



Geld & Recht
Daniela Bachal

So mache Sie den Parkplatz zu Geld

FRAGEN & ANTWORT. Wann Wohnungseigentümer ihren Kfz-Stellplatz verkaufen oder vermieten können.

1 Wieweit können Wohnungseigentümer, die sich kein Auto mehr leisten wollen oder können, ihren Kfz-Stellplatz finanziell verwerten?

ANTWORT: Das hängt davon ab, auf welcher Rechtsgrundlage die Nutzung des Parkplatzes innerhalb der Wohnanlage erfolgt. Voraussetzung für eine finanzielle Verwertung der Fläche ist jedenfalls, dass es für den Parkplatz nicht nur eine Benützungsvereinbarung der Wohnungseigentümer gibt. „Es muss entweder Wohnungs-

eigentum an der Kfz-Stellfläche begründet worden sein – oder der Parkplatz ist Wohnungseigentumszubehör (WE-Zubehör)“, erklärt die Grazer Anwältin Heidi Lallitsch von der Saxinger Rechtsanwalts GMBH. Im Idealfall trifft Ersteres zu, für WE-Zubehör hingegen gilt: Es kann nur gemeinsam mit der Eigentumswohnung verkauft werden. Eine Vermietung ist aber, wie die Anwältin betont, ohne weiteres – auch ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer – möglich.

2 Wie findet man heraus, worum genau es sich handelt?

ANTWORT: „Das WE-Zubehör kann aus dem Wohnungseigentumsvertrag und dem diesen zugrundeliegenden Nutzwertgutachten ersehen werden“, sagt Lallitsch. Wichtig sei dabei eine eindeutige und zweifelsfreie Zuordnung der Zubehör-Objekte in diesen Unterlagen. Ergibt sich etwa aus Lageplänen keine ein-



Heidi Lallitsch,
Rechtsanwältin

SAXINGER

deutige Zuordnung, bestehe nach Rechtsprechung des OGH auch kein Zubehör-Wohnungseigentum. „In der Praxis sind davon viele alte Eigentumswohnungen betroffen, denn kaum ein altes Nutzwertgutachten, das einer Wohnungseigentumsbegründung zugrunde liegt, verfügt über Lagepläne, vor allem nicht zu WE-Zubehörflächen“, sagt Lallitsch. Die Folge: Ob es sich um WE-Zu-

SCHEIDUNGEN, ZIVILRECHTSVERFAHREN ETC.

Diese Gerichtsgebühren fallen an

Welche Beträge sich durch die Gebührenerhöhung ergeben.

Die meisten Gebührensätze wie etwa Pauschalgebühren in zivilgerichtlichen Verfahren bis zu einer Bemessungsgrundlage von 350.000 Euro, Gebühren für einvernehmliche Scheidungen, Eintragungs- und Eingabegebühren in Firmenbuchsachen oder Gebühren für Grundbuchauszüge sind seit 1. April im Schnitt um mehr als 20 Prozent teurer geworden. Dahinter steht eine gesetzliche Automatik, die das Justizministerium verpflichtet, bei Überschreiten einer Valorisierungsschwelle von fünf Pro-

zent eine Erhöhung vorzunehmen. Zuletzt hat der Nationalrat zweimal die Erhöhung ausgesetzt, weshalb das Plus nun entsprechend höher ausfällt. Roman Utudjian, Präsident des österreichischen Rechtsanwaltskammertags, merkte dazu dieser Tage an, Österreich sei das einzige Land innerhalb der EU, das mehr Gerichtsgebühren einhebt, als der gesamte Justiz-

Betrieb (mit Ausnahme des Strafvollzugs) kostet. „Auf Platz zwei liegt Deutschland mit einem Deckungsgrad von 45 Prozent.“ Mit der aktuellen Gebührenerhöhung werde der Unterschied noch größer. Der Jurist bezieht sich auf die CEPEJ-Studie des Europarates, in der alle zwei Jahre die Effizienz der Justizsysteme der Mitgliedstaaten verglichen wird.

Nehmen wir etwa Rechtsmittelverfahren in erster Instanz: Bei einem Streitwert von 3500 Euro fallen jetzt 412 Euro (plus 77 Euro) an, bei 7000 Euro Streitwert 974 Euro (plus 182 Euro), bei 35.000 Euro Streitwert 1914 Euro (plus 385 Euro), bei 210.000 Euro Streitwert 7661 Euro (plus 1434 Euro). Im Rechtsmittelverfahren zweiter Instanz sind dies die Gebühren bei den vorhin be-



Wissenswert

Is WE-Zubehör bezeichnet man das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, Teile einer Liegenschaft, die mit einem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbunden sind, zu nutzen. Der im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1975 wichtigste Fall von WE-Zubehör war – neben Kellerräumen und Gartenflächen – der Kfz- bstellplatz, der als eine deutlich abgegrenzte Fläche definiert ist. Die WEG-Novelle, die mit Juli 2002 in Kraft trat, hat die Zubehörtauglichkeit von Kfz- bstellplatzflächen bei Wohnungseigentumsobjekten aufgehoben.

DOBESTOCK

behör oder vielleicht nur um eine obligatorische Benützungvereinbarung für den bstellplatz handelt, müssen Experten klären.

3 n einer Kfz-Freifläche kann man auch selbstständig Wohnungseigentum begründen?

NTWORT: Möglich wurde das mit der Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002, dadurch wurde der gesonderte Verkauf eines Kfz- bstellplatzes grundsätzlich möglich – mit

Einschränkungen für die ersten drei Jahre nach Begründung des Wohnungseigentums. Seit Inkrafttreten der Gesetzesnovelle gelten Stellflächen auch nicht mehr als „zubehörtauglich“.

4 Sind durch die Novelle 2002 alte Widmungen als WE-Zubehör aufgehoben?

NTWORT: Nein. In der Praxis kann es also nach wie vor vorkommen, dass ein Kfz- bstellplatz als WE-Zubehör zu einer Wohnung

gehört oder aber dass an diesem bstellplatz selbständig Wohnungseigentum begründet ist, wie die Expertin betont.

5 Kann man WE-Zubehör nachträglich noch abspalten, um selbstständig Wohnungseigentum zu begründen?

NTWORT: „Ja“, sagt Lallitsch mit Verweis auf Paragraph 56 im Wohnungseigentumsgesetz 2002. Dafür brauche man auch gar nicht die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer. „Es genügt die Einholung eines

neuen Nutzwertkurzugutachtens zur Neufestsetzung der Nutzwerte an der Kfz- bstellfläche, das auf dem alten Nutzwertgutachten aufbaut.“ Der Kostenaufwand dafür (und für die anschließende Durchführung im Grundbuch) sei überschaubar. Damit sei es rechtlich möglich, Kfz- bstellflächen, die vor der Novelle 2002 als WE-Zubehör einer Wohnung zugeordnet wurden und damit nicht gesondert verkauft werden können, von dieser Wohnung abzuspalten, um sie verkaufen zu können.



schriebenen Streitwert-Stufen: 749 Euro (plus 140 Euro)/ 1500 Euro (plus 281 Euro) 2815 Euro (plus 527 Euro)/ 11.265 Euro (plus 2109 Euro)

Die Forderungsanmeldung im Insolvenzverfahren kostet nun 31 Euro statt 25 Euro, eine einvernehmliche Scheidung 384 statt 312 Euro.

DOBESTOCK

H ANDY, INTERNET, E- UTO

Wie Sie jetzt Geld spare kö e

Handytarif, utoversicherung & Co.: Was ein nbbieterwechsel bringen kann.

obilfunk- und Internettarife mit Wertsicherungsklausel werden jährlich im pril an die Inflation angepasst und daher teurer: „Deshalb ist ein Wechsel gerade bei älteren Handy- und Internetverträgen besonders sinnvoll, da Neukundentarife meist bessere

Konditionen bieten“, sagt Jonas Maurert von der Vergleichsplattform „Durchblicker“. Beim Handy könne der Tarifwechsel zwischen 75 und 283 Euro Ersparnis bringen, beim Internet zwischen 305 und 420 Euro. Mittlerweile gebe es auch viele Tarife ohne Wertsicherungsklausel. Diese können auf durchblicker.at gezielt gefiltert und ausgewählt werden.

Seit 1. pril fällt die motorbezogene Versicherungssteuer auch für E- utos an, sie lässt sich mit dem Durchblicker-Kfz- Steuer-Rechner berechnen. Die Mehrkosten lassen sich häufig auch beim E- uto durch einen Versicherungswechsel abfedern, wie Maurer betont. „Schon beim Kleinwagen Fiat 500 Elektro können die jährlichen Versicherungskosten um bis zu 944 Euro reduziert werden.“