

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0082959

Entscheidungsdatum

24.03.1981

Geschäftszahl

5Ob5/81; 5Ob57/83; 5Ob153/86; 5Ob1/91; 3Ob113/91; 1Ob529/94; 5Ob230/01m; 5Ob129/07t; 5Ob226/07g; 5Ob205/10y; 5Ob214/18h

Norm

WEG 1975 §1 Abs3; WEG 1975 §13 Abs1; WEG 1975 §14; WEG 1975 §17; WEG 2002 §2 Abs2; WEG 2002 §2 Abs4

Rechtssatz

Die Hausbesorgerwohnung gehört zu den Teilen der Liegenschaft, die infolge deren rechtsgeschäftlicher oder tatsächlicher Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung durch einen Wohnungseigentümer entzogen sind. Sie steht im schlichten Miteigentum der Teilhaber der Liegenschaft; ihre Verwaltung richtet sich nicht nach § 13 Abs 1 WEG, sondern nach §§ 14, 15 und 17 WEG. Ist eine konkrete Wohnung einer Wohnungseigentumsanlage zur Hausbesorgerwohnung bestimmt worden, so kommt es darauf, ob auch eine andere Wohnung dieser Zweckbestimmung hätte zugeführt werden können oder ob allenfalls überhaupt ohne eine Hausbesorgerwohnung das Auslangen gefunden werden könnte, nicht mehr an. § 1 Abs 3 WEG ist zumindest insofern zwingend, als nicht von vornherein im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander gültig vereinbart werden kann, dass - anstatt eine Wohnung des Hauses im Sinne des § 1 Abs 3 WEG als Hausbesorgerwohnung zu widmen - eine Eigentumswohnung im Sinne des § 1 Abs 1 WEG von deren Eigentümer den übrigen Wohnungseigentümern zu dem Zweck dauernd vermietet wird, dass diese die Wohnung einem zu bestellenden Hausbesorger als Dienstwohnung zur Verfügung stellen.

Entscheidungstexte

TE OGH 1981-03-24 5 Ob 5/81

Veröff: EvBl 1981/183 S 517 = MietSlg 33454 = MietSlg 33477 = MietSlg 33693(11)

TE OGH 1984-01-31 5 Ob 57/83

Auch; Beisatz: Hier: Benützungsentgelt für eine Wohnung, die nicht als Hausbesorgerdienstwohnung gewidmet war, tatsächlich aber vom Hausbesorger bewohnt wurde. (T1)

TE OGH 1986-12-09 5 Ob 153/86

nur: Die Hausbesorgerwohnung gehört zu den Teilen der Liegenschaft, die infolge deren rechtsgeschäftlicher oder tatsächlicher Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung durch einen Wohnungseigentümer entzogen sind. Sie steht im schlichten Miteigentum der Teilhaber der Liegenschaft. (T2) Veröff: MietSlg XXXVIII/53

TE OGH 1991-06-25 5 Ob 1/91
Veröff: WoBl 1992,22 (Call)

TE OGH 1991-10-23 3 Ob 113/91
nur: § 1 Abs 3 WEG ist zwingend. (T3)

TE OGH 1994-03-11 1 Ob 529/94
Vgl; nur T2; Veröff: SZ 67/40 = ImmZ 1994,492

TE OGH 2002-02-12 5 Ob 230/01m
nur T2

TE OGH 2007-08-28 5 Ob 129/07t
Beisatz: Die Wohnungseigentumstauglichkeit von Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten oder Abstellplätzen ist durch § 2 Abs 2 WEG zwingend geregelt. Nutzwertfestsetzungen und Grundbucheintragen, die gegen diese zwingenden Grundsätze verstoßen, sind nichtig. (T4)

TE OGH 2008-04-01 5 Ob 226/07g
Auch

TE OGH 2010-12-20 5 Ob 205/10y
Vgl; Beisatz: Aus einer – nur mehrheitlichen – Entscheidung der Eigentümergemeinschaft, die vormalige Hausbesorgerwohnung zu vermieten, ist eine Änderung der Widmung als allgemeiner Teil nicht ableitbar. Die frühere Hausbesorgerwohnung verliert durch ihre Vermietung nicht ihre wohnungseigentumsrechtliche Qualität als allgemeiner Teil der Liegenschaft. (T5)

TE OGH 2019-03-20 5 Ob 214/18h
nur T2

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1981:RS0082959