

I. Begriffsbestimmungen WEG 2002 samt Erläuterungen

Sämtliche zitierte Paragraphen ohne Anführung des Gesetzes beziehen sich auf das WEG 2002 in der geltenden Fassung.

A. Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1).

2. Vorläufiges Wohnungseigentum

Vorläufiges Wohnungseigentum ist beschränktes Wohnungseigentum, das vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann (§ 2 Abs 1).

Wohnungseigentum setzt das Miteigentum von mindestens zwei einverleibten Eigentümern voraus – dem Alleineigentümer einer Liegenschaft bleibt das vorläufige Wohnungseigentum vorbehalten.

Ein Wohnungseigentumsobjekt muss sich zur Gänze auf ein und denselben Liegenschaft befinden, sodass „grenzüberschreitendes Wohnungseigentum“ nicht möglich ist (OGH 26. 8. 2017, 5 Ob 125/17 v).

3. Wohnungseigentumsobjekte

Wohnungseigentumsobjekte sind

- Wohnungen,
- sonstige selbständige Räumlichkeiten und
- Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
- (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde (§ 2 Abs 2).

Es werden zuerst zwei unterschiedliche Überbegriffe eingeführt: einerseits jener des wohnungseigentumstauglichen Objekts und andererseits jener des Wohnungseigentumsobjekts (später wird dann noch der Begriff des Bedarfsobjekts erwähnt).

Die Unterscheidung zwischen wohnungseigentumstauglichem Objekt und Wohnungseigentumsobjekt zieht sich durch alle weiteren Passagen des WEG

2002. Erst durch die Begründung von Wohnungseigentum wird das wohnungseigentumstaugliche Objekt zum Wohnungseigentumsobjekt. (Es wird unterschieden, ob Einheiten gemeint sind, an denen bereits Wohnungseigentum begründet wurde, oder aber solche, die einer Wohnungseigentumsbegründung zugänglich wären.)

4. Wohnung

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen (§ 2 Abs 2).

5. Sonstige selbständige Räumlichkeit

Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt (zB ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage) – (§ 2 Abs 2).

Damit eine „sonstige selbständige Räumlichkeit“ wohnungseigentumstauglich ist, muss es sich um einen baulich abgeschlossenen, nach der Verkehrsauffassung selbständigen Teil eines Gebäudes handeln, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt. – Dies hat der Oberste Gerichtshof bereits für „Lager“ mit Flächen zwischen 1,3 m² und 6,5 m² verneint (OGH 6. 11. 2007, 5 Ob 175/07 g).

6. Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug

Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur platzsparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten (§ 2 Abs 2).

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind seit Einführung des WEG 2002 wohnungseigentumstaugliche Objekte. Im WEG 1975 waren Kfz-Abstellplätze nur als Zubehör-Wohnungseigentum vorgesehen – somit war damals der Verkauf von Kfz-Abstellplätzen an andere Personen als die Miteigentümer der Liegenschaft ausgeschlossen. Bei Begründung von Wohnungseigentum haben die Miteigentümer nun die Wahl, ob an Kfz-Abstellplätzen selbständiges Wohnungseigentum begründet werden soll oder ob diese Kfz-Abstellplätze allgemeiner Teil der Liegenschaft bleiben sollen – andere Möglichkeiten sind nicht mehr gegeben. Das Wohnungseigentumsrecht kennt nur zwei Kategorien von Liegenschaftsteilen, nämlich einerseits Wohnungseigentumsobjekte und andererseits allgemeine Teile der Liegenschaft.

A. Begriffsbestimmungen

§ 56: Wurde vor dem 1. Juli 2002 ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug gemäß § 1 Abs 2 WEG 1975 mit einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit verbunden (= Zubehörwohnungseigentum), so bleibt diese Verbindung weiterhin gültig.

Bei der Bodenfläche muss es sich um eine deutlich abgegrenzte Fläche handeln; sie muss ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs (ein- oder mehrspurig) gewidmet sein. Auch hier kommt es auch noch auf die Größe, Lage und Beschaffenheit der Fläche an. Wenn eine Fläche nicht ausschließlich zum Abstellen von Kfz dient, kann an ihr separates Wohnungseigentum nicht begründet werden (an dieser Fläche könnte Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden – wenn es sich nicht um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft handeln sollte. Diese Ausschließlichkeit sollte aber nicht überdehnt werden. So ist etwa die Meinung, dass allein schon die Widmung einer Bodenfläche auch zur Lagerung von Autoreifen (zusätzlich zur Widmung als Stellplatz) die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an dieser Fläche ausschließe (und vice versa die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum ermögliche), abzulehnen, weil in diesem Beispielfall ja ein sehr enger Konnex zwischen der bloß „dienenden“ Nutzung als Autoreifendepot und der eigentlichen Widmung als Kfz-Abstellplatz besteht.

Weiters soll hier klargestellt werden, dass auch sogenannte „Parkwippen“ oder „Stapelparker“ als Kfz-Abstellplätze wohnungseigentumstauglich sind, und zwar jedes „Stockwerk“ einer solchen Parkwippe oder – wenn sich auf einem „Stockwerk“ mehrere Stellflächen nebeneinander befinden – jede Stellfläche für sich allein. Wesentlich dafür ist, dass dem „Abstellplatz-Wohnungseigentümer“ hier eine bestimmte Stellfläche zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen ist. Trifft dies auf ein technisches Parksystem nicht zu, wie etwa bei Verschiebesystemen, bei denen ein abzustellendes Fahrzeug auf einer momentan gerade freien Fläche deponiert wird, so ist die Wohnungseigentumsstauglichkeit solcher Abstellflächen zu verneinen.

Die Wohnungseigentumstauglichkeit von Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten oder Abstellplätzen ist in § 2 Abs 2 zwingend geregelt. Nutzwertfestsetzungen und Grundbucheintragungen, die gegen die zwingenden Grundsätze dieser Bestimmung verstößen, sind nichtig (OGH 28. 8. 2007, 5 Ob 129/07 t).

Kfz-Abstellplätze im Freien, die innerhalb des Wohnungseigentumszubehörs Garten liegen, sind selbständige Wohnungseigentumsobjekte (OGH 21. 12. 2004, 5 Ob 225/04 f).

Das in der Definition des Kfz-Abstellplatzes dem Kraftfahrzeug vorangestellte „ein“ ist nicht als unbestimmter Artikel, sondern als Zahlwort zu verstehen.

Die von den Revisionsrekurswerbern vertretene Auffassung, auch eine zum Abstellen mehrerer Kraftfahrzeuge gewidmete und geeignete Fläche sei ein Kfz-Abstellplatz iSd § 2 Abs 2 WEG 2002 (und somit ein wohnungseigentumstaugliches Objekt), ist mit dieser Erwerbsbeschränkung und dem damit vom Gesetzgeber verfolgten Zweck unvereinbar.

Entsprechend gewidmete Bodenflächen sind daher (nur) solange als wohnungseigentumstauglich anzusehen, solange sie nach der Verkehrsauffassung noch als ein Kfz-Abstellplatz und etwa nicht schon als ein zumindest mehrere solche Abstellplätze umfassender Parkplatz anzusehen ist.

Vor diesem Hintergrund sind Widmung, Größe und Situierung des im vorliegenden Fall zu beurteilenden Abstellplatzes – in dem dafür maßgeblichen Wohnungseigentumsvertrag wird er (nicht mehr als „Doppelparker“, sondern) als „Kfz-Abstellplatz, der sich vom südlichen Eck des Hauses zehn Meter lang an der Ostfassade des Hauses erstreckt und drei Meter breit ist“ definiert – insofern nicht problematisch, als dieser nach der Verkehrsauffassung (noch) als ein Kfz-Abstellplatz angesehen werden kann (OGH 4. 5. 2017, 5 Ob 141/16w).

7. Zubehör-Wohnungseigentum

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hauseingärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist (§ 2 Abs 3).

Zubehör-Wohnungseigentum ist nicht mehr vorgesehen für Balkone und Terrassen (diese sind Teil der Wohnung; sie finden bei der Nutzwertberechnung durch Zuschlüsse Berücksichtigung) und, wie vorstehend ausgeführt, auch nicht mehr für Kfz-Abstellflächen.

Bei Reihenhausanlagen kann es bei im Kellergeschoss gelegenen Garagen Zweifelsfragen geben. An einer solchen Garage kann kein Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden, weil hier das Tatbestandselement „baulich nicht verbunden“ nicht vorliegt. Eine im Keller eines Reihenhauses gelegene Garage kann nicht als Zubehörobjekt qualifiziert werden; sie ist Bestandteil des Hauptobjekts. (In die Nutzfläche ist sie nach § 2 Abs 7 letzter Halbsatz WEG 2002 ohnedies nicht einzubeziehen.) Freilich kann die Existenz einer solchen „Keller-Garage“ bei der Nutzwertermittlung als zuschlagsbegründend berücksichtigt werden.

8. Allgemeine Teile der Liegenschaft

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (§ 2 Abs 4).

Beispiele für (zwingend) allgemeine Teile der Liegenschaft sind Vorplatz, Stiegenhaus, Gangbereiche, Dach, Fassade oder tragende Mauern des Hauses bzw ein mehreren Miteigentümern dienender Aufzug oder ein Stiegenaufgang zum Dachboden.

Kfz-Abstellplätze können (je nach Widmung der Wohnungseigentümer) allgemeine Teile der Liegenschaft sein.

9. Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs 1 und 2 umschriebenen Umfang (§ 2 Abs 5).

10. Wohnungseigentumsbewerber

Wohnungseigentumsbewerber ist derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde (§ 2 Abs 6).

11. Wohnungseigentumsorganisator

Wohnungseigentumsorganisator ist sowohl der Eigentümer oder außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder – bei bereits bezogenen Gebäuden – der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in eigener Verantwortlichkeit beteiligt ist (§ 2 Abs 6).

Im § 5 Abs 2 gibt es für Wohnungseigentumsorganisatoren eine weitere Unterscheidung: der „operativ tätige“ Wohnungseigentumsorganisator ist derjenige, der im Wohnungseigentumsvertrag als Hauptverantwortlicher für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte bezeichnet ist – dies kann je Liegenschaft nur eine einzige Person sein.

12. Miteigentumsbewerber

Miteigentumsbewerber ist derjenige, dem im Fall der Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, vom (früheren) Alleineigentümer die Einräumung von Miteigentum an der Liegenschaft und der Erwerb von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt zugesagt wurde (§ 2 Abs 6).

13. Nutzfläche

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone

und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind (§ 2 Abs 7).

14. Nutzwert

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben (§ 2 Abs 8).

15. Mindestanteil

Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft (§ 2 Abs 9).

Der Mindestanteil wird als Bruch ausgedrückt, dessen Zähler der Nutzwert des betreffenden Objekts und dessen Nenner die Summe der Nutzwerte aller Eigentumsobjekte bilden. Die Summe aller Mindestanteile einer Liegenschaft ergibt immer ein Ganzes (¹/¹).

16. Eigentümerpartnerschaft

Die Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind (§ 2 Abs 10).

Die Partner einer Eigentümergemeinschaft (zwei – auch nicht durch einen Angehörigenverhältnis verbundene – natürliche Personen) können gemeinsam Wohnungseigentum an einem Objekt erwerben. Der Mindestanteil wird dabei geteilt (immer je zur Hälfte), die Partner werden unter darauf folgenden Laufnummern im Eigentumsblatt eingetragen und diese Anteile am Mindestanteil werden miteinander verbunden.

B. Grundlagen für die Begründung von Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum kann begründet werden auf Grundlage

- einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag),
- einer gerichtlichen Entscheidung über eine Klage nach § 43,

B. Grundlagen für die Begründung von Wohnungseigentum

- einer gerichtlichen Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft oder
- einer gerichtlichen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 98 Ehegesetz) – (§ 3 Abs 1).

Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind (§ 3 Abs 2).

Wohnungseigentum ist an allen nicht als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten gleichzeitig zu begründen; hierbei kommt es also auf die Widmung der Miteigentümer bezüglich der einzelnen Objekte an. In der Praxis verbleiben Wohnungen nur in seltenen Ausnahmefällen, etwa als „Hausbesorgerwohnungen“ oder „Hausbetreuerwohnungen“, allgemeine Teile der Liegenschaft; ähnlich verhält es sich bei sonstigen selbständigen Räumlichkeiten.

Hingegen ist es bei Kfz-Abstellplätzen ein durchaus häufiges Phänomen, dass an diesen nicht Wohnungseigentum begründet wird, sondern sie nach der Widmung allgemeine Teile der Liegenschaft bleiben sollen.

§ 56 Abs 4: Wurde vor dem 1. Juli 2002 Wohnungseigentum – jedoch nicht an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft – begründet, so ist nach dem 30. Juni 2002 die weitere Begründung von Wohnungseigentum nur zulässig, wenn sie sich auf alle restlichen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft sowie auf alle restlichen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.

An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Wohnungseigentum nicht begründet werden (§ 3 Abs 3).

Wenn für jeden der künftigen Wohnungseigentümer bereits vor der Wohnungseigentumsbegründung entweder das Miteigentum an einem Anteil der Liegenschaft einverlebt oder die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an einem Anteil eingetragen ist, kann mit Zustimmung aller dieser Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber sowie der Buchberechtigten die zur Schaffung der erforderlichen Miteigentumsanteile (§ 2 Abs 9) notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG 1955 geschehen. Die Zustimmung von Buchberechtigten, die im Rang nach einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen sind, ist für die Berichtigung jedoch nicht erforderlich. Soweit zu Gunsten eines Wohnungseigentumsbewerbers die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums eingetragen ist, ist die Berichtigung im Rang der Zusage vorzunehmen. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile (§ 3 Abs 4).

§ 3 Abs 4 soll es ermöglichen, die zur Schaffung der für die Eigentumsbegründung erforderlichen Miteigentumsanteile (§ 2 Abs 9) notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG vorzunehmen, wenn

- für jeden der künftigen Wohnungseigentümer (gemeint sind diejenigen Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, die unmittelbar nach der Wohnungseigentumsbegründung Wohnungseigentümer sein sollen, also gleichsam die „erste Generation“ von Wohnungseigentümern) bereits vor der Wohnungseigentumsbegründung entweder das Miteigentum an einem Anteil der Liegenschaft einverleibt oder die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an einem Anteil eingetragen ist und
- alle diese Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber sowie die Buchberechtigten (soweit sie im Rang vor einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen sind) zustimmen.

Die Verbücherung der nach dieser Bestimmung geänderten Miteigentumsanteile kann nicht separat beantragt werden, sondern hat uno actu mit der Begründung von Wohnungseigentum zu erfolgen.

C. Erwerb des Wohnungseigentums

1. Eigentümerpartnerschaft

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 (§ 5 Abs 1).

Diese zwei natürlichen Personen müssen nicht durch ein Angehörigenverhältnis verbunden sein.

Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.

Das Verbot einer verschiedenen Belastung der Anteile am Mindestanteil steht der Eintragung eines wechselseitigen Belastungs- und Veräußerungsverbotes nicht entgegen (MietSlg 36.611). – Dieses würde zu einer Abweisung eines Antrags auf Zwangsversteigerung führen.

Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern. Damit ist die direkte Veräußerung des halben Anteils am Mindestanteil (mit Zustimmung des anderen Partners in grundbuchsfähiger Form) durchaus zulässig.

2. Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz

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 Geschäftsräum 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 schriftlich 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 (§ 5 Abs 2).

Innerhalb der Dreijahresfrist dürfen nur die Wohnungseigentümer von Wohnungen und selbständigen Geschäftsräumen (= Bedarfsobjekte) auf der Liegenschaft einen Kfz-Abstellplatz im Wohnungseigentum erwerben. Damit soll ausgeschlossen werden, dass auch Wohnungseigentum an einer Garage die sofortige Erwerbsmöglichkeit an einem Kfz-Abstellplatz vermittelt. Zur Erleichterung der weiteren Formulierung wurden jene Wohnungseigentumsobjekte, deren Eigentümer hinsichtlich des Erwerbs eines Kfz-Abstellplatzes privilegiert sind – also die auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungen und selbständigen Geschäftsräume –, unter dem neuen Begriff „Bedarfsobjekte“ zusammengefasst. Dabei handelt es sich eben um jene Wohnungseigentumsobjekte, bei denen der Gesetzgeber auf abstrakter Ebene einen Bedarf nach Versorgung mit einem Kfz-Abstellplatz annimmt und mit den Regelungen des § 5 Abs 2 die Befriedigung dieses Bedarfs auch sicherstellen will.

Diese „privilegierten“ Wohnungseigentümer können während der dreijährigen Frist nur dann überzählige Kfz-Abstellplätze erwerben, wenn auf der Liegenschaft mehr Abstellplätze als Bedarfsobjekte vorhanden sind (wobei der schriftliche Verzicht von „privilegierten“ Wohnungseigentümern zu berücksichtigen ist). (Wenn es auf der Liegenschaft also beispielsweise zusammengenommen 30 Bedarfsobjekte gibt und 34 Kfz-Abstellplätze vorhanden sind, kann ein „privilegierter“ Eigentümer bis zu fünf Abstellplätze erwerben.)

Weiters wird klargestellt, dass ein Wohnungseigentümer, dem mehr als ein „Bedarfsobjekt“ (also mehr als eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit)

gehört, entsprechend der Anzahl der ihm gehörigen „Bedarfsobjekte“ auch Kfz-Abstellplätze in der selben Anzahl erwerben kann, auch wenn keine überzähligen Kfz-Abstellplätze vorhanden sind.

Die 3-Jahres-Frist für „Liegenschaftsfremde“ beim Erwerb eines Kfz-Stellplatzes beginnt schon bei erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum (und nicht erst mit der Begründung von [separatem] WE am Abstellplatz) – (LG f ZRS Wien, 46 R 302/05 k).

Die Beschränkung des § 5 Abs 2 Satz 1 WEG gilt sowohl für die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum als auch für derivative Erwerbsvorgänge innerhalb der Dreijahresfrist (OGH 6. 11. 2013, 5 Ob 124/13 s).

Eigentümerpartnerschaften gelten als eine Person, dürfen also pro Bedarfsobjekt innerhalb der Dreijahresfrist nur Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz erwerben.

Der bloße Eigentümerpartner allein gehört nicht zum erwerbsbegünstigten Personenkreis des § 5 Abs 2 (OGH 20. 9. 2005, 5 Ob 173/05 k).

Bei der Zählung der Kfz-Abstellplätze sind nicht etwa auch jene Kfz-Abstellplätze mit einzubeziehen, die nach der Widmung der Miteigentümer allgemeine Teile der Liegenschaft bleiben sollen, sondern nur jene, die als Wohnungseigentumsobjekte gewidmet sind.

Der schriftliche Verzicht auf einen Kfz-Abstellplatz kommt nur bei einem solchen Wohnungseigentümer in Betracht, dem ein Kfz-Abstellplatz vorzu behalten ist, also nur beim Wohnungseigentümer eines „Bedarfsobjekts“.

Zu den „anderen Personen“, die erst nach Ablauf der 3-Jahres-Frist Kfz-Abstellplätze erwerben dürfen, zählen einerseits „Liegenschaftsfremde“ und andererseits Wohnungseigentümer von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, die keine selbständigen Geschäftsräume sind, also etwa der Wohnungseigentümer einer Garage.

Nicht zu den „anderen Personen“ zählt der „operativ tätige“ Wohnungseigentumsorganisator. Dieser (nur eine einzige Person je Liegenschaft) kann, wenn er noch nicht sämtliche im selbständigen Wohnungseigentum stehenden Kfz-Abstellplätze abverkauft hat, während der dreijährigen Frist – auch ohne Wohnungseigentum an Bedarfsobjekten (bzw auch bei Wohnungseigentum an verhältnismäßig zu wenigen Bedarfsobjekten) – Eigentümer der ihm noch verbliebenen Abstellplätze sein.

Nach Ablauf der dreijährigen Frist gelten oben angeführte Beschränkungen nicht mehr; es können also auch „liegenschaftsfremde“ Personen Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz erwerben; weder für Wohnungseigentümer noch für „liegenschaftsfremde“ Personen besteht dann noch eine zahlenmäßige Beschränkung beim Erwerb von Abstellplätzen.

3. Erwerb von Wohnungseigentum

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