

# RS OGH 1996/4/30 5Ob2075/96z, 5Ob99/99s, 5Ob207/01d, 5Ob277/04b, 5Ob122/05k, 5Ob262/05y, 5Ob241/09s,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.04.1996

## Norm

WEG 1975 §13 Abs2 Z1

WEG 2002 §16 Abs2 Z1

## Rechtssatz

Die Zulässigkeit einer Widmungsänderung (die gemäß § 13 Abs 2 Einleitungssatz WEG wie jede andere Änderung eines Wohnungseigentumsobjektes zu behandeln ist) kann nur beurteilt werden, wenn man die gültige Widmung des betreffenden Objekts der beabsichtigten Verwendung (gemessen an den typischen Auswirkungen einer solchen Änderung) gegenüberstellt. Ansatzpunkt der Überlegung hat daher zu sein, welche Widmung derzeit für ein Objekt besteht. Das erfordert allenfalls einen Rückgriff auf die vertragliche Einigung der Miteigentümer und Wohnungseigentümer. Allein dieser Widmungsakt gibt Auskunft über die bestehende, nunmehr einem Änderungsbegehren ausgesetzte Rechtslage; bloß tatsächliche Vorgänge, etwa die vorübergehende Einstellung der Geschäftstätigkeit in einem hierfür gewidmeten Wohnungseigentumsobjekt, lassen die Widmung unberührt. Selbst baupolizeiliche Benützungsgenehmigungen beziehungsweise Benützungsvorschreibungen können nur indirekt Aufschluss über die innerhalb der Wohnungseigentumsgemeinschaft gültige privatrechtliche Widmung eines bestimmten Objektes geben.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 2075/96z  
Entscheidungstext OGH 30.04.1996 5 Ob 2075/96z
- 5 Ob 99/99s  
Entscheidungstext OGH 13.04.1999 5 Ob 99/99s

Auch; nur: Die Zulässigkeit einer Widmungsänderung kann nur beurteilt werden, wenn man die gültige Widmung des betreffenden Objekts der beabsichtigten Verwendung gegenüberstellt. Ansatzpunkt der Überlegung hat daher zu sein, welche Widmung derzeit für ein Objekt besteht. Das erfordert allenfalls einen Rückgriff auf die vertragliche Einigung der Miteigentümer und Wohnungseigentümer. Allein dieser Widmungsakt gibt Auskunft über die bestehende Rechtslage. (T1)

Beisatz: Die gültige Widmung des betreffenden Objekts ist der tatsächlichen Verwendung gegenüberzustellen. (T2)

Beisatz: Hier: Gastgewerbebetrieb in Kiosk. (T3)

- 5 Ob 207/01d

Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 207/01d

Auch; nur: Die Zulässigkeit einer Widmungsänderung kann nur beurteilt werden, wenn man die gültige Widmung des betreffenden Objekts der beabsichtigten Verwendung gegenüberstellt. (T4)

Beis ähnlich wie T2

- 5 Ob 277/04b

Entscheidungstext OGH 21.12.2004 5 Ob 277/04b

nur T1

- 5 Ob 122/05k

Entscheidungstext OGH 12.07.2005 5 Ob 122/05k

nur T1

- 5 Ob 262/05y

Entscheidungstext OGH 07.03.2006 5 Ob 262/05y

nur T1

- 5 Ob 241/09s

Entscheidungstext OGH 24.11.2009 5 Ob 241/09s

Auch; 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. (T5)

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. (T6)

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. (T7)

- 5 Ob 172/10w

Entscheidungstext OGH 29.03.2011 5 Ob 172/10w

Auch; Beis wie T5

- 5 Ob 83/11h

Entscheidungstext OGH 26.05.2011 5 Ob 83/11h

Vgl auch; Beis wie T5; Beis ähnlich wie T6

- 3 Ob 158/11y

Entscheidungstext OGH 08.11.2011 3 Ob 158/11y

Vgl; Beisatz: Das Vorliegen (und die Zulässigkeit) einer Widmungsänderung kann nur beurteilt werden, wenn man die gültige Widmung des betreffenden Objekts der beabsichtigten Verwendung gegenüberstellt. (T8)

- 5 Ob 257/11x

Entscheidungstext OGH 17.01.2012 5 Ob 257/11x

Auch; Beisatz: Interesse nur bei unzulässiger Widmungsänderung nicht ausreichend. (T9)

- 5 Ob 59/14h

Entscheidungstext OGH 23.04.2014 5 Ob 59/14h

Vgl auch; Beisatz: Hier: Zu Fremdenverkehrszwecken vorgenommene Vermietung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer von jeweils 3 bis 7 Tagen stellt eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung dar. (T10)

- 5 Ob 210/13p

Entscheidungstext OGH 20.05.2014 5 Ob 210/13p

- nur T4
- 5 Ob 149/14v  
Entscheidungstext OGH 26.09.2014 5 Ob 149/14v  
Auch; nur T4
  - 5 Ob 192/15v  
Entscheidungstext OGH 30.10.2015 5 Ob 192/15v  
Vgl auch
  - 5 Ob 224/15z  
Entscheidungstext OGH 20.04.2016 5 Ob 224/15z  
Auch; nur T1; nur T4; Beis wie T2; Beis wie T8
  - 5 Ob 105/16a  
Entscheidungstext OGH 25.08.2016 5 Ob 105/16a  
Auch; Beis wie T8
  - 5 Ob 150/16v  
Entscheidungstext OGH 23.01.2017 5 Ob 150/16v  
Vgl
  - 5 Ob 235/17w  
Entscheidungstext OGH 15.05.2018 5 Ob 235/17w  
nur T4
  - 5 Ob 41/18t  
Entscheidungstext OGH 18.07.2018 5 Ob 41/18t  
Vgl; Beis wie T8
  - 5 Ob 43/19p  
Entscheidungstext OGH 20.03.2019 5 Ob 43/19p  
Auch; Beis wie T10
  - 5 Ob 38/19b  
Entscheidungstext OGH 21.05.2019 5 Ob 38/19b  
Auch; nur T1; Beis wie T2; nur T4; Beis wie T6; Beis wie T8
  - 5 Ob 45/19g  
Entscheidungstext OGH 21.05.2019 5 Ob 45/19g  
Auch; nur T1; nur T4; Beis wie T2; Beis wie T8
  - 5 Ob 72/19b  
Entscheidungstext OGH 13.06.2019 5 Ob 72/19b  
nur T1; nur T4; Beis wie T2; Beis wie T8
  - 5 Ob 16/21w  
Entscheidungstext OGH 08.03.2021 5 Ob 16/21w  
nur T1; Beis wie T2; nur T4; Beis wie T8

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0101800

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

25.05.2021

**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)