

# RS OGH 1998/11/24 5Ob287/98m, 5Ob47/00y, 5Ob326/99y, 5Ob160/01t, 5Ob129/07t, 5Ob167/08g, 5Ob162/10z,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.11.1998

## Norm

WEG 1975 §1 Abs2

WEG 2002 §2 Abs2

## Rechtssatz

Die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Objektes erfordert die bauliche Abgeschlossenheit nach allen Seiten und ist ansonsten nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 287/98m  
Entscheidungstext OGH 24.11.1998 5 Ob 287/98m
- 5 Ob 47/00y  
Entscheidungstext OGH 14.03.2000 5 Ob 47/00y
- 5 Ob 326/99y  
Entscheidungstext OGH 15.06.2000 5 Ob 326/99y
- 5 Ob 160/01t  
Entscheidungstext OGH 27.09.2001 5 Ob 160/01t

Beisatz: Der in § 1 WEG verwendete Begriff der wohnungseigentumstauglichen "sonstigen selbständigen Räumlichkeit" ist zwar nicht gesetzlich definiert, doch gibt die Wortwahl "Raum" gewisse Anhaltspunkte für das richtige Begriffsverständnis, und auch mit dem Wort "sonstige" (Räumlichkeiten neben den Wohnungen) ist angedeutet, dass die wohnungseigentumstaugliche selbständige Räumlichkeit einen Vergleich mit den für eine Wohnung typischen "vier Wänden" standhalten soll. Im Übrigen wollte der Gesetzgeber durch seinen Verzicht auf eine spezielle Definition zur "selbständigen Räumlichkeit" offenbar auf ein in der allgemeinen Meinung bereits vorgeformtes Begriffsverständnis verweisen. (T1)

Beisatz: Dem Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit nach allen Seiten kann nicht nur durch Mauern Rechnung getragen werden. Insbesondere bei Geschäftslokalen können die Abgrenzungsfunktion auch sonstige, im allgemeinen Verkehr übliche Einrichtungen übernehmen, die insofern Wänden gleichzuhalten sind, als sie baulich fix installiert sind und nicht ohne erheblichen Aufwand entfernt oder versetzt werden können. (T2)

Beisatz: Die bauliche Abgeschlossenheit des Objektes nach allen Seiten wird auch durch im allgemeinen Verkehr

übliche Rollläden und Schiebegitter/-tore, die vom Boden bis zur Decke reichen, erfüllt. Glaswände stehen herkömmlichen Mauern noch viel näher, unterscheiden sie sich doch von ihnen primär nur durch das Material, das die Durchsicht ermöglicht. Auch Glaswände schließen baulich fixiert das Objekt gegenüber den anschließenden Flächen ab. (T3)

Veröff: SZ 74/165

- 5 Ob 129/07t

Entscheidungstext OGH 28.08.2007 5 Ob 129/07t

Auch; Beisatz: Die Wohnungseigentumstauglichkeit von Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten oder Abstellplätzen ist durch § 2 Abs 2 WEG zwingend geregelt. Nutzwertfestsetzungen und Grundbuchseintragungen, die gegen diese zwingenden Grundsätze verstoßen, sind nichtig. (T4)

Beisatz: Hier: „Wohnungseigentum“ an einem ca 3m<sup>2</sup> großen Lagerraum, verbunden mit WE-Zubehör an 1.124 m<sup>2</sup> Gartenfläche. (T5)

- 5 Ob 167/08g

Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 167/08g

Auch; Beisatz: Entscheidend für die Eignung von selbständigen Räumlichkeiten als wohnungseigentumstaugliche Objekte ist die Verkehrsauffassung. Diese Frage kann jedenfalls nur nach der Lage des konkreten Einzelfalls beurteilt werden. (T6)

- 5 Ob 162/10z

Entscheidungstext OGH 24.01.2011 5 Ob 162/10z

Beis wie T4; Beisatz: Verlust der baulichen Abgeschlossenheit (und damit der Selbständigkeit zweier Wohnungseigentumsobjekte) bei einer Zusammenlegung mittels Wanddurchbruchs. (T7)

- 5 Ob 138/12y

Entscheidungstext OGH 23.10.2012 5 Ob 138/12y

Auch

- 5 Ob 218/13i

Entscheidungstext OGH 13.03.2014 5 Ob 218/13i

Vgl auch; Beisatz: Ob für das Wohnungseigentumsobjekt eine Baubewilligung vorliegt oder nicht, ist nicht relevant, kommt es doch für die Zulässigkeit der Begründung von Wohnungseigentum auf die Wohnungseigentumstauglichkeit und nicht die baubehördliche Bewilligung an. (T8)

- 5 Ob 141/16w

Entscheidungstext OGH 04.05.2017 5 Ob 141/16w

Beis wie T6

- 5 Ob 205/17h

Entscheidungstext OGH 18.01.2018 5 Ob 205/17h

Beis wie T6

- 5 Ob 7/20w

Entscheidungstext OGH 27.05.2020 5 Ob 7/20w

Beis wie T6

- 5 Ob 117/20x

Entscheidungstext OGH 07.01.2021 5 Ob 117/20x

Beis wie T1; Beis wie T4; Beis wie T6

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0111284

#### **Im RIS seit**

24.12.1998

#### **Zuletzt aktualisiert am**

24.03.2021

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

© 2024 JUSLINE

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

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