

TE OGH 2025/11/20 50b50/25a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.11.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergemeinschaft *, vertreten durch Mag. Michael Leibel, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei F* Privatstiftung, *, vertreten durch Dr. Wilhelm Klade, Rechtsanwalt in Wien, wegen Beseitigung, Wiederherstellung und Unterlassung (Streitwert 7.000 EUR), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 8. Jänner 2025, GZ 16 R 168/24d-94, mit dem das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 26. August 2024, GZ 7 Cg 68/22d-89, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Erstgericht vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Zwischen den beiden im Souterrain des Hauses befindlichen Top 1 und Top 2 befand sich ursprünglich ein 21,11 m² großer Lichthof. Noch vor der Erstellung des Nutzwertgutachtens und vor der Begründung von Wohnungseigentum mit Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 27. 8. 1998 ließ der damalige Alleineigentümer der Liegenschaft, F* L*, der in den Räumlichkeiten im Souterrain ein Unternehmen betrieb, etwa im Jahr 1989 im Lichthof eine Mauer in Form eines Holzriegelbaus samt Überdachung eines Teils des Lichthofs errichten. Die Mauer bestand innenseitig aus Heraklitplatten und darauf angebrachten verputzten Spanplatten. An der Innenseite der Mauer waren Heizungsrohre verlegt, auf der Außenseite waren Holzlatten montiert. Durch diese Baumaßnahme wurde eine Fläche von 12,75 m² des Lichthofs abgetrennt und ein „Verbindungsgang“ zwischen den straßenseitig gelegenen Räumlichkeiten der Top 1 und der Top 2 geschaffen. Der restliche Teil des Lichthofs ist über das Stiegenhaus und einen Gang allgemein zugänglich und wird seither zum Abstellen der Mülltonnen benützt. Hingegen kann der durch die Baumaßnahme abgetrennte Teil des Lichthofs nur von der Top 1 und der Top 2 betreten werden. Die Top 1 verfügt über einen Eingang von der Straße. Die Top 2 kann entweder über das Stiegenhaus und den allgemein zugänglichen Gang durch eine Sicherheitstüre oder über den straßenseitigen Eingang der Top 1 und den „Verbindungsgang“ betreten werden.

[2] 1998 wurde ein Nutzwertgutachten erstellt. Die vom „Verbindungsgang“ umfasste Fläche von 12,75 m² wurde weder in die Nutzwertberechnung einbezogen, noch fand der „Verbindungsgang“ in einer anderen Weise Eingang in das Nutzwertgutachten. Mit Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 27. 8. 1998 begründete der damalige Alleineigentümer unter anderem Wohnungseigentum an 14 Wohnungen und 5 sonstigen Räumlichkeiten,

darunter die Top 1 (Magazin) und die Top 2 (Werkstätte). F* L* schenkte seinem Sohn die Wohnung Top 18, die restlichen Wohnungseigentumsobjekte, somit auch die Top 1 und die Top 2 verblieben in seinem Wohnungseigentum. Der „Verbindungsgang“ wurde auch im Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 27. 8. 1998 weder erwähnt noch wurde dessen Fläche der Top 1 oder der Top 2 zugeordnet. Mit Schenkungsvertrag vom 22. 12. 1999 schenkte F* L* seinem Sohn unter anderem die Top 1 und die Top 2. Mit Wohnungseigentumsvertrag vom 7. 3. 2001 wurde Wohnungseigentum an 5 weiteren im Dachgeschoß ausgebauten Wohnungen begründet. Im Vergleich zum Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 27. 8. 1998 kam es zu keiner Änderung der Nutzflächen der Top 1 und der Top 2. Der „Verbindungsgang“ blieb auch im Wohnungseigentumsvertrag vom 7. 3. 2001 unerwähnt und wurde weder der Top 1 noch der Top 2 zugeordnet.

[3] Mit Kaufvertrag vom 3. 3. 2004 veräußerte der Sohn das Wohnungseigentum an der Top 1 und der Top 2 an einen Mitarbeiter des Unternehmens. Dieser veräußerte das Wohnungseigentum an der Top 1 und der Top 2 mit Kaufvertrag vom 18. 12. 2015 an eine GmbH. Von dieser erwarb die Beklagte mit Kaufvertrag vom 16. 3. 2018 Wohnungseigentum an der Top 1 und der Top 2.

[4] Die von der Verwalterin vertretene klagende Eigentümergemeinschaft macht gegenüber der Beklagten die ihr nach § 18 Abs 2 WEG abgetretenen Ansprüche der übrigen Wohnungseigentümer auf Beseitigung der Abtrennung des Lichthofs, Wiederherstellung des konsensgemäßen Zustands und künftige Unterlassung derartiger Störungen geltend. Die Klägerin stützt ihre Eigentumsfreiheitsklage auf eine eigenmächtige, ausschließliche Benützung des „Verbindungsgangs“ durch die Beklagte ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer. Der „Verbindungsgang“ sei weder im Nutzwertgutachten noch im Wohnungseigentumsvertrag der Top 1 oder der Top 2 zugeordnet worden. Es handle sich daher um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft. Auch liege weder eine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer zur ausschließlichen Benützung durch die Beklagte noch eine gerichtliche Benützungsregelung vor. Die Beklagte habe gewusst, dass die bauliche Ausführung nicht mit dem Baukonsens übereinstimme. [4] Die von der Verwalterin vertretene klagende Eigentümergemeinschaft macht gegenüber der Beklagten die ihr nach Paragraph 18, Absatz 2, WEG abgetretenen Ansprüche der übrigen Wohnungseigentümer auf Beseitigung der Abtrennung des Lichthofs, Wiederherstellung des konsensgemäßen Zustands und künftige Unterlassung derartiger Störungen geltend. Die Klägerin stützt ihre Eigentumsfreiheitsklage auf eine eigenmächtige, ausschließliche Benützung des „Verbindungsgangs“ durch die Beklagte ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer. Der „Verbindungsgang“ sei weder im Nutzwertgutachten noch im Wohnungseigentumsvertrag der Top 1 oder der Top 2 zugeordnet worden. Es handle sich daher um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft. Auch liege weder eine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer zur ausschließlichen Benützung durch die Beklagte noch eine gerichtliche Benützungsregelung vor. Die Beklagte habe gewusst, dass die bauliche Ausführung nicht mit dem Baukonsens übereinstimme.

[5] Die Beklagte wendete ein, der „Verbindungsgang“ sei Teil ihrer Wohnungseigentumsobjekte Top 1 und Top 2. Die im Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 27. 8. 1998 für die Top 1 und Top 2 ausgewiesenen Flächen würden auch jene des „Verbindungsgangs“ umfassen. Die anderen Wohnungseigentümer hätten keinen Zutritt zu dieser strittigen Fläche, weil es sich um eine baulich zusammengeschlossene Einheit und um keinen „Verbindungsgang“ handle. Der ehemalige Alleineigentümer habe – auch noch nach der Wohnungseigentumsbegründung – den „Verbindungsgang“ ausschließlich benützt. Die Beklagte habe den „Verbindungsgang“ nicht errichtet, dieser sei vor der Wohnungseigentumsbegründung vom damaligen Alleineigentümer berechtigterweise errichtet worden.

[6] Das Erstgericht gab den Klagebegehren statt. Bei dem „Verbindungsgang“, der in die Nutzwertberechnung nicht einbezogen worden sei, handle es sich um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft. Über die ausschließliche Benützung des „Verbindungsgangs“ durch die Beklagte sei zwar eine konkludente Benützungsvereinbarung zustande gekommen. Nach dem WEG 2002 bliebe eine zuvor konkludent zustande gekommene Benützungsvereinbarung aber nur dann wirksam, wenn sämtliche Rechtsnachfolger mit schriftlichem Vertrag in die Rechtsstellung ihrer Vorgänger eintreten. Dass sämtliche nach dem 30. 6. 2002 neu hinzugekommenen Wohnungseigentümer schriftlich in die Rechtsposition ihrer Vorgänger eingetreten seien, stehe nicht fest. Die Beklagte könne sich daher nicht erfolgreich auf eine Benützungsvereinbarung stützen.

[7] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies die Klagebegehren ab. Aus der Ausgestaltung des „Verbindungsgangs“ mit einem Heizsystem und der einheitlichen Verbindung mit den für

Geschäftszwecke gewidmeten Top 1 und Top 2 sei die klare Absicht des damaligen Alleineigentümers zu erkennen, den „Verbindungsgang“ nicht als allgemeinen Teil der Liegenschaft zu widmen. Der bis heute unveränderte Zustand sei dem Sohn des ursprünglichen Alleineigentümers als dessen Vertragspartner des ersten Wohnungseigentumsvertrags bekannt gewesen. Der „Verbindungsgang“ sei ausschließlich vom Unternehmen des ursprünglichen Alleineigentümers als Verbindungsgang zwischen Top 1 und Top 2 benützt worden. Auch wenn in den beiden Wohnungseigentumsverträgen nicht ausdrücklich auf den „Verbindungsgang“ Bezug genommen worden sei, könne der privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer keine von der durch den Alleineigentümer und Wohnungseigentumsorganisator vorgenommenen Widmung abweichende Willensbildung unterstellt werden. Eine Widmung als Allgemeinfläche sei ohne Baumaßnahme durch Abreißen der Begrenzungsmauer und der darin verlegten Heizungsrohre, um den Raum von allgemeinen Flächen zugänglich zu machen, gar nicht möglich gewesen. Ob man diesen „Verbindungsgang“ nach dem im Zeitpunkt der Errichtung geltenden § 1 Abs 2 WEG 1975 als mit der Wohnung Top 1 oder Top 2 verbundenes Zubehör qualifiziere oder, weil er mit diesen Wohnungen verbunden ist, was nach dem nunmehr geltenden § 2 Abs 3 WEG 2002 der Annahme von Zubehör-Wohnungseigentum entgegenstehe, als Teil der Top 1 oder Top 2 sehe, sei ohne Belang. Die Beklagte nehme jedenfalls keine Allgemeinfläche eigenmächtig in Anspruch. [7] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies die Klagebegehren ab. Aus der Ausgestaltung des „Verbindungsgangs“ mit einem Heizsystem und der einheitlichen Verbindung mit den für Geschäftszwecke gewidmeten Top 1 und Top 2 sei die klare Absicht des damaligen Alleineigentümers zu erkennen, den „Verbindungsgang“ nicht als allgemeinen Teil der Liegenschaft zu widmen. Der bis heute unveränderte Zustand sei dem Sohn des ursprünglichen Alleineigentümers als dessen Vertragspartner des ersten Wohnungseigentumsvertrags bekannt gewesen. Der „Verbindungsgang“ sei ausschließlich vom Unternehmen des ursprünglichen Alleineigentümers als Verbindungsgang zwischen Top 1 und Top 2 benützt worden. Auch wenn in den beiden Wohnungseigentumsverträgen nicht ausdrücklich auf den „Verbindungsgang“ Bezug genommen worden sei, könne der privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer keine von der durch den Alleineigentümer und Wohnungseigentumsorganisator vorgenommenen Widmung abweichende Willensbildung unterstellt werden. Eine Widmung als Allgemeinfläche sei ohne Baumaßnahme durch Abreißen der Begrenzungsmauer und der darin verlegten Heizungsrohre, um den Raum von allgemeinen Flächen zugänglich zu machen, gar nicht möglich gewesen. Ob man diesen „Verbindungsgang“ nach dem im Zeitpunkt der Errichtung geltenden Paragraph eins, Absatz 2, WEG 1975 als mit der Wohnung Top 1 oder Top 2 verbundenes Zubehör qualifiziere oder, weil er mit diesen Wohnungen verbunden ist, was nach dem nunmehr geltenden Paragraph 2, Absatz 3, WEG 2002 der Annahme von Zubehör-Wohnungseigentum entgegenstehe, als Teil der Top 1 oder Top 2 sehe, sei ohne Belang. Die Beklagte nehme jedenfalls keine Allgemeinfläche eigenmächtig in Anspruch.

[8] Die Revision sei zulässig, weil der vom Berufungsgericht vertretenen, auf die Entscheidungen 5 Ob 157/03d und 5 Ob 14/17w gestützten Rechtsansicht, bereits die Widmung vor Begründung von Wohnungseigentum schließe das Bestehen einer Allgemeinfläche aus, 5 Ob 73/20a entgegenstehe, in der mangels Intabulation nur von einem obligatorischen Benützungsrecht ausgegangen worden sei, das tradiert werden müsse.

[9] Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts wendet sich die Revision der Klägerin, mit der sie eine Klagestattgebung anstrebt.

[10] Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[11] Die Revision ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, sie ist im Ergebnis aber nicht berechtigt.

[12] 1. Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte im zeitlichen Anwendungsbereich des WEG 1975.

[13] 2. Nach § 1 Abs 1 WEG 1975 und insofern gleichlautend gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002 ist Wohnungseigentum das dingliche Recht eine selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeiten ausschließlich zu nutzen.

[13] 2. Nach Paragraph eins, Absatz eins, WEG 1975 und insofern gleichlautend gemäß Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 ist Wohnungseigentum das dingliche Recht eine selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeiten ausschließlich zu nutzen.

[14] 2.1. Eine Wohnung im Sinn der Bestimmungen ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

[15] Unter einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit versteht man einen baulich abgeschlossenen, nach der Verkehrsauffassung selbständigen Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage.

[16] 2.2. Sowohl für die Wohnungseigentumstauglichkeit als Wohnung als auch als sonstige selbständige Räumlichkeit ist die bauliche Abgeschlossenheit des selbständigen Teils eines Gebäudes nach allen Seiten Voraussetzung (RS0111284; 5 Ob 141/16w Punkt 2.4.1.; 5 Ob 113/24i Rz 23; Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ [2023] § 2 WEG Rz 18 ff). [16] 2.2. Sowohl für die Wohnungseigentumstauglichkeit als Wohnung als auch als sonstige selbständige Räumlichkeit ist die bauliche Abgeschlossenheit des selbständigen Teils eines Gebäudes nach allen Seiten Voraussetzung (RS0111284; 5 Ob 141/16w Punkt 2.4.1.; 5 Ob 113/24i Rz 23; Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ [2023] Paragraph 2, WEG Rz 18 ff).

[17] 2.3. Zu (nicht nach allen Seiten umbauten) Freiflächen hat der Fachsenat bereits ausgesprochen, dass diese nur dann als Bestandteil eines Wohnungseigentumsobjekts eingeordnet werden können, wenn sich nach der Verkehrsauffassung an dessen baulicher Abgeschlossenheit nichts ändert. Teil des Wohnungseigentumsobjekts sind solche Flächen daher (nur), wenn sie unmittelbar an das Wohnungseigentumsobjekt anschließen und aufgrund der baulichen Gegebenheiten als Bestandteil eines Wohnungseigentumsobjekts klar erkennbar sind (RS0131435; 5 Ob 141/16w Punkt 2.4.1.; 5 Ob 70/20w Punkt I.2). [17] 2.3. Zu (nicht nach allen Seiten umbauten) Freiflächen hat der Fachsenat bereits ausgesprochen, dass diese nur dann als Bestandteil eines Wohnungseigentumsobjekts eingeordnet werden können, wenn sich nach der Verkehrsauffassung an dessen baulicher Abgeschlossenheit nichts ändert. Teil des Wohnungseigentumsobjekts sind solche Flächen daher (nur), wenn sie unmittelbar an das Wohnungseigentumsobjekt anschließen und aufgrund der baulichen Gegebenheiten als Bestandteil eines Wohnungseigentumsobjekts klar erkennbar sind (RS0131435; 5 Ob 141/16w Punkt 2.4.1.; 5 Ob 70/20w Punkt römisch eins.2).

[18] 2.4. Aus dem Merkmal der Selbständigkeit folgt die Notwendigkeit der ausschließlichen Benützbarkeit der Wohnung oder der selbständigen Räumlichkeit durch den Wohnungseigentümer und der Trennung von anderen Wohnungseigentumsobjekten der Liegenschaft (Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ § 2 WEG Rz 20; Ofner in GeKo Wohnrecht II2 § 2 WEG 2002 Rz 11, 17 [Stand 15. 1. 2024, rdb.at]). [18] 2.4. Aus dem Merkmal der Selbständigkeit folgt die Notwendigkeit der ausschließlichen Benützbarkeit der Wohnung oder der selbständigen Räumlichkeit durch den Wohnungseigentümer und der Trennung von anderen Wohnungseigentumsobjekten der Liegenschaft (Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ Paragraph 2, WEG Rz 20; Ofner in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 2, WEG 2002 Rz 11, 17 [Stand 15. 1. 2024, rdb.at]).

[19] 3. Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckwidmung einer ausschließlichen Benützung durch einen Wohnungseigentümer entgegenstehen (§ 2 Abs 4 WEG 2002 ebenso schon § 1 Abs 3 WEG 1975). Dabei muss der allgemeine Teil nicht zwingend von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können; es genügt, wenn auch nur ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist, um ihre individuellen oder gemeinschaftlichen Nutzungsrechte ausüben zu können (RS0117164; RS0097520 [T8]; 5 Ob 183/22f; 5 Ob 66/24b; 5 Ob 13/25k). [19] 3. Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckwidmung einer ausschließlichen Benützung durch einen Wohnungseigentümer entgegenstehen (Paragraph 2, Absatz 4, WEG 2002 ebenso schon Paragraph eins, Absatz 3, WEG 1975). Dabei muss der allgemeine Teil nicht zwingend von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können; es genügt, wenn auch nur ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist, um ihre individuellen oder gemeinschaftlichen Nutzungsrechte ausüben zu können (RS0117164; RS0097520 [T8]; 5 Ob 183/22f; 5 Ob 66/24b; 5 Ob 13/25k).

[20] 4. Grundlage der Nutzwertfestsetzung war schon nach der Rechtslage bei Wohnungseigentumsbegründung der Parteien (§§ 3 ff, 26 Abs 1 Z 1 WEG 1975) und ist unverändert (§§ 9, 52 Abs 1 Z 1 WEG 2002) die der jeweiligen materiellen Rechtslage entsprechende konkrete Widmung (RS0083252). [20] 4. Grundlage der Nutzwertfestsetzung war schon nach der Rechtslage bei Wohnungseigentumsbegründung der Parteien (Paragraphen 3, ff, 26 Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975) und ist unverändert (Paragraphen 9, 52, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002) die der jeweiligen materiellen Rechtslage entsprechende konkrete Widmung (RS0083252).

[21] 4.1. Der Rechtstitel für die einem Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungsbefugnisse liegt somit nicht in der Nutzwertfestsetzung bzw der Nutzwertberechnung, sondern in der Widmung, die wiederum Grundlage des

Wohnungseigentumsvertrags ist. Die Festsetzung oder Bestimmung der Nutzwerte schafft keinen eigenen Rechtsgrund für die Nutzung, sie hat die Widmung nur nachzuvollziehen. Die rechtswirksame Widmung gibt den Ausschlag dafür, was zu einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt gehört und dementsprechend vom jeweiligen Wohnungseigentümer ausschließlich genutzt werden darf (RS0118149). Allgemeine Teile werden daher von der Nutzwertfestsetzung nicht erfasst (RS0097520 [T10]).

[22] 4.2. Die Widmung einerseits als allgemeiner Teil der Liegenschaft und andererseits als Wohnungseigentumsobjekt erfolgt ausschließlich durch die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (RS0120725). Für die Widmung ist in der Regel der Wohnungseigentumsvertrag maßgeblich (RS0120725 [T1]), sie kann aber auch im Stadium der Vorbereitung einer Wohnungseigentumsbegründung vom Wohnungseigentumsorganisator gesetzt werden (RS0120725 [T2]; 5 Ob 18/19m Punkt 2.2 mwN).

[23] 5. Ein Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Änderungen vornimmt, die § 16 Abs 2 Z 1 oder Z 2 WEG (Änderung unter Inanspruchnahme von Allgemeinflächen) zu unterstellen sind, kann nach ständiger Rechtsprechung im streitigen Rechtsweg mit Klage nach § 523 ABGB zur Beseitigung der Änderung und Wiederherstellung des früheren Zustands sowie gegebenenfalls auf Unterlassung verhalten werden (RS0083156; RS0005944). [23] 5. Ein Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Änderungen vornimmt, die Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, oder Ziffer 2, WEG (Änderung unter Inanspruchnahme von Allgemeinflächen) zu unterstellen sind, kann nach ständiger Rechtsprechung im streitigen Rechtsweg mit Klage nach Paragraph 523, ABGB zur Beseitigung der Änderung und Wiederherstellung des früheren Zustands sowie gegebenenfalls auf Unterlassung verhalten werden (RS0083156; RS0005944).

[24] Die Eigentumsfreiheitsklage setzt Eigenmacht des Störers und einen unberechtigten Eingriff voraus (RS0083156 [T24]; RS0012112 [T11]). Neben dem unmittelbaren Störer kann auch jeder als mittelbarer Störer belangt werden, der den Eingriff veranlasst hat, indem er durch Handlungen oder Unterlassungen die Voraussetzung für die Störung durch Dritte schafft (vgl RS0011737 [T5, T17]), den unerlaubten Zustand aufrecht erhält oder sonst von ihm Abhilfe zu erwarten ist (RS0012110). [24] Die Eigentumsfreiheitsklage setzt Eigenmacht des Störers und einen unberechtigten Eingriff voraus (RS0083156 [T24]; RS0012112 [T11]). Neben dem unmittelbaren Störer kann auch jeder als mittelbarer Störer belangt werden, der den Eingriff veranlasst hat, indem er durch Handlungen oder Unterlassungen die Voraussetzung für die Störung durch Dritte schafft vergleiche RS0011737 [T5, T17]), den unerlaubten Zustand aufrecht erhält oder sonst von ihm Abhilfe zu erwarten ist (RS0012110).

[25] Die klagende Partei hat ihr Eigentum bzw das verletzte Recht und den Eingriff der beklagten Partei, diese hingegen die Berechtigung ihres Eingriffs zu beweisen (RS0012186).

[26] 6. Die Klägerin begehrt die Beseitigung der Abtrennung des Lichthofs, die Wiederherstellung des konsensgemäßen Zustands und die künftige Unterlassung derartiger Störungen. Der „Verbindungsgang“ sei allgemeiner Teil der Liegenschaft. Demgegenüber vertritt die Beklagte den Standpunkt, bei den Wohnungseigentumsobjekten Top 1 und Top 2 sowie dem „Verbindungsgang“ handle es sich um eine baulich abgeschlossene Einheit. Der ehemalige Alleineigentümer habe den „Verbindungsgang“ auch noch nach der Wohnungseigentumsbegründung dem jeweiligen Eigentümer der Top 1 und der Top 2 zugewiesen.

7. Dazu ist im Licht der vorangestellten Grundsätze wie folgt Stellung zu nehmen:

[27] 7.1. Nach den Feststellungen handelt es sich bei den Einheiten Top 1 und Top 2 um selbständige Wohnungseigentumsobjekte, die baulich voneinander abgeschlossen sind (vgl zur baulichen Abgeschlossenheit 5 Ob 138/12y Punkt 1.5; Hausmann, Entscheidungsanmerkung zu 5 Ob 162/10z, wobl 2011, 135 [137]; Prader, Zur Frage der Abgeschlossenheit eines WE-Objekts, immolex 2008, 204 FN 5). Noch vor Begründung von Wohnungseigentum errichtete der damalige Alleineigentümer der Liegenschaft und spätere Wohnungseigentumsorganisator die bauliche Verbindung zwischen diesen Objekten. Dieser „Verbindungsgang“ sollte der Nutzung der (späteren) Top 1 und der (späteren) Top 2 dienen. [27] 7.1. Nach den Feststellungen handelt es sich bei den Einheiten Top 1 und Top 2 um selbständige Wohnungseigentumsobjekte, die baulich voneinander abgeschlossen sind vergleiche zur baulichen Abgeschlossenheit 5 Ob 138/12y Punkt 1.5; Hausmann, Entscheidungsanmerkung zu 5 Ob 162/10z, wobl 2011, 135 [137]; Prader, Zur Frage der Abgeschlossenheit eines WE-

Objekts, immolex 2008, 204 FN 5). Noch vor Begründung von Wohnungseigentum errichtete der damalige Alleineigentümer der Liegenschaft und spätere Wohnungseigentumsorganisator die bauliche Verbindung zwischen diesen Objekten. Dieser „Verbindungsgang“ sollte der Nutzung der (späteren) Top 1 und der (späteren) Top 2 dienen.

[28] 7.2. Eine Widmung dieser Fläche für die ausschließliche Nutzung durch den Wohnungseigentümer eines der beiden Objekte erfolgte nach den Feststellungen damit nicht. Der ursprüngliche Alleineigentümer und Wohnungseigentumsorganisator hat (später auch als Eigentümer beider Objekte) die bisherige Nutzung beibehalten und damit gerade keine Zuordnung dieser Fläche an eines der beiden Objekte vorgenommen. Die nach dem Wohnungseigentumsvertrag unzweifelhafte Widmung dieser Objekte als eigenständige Wohnungseigentumseinheiten erfolgte zu einem Zeitpunkt als der „Verbindungsgang“ bereits errichtet war. Damit verbietet sich auch die Annahme, sie würden (unter Einschluss des Gangs) ein einheitliches Wohnungseigentumsobjekt bilden (und seien als solches vom Wohnungseigentumsorganisator im Gründungsstadium gewidmet worden). Für eine spätere (genehmigte) Zusammenlegung der beiden Einheiten zu einem einheitlichen Wohnungseigentumsobjekt fehlen jegliche Anhaltspunkte. Die Zuordnung des „Verbindungsgangs“ zu beiden Einheiten, wie die Beklagte offenbar vertritt, durch Widmung kommt damit ebenfalls nicht in Betracht.

[29] 7.3. Als Bestandteil eines der beiden Wohnungseigentumsobjekte könnte dieser Bereich auch nur eingeordnet werden, wenn sich nach der Verkehrsauffassung an dessen baulicher Abgeschlossenheit nichts ändert und er aufgrund der baulichen Gegebenheiten als Bestandteil eines bestimmten Wohnungseigentumsobjekts klar erkennbar wäre. Das ist bei einem Verbindungsgang zwischen zwei selbständigen Wohnungseigentumsobjekten nicht der Fall.

[30] 7.4. Der „Verbindungsgang“ grenzt direkt an die Top 1 und an die Top 2 an. Er ist weder zur Top 1 noch zur Top 2 baulich abgegrenzt. Unter dem Regime des WEG 1975 konnten mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zwar auch baulich davon nicht getrennte andere Teile der Liegenschaft verbunden werden (§ 1 Abs 1 WEG 1975). Das setzte aber die Verbindung mit einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt voraus. Flächen oder Räume, die keinem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet und weder Wohnung noch selbständige Räumlichkeit waren, waren auch nach dem WEG 1975 allgemeine Teile der Liegenschaft. Eine (hier: überbaute) Fläche, die der Verbindung von zwei selbständigen Wohnungseigentumsobjekten dient, ist keinem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt gewidmet (zugeordnet) und stellte daher auch kein Zubehör-Wohnungseigentum dar. Insoweit erübrigen sich auch Überlegungen zur Übergangsbestimmung des § 56 WEG 2002.

[30] 7.4. Der „Verbindungsgang“ grenzt direkt an die Top 1 und an die Top 2 an. Er ist weder zur Top 1 noch zur Top 2 baulich abgegrenzt. Unter dem Regime des WEG 1975 konnten mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zwar auch baulich davon nicht getrennte andere Teile der Liegenschaft verbunden werden (Paragraph eins, Absatz eins, WEG 1975). Das setzte aber die Verbindung mit einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt voraus. Flächen oder Räume, die keinem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet und weder Wohnung noch selbständige Räumlichkeit waren, waren auch nach dem WEG 1975 allgemeine Teile der Liegenschaft. Eine (hier: überbaute) Fläche, die der Verbindung von zwei selbständigen Wohnungseigentumsobjekten dient, ist keinem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt gewidmet (zugeordnet) und stellte daher auch kein Zubehör-Wohnungseigentum dar. Insoweit erübrigen sich auch Überlegungen zur Übergangsbestimmung des Paragraph 56, WEG 2002.

[31] 7.5. Der „Verbindungsgang“ ist weder Teil noch Zubehör des Wohnungseigentumsobjekts Top 1 oder Top 2 und auch keine selbständige Räumlichkeit. Als Verbindungsfläche zwischen den beiden selbständigen Einheiten bleibt damit nur dessen Einordnung als allgemeiner Teil der Liegenschaft. Ein Eingehen auf die vom Berufungsgericht für erheblich erachtete Frage erübrigt sich schon mangels wohnungseigentumsrechtlich relevanter Widmung im Stadium der Vorbereitung von Wohnungseigentum.

[32] 8. Der damalige Alleineigentümer der Liegenschaft hat den „Verbindungsgang“ noch vor der Begründung von Wohnungseigentum baulich errichtet. Die Errichtung des „Verbindungsgangs“ war zu diesem Zeitpunkt zulässig, der damalige Alleineigentümer handelte nicht rechtswidrig im Sinn eines unerlaubten Eingriffs in fremde (Mit-)Eigentumsrechte.

[33] Die Beklagte hat den „Verbindungsgang“ – so wie auch ihre Rechtsvorgänger seit der Begründung von Wohnungseigentum – als allgemeinen Teil der Liegenschaft zulässigerweise benützt und auch keine

Widmungsänderung oder bauliche Änderung an dieser Fläche vorgenommen. Sie hat somit weder selbst als unmittelbare Störerin rechtswidrig in das gemeinsame Eigentum eingegriffen noch hält sie als mittelbare Störerin einen unerlaubten Zustand aufrecht, weil auch der damalige Alleineigentümer bei Errichtung der Verbindung keinen im (zivilrechtlichen Sinn) rechtswidrigen Zustand geschaffen hat. Aus der wohnunseigentumsrechtlichen Einordnung (auch) dieses Teils des Lichthofs als Allgemeinfläche kann damit auch keine Verpflichtung der Beklagten zur Beseitigung und Wiederherstellung abgeleitet werden.

[34] 9. Das Berufungsgericht hat daher die auf Beseitigung des Verbindungsgangs, Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands und Unterlassung künftiger derartiger Störungen gerichtete Eigentumsfreiheitsklage im Ergebnis zu Recht abgewiesen, womit der Revision der Klägerin nicht Folge zu geben ist.

[35] 10. Der Ausspruch über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf § 52 Abs 3 ZPO. Das Erstgericht hat die Kostenentscheidung bis zur rechtskräftigen Erledigung der Streitsache vorbehalten. [35] 10. Der Ausspruch über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf Paragraph 52, Absatz 3, ZPO. Das Erstgericht hat die Kostenentscheidung bis zur rechtskräftigen Erledigung der Streitsache vorbehalten.

Textnummer

E146241

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00050.25A.1120.000

Im RIS seit

30.12.2025

Zuletzt aktualisiert am

08.04.2026

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