jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2004/8/3 5Ob61/04p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.08.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Klemens G*****, und 2. Gabriele Irmgard G*****, beide ***** vertreten durch Dr. Martin Prokopp, Rechtsanwalt in Baden, gegen die beklagten Parteien 1. Walter P*****, und 2. Gertrude P*****, die Zweitbeklagte vertreten durch Dr. Gernot Kerschhackel, Rechtsanwalt in Baden, wegen Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft (Streitwert EUR 28.415,70), über die außerordentliche Revision der zweitbeklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 23. Dezember 2003, GZ 11 R 116/03i-119, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision 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:

Rechtliche Beurteilung

Der rechtlichen Beurteilung sind die Feststellungen der Vorinstanzen, die vom Vorbringen gedeckt sind, zugrunde zu legen.

Die Begründung von Wohnungseigentum nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG 1975 als Sonderform der Naturalteilung setzt voraus, dass sowohl nach den Bestimmungen des WEG 1975 (dieses ist auf den vorliegenden Fall noch anzuwenden - Klagseinbringung im Jahr 1998 - vgl § 56 Abs 3 WEG 2002) kein Hindernis entgegensteht als auch, dass die Voraussetzungen des § 843 ABGB erfüllt werden. Die Teilung kann also nur dann angeordnet werden, wenn sie tunlich und möglich ist. Die Naturalteilung ist möglich, wenn die Sache ohne wesentliche Wertminderung geteilt werden kann und rechtliche Hindernisse nicht entgegenstehen. Sie ist tunlich, wenn eine Sache ohne Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großen Wertausgleiches in Teile zerlegt werden kann, sodass der Wert des Ganzen in den Teilen enthalten bleibt (5 Ob 17/01p, RIS-Justiz RS0110440, RS0013230, RS0013829, RS0013813 ua). Dies ist nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilen (5 Ob 222/02m, 5 Ob 17/01p ua).Die Begründung von Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 1975 als Sonderform der Naturalteilung setzt voraus,

dass sowohl nach den Bestimmungen des WEG 1975 (dieses ist auf den vorliegenden Fall noch anzuwenden - Klagseinbringung im Jahr 1998 - vergleiche Paragraph 56, Absatz 3, WEG 2002) kein Hindernis entgegensteht als auch, dass die Voraussetzungen des Paragraph 843, ABGB erfüllt werden. Die Teilung kann also nur dann angeordnet werden, wenn sie tunlich und möglich ist. Die Naturalteilung ist möglich, wenn die Sache ohne wesentliche Wertminderung geteilt werden kann und rechtliche Hindernisse nicht entgegenstehen. Sie ist tunlich, wenn eine Sache ohne Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großen Wertausgleiches in Teile zerlegt werden kann, sodass der Wert des Ganzen in den Teilen enthalten bleibt (5 Ob 17/01p, RIS-Justiz RS0110440, RS0013230, RS0013829, RS0013813 ua). Dies ist nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilen (5 Ob 222/02m, 5 Ob 17/01p ua).

Im vorliegenden Fall steht fest, dass der Verkehrswert der Liegenschaft EUR 531.311,09 beträgt, dieser aber um EUR 215.000 sinkt, wenn auf der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wird. Dies hat seine Ursache darin, dass ein bisher unbebautes Grundstück dann als allgemeiner Teil des Hauses zu widmen wäre und der Preis pro Quadratmeter Nutzfläche, der dem entsprechen würde, nicht realisiert werden könnte. Sinkt aber der Verkehrswert der Liegenschaft bei Begründung von Wohnungseigentum gegenüber jenem ohne Begründung von Wohnungseigentum um rund 41 %, so hält sich die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass in diesem Fall die Teilung infolge der beträchtlichen Wertminderung um fast ein Drittel unmöglich ist, im Rahmen der oben dargelegten Judikatur. Der höhere Wert der ungeteilten Liegenschaft ergibt sich nämlich bereits jetzt durch die potentiellen Teilungsmöglichkeiten (in zwei Teile nach den Grundstücken). Wird aber Wohnungseigentum begründet, so sinkt der Wert der Liegenschaft sofort. Damit erübrigt es sich, auf die weiteren Argumente der Revisionswerberin zur Tunlichkeit einzugehen.

Es werden in der Revision keine erheblichen Rechtsfragen geltend gemacht.

Textnummer

E74167

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00061.04P.0803.000

Im RIS seit

02.09.2004

Zuletzt aktualisiert am

29.02.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at