

# TE OGH 2016/10/25 5Ob195/16m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.10.2016

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. M\*\*\*\*\* C\*\*\*\*\*, und 2. Mag. K\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Milchrahm Stadlmann Rechtsanwälte OG in Wien, gegen die Antragsgegner 1. DI Dr. W\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 2. Dr. M\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Mag. Thomas Lechner, Rechtsanwalt in Wien, und 3. Dr. J\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, wegen § 52 Abs 1 Z 1 iVm § 9 Abs 2 Z 1 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Erstantragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. August 2016, GZ 38 R 10/16a-52, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. M\*\*\*\*\* C\*\*\*\*\*, und 2. Mag. K\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Milchrahm Stadlmann Rechtsanwälte OG in Wien, gegen die Antragsgegner 1. DI Dr. W\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 2. Dr. M\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Mag. Thomas Lechner, Rechtsanwalt in Wien, und 3. Dr. J\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer eins, in Verbindung mit Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Erstantragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. August 2016, GZ 38 R 10/16a-52, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Nach ständiger Rechtsprechung ist die Begründung von Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft unwirksam. Der Oberste Gerichtshof hat mehrfach die Begründung von Wohnungseigentum an einer Wohnung, die zur Unterbringung des für die Liegenschaft bestellten Hausbesorgers bestimmt ist, als rechtsunwirksam und die aufgrund derartiger Vereinbarungen durchgeführten Grundbuchseintragungen als nichtig qualifiziert (RIS-Justiz RS0082983; RS0082927; 5 Ob 18/14d mwN).

2. Entscheidend ist, ob die an sich wohnungseigentumsfähige Wohnung rechtswirksam als Hausbesorgerwohnung und damit als allgemeiner Teil der Liegenschaft gewidmet wurde (RIS-Justiz RS0114928). Für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts ist nur die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer, die in der Regel im

Wohnungseigentumsvertrag erfolgt, maßgeblich (RIS-Justiz RS0120725 [T1]).

3. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen vereinbarten der damalige Alleineigentümer und Wohnungseigentumsorganisator sowie der Erstantragsteller als (erster) Käufer und Wohnungseigentumsbewerber im schriftlichen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag die Begründung von Wohnungseigentum und Festsetzung der Miteigentumsanteile entsprechend dem vorliegenden Nutzwertgutachten und der dem Vertrag angeschlossenen Tabelle. Diese zählt entsprechend dem Nutzwertgutachten neun Wohnungseigentumsobjekte auf, davon sieben Wohnungen, ein Magazin sowie eine Garage. Keine der Wohnungen, auch nicht die früher von der 1995 bestellten Hausbesorgerin als Dienstwohnung benutzte und zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags bereits leer stehende Wohnung top 2, wurde als Hausbesorgerwohnung bezeichnet. Die Reinigungsarbeiten erledigte zu diesem Zeitpunkt ein vom Alleineigentümer beauftragtes Hausbetreuungsunternehmen.

4. Rechtswirksamkeit und Inhalt einer Widmung hängen von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0120725 [T3]). Es ist keine zu korrigierende rechtliche Beurteilung durch das Rekursgericht, dass das betroffene Objekt nicht als Hausbesorgerdienstwohnung gewidmet wurde und damit kein allgemeiner Teil der Liegenschaft ist.

5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 2 AußStrG)5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 2, AußStrG).

**Textnummer**

E116503

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00195.16M.1025.000

**Im RIS seit**

22.12.2016

**Zuletzt aktualisiert am**

03.11.2021

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