

Parkplätze werden Allgemeingut

7. Oktober 2014, 15:46

Gewährleistungsfrist nach OGH-Urteil von 2011 endet - Gilt auch für Gärten und Kellerabteile - Gesetzesentwurf zur Sanierung des Problems liegt in der Schublade

Parkplätze, Gärten und Kellerabteile, die nicht im Grundbuch einer bestimmten [Wohnung](#) zugeordnet sind, sind Allgemeingut, können also von allen benutzt werden. Ein OGH-Urteil von 2011 zu dieser Frage entfaltet Ende November seine endgültige Rechtskraft. Denn dann endet die dreijährige Gewährleistungsfrist seit dem Urteil.

Betroffen sind alle Österreicher, zu deren Wohnung ein Garagen- oder Autoabstellplatz, ein Keller oder Garten gehört, ohne dass diese im Grundbuch eingetragen wären. Der OGH hat in seiner Entscheidung vom 22. November 2011 (4Ob150/11d) klargestellt, dass seit der Wohnrechtsnovelle von 2002 Teile der Liegenschaft, die nicht (wie ein Balkon) untrennbar mit der Wohnung verbunden sind, als Zubehör im Grundbuch eingetragen sein müssen, um einem bestimmten Wohnungseigentümer zu gehören.

Sonst gilt das Objekt als allgemeiner Teil der Liegenschaft, auch wenn die Wohnungseigentümer davon ausgegangen sind, dass das Zubehör ihr Eigentum ist und für den Nutzwert gezahlt haben.

Nachträglicher Eintrag kaum möglich

Für Rechtsmängel bei Immobilien gilt eine dreijährige Gewährleistungsfrist ab Kenntnisnahme - und das OGH-Urteil von 2011 gilt als Zeitpunkt, ab dem Wohnungseigentümer auf das Problem aufmerksam geworden sein sollten. Daher ist das Thema jetzt wieder aktuell. Der nachträgliche Eintrag eines Parkplatzes in das Grundbuch ist kaum mehr möglich. Allerdings sind in der Regel alle Miteigentümer eines Objektes betroffen und man kann den Fall im Einvernehmen aller mit Gebrauchsregelungen klären.

Außerdem hat Andreas Vonkilch vom Institut für Zivilrecht der Universität Innsbruck bereits im Sommer im Rechtspanorama der "Presse" darauf hingewiesen, dass im Sommer 2013 ein Expertengremium aus Vertretern der Richterschaft, der rechtsberatenden Berufe und der Rechtswissenschaft einen Vorschlag ausgearbeitet hat, um diesen Missstand zu reparieren.

Gesetzesentwurf liegt vor

Ein Gesetzesentwurf des Justizministeriums dazu liege seit vielen Monaten vor und könnte parlamentarisch jederzeit beschlossen werden. "Dem Vernehmen nach verweigert allerdings die [SPÖ](#) diesem Gesetzesentwurf ihre Zustimmung bzw. junktimiert diese mit zahlreichen anderen Reformen, deren politische Umsetzung in naher Zukunft wenig realistisch erscheint" schreibt Vonkilch in der "Presse".

Nach Medienberichten verknüpft die SPÖ ihre Zustimmung zur Sanierung der Parkplatz-Problematik mit anderen Regeln des [Mietrechtes](#), etwa der Deckelung der Miete oder der Verpflichtung des Vermieters, für Erhaltungsarbeiten aufzukommen. Eine Lösung könnte also wohl nur im Zuge einer großen Mietrechtsreform kommen. (APA, 7.10.2014)