

Unzulässigkeit der Parifizierung der Hausbesorgerwohnung (OGH 1. 4. 2008, 5 Ob 226/07g):

Die Parifizierung einer Hausbesorgerwohnung stellt einen zwingenden Verstoß gegen die wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätze dar.

Auch wenn grundsätzlich jede Wohnung - anders als zwingend allgemeine Teile der Liegenschaft - an sich wohnungseigentumsfähig ist, verliert sie diese Eigenschaft, wenn ihre Zweckbestimmung einer ausschließlichen Nutzung entgegensteht; das ist bei einer Wohnung, die nach dem rechtswirksamen Widmungsakt der Unterbringung des Hausbesorgers dienen soll, der Fall.

Diese Widmung kann auch konkludent erfolgen, etwa wenn die WEer eine Wohnung nachhaltig als Hausbesorgerwohnung verwenden oder der WE-Organisator eine Wohnung zur Unterbringung des Hausbesorgers bestimmt.

Nichtigkeit bei Parifizierung der Hausbesorgerwohnung (OGH 1. 4. 2008, 5 Ob 226/07g):

Die Begründung von Wohnungseigentum an einer Wohnung, die zur Unterbringung des für die Liegenschaft bestellten Hausbesorgers bestimmt ist, ist und war daher rechtlich unmöglich. Entgegenstehende Vereinbarungen werden als rechtsunwirksam und aufgrund solcher Vereinbarungen durchgeführte Grundbuchseintragungen als unheilbar nichtig angesehen.

Hausbesorgerwohnung – wohnungseigentumsrechtliche Fragen (OGH 1.4.2008, 5 Ob 226/07g):

Die Hausbesorgerwohnung gehört zu jenen Teilen der Liegenschaft, die infolge ihrer rechtsgeschäftlichen oder tatsächlichen Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung durch einen Wohnungseigentümer entzogen sind.

Sie steht im schlichten Miteigentum der Teilhaber der Liegenschaft, wobei es bei entsprechender Widmung nicht darauf ankommt, ob auch eine andere Wohnung dieser Zweckbestimmung zugeführt oder ob allenfalls überhaupt ohne Hausbesorgerwohnung das Auslangen gefunden hätte werden können.

Ebenso wenig können die Wohnungseigentümer gültig vereinbaren, dass - anstatt eine Wohnung des Hauses als Hausbesorgerwohnung zu widmen - eine Eigentumswohnung von deren Eigentümer den übrigen WEern zu dem Zweck dauernd vermietet wird, dass diese ihrerseits die Wohnung einem zu bestellenden Hausbesorger als Dienstwohnung zur Verfügung stellen.