge der grundbürgerlichen Eintragung von WE. Dennoch erfolgten Prüfungen, ob die Behörden in Überschreitung ihrer Kompetenz (auch) die WE-Tauglichkeit in ihren Jahresmietwertfestsetzungen feststellten.

Eine weitere Quelle waren die beim BG Döbling aufliegenden Urkunden der Jahre 1948 bis 1980. Die Urkunden wurden dahingehend untersucht, ob darin Nutzern von Garagen und Stellplätzen eine eigentümerähnliche Stellung iSd WEG 1948 verschafft wurde oder verschafft werden sollte. Das BG Döbling schien besonders geeignet, da nach Auswertung der bei den Gerichten aufliegenden Jahresmietwertfestsetzungen dieses Gericht die meisten WE-Begründungen mit Garagen- und Stellplatzbezug vornahm.<sup>8</sup> Zu denken ist zB an Bestandverträge zur Nutzung einer Garage oder eines Stellplatzes oder an in WE-Verträgen enthaltene Benützungsregelungen der Miteigentümer, die einem Mit- oder Wohnungseigentümer eine Garage oder einen Stellplatz ausschließlich zuordneten.

Als letzte Quelle dienten Befragungen. Es wurden einerseits Personen interviewt, die bei der Vertragsgestaltung (Errichtung von WE-Verträgen und Kaufverträgen) nach dem WEG 1948 tätig waren, insb wie sie mit dem Problem der fehlenden gesetzlichen Möglichkeit der WE-Begründung an Garagen und Stellplätzen umgingen. Andererseits wurden Rechtsanwälte, Notare, Rechtspfleger, Sachverständige und Immobilienmakler befragt, wie sie das Problem bei Liegenschaftstransaktionen heute in Entsprechung der Rechtslage lösen, falls nach dem WEG 1948 grundbücherlich intabuliertes WE an Garagen und Stellplätze übertragen werden soll.

Sofern die Recherchen der Rechtstatsachenforschung ergeben, dass an Garagen und Stellplätzen selbständiges WE nach dem WEG 1948 contra legem begründet wurde, stellt sich die Frage, ob bzw wie diese, dem Gesetz widersprechenden Eintragungen auf Basis der geltenden Rechtslage saniert bzw wie vergangene, fehlerhafte Vereinbarungen in rechtlich zulässige umgedeutet werden können.

Bei der Beantwortung der Frage kann die Übergangsbestimmung des § 56 Abs 2 WEG 2002 ein Lösungsansatz sein: Wurde vor dem 1.7.2002 entgegen der Bestimmung des § 1 Abs 2 WEG 1975 selbständiges WE an einem Abstellplatz für Kfz begründet, gilt dieses als wirksam begründet, sofern die WE-Begründung nach der nunmehrigen Rechtslage gültig wäre. Fraglich ist, ob diese Regelung analog auf Garagen und Stellplätze unter dem Regime des WEG 1948 ausgedehnt werden kann.

Im rechtspolitischen Teil der Arbeit finden die in der Rechtstatsachenforschung gewonnenen Erkenntnisse, die Gesetzesmaterialen des WEG 1948, WEG 1975 und WEG 2002 und die einschlägige Rsp Eingang. Schließlich wird die lege ferenda untersucht, ob und inwieweit der Gesetzgeber eingreifen soll, um den von den Miteigentümern ursprünglich beabsichtigten Rechtszustand herzustellen bzw Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen. Die Rechtstatsachenforschung kann somit auch als Bestandsaufnahme zur Vorbereitung einer künftigen gesetzlichen Sanierungsmöglichkeit angesehen werden.

---

8 Siehe dazu Punkt 5.1.

## 2. Begriffe und statistische Grundlagen

### 2.1. Rechtsbegriffe „Garage“, „Kfz“ und „Stellplatz“

#### 2.1.1. Einleitung

Die Begriffe „Garage“<sup>9</sup> und „Kfz“<sup>10</sup> wurden in den noch näher zu behandelnden WE-Gesetzen vorausgesetzt und nicht definiert. Lediglich der Begriff des Abstellplatzes wird im WEG 2002<sup>11</sup> umschrieben. Es wird daher der Versuch unternommen, den Bedeutungsinhalt der gesetzlichen Begriffe „Garage“, „Kfz“ und „Abstellplätze“ in der Rechtsordnung zu erfassen. In der Folge werden diese Begriffe in den einschlägigen Gesetzen auf Bundes- und Landesebene, beginnend mit Ersterer, in chronologischer Reihenfolge dargestellt.

Das Kapitel schließt mit einer Statistik über die Anzahl der Kfz und die Straßenlänge im Laufe der Jahrzehnte ab.

#### 2.1.2. Rechtsordnung

Die Generalkompetenz zur Gesetzgebung liegt nach dem System der Kompetenzartikel des B-VG<sup>12</sup> bei den Ländern. Von der Zuständigkeit der Bundesländer sind nur diejenigen Maßnahmen ausgenommen, die ausdrücklich in die Zuständigkeit des Bundes verwiesen sind.<sup>13</sup>

##### 2.1.2.1. Kfz

Das WEG 1948 kannte den Begriff des Kfz nicht, sondern erwähnte lediglich, dass Garagen mit Wohnungen oder Geschäftsräumen im WE stehen konnten.<sup>14</sup> Da Garagen damals wie heute dem Abstellen von Kfz dienen, erscheint eine Auseinandersetzung darüber, was als Kfz angesehen wird, unentbehrlich.

Nach der Bundesverfassung<sup>15</sup> ist das Kraftfahrwesen Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung. Der in Art 10 Abs 1 Z 9 B-VG genannte Kompetenztatbestand Kraftfahrwesen umfasst alle Angelegenheiten, die das Kfz und seinen Lenker betreffen.<sup>16</sup> Dazu gehören die Bestimmungen über die Beschaffenheit der Fahrzeuge

9 § 1 Abs 2 WEG 1948 (bezüglich Garagen), § 14 Abs 2 WEG 1975 (bezüglich Sammelgaragen), § 15 Abs 1 Z 7 WEG 1975 (bezüglich Sammelgaragen) und § 2 Abs 2 WEG 2002 (bezüglich Garagen). § 1 Abs 1 WEG 1975 erwähnte den Begriff „Garage“ nicht ausdrücklich, sondern umschrieb einen selbstständig in sich geschlossene Raum zur Einstellung von Kfz als WE-Objekt.

10 § 1 Abs 1 und 2 WEG 1975, § 2 Abs 2, § 5 Abs 2, § 8 Abs 3, § 14 Abs 6, § 24 Abs 5, § 28 Abs 2, § 30 Abs 1 Z 9, § 45 Abs 2 Z 2, § 46, § 56 Abs 1, 2 und 4 WEG 2002.

11 § 2 Abs 2 Satz 4 WEG 2002.

12 Art 10 bis 15 B-VG.

13 VfGH 19.3.1956, K II-2/55, VfSlg 2977/1956.

14 § 1 Abs 2 WEG 1948.

15 Art 10 Abs 1 Z 9 B-VG.

16 VfGH 19.3.1956, K II-2/55, VfSlg 2977/1956.

und ihren Betrieb.<sup>17</sup> Ebenso fallen jene Regelungsgegenstände darunter, die sich auf die Ausstattung und den Betrieb von (Kraft-)Fahrzeugen sowie auf den Verkehr von (Kraft-)Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen beziehen.<sup>18</sup>

Der Kfz-Begriff wurde gesetzlich erstmals im Kraftfahrgesetz 1929<sup>19</sup> definiert. Das KFG 1929 verstand unter Kfz Straßenfahrzeuge, die weder an Gleise noch an Kraftleitungen gebunden waren, und nahm Militärfahrzeuge vom Geltungsbereich aus. Die aufgrund des KFG 1929 erlassene Kraftfahrverordnung 1930<sup>20</sup> sah eine Einteilung der Kfz in Kraftwagen und in Krafträder vor, je nachdem, ob das Fahrzeug mehr als drei Räder hatte und das Eigengewicht 350 kg überstieg.

Im Übereinkommen über den Verkehr von Kraftfahrzeugen 1930<sup>21</sup> wurde der Kfz-Begriff weiter gefasst, da auch Fahrzeuge, deren Antriebskraft über Kraftleitungen entnommen wird, darunterfielen.

Das KFG 1937 hingegen nahm durch Maschinenkraft eingerichtete Straßenfahrzeuge, die an Gleise oder Kraftleitungen gebunden waren, vom Kfz-Begriff wieder aus.<sup>22</sup> Die dazu ergangene Kraftfahrverordnung 1937<sup>23</sup> erwähnte, dass auch Kfz anderer Art, nämlich solche, die nicht auf Rädern liefen, wie zB Motorschlitten oder Raupenkraftfahrzeuge, als Kfz galten.

Das im 2. Weltkrieg auch in Österreich in Geltung gestandene Gesetz über den Verkehr mit Kfz<sup>24</sup> definierte Kfz als Landfahrzeuge, die durch Maschinenkraft bewegt werden, ohne an Bahngleise gebunden zu sein.

Das Straßenpolizeigesetz 1946<sup>25</sup> und die Straßenpolizei-Ordnung 1947<sup>26</sup> verwiesen auf die in den Kraftfahrvorschriften geregelten Begriffe, erklärten jedoch, dass Oberleitungs-Omnibusse, also kraftleitungsgebundene Fahrzeuge, Kfz waren.

Im Jahr 1947 erfolgte die Wiederverlautbarung des KFG 1937 und der dazu ergangenen Kraftfahrverordnung 1937 mit den Bezeichnungen Kraftfahrgesetz 1946 und Kraftfahrverordnung 1947.<sup>27</sup> Nach dem KFG 1946 waren Kfz Straßenfahrzeuge, die zum Antrieb durch Maschinenkraft eingerichtet und nicht an Gleise gebunden waren.<sup>28</sup> Durch Verordnung konnte bestimmt werden, dass bestimmte

17 VfGH 28.6.1962, B 353/61, VfSlg 4243/1962.

18 VfGH 26.3.1977, K II-2/76, VfSlg 8035/1977.

19 § 1 Abs 1 KFG BGBl 1929/437.

20 § 2 lit a und b Verordnung BGBl 1930/138.

21 Art 2 Verordnung BGBl 1930/304.

22 § 1 Abs 1 KFG 1937 BGBl 1937/29.

23 § 2 Abs 1 Z 3 Verordnung BGBl 1937/106.

24 § 1 Abs 2 des Gesetzes über den Verkehr mit Kfz dRGBl 1909/437, RGBl 1940/46, in Österreich nach Art 1 Abs 1 A lit a des Kraftfahrechts-Überleitungsgesetz BGBl 1947/47 am 24.7.1947 außer Kraft getreten.

25 § 1 Z 17 StPG BGBl 1947/46.

26 § 1 Z 17 Verordnung BGBl 1947/59.

27 WV BGBl 1947/83.

28 § 1 Abs 1 KFG 1946.

## 2. Begriffe und statistische Grundlagen

Kfz nicht als Kfz nach diesem Gesetz galten, wenn Fahrzeuge eine noch festzu-legende Höchstgeschwindigkeit bzw Leistung und wenn elektrisch angetriebene Fahrzeuge ein bestimmtes Eigengewicht nicht überschreiten.<sup>29</sup> Die dazu ergan-gene Kraftfahrverordnung 1947 nahm Elektrokarren, Arbeitsmaschinen, Fahr-stühle, Fahrzeuge der Feuerwehr und militärische Fahrzeuge teilweise oder gän-zlich vom Anwendungsbereich des KFG 1946 aus.<sup>30</sup>

Als für das Kraftfahrwesen einschlägige Bestimmung gilt auch die zunächst in Deutschland, dann in Österreich in Kraft gesetzte Reichsgaragenordnung.<sup>31</sup> Der nach dem Ende des 1. Weltkrieges stetig zunehmende Kfz-Verkehr hatte ver-mehrt Unterbringungsmöglichkeiten für Kfz notwendig gemacht. Dazu erließen die dt Bundesländer Garagenordnungen mit unterschiedlichem Regelungsinhalt, was zu einer Rechtszersplitterung führte.<sup>32</sup> Daher gab es 1930 Bestrebungen, ein einheitliches Reichsgaragengesetz zu erlassen, wovon der damalige Gesetzgeber jedoch keinen Gebrauch machte. Vielmehr erarbeitete ein vom Reichsverkehrs-minister eingesetzter Garagenausschuss ein „Reichsmuster für eine Verordnung über die Einstellung von Kraftfahrzeugen“, die als Reichsgaragenordnung bezeich-net wurde.<sup>33</sup> In den einzelnen Bundesländern ergingen sodann in Anlehnung an diese Musterverordnung entsprechende Anordnungen. Im Jahr 1939 machte der Reichsarbeitsminister von seinem Verordnungsrecht Gebrauch und erließ die als „Verordnung über Garagen und Einstellplätze“ titulierte RGaO. Eine Abände-rung erfolgte durch Erlass vom 13.9.1944<sup>34</sup> hinsichtlich Betriebsvorschriften für Garagen. Der wesentliche Regelungsunterschied der RGaO zu den früher ergan-genen Vorschriften in den einzelnen dt Bundesländern betraf die Baupflicht von Grundstückseigentümern zur Schaffung von Garagen bzw Stellplätzen.<sup>35</sup> Die Baupflicht war vom Gedanken getragen, dass eine Liegenschaft mit einem Bau-werk einen verstärkten Kfz-Verkehr in Form von grundstücksgehörigen Kfz auslöst und Besucherfahrzeuge anzieht, weshalb der Grundstückseigentümer seinen Beitrag zu leisten habe.<sup>36</sup>

Die RGaO wurde als Landesvorschrift in die österreichische Rechtsordnung in Geltung gesetzt<sup>37</sup> und als Landesvorschrift<sup>38</sup> auf dem Gebiet des Baurechtes mit einigen Ausnahmen<sup>39</sup> angesehen. Dies führte dazu, dass die RGaO in den einzel-

29 § 1 Abs 3 KFG 1946.

30 §§ 109 ff Kraftfahr-Verordnung 1947.

31 DRGBI I S 1939/219, GBlÖ 1939/1447.

32 Listemann, Reichsgaragenordnung 4.

33 Listemann, Reichsgaragenordnung 5.

34 RABl I 325.

35 §§ 2 f RGaO.

36 Listemann, Reichsgaragenordnung 11.

37 § 2 Rechtsüberleitungsgesetz StGBI 1945/6 iVm Art II Abs 1 des Verfassungsgesetzes vom 12.10.1945 StGBI 1945/196 idP LGBI nn/JJJJ.

38 VfGH 19.3.1956, KII-2/55, VfSlg 2977/1956.

39 Die Ausnahmen betrafen gewerberechtliche Regelungen (VfGH 15.3.1986, G 60/82, VfSlg 10831/1986).

nen Bundesländern zu unterschiedlichen Zeitpunkten außer Kraft gesetzt wurde. In Wien erfolgte dies 1957.<sup>40</sup>

Der Begriff des Kfz wurde in der RGaO allerdings nicht definiert, sondern wie in vielen anderen Rechtsvorschriften vorausgesetzt.

Nach dem zur Zeit des WEG 1948 in Deutschland in Kraft gestandenen dStVG 1909<sup>41</sup> galten Wagen und Fahrräder, welche durch Maschinenkraft bewegt wurden, ohne an Bahngleise gebunden zu sein, als Kfz.<sup>42</sup> Die heute gültige Nachfolgebestimmung definiert Kfz als Landfahrzeuge, die durch Maschinenkraft bewegt werden, ohne an Bahngleise gebunden zu sein.<sup>43</sup> Unter diesen Begriff fallen somit auch Motorräder und Mopeds, nicht jedoch Anhänger.<sup>44</sup>

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass im Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEG 1948 ein Kfz als Fahrzeug angesehen wurde, das auf der Straße<sup>45</sup> durch Maschinenkraft, die durch Energieumwandlung mechanische Antriebskraft erzeugte, bewegt wurde. Diese Definition deckt sich mit der Begriffsbestimmung im damals geltenden KFG 1946.<sup>46</sup> Die Größe eines Kfz war und ist für die Einordnung als solches nicht entscheidend: Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch fallen PKW und Kombinationskraftwagen ebenso darunter wie Omnibusse, LKW, Sattelfahrzeuge und einspurige Fahrzeuge.<sup>47</sup> Unbedeutend war auch die Antriebsart (Verbrennungskraftmaschine, Elektroantrieb). Entscheidend war vielmehr die (Fort-)Bewegung des Fahrzeugs durch Maschinenkraft.<sup>48</sup> Das Kriterium der Maschinenkraft erfordert, dass nur solche Fahrzeuge als Kfz gelten, die betriebsbereit und zur Fortbewegung geeignet sind. Die vorübergehende Beeinträchtigung schadet der Verwendbarkeit nicht. Werden allerdings bspw Benzinbehälter, Vergaser oder Batterien (dauerhaft) ausgebaut, fehlt dem Kfz die Fortbewegungsmöglichkeit durch Maschinenkraft.<sup>49</sup> Anhänger können daher keinesfalls als Kfz qualifiziert werden.<sup>50</sup> Die Fortbewegung impliziert auch, dass das Kfz, anders, als dies bei Fahrstühlen oder Autokarussellen der Fall ist, nicht fest mit dem Erdboden verbunden sein darf.

40 § 51 Abs 1 lit b Garagengesetz Wr LGBl 1957/22.

41 DRGBI I 1909/437.

42 § 1 Satz 2 dStVG 1909.

43 § 1 Abs 2 dStVG 1952.

44 Hentschel, Straßenverkehrsrecht § 1 Rz 7. AA Listemann, Reichsgaragenordnung 20, der dem Sinn und Zweck der RGaO entsprechend Anhänger Kfz gleichstellt.

45 Anm: Somit fallen Wasser-, Schienen- und Luftfahrzeuge nicht unter den Begriff der Kfz.

46 § 1 Abs 1 KFG 1946.

47 OGH 4.5.2017, 5 Ob 141/16w.

48 Der in der Schweiz gebräuchliche Ausdruck Motorfahrzeug nach Art 7 Abs 1 SVG stellt im Gegensatz zum österreichischen Begriff des Kfz deutlicher auf die notwendige Antriebsart ab.

49 § 2 Abs 1 Garagengesetz Wr LGBl 1957/22, § 2 Abs 1 Garagengesetz Wr LGBl 2009/34.

50 Das ergibt sich mE bereits aus der Wortinterpretation, dass es zwischen den Begriffen Fahrzeug und Kfz einen Unterschied, nämlich einen solchen in der Kraft, geben muss. Auch das KFG 1967 verwendet in § 2 Abs 1 Z 1 und 2 den Begriff „Fahrzeug“ als Oberbegriff für Kfz und Anhänger: Grubmann, KFG, § 2 Rz 1.

## **2. Begriffe und statistische Grundlagen**

---

Auf die erst nach Inkrafttreten des WEG 1948 erlassenen Rechtsvorschriften wird nicht näher eingegangen.<sup>51</sup> Der heute nach der Rsp am KFG 1967 orientierte Kfz-Begriff deckt sich allerdings mit dem damaligen Kfz-Begriff. Es finden sich jedoch, bedingt durch den technischen Fortschritt, zusätzliche Regelungen für Segways oder Hybridfahrzeuge.

### **2.1.2.2. Garagen**

Der Gesetzgeber des WEG 1948 erwähnte Garagen nur in einem Absatz.<sup>52</sup> Darin verzichtete er auf eine Definition und erklärte Garagen als Zubehörobjekte. Auch in den Gesetzesmaterialien finden sich keinerlei Anhaltspunkte, was unter Garagen zu verstehen war. Bei der Erforschung des Begriffsinhalts ist daher auf den Garagenbegriff in anderen Gesetzen zurückzugreifen.

Der nach der Bundesverfassung<sup>53</sup> geregelte Kompetenztatbestand „Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie“ umfasst auch die Regelung des Betriebes von Garagen und Einstellplätzen im Rahmen einer Gewerbeordnung unterliegenden Betriebes sowie der Errichtung solcher Anlagen.<sup>54</sup> Der Gesetzgeber hat mit der GewO<sup>55</sup> davon Gebrauch gemacht, allerdings auf eine Definition von Garagen verzichtet. Soweit überblickbar, hat der Bundesgesetzgeber lediglich in der Erwerbs- und Wohnungsstatistikverordnung<sup>56</sup> Garagen als bauliche Einrichtungen zur Abstellung von Kfz definiert.

Landessache sind hingegen Regelungen über den Betrieb von Garagen und Einstellplätzen sowie über die behelfsmäßige Einstellung von Kfz, die nicht unter den Kompetenztatbestand Kraftfahrwesen<sup>57</sup> fallen.<sup>58</sup>

Die Landesgesetzgeber haben den Begriff der Garage teils umschrieben, teils vorausgesetzt.<sup>59</sup> Demnach sind Garagen bauliche Anlagen (ausschließlich) zum Einstellen von Kfz.<sup>60</sup> Auch die Begriffsbestimmungen der OIB-Richtlinien<sup>61</sup> definieren Garagen als Gebäude oder Teile eines Gebäudes zum Einstellen eines Kfz.<sup>62</sup>

---

51 § 1 Abs 2 KFG BGBI 1955/223, § 2 Abs 2 EKHG BGBI 1959/48, § 2 Abs 1 Z 1 KFG BGBI 1967/267, § 136 Abs 1 StGB, § 2 Normverbrauchsabgabegesetz BGBI 1991/695, Art 1 lit o und p Übereinkommen über den Straßenverkehr BGBI 1982/289, Art 1 lit m und n Übereinkommen über Straßenverkehrszeichen BGBI 1982/291, § 2 Z 2 Gesetz zur Festlegung einheitlicher Standards beim Infrastrukturaufbau für alternative Kraftstoffe BGBI I 2018/38, § 1 Abs 2 Geländefahrzeuggesetz Stmk LGBI 1973/139, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2021, 41.

52 § 1 Abs 2 WEG 1948.

53 Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG.

54 VfGH 19.3.1956, K II-2/55; VfSlg 29771956.

55 § 4 GewO.

56 § 2 Z 11 Verordnung BGBI II 2010/111.

57 Nach Art 10 Abs 1 Z 9 B-VG.

58 VfGH 19.3.1956, K II-2/55; VfSlg 2977/1956.

59 Das Burgenland hat den Begriff nicht definiert, sondern auf die OIB-Richtlinien 2.2 verwiesen (§ 36 Abs 1 Z 4 Bauverordnung Bglg LGBI 2008/63). Auch in § 55 Abs 1 der mittlerweile außer Kraft stehenden Bauordnung Bglg LGBI 1970/30 wurde der Garagenbegriff nicht näher erläutert.

Ähnliche Regelungen finden sich in den mittlerweile außer Kraft gesetzten Landesbauvorschriften.<sup>63</sup> Insb wird auf die bei Inkrafttreten des WEG 1948 in Geltung gestandene RGaO hingewiesen. Demnach waren Garagen Räume oder bauliche Anlagen, die zum Einstellen von Kfz bestimmt waren.<sup>64</sup> Das oö Bautechnikgesetz 1994<sup>65</sup> normierte als Garage hingegen ein Gebäude, das überwiegend (aber nicht ausschließlich) zum Abstellen von Kfz bestimmt war. Das Bundesland Wien regelte ebenfalls den Garagenbegriff. Nach dem Wr Garagengesetz 1957<sup>66</sup> waren Garagen (Einstellräume)<sup>67</sup> Räume, die zum Einstellen von Kfz bestimmt waren. Unter dem Einstellen von Kfz wurde das Abstellen von betriebsbereiten Kfz verstanden.<sup>68</sup> Nicht betriebsbereit waren Kfz dann, wenn die Treibstoffbehälter entleert und die Batterien ausgebaut waren.

Im Gegensatz zum Wr Garagengesetz 1957, das Garagen und Einstellräume definitionsgemäß gleichbehandelte, nimmt der Gesetzgeber des geltenden Wr Garagengesetzes 2008 eine Differenzierung vor: Demnach<sup>69</sup> ist eine Garage ein Raum oder Teil eines Gebäudes, welcher zum Einstellen von Kfz bestimmt ist, wobei hier wiederum auf betriebsbereite<sup>70</sup> Kfz abgestellt wird. Einstellräume<sup>71</sup> sind hingegen Räume, in denen automatische Parkeinrichtungen eingebaut sind und die von Nutzern oder Nutzerinnen nicht betreten werden können.

Das Wr Garagengesetz 2008 sieht keine formelle Aufhebung des Wr Garagengesetzes 1957 vor. Nach dem VwGH<sup>72</sup> erfolgte eine materielle Derogation lediglich

60 § 4 Z 28 Baugesetz Stmk LGBI 1995/59 idF LGBI 2011/13; § 3 Abs 1 Garagenordnung Stmk LGBI 1979/27; § 2 Abs 14 Bauordnung Tir LGBI 2011/57 WV LGBI 2018/28; Anlage 2 zur Bautechnikverordnung Wr LGBI 2015/35.

61 OIB-330-001/19, April 2019. Nach den Erläuternden Bemerkungen zu OIB-330-001/19, April 2019, 3, sollen allerdings auch Fahrräder in Garagen abgestellt werden dürfen.

62 Die OIB-Richtlinien dienen laut Eigendefinition des OIB (<https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien, 2.8.2022>) der Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich. Sie werden vom Österreichischen Institut für Bautechnik nach Beschluss in der Generalversammlung herausgegeben. Die Bundesländer können die OIB-Richtlinien in ihren Bauordnungen für verbindlich erklären, was bereits in allen Bundesländern geschehen ist; im Bundesland Wien zB traten die OIB-Richtlinien 2019 am 1.2.2020 (Wr LGBI 2020/4) in Kraft.

63 § 129 Abs 1 Bauvorschriften Krnt LGBI 1985/56; § 30 Abs 3 Bauordnung OÖ LGBI 1976/35; § 64 Abs 1 Bauordnung NÖ LGBI 1996/129; § 39a Abs 3 Bautechnikgesetz Sbg LGBI 1976/75 idF LGBI 2003/107; § 2 lit d Garagenverordnung Vlbg LGBI 1976/31; Verordnung der Vlbg Landesregierung vom 1.3.1932 Vlbg LGBI 1932/10.

64 § 1 Abs 2 RGaO dRGaO I S 1939/219, GBlÖ 1939/1447.

65 § 2 Z 19 Bautechnikgesetz OÖ LGBI 1994/67. Nach § 88 Abs 2 Bautechnikgesetz OÖ LGBI 2013/35 am 1.7.2013 außer Kraft getreten.

66 § 2 Abs 3 Garagengesetz Wr LGBI 1957/22.

67 Der in dieser Bestimmung gesetzte Klammerausdruck Einstellräume war mE überflüssig. Nach dem geltenden Garagengesetz 2008 werden Garagen und Einstellräume unterschiedlich behandelt: § 2 Abs 13 Garagengesetz Wr LGBI 2009/34.

68 § 2 Abs 1 Garagengesetz Wr LGBI 1957/22.

69 § 2 Abs 6 Garagengesetz Wr LGBI 2009/34.

70 Nach § 2 Abs 1 Garagengesetz Wr LGBI 2009/34 sind Kfz dann nicht betriebsbereit, wenn Kraftstoffbehälter entleert und Batterien ausgebaut sind.

71 § 2 Abs 13 Garagengesetz Wr LGBI 2009/34.

jener Bestimmungen des Gesetzes, die einen Sachverhalt regeln, der durch das Wr Garagengesetz 2008 ebenfalls, und zwar abweichend, geregelt wird. Während das Wr Garagengesetz 1957 die Begriffe „Garagen“ und „Einstellräume“ gleichsetzte,<sup>73</sup> differenziert das Wr Garagengesetz 2008 zwischen diesen beiden Begriffen, weshalb mE den Bestimmungen des Wr Garagengesetzes 1957, jedenfalls bezüglich der Definition der Einstellräume und Garagen derogiert wurde und die Bestimmungen somit außer Kraft gesetzt wurden.

In Zusammenschau mit den einzelnen landesgesetzlichen Bestimmungen können Garagen nach dem Begriffsverständnis des Gesetzgebers des WEG 1948 (und auch des WEG 2002), unabhängig von ihrer Größe, der Art und der Anzahl der einzustellenden Kfz, als Gebäude oder bauliche Anlagen zum ausschließlichen Einstellen von Kfz definiert werden.<sup>74</sup> Es muss sich jedenfalls um einen zumindest fünfseitig umschlossenen Raum zum Zwecke des Einstellens von Kfz handeln.<sup>75</sup>

Der Begriff des Einstellraumes war dem WEG 1948 noch fremd. Die einzelnen Bundesländer verwenden heute diesen Begriff als Synonym für Garagen. Lediglich Wien versteht darunter Räume für automatische Parksysteme.<sup>76</sup>

### 2.1.2.3. Stellplätze

Wie noch zu untersuchen sein wird, konnten auch Stellplätze, wenngleich sie anders als Garagen nicht im WEG 1948 erwähnt wurden, im Zubehör-WE stehen. Erst der Gesetzgeber des WEG 2002 definiert Abstellplätze und zur Platz sparenden Unterbringung von Kfz gehörende Stellflächen.<sup>77</sup> Es erscheint daher notwendig, den Inhalt der Begriffe Parkplätze, Stellplätze, Abstellplätze bzw Einstellplätze ebenfalls zu untersuchen.

Auf bundesgesetzlicher Ebene findet sich eine Legaldefinition des Parkplatzes in den mittlerweile außer Kraft stehenden, während der Geltungsdauer des WEG 1948 allerdings in Kraft gestandenen Bestimmungen des StPG 1946<sup>78</sup> und der Straßenpolizei-Ordnung 1947.<sup>79</sup> Ein Parkplatz war jeweils nach § 1 Z 11 der vorgenannten Rechtsvorschriften ein als solcher besonders gekennzeichneter Aufstellungsplatz für ein Fahrzeug. Durch die Verwendung des Begriffs Fahrzeugs erfolgte demnach keine Einschränkung auf Kfz, vielmehr wurden darunter Fuhr-

---

72 VwGH 10.8.2010, 2009/17/0264.

73 § 2 Abs 3 Garagengesetz Wr LGBl 1957/22.

74 So auch Brenneis, Garagengesetze 1.2.1.

75 Holzapfel in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Praxiskommentar 39; Krzizek, Baurecht, Band II, 466; Krzizek, Baurecht, Band III, 18.

76 § 2 Abs 13 Garagengesetz Wr LGBl 2009/34. Brenneis, Garagengesetze 1.2.11, verwendet anstelle von automatischen Parksystemen den Begriff „mechanische Garagen“, in denen Kfz einer mechanischen Fördereinrichtung übergeben werden.

77 § 2 Abs 2 Satz 4 WEG 2002.

78 BGBl 1947/46.

79 BGBl 1947/59.