

Redaktion FORUM Media - Albert Scherzer - Stanislava
Doganova | Muster | Vertragsmuster

Dokument-ID: 1060650

Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes

Dienstbarkeitsvertrag

I. Feststellungen

Für Herr/Frau A, geb ..., wohnhaft in ..., ist in EZ ..., GB ..., bestehend aus den Grundstücken Nr ... und ... mit dem darauf errichteten Gebäude mit der Anschrift ..., das Eigentumsrecht zu .../... Miteigentumsanteilen, B-LNR ..., einverleibt. Mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an W ... untrennbar verbunden.

Die Wohnung weist eine Nutzfläche von circa ... m² auf und besteht aus einem Bad, einem WC, Gang, und ... Zimmern, ...

Diese Liegenschaftsanteile sind frei von bürgerlichen Lasten.

Herr/Frau B, geb ..., wohnhaft in ..., ist der/die Vater/Mutter von Herr/Frau A.

II. Dienstbarkeitsvereinbarung

Herr/Frau A räumt für sich und seine/ihre Rechtsnachfolger Herrn/Frau B, geb ..., auf Lebenszeit das Wohnungsgebrauchsrecht an der unter Punkt I. dieses Vertrages näher beschriebenen Wohnung ein.

Das Wohnungsgebrauchsrecht ist als Dienstbarkeit der Wohnung zu verbüchern.

Herr/Frau B erklärt durch Unterfertigung die ausdrückliche Annahme dieser Rechtseinräumung.

Sämtliche auf die Wohnung entfallenden Kosten für Reparaturen, Instandhaltung, Versicherungen sowie die anteiligen Betriebskosten für das Haus trägt der Eigentümer/die Eigentümerin der Wohnung.

Der/Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich hingegen, sämtliche laufenden Kosten der Wohnung, welche sich nach dem Ausmaß der tatsächlichen Inanspruchnahme richten, wie Strom, Heizung und dergleichen, zu bezahlen.

III. Einverleibungserklärung

Zur Erzeugung der dinglichen Rechtswirkungen aus diesem Vertrag erteilt Herr/Frau A, geb ..., ihre/seine ausdrückliche Einwilligung, dass in der EZ ..., GB ..., ob seinen/ihren .../... Miteigentumsanteilen, mit welchen das Wohnungseigentum an W ... untrennbar verbunden ist, die Dienstbarkeit der Wohnung gemäß Punkt II. dieses Vertrages zugunsten von Herrn/Frau B, geb ..., wohnhaft in ..., einverleibt wird.

..., am ...

Anmerkungen:

1 Die Dienstbarkeit der Wohnung ist speziell in § 521 ABGB geregelt. Sie kann entweder als Gebrauchsrecht (§ 504 ABGB) oder als Fruchtgenussrecht (§ 509 ABGB) vereinbart werden. Je nach Ausgestaltung des Servituts sind somit neben der Spezialbestimmung nach § 521 ABGB entweder die Bestimmungen nach §§ 504 ff ABGB oder §§ 509 ff ABGB heranzuziehen.

Unter dem Wohnungsgebrauchsrecht versteht man das Recht der bloßen Nutzung einer fremden Wohnung zum eigenen Bedürfnis. Damit ist die Nutzungsüberlassung an Dritte ausgeschlossen. Durch den Gebrauch darf die

Substanz der Wohnung weder verletzt noch verändert werden. Die Einräumung des Gebrauchsrechts einer Wohnung ist die am häufigsten vorkommende Dienstbarkeit des Gebrauchs. Das Gebrauchsrecht kann auch zur Nutzung anderer beweglicher oder unbeweglicher Sachen eingeräumt werden, wie zum Beispiel an einer bestimmten Fläche eines Gebäudes, einem Aufzug, an Kunstgegenständen etc. Vom bloßen Gebrauchsrecht nach § 504 ABGB ist das Nutzungsrecht nach § 509 ABGB zu unterscheiden. Wenngleich beim Wohnungsgebrauchsrecht begrifflich die Benützung der Räume zu Wohnzwecken im Vordergrund steht, so ist doch dadurch eine Mitbenützung zu geschäftlichen Zwecken nicht ausgeschlossen (RIS-Justiz RS0011867).

2 Bei Eintragung des Nutzungsrechtes im Grundbuch müssen die Unterschriften der Vertragsparteien beglaubigt sein.

Die dingliche Wirkung des vereinbarten Gebrauchsrechtes an beweglichen Sachen wird durch Urkundenhinterlegung bei Gericht nach § 434 ABGB erzielt.

3 Die Vertragsparteien können den Inhalt der Vereinbarung frei gestalten. §§ 504 ff ABGB enthalten dispositives Recht und können daher vertraglich abbedungen werden. So kann das Gebrauchsrecht etwa entgeltlich oder unentgeltlich, frei vererblich oder veräußerbar vereinbart werden. Sofern nicht anders vereinbart, ist beim Wohnungsgebrauchsrecht der Eigentümer zur Erhaltung und Instandhaltung der Wohnung verpflichtet.

4 An ideellen Teilen einer Liegenschaft kann grundsätzlich keine Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes begründet werden, weil dem schlichten Miteigentümer kein Recht auf Nutzung eines bestimmten Liegenschaftsteils zusteht (OGH 25.11.2008, 5 Ob 157/08m). Demgegenüber kann bei einem mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteil die Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes begründet werden.

5 Das Wohnungsgebrauchsrecht umfasst nur das Recht, die Wohnung zum persönlichen Gebrauch zu benützen (RIS-Justiz RS0011821).

6 Eine bestimmte hohe Qualität oder Intensität der Ausübung der persönlichen Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchs innerhalb der Verjährungsfrist ist zur Vermeidung der Verjährung des Rechts nicht erforderlich. Daher wird ein Wohnungsgebrauchsrecht immer dann ausgeübt, wenn der Berechtigte die Wohnräume im Rahmen seiner jeweiligen Bedürfnisse benützt. Eine Beurteilung der Rechtsausübung in analoger Anwendung der von der Rechtsprechung zum Kündigungsgrund gem § 30 Abs 2 Z 6 MRG entwickelten Leitlinien kommt nicht in Betracht (RIS-Justiz RS0121871).

7 Keine stillschweigende Begründung der Dienstbarkeit des Wohnungsrechtes allein durch die Tatsache, dass mehrere Angehörige einer (Adels-)Familie viele Jahre lang in ihren Verwandten gehörendes Schloss bewohnen; eine solche Benützung ist auch im Rahmen eines ungeregelten, sich aus den verwandtschaftlichem Nahverhältnis ergebenden tatsächlichen Zustandes möglich (RIS-Justiz RS0011888).

8 Auch ein auf Lebensdauer eingeräumtes Wohnungsrecht kann aus wichtigen Gründen durch einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung gelöst werden (RIS-Justiz RS0011875).

9 Die Dienstbarkeit des Wohnrechtes ist an sich ein dingliches Recht, doch kann dieses Recht als so genannte unregelmäßige Servitut auch obligatorisch eingeräumt werden. Auch dafür gilt der höchstpersönliche Charakter insofern, als die Berechtigung längstens für die Dauer des Lebens des Berechtigten eingeräumt werden kann (RIS-Justiz RS0011840).

10 Das Wohnungsrecht kann als höchstpersönliches Recht grundsätzlich auf andere Personen nicht übertragen und auch der Ausübung nach nicht anderen überlassen werden (RIS-Justiz RS0011828).

11 An ideellen Teilen der Liegenschaft kann weder ein Wohnungsgebrauchsrecht noch ein Wohnungsfruchtgenuss begründet werden (Ablehnung von NZ 1993, 19) (RIS-Justiz RS0042550).