

Schwerpunkt

Doppelte Haushaltsführung

Wohnsitz und Zweitwohnsitz
im Steuerrecht

Rechtsprechungs-
übersicht!

Der Kündigungsgrund der
Nichtbenützung

Maßnahmen gegen pflichtwidrig
handelnde Wohnungseigentümer

Forum Immobilientreuhänder
Benützungsregelungen über
Kfz-Abstellplätze

Benützungsregelungen über Kfz-Abstellplätze

§ 17 WEG

CHRISTOPH KOTHBAUER

Benützungs-
vereinbarung;
Benützungs-
regelung;
Gebrauchsregelung;
Gebrauchsordnung;
Turnuslösung;
Rotationslösung

Nach § 17 Abs 1 WEG können alle WEer eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren¹⁾ allgemeinen Teile der Liegenschaft treffen (= Benützungsvereinbarung). Gemäß § 17 Abs 2 WEG kann darüber hinaus jeder WEer eine gerichtliche Benützungsregelung (mangels Zustandekommens einer Benützungsvereinbarung iSd § 17 Abs 1 WEG) oder aber die gerichtliche Abänderung einer bestehenden Regelung aus wichtigen Gründen im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren (§ 52 Abs 1 Z 3 WEG) beantragen. Besondere Bedeutung erfahren gerichtliche Benützungsregelungen ua im Hinblick auf nicht im WE (oder nach der Rechtslage vor dem WEG 2002: nicht im Zubehör-WE)²⁾ stehende Kfz-Abstellplätze.

Kfz-Abstellplätze als allgemeine Teile der Liegenschaft

Das Problem ist vor allem im städtischen Bereich sattem bekannt: In so mancher WE-Anlage, die vor 30 oder mehr Jahren errichtet wurde, sah man zum Zeitpunkt der Errichtung und WE-Begründung keine Notwendigkeit, an den bestehenden Kfz-Abstellplätzen (insb im Hof der Anlage) exklusive Nutzungs- und Verfügungsrechte der WEer in Gestalt des (damals noch:) Zubehör-WE bzw seit dem (am 1. 7. 2002 in Kraft getretenen) WEG 2002 in Gestalt des selbständigen WE zu schaffen. Mittlerweile sind die Kfz-Abstellplätze ein knappes Gut geworden, sodass sich nun im Interesse der Konfliktvermeidung die Frage einer von alle WEern schriftlich vereinbarten Benützungsvereinbarung oder aber gerichtlich festgesetzten Benützungsregelung stellt.

Aktuelle Rechtsprechung zum Thema

Erst kürzlich hatte sich der OGH³⁾ erneut mit einer gerichtlichen Benützungsregelung über Kfz-Abstellplätze zu befassen: Er sprach aus, dass **eine Benützungsregelung grundsätzlich jedem Miteigentümer eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der gemeinschaftlichen Sache zu verschaffen habe**, welcher Grundsatz naturgemäß dann eine Durchbrechung erfahre, wenn einzelne Miteigentümer beim Erwerb ihrer Anteile ein besonderes Entgelt für erweiterte Nutzungsbefugnisse bezahlt bzw andere Miteigentümer gegen einen Preisabschlag auf solche Nutzungsbefugnisse verzichtet haben. So entspreche es bei Zuweisung von Kfz-Abstellplätzen einer von der Rsp gebilligten Praxis, jene Miteigentümer zu bevorzugen, die – etwa in der Gründungsphase einer Wohnungseigentümergeinschaft – den Wunsch nach einem Abstellplatz geäußert und dafür in welcher Form auch immer einen höheren Kaufpreis als andere Anteilserwerber geleistet haben. **Dem Grundsatz, dass jedem Mitgenossen ein seiner Eigentumsquote entsprechender Teil der Sache zur alleinigen Benützung zugewiesen werden soll, werde auch im Fall einer notwendigen Verteilung nicht ausreichend vorhandener Abstellplätze durch eine „Turnuslösung“ entsprochen.**⁴⁾ Wenn die kon-

kreten Umstände eine andere Regelung ausschließen und nicht persönliche oder familiäre Verhältnisse, die besondere Dringlichkeit eines jeweiligen Bedarfs oder andere bedeutsame Faktoren entgegenstehen, **werde eine Turnuslösung dem Gebot der gerechten Verteilung der Nutzungsmöglichkeit gerecht.**

Kritik

Die Rsp greift – wie dargestellt – regelmäßig auf eine scheinbar gerechte Turnuslösung (Rotationslösung) zurück, die den WEern gemäß ihrem jeweiligen Anteil abwechselnd eine Nutzungsmöglichkeit an den vorhandenen Kfz-Abstellplätzen einräumt. Bei näherem Hinsehen führt dies freilich zu einer Situation, die den Interessen der Beteiligten kaum gerecht wird: Wem ist schon mit einem Kfz-Abstellplatz geholfen, der nur für bestimmte Zeiträume zur Verfügung steht, während man sich für die übrigen Zeiten erst recht um eine anderweitige Abstellmöglichkeit zu bemühen hat? **Sachgerechter (wenngleich zugegebenermaßen mit einem höheren verfahrenstechnischen Aufwand verbunden) scheint es mE zu sein, die Nachfrage an den Kfz-Abstellplätzen über den Preis (= Entgelt für die Benützung) zu regeln**, zumal Benützungsregelungen ja auch entgeltlich sein können.⁵⁾ Mit einer derartigen „Entgeltlösung“ wird allen Beteiligten geholfen: Diejenigen WEer, denen der Abstellplatz so viel wert ist, wie es dem Preis entspricht, bei dem Angebot und Nachfrage zusammengeführt werden (= „Gleichgewichtspreis“), erhalten dauerhaft einen Abstellplatz. Die übrigen WEer, die zu diesem Gleichgewichtspreis nicht mehr „mitbieten“ wollen, haben zumindest den Vorteil, dass mit der Zurverfügungstellung der Abstellplätze Einnahmen für die Eigentümergeinschaft geschaffen werden, die – zum Wohle aller – in die Rücklage fließen.

Zu beachten bleibt, dass im vorliegenden Problemzusammenhang **keine Verwaltungsmaßnahme** berührt wird, die einer mehrheitlichen Beschlussfassung zugänglich wäre.⁶⁾ Damit ist auch klar, dass **dem Verwalter keine Verantwortung zukommt**, als Organ der Eigentümergeinschaft (der ja nur in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung Rechtsfähigkeit und Zuständigkeit zukommt) auf eine Benützungsvereinbarung oder Benützungsregelung hinzuwirken, oder gar die Befugnis, von sich aus eine derartige Benützungsregelung anzuordnen.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.
E-Mail: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) Benützungsvereinbarungen bzw -regelungen über notwendige allgemeine Teile der Liegenschaft kommen nicht in Betracht, vgl 5 Ob 264/08 x mwN.
- 2) Siehe § 56 Abs 1 Satz 1 WEG.
- 3) 5 Ob 69/11 z.
- 4) Vgl RIS-Justiz RS0101498 (T 1; T 4).
- 5) Vgl hierzu etwa 5 Ob 4/05 g.
- 6) Vgl hierzu insb 5 Ob 43/10 z.