

Garagen/Autoabstellplätze

Nach den Vorschriften des WEG kann selbständiges Wohnungseigentum begründet werden oder die Garagen bzw Autoabstellplätze sollen als allgemeine Teile der Liegenschaft gelten.

Früher (vor dem 1.7.2002) war es möglich, einen Autoabstellplatz auch als Zubehör-Wohnungseigentum zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt zu widmen. Dies ist nun nicht mehr möglich. Die alten Widmungen bleiben aber rechtswirksam; bestehendes Zubehör-Wohnungseigentum an einem Autoabstellplatz bleibt bestehen und muss nicht geändert werden.

Nun kann an Garagen bzw Autoabstellplätzen nur entweder

- selbständiges Wohnungseigentum begründet werden

oder

- die Garagen bzw Autoabstellplätze sollen als allgemeine Teile der Liegenschaft gelten.

In der Regel entscheidet der Wohnungseigentumsorganisator durch entsprechende Widmung, in welcher Form Garagen und Autoabstellplätze auf der Liegenschaft zur Verfügung stehen werden. Bereits bei der Begründung von Wohnungseigentum legt er fest, ob Autoabstellplätze bzw Garagen als selbständige wohnungseigentumsfähige Objekte oder als allgemeine Teile der Liegenschaft errichtet werden.

Garagen oder Autoabstellplätzen im selbständigen Wohnungseigentum

An sonstigen selbständigen Räumlichkeiten - das ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt – kann Wohnungseigentum begründet werden. Darunter ist zB nicht nur ein Geschäftslokal zu verstehen, sondern auch eine baulich abgeschlossene **Garage**. Unerheblich ist, ob sich in dieser Garage nur Platz für ein Auto befindet oder ob die gesamte Tiefgarage einer Wohnhausanlage als ein einziges Wohnungseigentumsobjekt gewidmet wird.

Garagenwohnungseigentümer kann also jemand sein, dem eine Einzelgarage, die etwa als selbständiges Gebäude im Hof der Liegenschaft errichtet worden ist, gehört. Garagenwohnungseigentümer kann aber auch jemand sein, dem die gesamte Tiefgarage mit zB 200 Autoabstellplätzen gehört. Das Wohnungseigentumsobjekt

besteht eben aus einer selbständigen Räumlichkeit, der Garage, unabhängig davon ob sich darin nur ein Autoabstellplatz befindet oder zwei oder gleich zweihundert.

Mit dem neuen WEG 2002 wurde aber auch die Möglichkeit geschaffen, dass an (zB nur durch eine Markierung oder durch ein Drahtgitter) deutlich abgegrenzten **Autoabstellflächen** selbständiges Wohnungseigentum bestehen kann. Damit sind auch bloße Abstellplätze in Tiefgaragen unter Wohnhäusern oder Abstellplätze im Freien als wohnungseigentumstaugliche Objekte definiert.

Autoabstellplätze können dabei auch im Wohnungseigentum von Personen stehen, die nicht gleichzeitig Wohnungseigentümer einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes auf derselben Liegenschaft sind. Das Wohnungseigentumsgesetz nennt jedoch eine besondere Einschränkung:

Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach der Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von Personen oder Eigentümerpartnerschaften erworben werden, denen gleichzeitig auch Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft zukommt. Nach Ablauf dieser Frist können auch andere („hausfremde“) Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben.

In den ersten drei Jahren nach Wohnungseigentumsbegründung soll Wohnungseigentum an Autoabstellplätzen nur solchen Personen zukommen, die gleichzeitig auch Wohnungseigentümer einer Wohnung oder einer anderen selbständigen Räumlichkeit (zB einer Ordination) sind. Überdies ist auch vorgeschrieben, dass in den ersten drei Jahren diese bevorzugten Personen Wohnungseigentum an mehr als einem Abstellplatz nur dann erwerben können, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze die Zahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten übersteigt.

Beispiel: Wenn auf einer Liegenschaft insgesamt 30 Wohnungen, Ordinationen und sonstige Geschäftsräumlichkeiten und auch nur 30 Kraftfahrzeugabstellplätze errichtet wurden, kann kein Eigentümer einer Wohnung, Ordination oder Geschäftsräumlichkeit mehr als einen Abstellplatz erwerben. Sind hingegen etwa 35 Kraftfahrzeugabstellplätze vorhanden, könnte ein Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts auch bis zu sechs Abstellplätze erwerben; für die übrigen 29 Wohnungseigentümer bleiben ja noch 29 Abstellplätze über.

Nach Ablauf der dreijährigen Frist gelten allerdings beide Beschränkungen nicht mehr. Es können liegenschaftsfremde Personen Wohnungseigentum an einem

Kraftfahrzeugabstellplatz erwerben. Weiters besteht dann weder für die auf der Liegenschaft wohnenden oder geschäftlich tätigen Wohnungseigentümer noch für liegenschaftsfremde Personen eine zahlenmäßige Beschränkung beim Erwerb von Autoabstellplätzen.

Der Schutzmechanismus in den ersten drei Jahren kann jedoch wahrscheinlich leicht umgangen werden. Es ist zwar nicht zulässig, dass sich eine Person das Wohnungseigentum an allen Abstellplätzen selbst behält, weil dann eben keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die übrigen Wohnungseigentümer übrig sind. Wie die Erfahrungen zeigen, greifen Wohnungseigentumsorganisatoren (Bauträger) zu folgendem „Trick“: Sie behalten sich alle Autoabstellplätze in einer unter dem Wohnhaus gelegenen Tiefgarage selbst, indem sie Wohnungseigentümer der sonstigen Räumlichkeit „Garage“ werden.

Damit ist das Monopol für alle Abstellplätze der Liegenschaft in der Hand des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und er kann diese nach seinem Gutdünken vermieten. Nach drei Jahren kann er dann die Autoabstellplätze einzeln in das Wohnungseigentum hausfremder Personen abverkaufen, wobei dies natürlich mit einigem Aufwand verbunden ist. Aus dem einen Wohnungseigentumsobjekt (zB Garage mit 140 Stellplätzen) sind dann 140 einzelne Wohnungseigentumsobjekte (die 140 Abstellplätze) zu bilden und an jedem von ihnen ist Wohnungseigentum zu begründen.

Garagen/Autoabstellplätze als allgemeiner Teil der Liegenschaft

Natürlich können Garagen und Abstellplätze nicht nur im selbständigen Wohnungseigentum stehen, sondern auch **als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmet** werden.

Die Nutzung bzw Vergabe der Stellplätze erfolgt dann

- über eine Benützungsvereinbarung aller Wohnungseigentümer untereinander oder
- mittels Mietvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft als Vermieter auf der einen Seite und einzelnen Wohnungseigentümern als Mieter auf der anderen Seite und/oder
- mittels Mietvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft als Vermieter auf der einen Seite und sogar "hausfremden" dritten Personen, die nicht Wohnungseigentümer der Liegenschaft sind, als Mieter auf der anderen Seite.

Mietverträge über Abstellplätze mit Wohnungseigentümern der Liegenschaft

Wenn Abstellplätze allgemeine Teile der Liegenschaft sind, so muss über deren Vermietung an einen Wohnungseigentümer die Gemeinschaft **einstimmig** entscheiden. Derartige Mietverträge können prinzipiell nur mittels einstimmigem Beschluss der Eigentümergeinschaft gekündigt werden.

Ausnahmsweise gibt es eine **erleichterte Kündigungsmöglichkeit** bei der Vermietung von Autoabstellplätzen an Wohnungseigentümer. Mietverträge über Kfz-Abstellplätze können auch gegenüber einem Mit- oder Wohnungseigentümer **mit Mehrheitsbeschluss** gekündigt werden, wenn

- dieser mehr als einen Abstellplatz gemietet hat und
- ein Bedarf eines anderen Mit- oder Wohnungseigentümers besteht und
- dieser Bedarf den Bedarf des gekündigten Wohnungseigentümers überwiegt.

Mietverträge über Abstellplätze mit dritten Personen, die nicht Wohnungseigentümer der Liegenschaft sind ("hausfremde Personen")

Wenn Abstellplätze allgemeine Teile der Liegenschaft sind, so entscheidet über deren Vermietung an hausfremde Dritte die **Mehrheit der Wohnungseigentümer**. Wenn ein Verwalter bestellt ist, kann aber er im Namen der Eigentümergeinschaft Mietverträge mit hausfremden Dritten (nicht mit Wohnungseigentümern!) abschließen. Die Mehrheit der Eigentümer kann sich aber den Abschluss solcher Verträge trotz Verwalterbestellung vorbehalten und dem Verwalter eine entsprechende Weisung geben, dass er solche Mietverträge nicht abschließen darf.

Derartige Mietverträge können auch mittels Mehrheitsbeschluss der Eigentümergeinschaft (oder durch den Verwalter), ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Fristen, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden, sobald der Bedarf eines Wohnungseigentümers an dem Abstellplatz besteht.

Sollte die Eigentümergeinschaft trotz Bedarf eines Wohnungseigentümers untätig bleiben und dem hausfremden Dritten den Mietvertrag nicht kündigen, kann der betreffende Eigentümer seinen Bedarf auch beim Bezirksgericht geltend machen. Er kann den Antrag stellen, dass dem "hausfremden" Dritten der Mietvertrag gerichtlich gekündigt wird.

