

RS OGH 1996/3/13 5Ob113/95, 5Ob188/97a, 5Ob305/98h, 5Ob235/99s, 5Ob160/01t, 5Ob181/02g, 5Ob29/08p, 5

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.03.1996

Norm

WEG 1975 §1 Abs4

WEG 2002 §2 Abs4

WEG 2002 §3 Abs3

WEG 2002 §9 Abs2 Z1

WEG 2002 §10

Rechtssatz

Teile des Hauses, auf deren Mitbenützung auch Dritte angewiesen sind, um ihre individuellen oder gemeinschaftlichen Nutzungsrechte ausüben zu können (hier: Zugang zum Heizraum nur durch Backstube beziehungsweise Abstellraum möglich) sind als allgemeine Teile der Liegenschaft zu qualifizieren, an denen Wohnungseigentum nicht begründet werden kann. Ein Verstoß gegen § 1 Abs 4 WEG 1975 zieht die Nichtigkeit der vertraglichen Widmung, ja sogar die Nichtigkeit der Nutzwertfestsetzung und der darauf allenfalls aufbauenden bürgerlichen Eintragungen nach sich.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 113/95

Entscheidungstext OGH 13.03.1996 5 Ob 113/95

Veröff: SZ 69/68

- 5 Ob 188/97a

Entscheidungstext OGH 02.09.1997 5 Ob 188/97a

Vgl auch; Beisatz: Hier: Kellerräume und Lagerräume, in denen Teile der Heizanlage untergebracht sind oder die durchquert werden müssen. (T1)

- 5 Ob 305/98h

Entscheidungstext OGH 13.07.1999 5 Ob 305/98h

nur: Ein Verstoß gegen § 1 Abs 4 WEG 1975 zieht die Nichtigkeit der vertraglichen Widmung, ja sogar die Nichtigkeit der Nutzwertfestsetzung und der darauf allenfalls aufbauenden bürgerlichen Eintragungen nach sich. (T2)

- 5 Ob 235/99s

Entscheidungstext OGH 16.05.2000 5 Ob 235/99s

Auch; nur: Teile des Hauses, auf deren Mitbenützung auch Dritte angewiesen sind, um ihre individuellen oder gemeinschaftlichen Nutzungsrechte ausüben zu können sind als allgemeine Teile der Liegenschaft zu qualifizieren, an denen Wohnungseigentum nicht begründet werden kann. (T3)

- 5 Ob 160/01t

Entscheidungstext OGH 27.09.2001 5 Ob 160/01t

nur T3; Beisatz: Wohnungseigentum an einem Objekt, durch das andere Hausbewohner gehen müssen, um die ihnen zur (Mit-)Nutzung zugewiesenen Teile der Liegenschaft zu erreichen, kann nur dann geschaffen werden, wenn die betroffenen Teile (Räume, durch die durchgegangen werden muss) aus dem Verband des Objektes des künftigen Wohnungseigentümers ausgenommen werden. (T4); Beisatz: Benützungsrechte außenstehender Personen an Teilen der Liegenschaft spielen für die rechtliche Qualifikation der Wohnungseigentumsfähigkeit keine Rolle. (T5); Beisatz: Hier: Mall. (T6); Veröff: SZ 74/165

- 5 Ob 181/02g

Entscheidungstext OGH 12.09.2002 5 Ob 181/02g

Vgl auch; Beisatz: An notwendig (oder zwingend) allgemeinen Teilen kann nie Wohnungseigentum begründet werden. (T7); Beisatz: Notwendig allgemeine Teile sind solche, die Kraft ihrer faktischen Beschaffenheit von vornherein nicht als Wohnung oder Zubehör nutzbar sind, weil ihnen die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benützt zu werden. Nicht notwendig muss ein solcher Teil von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können. Dem Erfordernis der allgemeinen Benützung wird auch Rechnung getragen, wenn ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist. (T8); Beisatz: Grundbuchswidrige Eintragungen von Wohnungseigentum an notwendig allgemeinen Teilen sind nichtig und auch nicht durch genehmigende Umwidmung haltbar. (T9)

- 5 Ob 29/08p

Entscheidungstext OGH 14.07.2008 5 Ob 29/08p

Vgl; Beisatz: An allgemeinen Teilen kann Wohnungseigentum nicht begründet werden (§ 3 Abs 3 WEG 2002); allgemeine Teile werden daher von der Nutzwertfestsetzung nicht erfasst. (T10)

- 5 Ob 182/08p

Entscheidungstext OGH 25.11.2008 5 Ob 182/08p

Vgl; Beisatz: Dient ein Liegenschaftsteil mehr als einem Wohnungseigentumsobjekt oder lässt er keine ausschließliche Benützung zu, entspricht dies der Definition der allgemeinen Teile der Liegenschaft nach § 2 Abs 4 WEG 2002. (T11); Bem: Hier: Mechanismus einer Parkwippe. (T12)

- 5 Ob 264/08x

Entscheidungstext OGH 09.12.2008 5 Ob 264/08x

Vgl; Beisatz: Zu den notwendig allgemeinen Teilen der Liegenschaft im Sinn des § 2 Abs 4 zweiter Fall WEG 2002 zählen insbesondere Zugänge oder Durchgänge zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die nicht in Sondernutzung Einzelner stehen. (T13); Beisatz: Zugangsalternativen können ein solches „Angewiesensein“ beseitigen. Derartige Alternativen müssen geeignet sein, den Zweck zu erfüllen. (T14); Beisatz: Ob eine alternative Zugangsmöglichkeit zu einem allgemeinen Teil der Liegenschaft von ihrer Brauchbarkeit und Gleichwertigkeit her im Einzelfall ausreichend ist, um einem bestehenden Zugang den Charakter eines notwendig allgemeinen Teils der Liegenschaft abzuerkennen, wäre wegen der Einzelfallbezogenheit solcher Ermessensentscheidungen nur bei einer krassen Fehlbeurteilung revisibel. (T15); Bem: Hier: Keine zu korrigierende Fehlbeurteilung, wenn das Rekursgericht eine schmale und steile Fallleiter zum Dachboden mit gering dimensionierter Deckenöffnung nicht als geeignete Alternative zu einem Stiegenaufgang zum Dachboden bewertet hat. (T16)

- 5 Ob 201/09h

Entscheidungstext OGH 11.02.2010 5 Ob 201/09h

Vgl; Beis wie T13; Beis wie T14; Beis wie T15; Beisatz: Außerhalb der Liegenschaft gelegene alternative Zugangsmöglichkeiten, etwa über öffentliche Verkehrsflächen, vermögen der wohnungseigentumsrechtlichen Charakter von Verbindungsflächen als „notwendig“ allgemeine Teile nicht zu beeinflussen. (T17);

Bem: Siehe auch RS0125757. (T18); Veröff: SZ 2010/9

- 5 Ob 109/10f

Entscheidungstext OGH 23.09.2010 5 Ob 109/10f

Vgl; Beis wie T8; Beis wie T11; Bem wie T12

- 5 Ob 202/11h
Entscheidungstext OGH 24.04.2012 5 Ob 202/11h
Auch; Beis ähnlich wie T1; Beis ähnlich wie T4; Beisatz: Notwendig allgemeine Teile iSd § 2 Abs 4 WEG sind solche, denen kraft ihrer Beschaffenheit die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benützt zu werden, wozu insbesondere Zugänge oder Durchgänge zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählen. (T19)
- 5 Ob 83/12k
Entscheidungstext OGH 12.06.2012 5 Ob 83/12k
Auch; Beis ähnlich wie T8; Beis ähnlich wie T13
- 5 Ob 200/12s
Entscheidungstext OGH 20.11.2012 5 Ob 200/12s
Vgl; Beis ähnlich wie T10 nur: Allgemeine Teile werden daher von der Nutzwertfestsetzung nicht erfasst. (T20)
- 5 Ob 138/12y
Entscheidungstext OGH 23.10.2012 5 Ob 138/12y
Vgl; Beisatz: Eine Wohnungseigentumsbegründung an einen Kfz?Stellplatz ist ausgeschlossen, wenn die Fläche zugleich ausschließlicher Zugang zu einem Wohnungseigentumsobjekt oder zu einem allgemeinen Teil des Hauses ist, auf dessen Mitbenützung auch Dritte angewiesen sind. (T21)
- 5 Ob 171/12a
Entscheidungstext OGH 17.12.2012 5 Ob 171/12a
Auch; Beisatz: Hier: Nachträgliche Schaffung eines Heizraumes. (T22)
- 5 Ob 219/12k
Entscheidungstext OGH 24.01.2013 5 Ob 219/12k
Auch; Auch Beis wie T8; Auch Beis wie T13
- 5 Ob 230/13d
Entscheidungstext OGH 13.03.2014 5 Ob 230/13d
Auch; Beisatz: Hier: Eine Heizungspumpe im Vorhaus der Anlage als Teil des Technik? und Verteilerkastens fällt in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002. (T23)
- 5 Ob 74/18w
Entscheidungstext OGH 03.10.2018 5 Ob 74/18w
nur T3; Beisatz: Hier: Heizraum und Bunker für die Hackschnitzelheizung. (T24)
- 5 Ob 219/18v
Entscheidungstext OGH 13.12.2018 5 Ob 219/18v
Auch; Beis wie T8; Beis wie T11
- 5 Ob 135/20v
Entscheidungstext OGH 25.01.2020 5 Ob 135/20v
Vgl; Beis wie T3; Beis wie T8; Beis wie T19; Beis wie T21

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0097520

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

02.03.2021

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