

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XXI
Quellenverzeichnis	XXIX
Entscheidungsverzeichnis	XXXV
1. Einleitung	1
1.1. Problembeschreibung	1
1.2. Überblick über Garagen und Stellplätze nach dem WEG 1948	1
1.3. Gliederung des Buches	2
2. Begriffe und statistische Grundlagen	4
2.1. Rechtsbegriffe „Garage“, „Kfz“ und „Stellplatz“	4
2.1.1. Einleitung	4
2.1.2. Rechtsordnung	4
2.1.2.1. Kfz	4
2.1.2.2. Garagen	8
2.1.2.3. Stellplätze	10
2.2. Statistik	13
2.2.1. Kfz-Bestand	13
2.2.2. Straßenlänge	14
2.2.3. Verhältnis Kfz-Bestand zu Straßenlänge	15
3. Relevante Normen im Wandel	18
3.1. Rechtsgeschichtlicher Abriss: Zur Linderung der Wohnungsnot bis 1945	18
3.2. WEG 1948	20
3.2.1. Entstehungsgeschichte des WEG 1948	21
3.2.1.1. Ausgangslage und Stimmen für ein Stockwerks- oder Wohnungseigentum	21
3.2.1.2. Initiativantrag Prinke ua 13.6.1946	23
3.2.1.3. Gesetzesentwurf des BMJ vom Juni 1948	24
3.2.1.4. Sitzung des Justizausschusses vom 5.7.1948	25
3.2.1.5. Sitzung des Nationalrates vom 8.7.1948	26
3.2.1.6. Sitzung des Bundesrates vom 9.7.1948	27
3.2.1.7. Gründe für die Erlassung des WEG	27
3.2.2. Inhalt	28
3.2.2.1. WE-Recht	28

3.2.2.2.	Widmung	29
3.2.2.3.	Teile einer Liegenschaft	35
3.2.2.3.1.	Selbständige WE-Objekte	35
3.2.2.3.1.1.	Allgemeines	35
3.2.2.3.1.2.	Garagen	37
3.2.2.3.1.3.	Stellplätze	40
3.2.2.3.2.	Zubehörobjekte	40
3.2.2.3.3.	Allgemeine Teile der Liegenschaft	42
3.2.2.4.	Eintragungsurkunden	43
3.2.2.4.1.	Überblick	43
3.2.2.4.2.	Bescheinigung der Baubehörde	44
3.2.2.4.3.	Bestätigung bzw Entscheidung der Jahresmietzinse ...	46
3.2.2.4.3.1.	Allgemeines	46
3.2.2.4.3.2.	Ermittlung	47
3.2.2.4.3.3.	Verfahren	49
3.2.2.4.3.4.	Mietkommission (beim Bezirksgericht)	51
3.2.2.4.3.5.	Gemeinsame Mietkommission	52
3.2.2.4.3.6.	Vorentscheidung der Gemeinde	52
3.2.2.4.3.7.	Exkurs: Hauseigentümergepflichtung	53
3.2.2.4.4.	WE-Vertrag	53
3.2.2.5.	Benützungsregelung nach dem ABGB	56
3.2.2.6.	Aufwendungen und Erträge	58
3.2.2.7.	Verwaltung	60
3.2.2.8.	Abweichende Vereinbarung über Aufwendungen und Erträge bzw die Verwaltung	60
3.2.2.9.	Nachträgliche Änderung der Jahresmietwerte	61
3.3.	WEG 1975	62
3.3.1.	Reformbedarf am WEG 1948	62
3.3.2.	Gesetzgebungsprozess	63
3.3.3.	Inhalt	64
3.3.3.1.	Selbständige WE-Objekte	64
3.3.3.1.1.	Einteilung	64
3.3.3.1.2.	Sonstige selbständige Räumlichkeiten	66
3.3.3.1.2.1.	Überblick	66
3.3.3.1.2.2.	Geschäftsraum	66
3.3.3.1.2.3.	Garage	67
3.3.3.1.2.4.	Abstellplatz in einem Parkhaus	67
3.3.3.1.3.	Zubehörobjekte	69
3.3.3.1.4.	Zusammenfassung	70
3.3.3.2.	Vom Jahresmietwert zum Nutzwert	71
3.3.3.3.	Grundbücherliche Eintragung	73
3.3.3.4.	Eintragungsgrundlagen	73

3.3.3.5.	Nachträgliche Festsetzung der Nutzwerte	75
3.3.3.6.	Änderung der Miteigentumsanteile	77
3.3.3.7.	Nutzungsvorbehalte	77
3.3.3.8.	Mietverträge über allgemeine Teile der Liegenschaft ...	79
3.3.3.9.	Aufwendungen und Erträge	80
3.3.3.10.	Benützungsregelung nach dem WEG 1975	81
3.3.3.11.	Ausgewählte Übergangsbestimmungen	82
3.3.3.11.1.	Einleitung	82
3.3.3.11.2.	Eintragungen des Eigentumsrechtes als Belastung im Lastenblatt	83
3.3.3.11.3.	Weitergeltung der Grundsätze für die Ermittlung der Mindestanteile	83
3.3.3.11.4.	Anwendbarkeit auf vor Inkrafttreten des WEG 1975 verwirklichte Sachverhalte	86
3.3.3.11.5.	Weitergeltung abweichender Vereinbarungen nach dem WEG 1948	87
3.4.	WEG 2002	87
3.4.1.	Reformbedarf am WEG 1975	87
3.4.2.	Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes	87
3.4.3.	Gesetzgebungsprozess	88
3.4.4.	Inhalt	88
3.4.4.1.	Gesamtparifizierung	88
3.4.4.2.	WE-Begründung an allen Einheiten	89
3.4.4.3.	Garagen	90
3.4.4.4.	Kfz-Abstellplätze	92
3.4.4.4.1.	Vom Zubehörobjekt zum selbständigen WE-Objekt ...	92
3.4.4.4.2.	Definition	93
3.4.4.4.3.	Abstellen eines Kfz	94
3.4.4.4.4.	Ausschließliche Widmung	94
3.4.4.4.5.	Deutlich abgegrenzte Bodenfläche	95
3.4.4.4.6.	Größe	96
3.4.4.4.7.	Lage und Beschaffenheit	98
3.4.4.4.8.	Parkwippen und Stapelparker	99
3.4.4.4.9.	Erwerbsbeschränkungen	100
3.4.4.5.	Zubehörobjekte	103
3.4.4.5.1.	Baulich nicht verbundene Teile	103
3.4.4.5.2.	Übertragung eines Zubehörobjektes auf ein anderes WE-Objekt	103
3.4.4.5.3.	Übertragung eines Abstellplatzes nach dem WEG 1975	104
3.4.4.5.4.	Übertragung eines Stellplatzes nach dem WEG 1948	104
3.4.4.5.5.	Eindeutige Zuordnung durch die WRN 2015	104

3.4.4.6.	Eintragungsgrundlagen	108
3.4.4.7.	Nutzungsvorbehalte und Mietverträge an allgemeinen Teilen	110
3.4.4.8.	Neufestsetzung der Nutzwerte	112
3.4.4.9.	Verbücherung nachträglicher Neufestsetzungen der Nutzwerte	116
3.4.4.9.1.	Änderung der Miteigentumsanteile nach § 10 Abs 3 Satz 1 iVm Satz 2 WEG 2002	116
3.4.4.9.2.	Änderung der Miteigentumsanteile nach § 10 Abs 3 Satz 1 iVm Satz 3 WEG 2002	116
3.4.4.9.3.	Änderung der Miteigentumsanteile nach § 10 Abs 4 WEG 2002	117
3.4.4.10.	Benützungsregelung nach dem WEG 2002	118
3.4.4.11.	Ausgewählte Übergangsbestimmungen	120
3.4.4.11.1.	Außerkräfttreten des WEG 1975	120
3.4.4.11.2.	Erleichterte Umwandlung von Zubehörestellplätzen in WE-Objekte	120
3.4.4.11.3.	Sanierung fehlerhafter WE-Begründung an Stellplätzen nach dem WEG 1975	122
3.5.	Zusammenfassung	124
4.	Rechtsfolgen fehlerhafter WE-Begründung nach dem WEG 1948	126
4.1.	Nichtigkeit	126
4.1.1.	Nach der Rechtsprechung	126
4.1.2.	Nach überwiegender Lehre	129
4.2.	Amtshaftung	130
4.3.	Belehrungspflicht	132
4.3.1.	Veräußerer	132
4.3.2.	Nachträgliche Ermittlung der Jahresmietwerte durch Sachverständige oder Ziviltechniker	133
4.3.3.	Behördliche Neufestsetzung der Jahresmietwerte	134
4.3.4.	Vertragsverfasser	134
4.3.5.	Immobilienmakler	137
4.3.6.	Sachverständige für Immobilienbewertung	139
4.4.	Zulässigkeit des Ausschlusses einer Teilungsklage	139
4.5.	Weitere Rechtsfolgen	141
5.	Garagen und Stellplätze im praktischen Rechtsleben	143
5.1.	Methodik	143
5.2.	Bestätigung bzw Entscheidung der Jahresmietwerte in Wien von 1948 bis 1980	144
5.2.1.	Übersicht	144
5.2.2.	Garagen als selbständige WE-Objekte	151

5.2.3.	Stellplätze als selbständige WE-Objekte	153
5.2.4.	Fehler bei der Ausweisung von Garagen und Stellplätzen als Zubehörobjekte	153
5.2.5.	Missachtung der Widmung der WE-Kategorien	155
5.2.6.	Festsetzung eines Jahresmietwertes von Zubehör- objekten nur auf Antrag	156
5.2.7.	Sprachliche Unschärfen, fehlende eindeutige Zuordnung	157
5.2.8.	Resümee	158
5.3.	Grundbuchsurkunden des Bezirksgerichts Döbling	158
5.3.1.	Bescheinigung der Baubehörde	159
5.3.2.	Bestätigung bzw Entscheidung über die Jahresmietwerte	159
5.3.3.	WE-Vertrag	161
5.3.3.1.	Garagen und Stellplätze als selbständige WE-Objekte	161
5.3.3.2.	Garagen und Stellplätze als Zubehörobjekte	163
5.3.3.3.	Garagen und Stellplätze als allgemeine Teile der Liegenschaft	163
5.3.3.4.	Parasitäre Nutzungsrechte	164
5.3.3.5.	Benützungsregelung über allgemeine Teile der Liegenschaft	165
5.3.3.6.	Dienstbarkeitsvertrag über allgemeine Teile der Liegenschaft	168
5.3.4.	Bestandvertrag über Zubehörobjekte	168
5.3.5.	Dienstbarkeitsvertrag über Zubehörobjekte	168
5.3.6.	Bestandvertrag über WE-Objekte	168
5.3.7.	Dienstbarkeitsvertrag über WE-Objekte	169
5.3.8.	Schlichter Miteigentumsanteil für die Nutzung von Garagen und Stellplätzen	170
5.3.9.	Diskrepanz zwischen Urkunden und Eintragung	172
5.3.10.	Erwerb und Übertragung von Garagen und Stellplätzen	174
5.3.11.	Nachträgliche Sanierungsversuche, Neufestsetzungen der Jahresmietwerte	177
5.3.12.	Resümee	178
5.4.	Ausgewählte Fallbeispiele der Rsp	181
5.4.1.	Zubehörobjekt an untergeordneten WE-Objekten	181
5.4.2.	Teilung einer Garage in mehrere Stellplätze	182
5.4.3.	Vergabe von als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmeten Stellplätzen	182
5.4.3.1.	Verlosung	183
5.4.3.2.	Turnusmäßige Vergabe	183

5.4.3.3.	Zuweisung unter Berücksichtigung von Vorleistungen	183
5.4.3.4.	Resümee	183
5.5.	Interviews	184
5.5.1.	Methode	184
5.5.2.	Ergebnisse	184
5.5.3.	Resümee	188
6.	Sanierungsmöglichkeiten	189
6.1.	Sanierungsversuche durch die Miteigentümer	189
6.1.1.	Treuepflicht und Rechtsmissbrauchsverbot	189
6.1.2.	Zustimmungspflicht bei nachträglicher WE-Begründung	192
6.1.3.	Fahrplan zur Sanierung fehlerhafter WE-Begründung an Garagen und Stellplätzen	193
6.1.3.1.	Widmungsänderung	193
6.1.3.1.1.	Zustimmungspflicht aller Wohnungseigentümer?	193
6.1.3.1.2.	Umwidmung eines als WE-Objekt gewidmeten Zubehörobjektes	194
6.1.3.1.3.	Beschlusserfordernis	196
6.1.3.2.	Neufestsetzung der Jahresmietwerte	197
6.1.3.2.1.	Durch das Gericht	198
6.1.3.2.2.	Durch Sachverständige oder Ziviltechniker	198
6.1.3.3.	Nachtrag zum WE-Vertrag und grundbücherliche Durchführung	199
6.1.4.	Benützungsregelung	200
6.1.5.	Naturalteilung durch Teilungsklage	201
6.2.	Sanierung durch Umdeutung/Analogie	201
6.2.1.	Umdeutung in Benützungsregelung	202
6.2.2.	Analoge Anwendung von § 56 Abs 2 WEG 2002	204
6.2.3.	Umdeutung in Dienstbarkeit	205
6.2.3.1.	Allgemeines	205
6.2.3.2.	Schlichter Miteigentumsanteil als herrschendes Gut? ...	206
6.2.3.3.	Garage und Stellplatz als dienendes Gut?	207
6.2.3.4.	Resümee	208
6.2.4.	Ersitzung	208
6.2.4.1.	Ersitzung eines Zubehörobjektes	208
6.2.4.2.	Ersitzung eines WE-Objektes	210
6.2.4.3.	Ersitzung einer Dienstbarkeit	210
6.2.5.	Konkludenter Bestandvertrag bzw Umdeutung in Bestandvertrag	211
6.3.	Legistisch-rechtspolitische Vorschläge	213
6.3.1.	Änderungen des Übergangsrechts im WEG 2002	215

6.3.1.1.	Vorbemerkung	215
6.3.1.2.	Sanierung fehlerhafter WE-Begründungen an Garagen und Stellplätzen	216
6.3.1.3.	Erleichterte Umwandlung von Zubehörobjekten in WE-Objekte	217
6.3.1.4.	Erleichterte Umwandlung von allgemeinen Teilen in WE-Objekte	218
6.3.2.	Ergänzung der Benützungsregelung im WEG 2002 ...	219
7.	Regelungen zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs durch die WEG-Novelle 2022	222
7.1.	Grundlagen	222
7.1.1.	Unionsrechtliche Vorgaben	222
7.1.2.	Nationale Rechtslage bis zur WEG-Novelle 2022	224
7.1.2.1.	Begriffsbestimmungen	224
7.1.2.2.	WEG 2002	224
7.1.3.	Regierungsprogramm 2020–2024	227
7.2.	Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs („Einzelladestation“)	227
7.2.1.	Errichtung einer Einzelladestation als privilegierte Maßnahme	227
7.2.1.1.	Gesetzliche Regelung	227
7.2.1.2.	Wirksame WE-Begründung	231
7.2.1.3.	WE-Objekt, Zubehörobjekt, Benützungsregelung	231
7.2.1.4.	Elektrisch betriebenes Fahrzeug	233
7.2.1.5.	Langsamladen	234
7.2.1.6.	Kostentragung	235
7.2.2.	Zustimmungsfiktion für die Errichtung einer Einzel- ladestation	236
7.3.	Errichtung einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage	238
7.3.1.	Gesetzliche Regelung	238
7.3.2.	Gemeinsame Elektro-Ladeanlage als Gemeinschafts- anlage?	239
7.3.3.	Stimmrechtsausschluss bei der Beschlussfassung?	241
7.3.4.	Weiternutzung einer Einzelladestation?	242
7.3.5.	Kostenersatz bei unterlassener Nutzung der Einzel- ladestation?	246
7.3.6.	Benützung einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage ...	247
7.4.	Resümee	248
8.	Zusammenfassung	250
	Stichwortverzeichnis	257