

# OGH-Entscheidungen

**Nachbarrecht:** Eine Benützung der Nachbarmauer zum Bewuchs mit Kletterpflanzen ist ohne besonderen Rechtstitel (wie insbesondere eine entsprechende Vereinbarung) unter allen Umständen unzulässig. Ein Unterlassungs- und Entfernungsbegehren des beeinträchtigten Nachbarn gegen eine solche unmittelbare Immission im Sinne des § 364 Abs 2 ABGB ist daher grundsätzlich gerechtfertigt. Dabei muss der belangte Nachbar nicht notwendigerweise selbst die störende Handlung gesetzt haben. Es genügt, wenn er die Einwirkung duldet, obwohl er sie zu hindern berechtigt und dazu auch imstande gewesen wäre.

**(OGH, 8 Ob 111/06s)**

\*\*\*

**Mietrecht:** Wurde im Zuge des Mietvertragsabschlusses oder in der Folge durch Gespräche klar, dass es für den Mieter von besonderer Bedeutung ist, dass nicht nur ein Aufzug (wie ohnehin im Mietvertrag vereinbart) vorhanden ist, sondern ein Aufzug, der zur Benützung mit Rollstühlen geeignet ist, und erfolgt dann der Bau in dieser Weise beziehungsweise wird der Aufzug mit dieser offenkundigen Zweckwidmung zur Verfügung gestellt, so ist der Vermieter an eine solche schlüssige Nebenabrede gebunden. **(OGH, 5 Ob 72/06h)**

\*\*\*

**Mieteigentum:** Die Erfordernisse der Rechnungslegung eines Verwalters gemeinsamen Eigentums orientieren sich an den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Für den Aufwandsersatzanspruch des Verwalters ist dessen Rechnungslegungspflicht insofern bedeutend, als eine dem Gesetz entsprechende Abrechnung spätestens in dem Prozess vorliegen muss, in dem der Verwalter diesen Anspruch geltend macht. Hat der Verwalter vorsätzlich oder fahrlässig Geschäftsbesorgungs-, Treue- oder Rechnungslegungspflichten verletzt, haftet er den Auftraggebern für den erlittenen Schaden, wie etwa die wegen Verjährung eingetretene Uneinbringlichkeit von Mietzinsforderungen, die vom Verwalter nicht eingemahnt und verfolgt worden waren. **(OGH, 5 Ob 180/06s)**

\*\*\*

**Wohnungseigentum:** Wird an einem in der Grundbücherlichen Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 2 WEG) angeführten Objekt Wohnungseigentum begründet, so kann der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber die Einverleibung seines Wohnungseigentums im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung belastet wurde (Rangsicherung). Die Anmerkung bewirkt also, dass die Löschung sämtlicher Zwischeneintragungen begehrt werden kann. Ausgenommen sind jedoch solche Eintragungen, zu deren Übernahme sich der Wohnungseigentumsbewerber verpflichtet hatte (§ 40 Abs 4 Z 2 WEG). Zwar muss der antragstellende Wohnungseigentümer in der Regel dem Grundbuchgericht das Fehlen einer solchen Verpflichtung nicht nachweisen. Lässt jedoch die Art der Lasten (hier: Grunddienstbarkeiten zur Versorgung der Wohnungseigentumsanlage) einen solchen Ausnahmefall (= vertragliche Verpflichtung des Käufers zur Übernahme der Lasten) plausibel erscheinen, so ist vom antragstellenden Wohnungseigentümer die Vorlage des Kaufvertrags für die Prüfung durch das Grundbuchgericht zu fordern. **(OGH, 5 Ob 168/06a)**

Die neuesten OGH-Entscheidungen werden in Zusammenarbeit mit Christoph Kothbauer von online hausverwaltung zusammengestellt.