

**Gericht**

OGH

**Rechtssatznummer**

RS0082712

**Entscheidungsdatum**

22.10.1991

**Geschäftszahl**

5Ob104/91; 5Ob45/92; 5Ob2075/96z; 5Ob52/01k; 5Ob222/02m; 5Ob121/02h; 5Ob157/03d;  
5Ob249/04k; 5Ob141/06f; 5Ob226/07g; 5Ob290/07v; 5Ob15/10g; 5Ob219/18v; 5Ob134/18v

**Norm**

WEG 1975 §1; WEG 1975 §2; WEG 2002 §2 Abs2; WEG 2002 §3 Abs1 Z1

**Rechtssatz**

Das Formerfordernis des § 2 Abs 2 WEG 1975 bezieht sich im Sinne einer zweckorientierten Prüfung bloß auf die für die Begründung von Wohnungseigentum wesentlichen Vertragspunkte. Die einvernehmliche Widmung von Räumen oder Flächen der Liegenschaft zu sogenannten allgemeinen Teilen des Hauses bildet keinen vom Zweck des Formgebotes dieser Norm umfassten Hauptpunkt des Wohnungseigentumsbegründungsvertrages, sie stellt sich vielmehr bloß als Nebenabrede dar, die zu ihrer Gültigkeit der Schriftform nicht bedarf und damit auch mündlich - ausdrücklich oder konkludent - getroffen werden kann (unter Hinweis auf Würth in Rummel, ABGB, RdZ 9 zu § 1 WEG, unter Ablehnung der Rechtsmeinung Zinghers in Würth-Zingher, Mietrecht und Wohnrecht 19.Auflage, RdZ 2 zu § 2 WEG).

**Entscheidungstexte**

TE OGH 1991-10-22 5 Ob 104/91

Veröff: SZ 64/146 = WoBl 1993,17 (Call)

TE OGH 1992-09-15 5 Ob 45/92

Vgl; Beisatz: Die bloß mündlich getroffene Zusatzvereinbarung über die Zahlung von Beträgen durch die Vertragsteile untereinander nach Freiwerden von ihnen ins Wohnungseigentum zugewiesenen Wohnungen hat nichts mit der Begründung von Wohnungseigentum an sich zu tun, sondern soll offensichtlich einen wirtschaftlichen Ausgleich zwischen den Streitteilen sicherstellen. (T1)

TE OGH 1996-04-30 5 Ob 2075/96z

Vgl; Beisatz: Eine solche Widmung ist etwa dann anzunehmen, wenn bei Abschluss oder Änderung eines Wohnungseigentumsvertrages bestimmte Benützungsverhältnisse vorgefunden werden, unwidersprochen bleiben und in die Festsetzung beziehungsweise Änderung der Nutzwerte eingehen. (T2)

TE OGH 2001-03-13 5 Ob 52/01k

Vgl auch; nur: Die einvernehmliche Widmung von Räumen oder Flächen der Liegenschaft zu sogenannten allgemeinen Teilen des Hauses bildet keinen vom Zweck des Formgebotes dieser Norm

umfassten Hauptpunkt des Wohnungseigentumsbegründungsvertrages, sie stellt sich vielmehr bloß als Nebenabrede dar, die zu ihrer Gültigkeit der Schriftform nicht bedarf und damit auch mündlich - ausdrücklich oder konkludent - getroffen werden kann. (T3); Beisatz: Neben der rechtsgeschäftlichen Zweckbestimmung, die Teile der gemeinsamen Liegenschaft einer ausschließlichen Benützung durch einen Wohnungseigentümer entzieht (etwa eine Benützungsregelung), genügt auch eine tatsächliche. (T4)

TE OGH 2002-11-05 5 Ob 222/02m

Vgl; Beisatz: Es liegt kein Wohnungseigentumsvertrag im Sinn des § 2 Abs 2 Z 1 erster HS WEG 1975 (§ 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002) vor, wenn nicht die für die Begründung von Wohnungseigentum wesentlichen Vertragspunkte (zumindest das in § 1 WEG bezeichnete Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung bestimmter Gebäudeteile) umfasst sind. (T5)

TE OGH 2002-11-20 5 Ob 121/02h

Auch; nur: Das Formerfordernis des § 2 Abs 2 WEG 1975 bezieht sich im Sinne einer zweckorientierten Prüfung bloß auf die für die Begründung von Wohnungseigentum wesentlichen Vertragspunkte. (T6); Beisatz: Die Punktation eines Wohnungseigentumsvertrags unterliegt ebenso wie der Vorvertrag dazu der Schriftform. (T7)

TE OGH 2003-07-08 5 Ob 157/03d

Auch; nur T3; Beisatz: Der Rechtsakt der Widmung kann im Stadium der Vorbereitung einer Wohnungseigentumsbegründung auch vom Wohnungseigentumsorganisator gesetzt werden. (T8); Beisatz: Das rechtswirksame Zustandekommen und der Inhalt einer Widmung von Teilen einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft hängt vielfach von den konkreten Umständen des gerade zu beurteilenden Falls ab. (T9)

TE OGH 2004-11-09 5 Ob 249/04k

Vgl auch; nur T3; Beis wie T4; Beisatz: Eine einvernehmliche (durch alle Miteigentümer vorgenommene) Umwidmung ist auch konkludent möglich. (T10)

TE OGH 2006-06-27 5 Ob 141/06f

Vgl; Beis wie T5

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

Ähnlich; Beisatz: Die Widmung einer Wohnung zum Zweck der Unterbringung des Hausbesorgers kann auch konkludent erfolgen, etwa wenn die Wohnungseigentümer eine Wohnung nachhaltig als Hausbesorgerwohnung verwenden oder der Wohnungseigentumsorganisator eine Wohnung zur Unterbringung des Hausbesorgers bestimmt. (T11)

TE OGH 2008-06-03 5 Ob 290/07v

Beis wie T2; Beis wie T8; Beis wie T9; Beis ähnlich wie T4; Beisatz: Für die Widmung besteht also grundsätzlich kein Formerfordernis, sie kann auch auf einer bloßen konkludent zustande gekommenen Willenseinigung der Miteigentümer beruhen, die sich gemäß § 863 ABGB etwa an lang geübten Nutzungen oder dem Baukonsens bei einvernehmlich vorgenommenen Um- und Ausbauten festmachen lässt. (T12)

TE OGH 2010-06-22 5 Ob 15/10g

Vgl auch; Beisatz: Ein Wohnungseigentumsvertrag ist eine Vereinbarung über die Veränderung der dinglichen Rechtsposition, die zumindest das Recht auf ausschließliche Nutzung bestimmter Gebäudeteile und der alleinigen Verfügung darüber umfassen muss. (T13)

TE OGH 2018-12-13 5 Ob 219/18v

Auch; Beis wie T10; Beis wie T12

TE OGH 2019-01-17 5 Ob 134/18v

Beis wie T5; Beis wie T13

**European Case Law Identifier**

ECLI:AT:OGH0002:1991:RS0082712