

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nur einen Stellplatz kaufen: Die frühe Erwerbsbeschränkung im österreichischen Wohnungseigentum prüfen

Kann ich einen angebotenen Stellplatz kaufen, obwohl ich im betreffenden Haus keine Wohnung besitze.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du wohnst in der Nachbarschaft und möchtest einen Stellplatz in einer neuen Wohnanlage kaufen. Die Verkaufsseite nennt ihn eine selbstständige Einheit. Bevor du eine Zusage abgibst, ist neben Preis und Zufahrt auch zu klären, ob der geplante Erwerb zu diesem Zeitpunkt in dieser Rechtsform möglich ist.

Entscheidend ist die konkrete rechtliche Zuordnung

Der Beitrag betrifft selbstständiges Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz in Österreich. Ein gemieteter Platz, bloße Mitbenützung und ein einer Wohnung zugeordnetes Zubehör können andere Ausgangslagen sein. Lass zuerst die angebotene Rechtsform anhand der Urkunden erklären.

§5 Absatz 2 WEG beschränkt den Erwerb von Stellplatz-Wohnungseigentum während der ersten drei Jahre nach Begründung des Wohnungseigentums an der Liegenschaft grundsätzlich auf Personen oder Eigentümerpartnerschaften mit einem Bedarfsobjekt derselben Liegenschaft. Die Vorschrift regelt zusätzlich den Erwerb mehrerer Plätze und eine Organisatorausnahme. Nach Ablauf der Frist können auch andere Personen erwerben. [\[STELLPLATZ\]](#)

Nicht vom Erstbezug aus selbst rechnen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bitte die Vertragsserrichtung, das maßgebliche Datum der Wohnungseigentumsbegründung und deine Erwerberstellung zu prüfen. Der erste Einzug, die Fertigstellung des Gebäudes und eine Anzeigenveröffentlichung sind keine von dir frei wählbaren Ersatzdaten.

Auch die Aussage, du seist bereits Bewohner einer Nachbarwohnung, beantwortet nicht den Bezug zur selben Liegenschaft. Lege die genaue rechtliche Zuordnung offen. Ein kurzer Weg von deinem Wohnhaus zur Garage macht beide Gebäude nicht automatisch zu einer gemeinsamen rechtlichen Einheit.

Fiktiver Fall: Die Nachbaradresse schafft keine Berechtigung

Ein Interessent besitzt eine Wohnung gegenüber der angebotenen Garage. Er möchte einen Platz während der frühen Verkaufsphase erwerben. Im Gespräch wird seine Wohnung pauschal als ausreichend bezeichnet. Er lässt nun prüfen, zu welcher Liegenschaft seine Wohnung gehört und wann an der angebotenen Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wurde.

Diese Klärung kann ergeben, dass sein geplanter Erwerbsweg zeitlich anders gestaltet werden müsste oder so nicht passt. Der Artikel empfiehlt keine Umgehung und sagt keine sofortige spätere Erwerbsmöglichkeit aufgrund einer Reservierung zu. Eine mögliche Zwischenlösung müsste eigenständig geprüft werden.

Mehrere Plätze sind eine weitere Frage

Wenn du bereits ein Bedarfsobjekt besitzt und einen zweiten Platz kaufen möchtest, brauchst du ebenfalls eine konkrete Prüfung. Der Gesetzestext behandelt diese Konstellation gesondert. Ein pauschales „Eigentümer darf alles kaufen“ ist deshalb keine ausreichende Vorbereitung.

Lass Zahlen, Zuordnungen und gegebenenfalls vorhandene Erklärungen anhand der vollständigen Unterlagen prüfen. Du musst die gesetzliche Berechnung nicht durch eigene Schätzungen der sichtbaren Parkplätze ersetzen. Ein baulich markierter Platz und ein als Wohnungseigentumsobjekt gewidmeter Platz sind in deiner privaten Übersicht nicht ungeprüft gleichzusetzen.

Die praktische Eignung kommt zusätzlich dazu

Erst die rechtliche Erwerbsklärung beantwortet noch nicht, ob dein Fahrzeug sinnvoll einparken kann oder welche laufenden Kosten entstehen. Prüfe Zugang, tatsächliche Maße und Hausbetrieb gesondert und mit Zustimmung vor Ort. Dieser Text behandelt weder Ladestationsgenehmigungen noch technische Garagenanforderungen.

Dein Ergebnis lautet: richtige Rechtsform, bestätigtes maßgebliches Datum und geprüfte Erwerberstellung. Darauf kann ein konkreter Kauf aufbauen. Ein attraktiver Stellplatzpreis ersetzt diese Grundlage nicht.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Stellplatz

Liegenschaft, Platznummer, angebotene Rechtsform laut Urkunden

02 / Begründungsdatum

Wann wurde Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet? Von wem bestätigt?

03 / Deine Erwerberstellung

Besitzt du ein Objekt auf derselben Liegenschaft? Zuordnung geprüft am

04 / Weitere Plätze

Besitzt du schon einen Platz? Konstellation von der Beratung geprüft?

05 / Vertragserrichtung

Name, Termin, Ergebnis zum möglichen Erwerbsweg und Zeitpunkt

06 / Praktische Eignung

Zufahrt, tatsächliche Maße, passt dein Fahrzeug? Mit Zustimmung vor Ort geprüft

07 / Kosten

Kaufpreis, laufende Kosten laut Unterlagen, offene Beträge

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[STELLPLATZ] WEG 2002 § 5 – Erwerb

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0010-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.