

Wissen erwerben,  
Vertrauen gewinnen.ÖVI Immobilien  
Akademie

www.immobilienakademie.at

# Wie kann ich einen Stellplatz einem Miteigentümer übergeben?

Experten beantworten Ihre Leserfragen. Bitte schicken Sie Ihre Fragen an immo@kurier.at  
Die Antworten erscheinen hier. **Diesmal: Katharina Braun** – Rechtsanwältin

## BESCHLUSSFASSUNG

**Vor 25 Jahren pflanzte ein Miteigentümer seinen lebenden Weihnachtsbaum, ohne viel zu fragen, in die allgemeine Grünfläche der Wohnanlage. Nun ist der Baum riesig, beschattet das Schwimmbad und unter den Miteigentümern ist ein Streit ausgebrochen, ob der Baum gefällt wird. Kann derjenige, der ihn gepflanzt, ihn auf eigene Kosten ohne die Zustimmung der anderen fällen?**

Bepflanzungen und deren Entfernung gehören grundsätzlich zu der ordentlichen Verwaltung. Hier dürfte mit konkludenter Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer der Baum gesetzt worden sein, diese haben die Setzung geduldet. Die Kosten der Entfernung des Baumes sind anteilig von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Dies unabhängig davon, dass dieser Baum nur von einem Miteigentümer gesetzt worden ist. Für eine abweichende Abrechnung würde es der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedürfen. Bei der Baumfällung sind die Landesgesetze betreffend Naturschutz zu beachten, in Wien das Baumschutzgesetz.

## ZUBEHÖR

**In unserer Miteigentumsgemeinschaft sind die Autostellplätze den Wohneinheiten grundbücherlich**

**„Die Begründung von selbstständigem Wohnungseigentum an einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Stellplatz bedarf nicht der Zustimmung der Miteigentümer.“**

Katharina Braun

**zugeordnet und auch in den Anteilen festgeschrieben, wodurch regelmäßige Kosten entstehen. Wie kann ich meinen Abstellplatz einem anderen Miteigentümer übergeben, sodass dies auch im Grundbuch vermerkt ist? Brauche ich die Zustimmung aller anderen Miteigentümer?**

An Abstellplätzen wird seit 2002 selbstständiges Wohnungseigentum begründet. Ansonsten kommt nur noch die Widmung als allgemeiner Teil der Liegenschaft in Betracht. Wurde ein Parkplatz von Anfang an mit einer Wohnung verbunden, so bleibt die Verbindung aufrecht.

Die Begründung von selbstständigem Wohnungseigentum an einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Abstellplatz bedarf nicht der Zustimmung der anderen Miteigentümer.

## RATENZAHLUNG

**Ich vermiete eine Wohnung. In Corona-Zeiten hat meine Mieterin Probleme, die Miete zu bezahlen. Wir haben Ratenzahlung vereinbart, dennoch kann sie die Raten nicht immer begleichen. Muss ich die Miete versteuern im Jahr der Fälligkeit oder im Jahr der tatsächlichen Begleichung? Muss ich diese Miete versteuern, auch wenn ich**

**sie nur zum Teil erhalten habe?**

Im Zusammenhang mit Covid kam es zu diversen temporären Erleichterungen für Mieter von Privatwohnungen, wenn deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt war. Es kam jedoch nur zur Aufschiebung von Zahlungsverpflichtung, die Miete ist aber voll zu bezahlen. Viele Vermieter einigten sich mit ihren Mietern auf eine Ratenzahlung. Für die zeitliche Zuordnung gilt das Zufluss-/ Abflussprinzip. Einnahmen gelten in jenem Kalenderjahr als bezogen, in dem sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind.



MONTAGE: LEFF MANGIONE, JÜRIG CHRISTANDL