

# RS OGH 2004/11/9 5Ob227/04z, 5Ob122/05k, 5Ob241/09s, 5Ob172/10w, 5Ob83/11h, 5Ob43/11a, 3Ob158/11y, 5

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 09.11.2004

## Norm

ABGB §523 Cc

WEG 2002 §16 Abs2

## Rechtssatz

Bei der Frage der Zulässigkeit einer Widmungsänderung ist zunächst auf die dem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde liegende Widmung abzustellen. Wenn keine spezielle Geschäftsraumwidmung zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern getroffen wurde, ist die Umwandlung des Gegenstands und der Betriebsform des im Wohnungseigentumsobjekt geführten Unternehmens erst dann eine genehmigungsbedürftige Änderung, wenn dabei die Grenzen des Verkehrsüblichen überschritten werden. Die Verkehrsüblichkeit ist eine Frage des Einzelfalls.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 227/04z  
Entscheidungstext OGH 09.11.2004 5 Ob 227/04z
- 5 Ob 122/05k  
Entscheidungstext OGH 12.07.2005 5 Ob 122/05k
- 5 Ob 241/09s  
Entscheidungstext OGH 24.11.2009 5 Ob 241/09s

Vgl; Beisatz: Die Änderung eines im Geschäftslokal betriebenen Unternehmensgegenstands und seiner Betriebsform, also eine Widmungsänderung, stellt ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine diese ersetzenden Zustimmung des Außerstreitrichters einen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer dar, wenn damit eine wesentliche Interessensbeeinträchtigung der anderen Miteigentümer verbunden ist. (T1)

Beisatz: Die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts zu einer bestimmten Nutzung und das Festhalten an der dadurch definierten Nutzung gehört zu den absolut geschützten Rechten jedes Wohnungseigentümers. Eine Änderung dieses Rechtszustands ist nur nach Maßgabe des § 16 Abs 2 WEG 2002 möglich. Steht also einem Mit- und Wohnungseigentümer nach dieser für die Abgrenzung der Eigentümerbefugnisse zwischen den einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft maßgeblichen Eigentumsordnung das Recht zur Widmungsänderung nicht zu, müssen die übergangenen Mit- und Wohnungseigentümer eine solche nicht gegen sich gelten lassen. (T2)

Beisatz: Bei einer eigenmächtigen Widmungsänderung ist der vom beklagten Mieter des eigenmächtig handelnden Wohnungseigentümers erhobene Einwand der mangelnden passiven Sachlegitimation wegen abgeleiteter Nutzungsrechte nicht zielführend. (T3)

- 5 Ob 172/10w

Entscheidungstext OGH 29.03.2011 5 Ob 172/10w

Auch; Beis wie T1

- 5 Ob 83/11h

Entscheidungstext OGH 26.05.2011 5 Ob 83/11h

Auch; Beis wie T1; Beis ähnlich wie T2

- 5 Ob 43/11a

Entscheidungstext OGH 26.05.2011 5 Ob 43/11a

Auch; Beis ähnlich wie T2

- 3 Ob 158/11y

Entscheidungstext OGH 08.11.2011 3 Ob 158/11y

Vgl auch; Beisatz: Für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts ist auf die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag) abzustellen. (T4)

- 5 Ob 59/14h

Entscheidungstext OGH 23.04.2014 5 Ob 59/14h

Vgl auch; Beisatz: Hier: Zu Fremdenverkehrszielen vorgenommene Vermietung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer von jeweils 3 bis 7 Tagen stellt eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung dar. (T5)

- 5 Ob 210/13p

Entscheidungstext OGH 20.05.2014 5 Ob 210/13p

Auch; Beisatz: Spätere Widmungsänderungen können allenfalls konkludent die Zustimmung aller Miteigentümer und Wohnungseigentümer finden. (T6)

- 5 Ob 149/14v

Entscheidungstext OGH 26.09.2014 5 Ob 149/14v

Auch

- 5 Ob 53/15b

Entscheidungstext OGH 19.05.2015 5 Ob 53/15b

Vgl auch; Veröff: SZ 2015/48

- 5 Ob 192/15v

Entscheidungstext OGH 30.10.2015 5 Ob 192/15v

Auch

- 5 Ob 224/15z

Entscheidungstext OGH 20.04.2016 5 Ob 224/15z

Auch; Beis wie T4; Beis wie T6

- 5 Ob 117/16s

Entscheidungstext OGH 11.07.2016 5 Ob 117/16s

Vgl auch

- 5 Ob 105/16a

Entscheidungstext OGH 25.08.2016 5 Ob 105/16a

Vgl aber; Beisatz: Da die Ermittlung des Inhalts einer privatrechtlichen Einigung der Mit? und Wohnungseigentümer über die Widmung eines bestimmten Objekts nach den Bestimmungen der §§ 914 f ABGB bei in der Regel weitgehend objektiver Betrachtung zu erfolgen hat, kann insoweit, nicht allein, sondern nur als ein mögliches Auslegungskriterium, auch die Verkehrsüblichkeit für die Beurteilung mit herangezogen werden, ob eine vorgenommene oder beabsichtigte Änderung der Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts eine zustimmungs? bzw genehmigungspflichtige Widmungsänderung darstellt oder nicht. Diese Frage der Verkehrsüblichkeit einer Nutzungsänderung wird dann im bisher geübten Sinn eines Vorher?Nachher?Vergleichs bei einer ganz unspezifischen Geschäftsraumwidmung eine nur untergeordnete, bei der Beurteilung der Reichweite besonders spezifischer Widmungen eine wichtigere, nie aber eine allein entscheidende Rolle spielen.

(T7)

- 5 Ob 49/18v  
Entscheidungstext OGH 10.04.2018 5 Ob 49/18v  
nur: Die Verkehrsüblichkeit ist eine Frage des Einzelfalls. (T8)
- 5 Ob 41/18t  
Entscheidungstext OGH 18.07.2018 5 Ob 41/18t  
Auch; Beis wie T4; Beis wie T6; Beis wie T7
- 5 Ob 38/19b  
Entscheidungstext OGH 21.05.2019 5 Ob 38/19b  
Vgl; Beis wie T2; Beis wie T4; Beis wie T6
- 5 Ob 45/19g  
Entscheidungstext OGH 21.05.2019 5 Ob 45/19g  
Auch; Beis wie T4; Beis wie T6
- 5 Ob 72/19b  
Entscheidungstext OGH 13.06.2019 5 Ob 72/19b  
Auch; Beis wie T4; Beis wie T6
- 5 Ob 211/21x  
Entscheidungstext OGH 22.12.2021 5 Ob 211/21x  
Vgl; nur T8

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:RS0119528

**Im RIS seit**

09.12.2004

**Zuletzt aktualisiert am**

16.03.2022

**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)