

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis .....	XXI
Quellenverzeichnis .....	XXIX
Entscheidungsverzeichnis .....	XXXV
<b>1. Einleitung</b> .....	1
1.1. Problembeschreibung .....	1
1.2. Überblick über Garagen und Stellplätze nach dem WEG 1948 .....	1
1.3. Gliederung des Buches .....	2
<b>2. Begriffe und statistische Grundlagen</b> .....	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
<b>3. Relevante Normen im Wandel</b> .....	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.	Benützungregelung 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 Zubehörstellplätzen in WE-Objekte .....	120
3.4.4.11.3.	Sanierung fehlerhafter WE-Begründung an Stellplätzen nach dem WEG 1975 .....	122
3.5.	Zusammenfassung .....	124
<b>4.</b>	<b>Rechtsfolgen fehlerhafter WE-Begründung nach dem WEG 1948 ....</b>	<b>126</b>
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
<b>5.</b>	<b>Garagen und Stellplätze im praktischen Rechtsleben .....</b>	<b>143</b>
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.	Benützungregelung 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
<b>6.</b>	<b>Sanierungsmöglichkeiten</b> .....	<b>189</b>
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
<b>7.</b>	<b>Regelungen zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs durch die WEG-Novelle 2022 .....</b>	<b>222</b>
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
<b>8.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>250</b>
	Stichwortverzeichnis .....	257