

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wohnung verkaufen, Stellplatz behalten: Den gewünschten Umfang an der rechtlichen Zuordnung prüfen

Welche Unterlagen brauche ich in Österreich, wenn ich eine Wohnung verkaufen, aber einen bisher mitgenutzten Stellplatz behalten möchte.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest deine österreichische Eigentumswohnung verkaufen und den bisher benutzten Stellplatz behalten. Für den weiteren Alltag wäre das praktisch. Ob dieser Wunsch zum bestehenden rechtlichen Bestand passt, lässt sich jedoch nicht aus der Parkplatznummer oder der bisherigen Vorschreibung allein ableiten. Zuerst muss die Zuordnung geklärt werden.

Die tatsächliche Nutzung getrennt notieren

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschreibe den konkret gemeinten Platz mit Lage und Kennzeichnung. Notiere, wie du ihn bisher nutzt und auf welche Unterlagen du dich dabei stützt. Eine jahrelange Nutzung ist eine Tatsache über den Alltag, aber noch keine von diesem Beitrag bestätigte rechtliche Einordnung.

Sammle aktuellen Grundbuchstand, Wohnungseigentumsunterlagen, Erwerbsurkunde und einschlägige Pläne. Halte fest, wenn mehrere Plätze oder eine Garage in den Unterlagen vorkommen. Es sollte nicht versehentlich über den fotografierten Platz gesprochen werden, während die Urkunde einen anderen Gegenstand bezeichnet.

Welche Art von Zuordnung liegt vor?

§ 2 Absatz 2 WEG 2002 nennt unter anderem Kfz-Abstellplätze als mögliche Wohnungseigentumsobjekte, an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Absatz 3 beschreibt Zubehör-Wohnungseigentum als verbundenes ausschließliches Nutzungsrecht an bestimmten anderen Teilen; Absatz 4 grenzt allgemeine Teile ab. [\[WEG-2\]](#)

Diese Kategorien sind der Ausgangspunkt für eine fachliche Frage, keine Einordnung deines konkreten Bestands. Insbesondere historische Gestaltungen und Übergangsfragen können eine nähere Prüfung brauchen. Der Artikel behauptet nicht, jeder nummerierte Platz sei selbständig verkäuflich oder lasse sich frei aus dem Wohnungsverkauf herausnehmen.

Bestehenden Bestand und gewünschtes Ergebnis vergleichen

Lass die Vertragsberatung anhand der tatsächlichen Urkunden erklären, was derzeit vorliegt und was für deinen Wunsch nötig wäre. Frage, ob du nur den Umfang des Verkaufs beschreiben oder zunächst eine weitergehende Änderung prüfen lassen müsstest. Welche Mitwirkung, Nachweise und Kosten dabei entstehen könnten, hängt vom Fall ab.

Im erfundenen Beispiel geht eine Verkäuferin von zwei getrennten Gegenständen aus, weil Wohnung und Platz verschiedene laufende Beträge aufweisen. Bei der Urkundenprüfung wird erst geklärt, welche rechtliche Verbindung tatsächlich besteht. Die getrennten Beträge werden nicht als alleiniger Beweis für eine freie Trennung behandelt.

Das Angebot erst auf den geklärten Umfang zuschneiden

Wenn der gewünschte Bestand fachlich geklärt ist, werden Beschreibung, Bilder und Preisvorstellung darauf abgestimmt. Ein Foto des Platzes kann sonst eine Einbeziehung nahelegen, obwohl du ihn behalten willst. Umgekehrt sollte eine pauschale Ausnahme keine rechtlich ungeklärte Trennung als bereits gesichert darstellen.

Prüfe auch deinen künftigen praktischen Zugang und die Nutzung nach dem Verkauf. Der Artikel bestätigt dafür kein fortbestehendes Wegerecht oder Zutrittsrecht. Ein behaltetes Objekt wäre wenig hilfreich, wenn sein tatsächlicher Nutzungsweg nicht geklärt ist.

Die Vorbereitung endet mit einem präzise beschriebenen Verkaufsgegenstand und einem dazu passenden Vollzugsweg. Erst danach kann der persönliche Wunsch, weiterhin am vertrauten Ort zu parken, in ein belastbares Angebot und eine entsprechende Vertragsgestaltung übersetzt werden.

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 / Gemeinter Stellplatz

Lage, Nummer oder Kennzeichnung des Platzes, den du behalten möchtest.

02 / Bisherige Nutzung

Seit wann und wie nutzt du den Platz und auf welche Unterlagen stützt du dich dabei?

03 / Gesammelte Urkunden

Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsunterlagen, Erwerbsurkunde, Pläne: was liegt mit welchem Datum vor?

04 / Plätze in den Unterlagen

Welche Plätze oder Garagen kommen in den Urkunden vor und welcher davon ist deiner?

05 / Ergebnis der Zuordnung

Was hat die Vertragsberatung zur rechtlichen Zuordnung deines Platzes festgestellt?

06 / Nötige Schritte und Kosten

Welche Mitwirkung, Nachweise und Kosten wären für deinen Wunsch laut Beratung erforderlich?

07 / Künftiger Zugang

Wie würdest du den Platz nach dem Verkauf erreichen und ist dieser Weg geklärt?

08 / Anpassung des Angebots

Welche Beschreibung, Fotos und Preisvorstellung passt du an den geklärten Umfang an – und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[WEG-2] WEG 2002 § 2 – Begriffsbestimmungen

RIS / Bundeskanzleramt. 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-P05-0019-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.