



STAPELPARKER KFZ

Was ist wichtig?

Merkblatt #4

Rudolf-Anton PREYER

KFZ-Abstellplätze in Stapelparkern oder Parkwippen

Zur Erhaltungspflicht rund um Stapelparker

Die technische Vorrichtung zum Erreichen der Parkwippen stellt iU zur reinen Parkfläche einen allgemeinen Teil der Liegenschaft dar und fällt daher grundsätzlich in die Erhaltungspflicht der EigG, während dem hingegen (sofern nicht die Voraussetzungen nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 vorliegen) die reine Stellfläche gem. § 16 Abs 3 WEG in die Erhaltungspflicht des jeweils betroffenen WEers fällt.

OGH 23. 9. 2010, 5 Ob 173/09d

Gesetzestext:

... eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

Anmerkung:

Abstellflächen in "Stapelparkern" oder "Parkwippen" (zwei neben- oder übereinander angeordnete Abstellflächen, die von einem gemeinsamen Mechanismus zum Zu- und Abfahren bewegt werden können) sind ebenfalls wohnungseigentumstauglich, und zwar jedes "Stockwerk" einer solchen Parkwippe oder - wenn sich auf einem "Stockwerk" mehrere Stellflächen nebeneinander befinden - jede Stellfläche für sich allein.

Wesentlich dafür ist, dass dem "Abstellplatz-Wohnungseigentümer" hier eine bestimmte Stellfläche zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen ist. Trifft dies auf ein technisches Parksystem nicht zu, wie etwa bei Verschiebesystemen, bei denen ein abzustellendes Fahrzeug auf einer momentan gerade freien Fläche deponiert wird, so ist die Wohnungseigentumstauglichkeit solcher Abstellflächen zu verneinen.

Für die Frage der Erhaltungspflicht bezüglich des "Wippenmechanismus" wird sich eine vertragliche Regelung empfehlen.

Der Wippenmechanismus gehört nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt, zumal die Wohnungseigentumsobjekte "Kraftfahrzeugabstellplätze auf einer Parkwippe" nur aus der jeweiligen - zum Beispiel metallenen - Stellfläche bestehen. Daher zählt der Wippenmechanismus zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft; Vorbehaltlich einer abweichenden (vertraglichen oder gerichtlichen) Regelung trifft also zunächst sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft die Erhaltungspflicht auch für den Wippenmechanismus.

Eine sachgerechte vertragliche Lösung der Erhaltungsfrage liegt somit in der Festlegung einer abweichenden Abrechnungseinheit im Sinn des § 32 Abs. 2 WEG 2002 (allenfalls in Verbindung mit einer abweichenden Abstimmungseinheit).

Wenn keine solche vertragliche Regelung getroffen wurde, könnte auch eine gerichtliche Festsetzung im Sinn des § 32 Abs. 6 WEG 2002 angestrebt werden, zumal die gesetzliche Aufzählung von "gesondert abzurechnenden Anlagen" in § 32 Abs. 6 WEG 2002 demonstrativ ist und jedenfalls auch der Mechanismus von Parkwippen darunter fällt.

Der OGH hatte sich neulich (5 Ob 182/08p) eingehender mit Parkwippen bzw. „Stapelparkern“ in Wohnungseigentumsanlagen

auseinanderzusetzen: Während immer nur die eigentliche Stellfläche im Wohnungseigentum stehen kann, ist der jeweilige Antriebsmechanismus der Parkwippe als allgemeiner Teil der Liegenschaft zu qualifizieren, der an sich anteilig von allen Wohnungseigentümern zu erhalten ist. Die Qualifikation als „gesondert abzurechnende Anlage“ im Sinne des § 32 Abs 6 WEG (und damit eine von der allgemeinen Kostenverteilung abweichende Abrechnung) ist jedoch grundsätzlich nicht zweifelhaft.

Bei Parkwippen bzw „Stapelparkern“ ist hinsichtlich der Abgrenzung zwischen einerseits Wohnungseigentumsobjekt (bzw. bei WE-Begründungen vor dem 1.7.2002: Zubehörobjekt) und andererseits allgemeinem Teil der Liegenschaft davon auszugehen, dass sich die gesamte Hydraulik für die „Stapelparker“ nicht in einem dem Wohnungseigentum zugeordneten Raum, sondern auf einer Allgemeinfläche befindet. Der von der Stellfläche zu trennende Wippenmechanismus (samt den dafür in Anspruch genommenen Räumlichkeiten) dient mehr als einem Wohnungseigentumsobjekt bzw lässt er keine ausschließliche Benützung zu, was jedenfalls der Definition eines allgemeinen Teiles der Liegenschaft nach § 2 Abs 4 WEG entspricht.

Die im Wohnungseigentum bzw. Zubehörwohnungseigentum befindlichen Stellflächen der Parkwippen fallen grundsätzlich in die Erhaltungspflicht des jeweils betroffenen Wohnungseigentümers, während der Wippenmechanismus – also alle von den reinen Stellflächen zu

unterscheidenden Teile der Anlage Parkwippe – als allgemeiner Teil von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten ist.

Es ist naheliegend, den Mechanismus einer Stapelparkanlage jedenfalls in der hier feststehenden Gestalt, als „gesondert abzurechnende Anlage“ im Sinne des § 32 Abs 6 WEG anzusehen. Angesichts der Unzulässigkeit der Nutzung der Stellflächen der Parkwippen durch andere als die jeweiligen Wohnungseigentümer muss die objektive Sinnhaftigkeit einer gesonderten (dh von der allgemeinen Verteilung der Kosten abweichenden) Abrechnung grundsätzlich bejaht werden.

Wenn aber ein Bauprojekt nur durch teilweise Verwendung von Parkwippen realisiert werden kann, die für deren Benutzer keineswegs zu vernachlässigende Erschwerungen und Einschränkungen der Verwendung mit sich bringen, denen die Benutzer üblicher Abstellflächen nicht ausgesetzt sind, wäre es unbillig, die „privilegierten“ Wohnungseigentümer von den (gegenüber den „normalen“ Abstellplätzen erhöhten) Kosten des Stapelmechanismus gänzlich freizustellen. Sonst hätte nämlich die Begnügung mit einer minderwertigen Abstellfläche zur Folge, auch noch die damit zusammenhängenden erhöhten Kosten tragen zu müssen (dass der mit dem Erhalt eines „normalen“ Abstellplatzes verbunden Vorteil bereits mit dem Kaufpreis abgegolten worden sei, wurde im Verfahren nicht behauptet).