Obligatorisches Wohnrecht: Kenntnis des Liegenschaftserwerbers fÃ¼hrt nicht zwingend zur Bindung â?? OGH vom 28.9.2022, 7 Ob 104/22b

Description

Date Created
13.06.2023
Meta Fields
Inhalt : Die **Dienstbarkeit des Wohnrechts** ist an sich ein **dingliches Recht**. Dieses **wirkt gegen jede Person** und wird durch **Einverleibung im Grundbuch** begrÃ¼ndet. Das Wohnrecht kann aber auch **(bloÃ?) obligatorisch** eingerÃ¤umt werden und **wirkt dann nur zwischen den Vertragsparteien**. Dann ist der/die Wohnberechtigte im Verkaufsfall darauf angewiesen, dass das obligatorische SchuldverhÃ¤ltnis von KÃ¤uferseite vertraglich Ã¼bernommen wird (VertragsÃ¼bernahme). Dabei ist zu beachten, dass ein (bloÃ?) obligatorisches Wohnrecht nicht schon dann gegenÃ¼ber dem Ein-zelrechtsnachfolger (KÃ¤ufer) im Liegenschaftseigentum wirksam ist, wenn er von diesem Recht wusste; es bedarf vielmehr des Eintrittes in diese Vertragsbeziehung im Wege der VertragsÃ¼bernahme durch den Liegenschaftserwerber (RS 0011871 [insb. T8, T9]; RS 0011649 [T1]; RS 0011673 [T5]). Die **bloÃ?e Kenntnis des obligatorischen Wohnrechts** im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs hat also **keine zwingende Bindung des Liegenschaftserwerbers** zur Folge. Im vorliegenden Fall befand sich auf der Liegenschaft ein Wohnhaus, wobei im Erdgeschoss die Eltern der KlÃ¤gerin, die KlÃ¤gerin mit ihrer Familie im ersten Stock und deren Bruder im Dachgeschoss des Wohnhauses wohnten. Die Liegenschaft wurde der KlÃ¤gerin von ihrer Mutter (ursprÃ¼nglich Alleineigen-tÃ¼merin) durch Ã?bergabevertrag Ã¼bereignet. Dies unter EinrÃ¤umung eines unentgeltlichen Wohnungs-gebrauchsrechtes an die Eltern hinsichtlich der RÃ¤umlichkeiten im Parterre des Wohnhauses. Im Zuge der Vertragsausarbeitung durch einen Notar erklÃ¤rte die KlÃ¤gerin ausdrÃ¼cklich, dass sie das Wohnrecht ihres Bruders an den DachgeschossrÃ¤umlichkeiten nicht Ã¼bernehme. Ein Wohnrecht des Bruders fand daher auch keine Aufnahme in den Ã?bergabevertrag. Die Eltern der KlÃ¤gerin sicherten dessen ungeach-tet dem Bruder der KlÃ¤gerin zu, dass er bis zu ihrem Ableben im Haus wohnen bleiben kÃ¶nne, auch wenn das â??so nicht im Vertragâ?? enthalten sei. Es kam, wie es kommen musste: Der Bruder der KlÃ¤gerin verblieb nach der Vertragsunterfertigung weiterhin in der Dachgeschosswoh-nung, was die KlÃ¤gerin zunÃ¤chst nicht beanstandete. Als sie allerdings einige Monate danach im Zuge einer beabsichtigten Dachsanierung ihren Bruder aufforderte, die Wohnung zu rÃ¤umen, weigerte sich dieser auszuziehen. Die KlÃ¤gerin ging mit RÃ¤umungsklage gegen ihren Bruder vor und war damit zunÃ¤chst beim Erstgericht erfolgreich, erlebte dann aber beim Berufungsgericht eine Ã?berraschung. Dieses argumentierte dahin-gehend, dass die EinrÃ¤umung eines Wohnrechtes (auch) fÃ¼r den Bruder der KlÃ¤gerin fÃ¼r die im selben Haus wohnhafte KlÃ¤gerin jedenfalls offenkundig gewesen und von dieser als Einzelrechtsnachfolgerin ihrer Mutter â?? zumindest schlÃ¼ssig â?? Ã¼bernommen worden sei. Es bedurfte daher der Erhebung einer Revision an das HÃ¶chstgericht, um diese unrichtige Rechtsansicht des Berufungsgerichtes zu korrigieren. Der OGH bekrÃ¤ftigte, dass die (vom Berufungsgericht noch zu Gunsten des Bruders der KlÃ¤gerin herangezogene) Passage im Ã?bergabevertrag, wonach die KlÃ¤gerin die Liegenschaft mit allen Rechten und Verpflichtungen Ã¼bernehme, nur dahingehend verstanden wer-den kann, dass nach der Parteienabsicht die â?? von der KlÃ¤gerin ja ausdrÃ¼cklich ausgeschlossene â?? Ã?ber-nahme des Wohnrechts des Bruders der KlÃ¤gerin gerade nicht vereinbart wurde.