

TE OGH 2014/2/21 5Ob145/13d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.02.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr.

Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R***** GmbH, *****, vertreten durch Hasberger Seitz & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei M***** G*****, vertreten durch Dr. Michael Velik, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft (Streitwert 28.124,39 EUR), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 13. Juni 2013, GZ 12 R 55/13s-76, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Nach Rechtskraft der Entscheidung über die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft der Streitteile durch Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 3 Abs 1 Z 3 WEG, Festsetzung der Nutzwerte für das Objekt und Zuweisung bestimmter Objekte an die Miteigentümer war Gegenstand des Berufungsverfahrens nur mehr die Höhe der von der Klägerin an die Beklagte zu leistenden Ausgleichszahlung. Dabei war der Unterschied auszugleichen, dass - bei früherem Hälfteeigentum der Streitteile - die Klägerin durch die Realteilung in Wohnungseigentum 260/506-Anteile, die Beklagte hingegen nur 246/506-Anteile erhält. Nach Rechtskraft der Entscheidung über die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft der Streitteile durch Begründung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 3, WEG, Festsetzung der Nutzwerte für das Objekt und Zuweisung bestimmter Objekte an die Miteigentümer war Gegenstand des Berufungsverfahrens nur mehr die Höhe der von der Klägerin an die Beklagte zu leistenden Ausgleichszahlung. Dabei war der Unterschied auszugleichen, dass - bei früherem Hälfteeigentum der Streitteile - die Klägerin durch die Realteilung in Wohnungseigentum 260/506-Anteile, die Beklagte hingegen nur 246/506-Anteile erhält.

Das Berufungsgericht ermittelte den der Beklagten zu bezahlenden Wertausgleich von 7/506-Anteilen nach dem ermittelten Verkehrswert unter Zugrundelegung der Tatsache der aufrechten Vermietung von zwei Wohnungen an Verwandte der beklagten Hälfteigentümerin.

In der außerordentlichen Revision vertritt die Klägerin, die zur Leistung einer Ausgleichszahlung von 93.500 EUR verpflichtet wurde, die Ansicht, das Berufungsgericht sei zu Unrecht von den der Entscheidung 3 Ob 11/04w zugrundeliegenden Ermittlungskriterien abgewichen. Vermietungen an nahe Angehörige eines Miteigentümers seien bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

Rechtliche Beurteilung

Die Entscheidung 3 Ob 11/04w JBl 2005, 106 ist jedoch nicht einschlägig. Während es dort um die Frage der Bewertung von Mietrechten ging, die nach Wohnungseigentumsbegründung infolge § 1445 ABGB erlöschen (vgl 2 Ob 136/01s; RIS-Justiz RS0101118 ua), geht es hier um den Bestand von Mietrechten an Objekten, die seit Jahrzehnten an Verwandte der Beklagten vermietet sind. Die Entscheidung 3 Ob 11/04w JBl 2005, 106 ist jedoch nicht einschlägig. Während es dort um die Frage der Bewertung von Mietrechten ging, die nach Wohnungseigentumsbegründung infolge Paragraph 1445, ABGB erlöschen (vergleiche 2 Ob 136/01s; RIS-Justiz RS0101118 ua), geht es hier um den Bestand von Mietrechten an Objekten, die seit Jahrzehnten an Verwandte der Beklagten vermietet sind.

Die Ansicht, derartige Objekte seien als bestandfrei zu bewerten, wenn es sich um nahe Angehörige von Miteigentümern handelt, verkennt das Wesen der Bestimmung des § 1445 ABGB. Danach erlöschen Rechte und Verbindlichkeiten nur bei Vereinigung der Gläubiger- und Schuldnerstellung aus ein- und demselben Schuldverhältnis in einer Person (vgl auch 4 Ob 535/94 SZ 67/72 ua). Selbst wenn es sich bei den Mietern um Pflichtteilsberechtigte einer Hälfteigentümerin handelt, erfolgt durch die Begründung von Wohnungseigentum an den betreffenden Objekten keine Vereinigung. Das Argument, eine derartige Vereinigung sei abzusehen, weil das Eigentumsrecht im Erbgang übergehen werde, gebietet keine andere Beurteilung, ist doch bei der Ermittlung des angemessenen Wertausgleichs auf den Zeitpunkt der Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft abzustellen. Die Ansicht, derartige Objekte seien als bestandfrei zu bewerten, wenn es sich um nahe Angehörige von Miteigentümern handelt, verkennt das Wesen der Bestimmung des Paragraph 1445, ABGB. Danach erlöschen Rechte und Verbindlichkeiten nur bei Vereinigung der Gläubiger- und Schuldnerstellung aus ein- und demselben Schuldverhältnis in einer Person (vergleiche auch 4 Ob 535/94 SZ 67/72 ua). Selbst wenn es sich bei den Mietern um Pflichtteilsberechtigte einer Hälfteigentümerin handelt, erfolgt durch die Begründung von Wohnungseigentum an den betreffenden Objekten keine Vereinigung. Das Argument, eine derartige Vereinigung sei abzusehen, weil das Eigentumsrecht im Erbgang übergehen werde, gebietet keine andere Beurteilung, ist doch bei der Ermittlung des angemessenen Wertausgleichs auf den Zeitpunkt der Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft abzustellen.

Ob die Sachlage anders zu beurteilen wäre, wenn eine Vermietung bloß zum Schein erfolgt oder sonst ein kollusives Zusammenwirken erwiesen wäre, kann hier mangels jeglicher Anhaltspunkte dafür dahingestellt bleiben.

Rechtsfragen von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO werden im konkret zur Beurteilung stehenden Einzelfall nicht dargetan. Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO werden im konkret zur Beurteilung stehenden Einzelfall nicht dargetan.

Das hat zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels der Klägerin zu führen.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E106926

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00145.13D.0221.000

Im RIS seit

25.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at