

# RS OGH 2001/3/13 5Ob52/01k, 5Ob86/03p, 5Ob157/03d, 5Ob249/04k, 5Ob182/07m, 5Ob226/07g, 5Ob290/07v, 5

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 13.03.2001

## Norm

WEG 1975 §1 Abs4

WEG 2002 §2 Abs2

WEG 2002 §2 Abs4

## Rechtssatz

Grundsätzlich ist jede Wohnung - anders als zwingend allgemeine Teile der Liegenschaft - an sich wohnungseigentumsfähig, doch verliert sie diese Eigenschaft, wenn sie durch ihre Zweckbestimmung einer ausschließlichen Nutzung entgegensteht. Das ist bei einer Wohnung, die nach dem rechtswirksamen Widmungsakt der Unterbringung des Hausbesorgers dienen soll, der Fall (siehe jetzt § 1 Abs 4 WEG 1975 idF des 3. WÄG, der dies - bei an sich unveränderter Rechtslage gegenüber § 1 Abs 3 WEG 1975 aF und § 1 Abs 3 WEG 1948 - eindeutig klarstellt). Diese Widmung kann auch konkludent erfolgen. Wenn etwa Wohnungseigentümer eine Wohnung nachhaltig als Hausbesorgerwohnung verwenden oder der Wohnungseigentumsorganisator eine Wohnung zur Unterbringung des Hausbesorgers bestimmt, so kann dies als zumindest konkludente Widmung im Sinne des § 1 Abs 3 WEG 1948 beziehungsweise § 1 Abs 4 WEG 1985 idgF verstanden werden.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 52/01k

Entscheidungstext OGH 13.03.2001 5 Ob 52/01k

- 5 Ob 86/03p

Entscheidungstext OGH 13.05.2003 5 Ob 86/03p

Auch; nur: Diese Widmung kann auch konkludent erfolgen. (T1)

Beisatz: Eine Willenseinigung der Miteigentümer und Wohnungseigentümer zur Abänderung der Widmung kann auch konkludent erfolgen. (T2)

- 5 Ob 157/03d

Entscheidungstext OGH 08.07.2003 5 Ob 157/03d

Auch; nur T1; Beisatz: Spätere Widmungsänderungen können konkludent die Zustimmung aller Miteigentümer und Wohnungseigentümer finden, etwa durch die jahrelange widerspruchslose Hinnahme eines konsenslosen faktischen Zustands oder durch gemeinsame Bemühungen, Abweichungen vom ursprünglichen Bauplan über

eine Neufestsetzung der Nutzwerte zu sanieren. (T3)

- 5 Ob 249/04k

Entscheidungstext OGH 09.11.2004 5 Ob 249/04k

Vgl auch; Beis wie T2; Beisatz: Hier: Umwidmung eines Wohnungseigentumsobjektes in einen Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen als allgemeinen Teil des Hauses. (T4)

- 5 Ob 182/07m

Entscheidungstext OGH 06.11.2007 5 Ob 182/07m

Ähnlich; Beis wie T3; Beisatz: Hier: Zubehörwohnungseigentum (T5)

- 5 Ob 226/07g

Entscheidungstext OGH 01.04.2008 5 Ob 226/07g

- 5 Ob 290/07v

Entscheidungstext OGH 03.06.2008 5 Ob 290/07v

Vgl auch; Beisatz: Der Rechtsakt der Widmung kann im Stadium der Vorbereitung einer

Wohnungseigentumsbegründung auch vom Wohnungseigentumsorganisator gesetzt werden. (T6)

Beisatz: Das rechtswirksame Zustandekommen und der Inhalt einer Widmung von Teilen einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft hängen vielfach von den konkreten Umständen des gerade zu beurteilenden Falls ab. (T7)

- 5 Ob 29/08p

Entscheidungstext OGH 14.07.2008 5 Ob 29/08p

Auch; nur T1; Beis ähnlich wie T2

- 5 Ob 205/10y

Entscheidungstext OGH 20.12.2010 5 Ob 205/10y

Vgl; Beisatz: Aus einer – nur mehrheitlichen – Entscheidung der Eigentümergemeinschaft, die vormalige Hausbesorgerwohnung zu vermieten, ist eine Änderung der Widmung als allgemeiner Teil nicht ableitbar. Die frühere Hausbesorgerwohnung verliert durch ihre Vermietung nicht ihre wohnungseigentumsrechtliche Qualität als allgemeiner Teil der Liegenschaft. (T8)

- 5 Ob 157/11s

Entscheidungstext OGH 20.03.2012 5 Ob 157/11s

Vgl; Beisatz: Es kommt für die Nutzwertfestsetzung nicht nur auf die abstrakte Tauglichkeit von Objekten an, sondern auf die konkrete Widmung als Wohnungseigentumsobjekt, Zubehörwohnungseigentum oder allgemeinen Teil. (T9)

- 5 Ob 228/13k

Entscheidungstext OGH 21.02.2014 5 Ob 228/13k

Auch

- 5 Ob 135/14k

Entscheidungstext OGH 26.09.2014 5 Ob 135/14k

Vgl; Beis wie T6; Beis wie T8; Beis wie T9

- 5 Ob 105/16a

Entscheidungstext OGH 25.08.2016 5 Ob 105/16a

nur T1

- 5 Ob 14/17w

Entscheidungstext OGH 04.05.2017 5 Ob 14/17w

Vgl auch

- 5 Ob 6/18w

Entscheidungstext OGH 13.02.2018 5 Ob 6/18w

Auch; Beis wie T2

- 5 Ob 41/18t

Entscheidungstext OGH 18.07.2018 5 Ob 41/18t

Vgl auch; Beis wie T2; Beis wie T3

- 5 Ob 248/18h

Entscheidungstext OGH 25.04.2019 5 Ob 248/18h

Vgl; Beis wie T9

- 8 Ob 93/19p

Entscheidungstext OGH 18.11.2019 8 Ob 93/19p

Vgl; Beis wie T7

- 5 Ob 76/20t

Entscheidungstext OGH 03.06.2020 5 Ob 76/20t

Vgl; Beis wie T7; Beis wie T9

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:RS0114928

**Im RIS seit**

12.04.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

03.09.2020

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)