

# TE OGH 2002/11/26 100b242/02i

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 26.11.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Bauer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Fellinger, Dr. Hoch, Dr. Neumayr und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gerhard H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Thomas Brückl und Mag. Christian Breit, Rechtsanwälte in Ried im Innkreis, gegen die beklagte Partei Wolfgang F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Oswin Hochstöger, Rechtsanwalt in Gmünd, wegen Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft (Streitwert EUR 22.455,91), infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 8. Mai 2002, GZ 2 R 43/02k-59, 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. Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Nach ständiger Rechtsprechung handelt es sich bei Einräumung von Wohnungseigentum nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG (nunmehr § 3 Abs 1 Z 3 WEG 2002, BGBl I 2002/70) um eine Sonderform der Naturalteilung, die gemäß § 834 ABGB Vorrang vor der Zivilteilung genießt, wenn sie rechtlich und auch faktisch möglich und tunlich ist. 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 erhalten bleibt (Pittl in Schwimann, ABGB2 Wohnrecht Rz 29 zu § 2 WEG mwN ua). Geringfügige Wertunterschiede können aber durch Geld ausgeglichen werden, weil sonst die im Gesetz primär vorgesehene Realteilung praktisch kaum durchführbar wäre (Pittl aaO Rz 30; Gamerith in Rummel, ABGB3 Rz 2 zu § 843 jeweils mwN ua). Das Berufungsgericht hat unter Zitierung der einschlägigen Rechtsprechung zutreffend darauf hingewiesen, dass schon bisher (in Fällen eines notwendigen Wertausgleiches bei Naturalteilungen nach ABGB) Beträge, die sich im Bereich von 3,5 % des Gesamtwertes der Liegenschaft bewegen, als geringfügig eingestuft wurden, ohne dass damit eine absolute Höchstgrenze zu tolerierender Teilungskosten normiert worden wäre. Bei der vom Gesetzgeber bevorzugten Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum können die Kosten, die für eine Teilung in Kauf zu nehmen sind, sogar generell höher veranschlagt werden (5 Ob 17/01p; 5 Ob 11/98y). Es kann immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden, ob eine Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum für die Miteigentümer an der Höhe eines notwendigen Wertausgleiches scheitert

(vgl 5 Ob 282/99b ua). Wenn das Berufungsgericht in einer nach dem vorliegenden Aufteilungsvorschlag vom Beklagten an den Kläger zu leistenden Ausgleichszahlung von S 350.000 bei einem Gesamtwert der Liegenschaft (ohne Dachbodenausbau) von S 5,8 Mio kein Hindernis für die Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum erkannte, kann darin eine vom Obersten Gerichtshof wahrzunehmende Fehlbeurteilung nicht erblickt werden, zumal sich die Höhe der notwendigen Ausgleichszahlung bei dem im Aufteilungsvorschlag auch vorgesehenen Ausbau des Dachbodens durch den Kläger, wozu der Beklagte im Übrigen bereits seine Zustimmung erklärt hat, bei einem Gesamtwert der Liegenschaft (mit Dachbodenausbau) von S 6,204.000 bei einem Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit des Klägers von S 2,952.000 und einem Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit des Beklagten von S 3,252.000 auf S 150.000 reduzieren würde. Der Beklagte hat daher hinreichend dargetan, dass die Begründung von Wohnungseigentum im konkreten Fall möglich und tunlich ist, wobei es dabei auf die vom Revisionswerber in den Mittelpunkt seiner Ausführungen gestellte Frage des Vorliegens einer verbindlichen Finanzierungszusage des Beklagten nicht ankommen kann (vgl 5 Ob 374/97d). Nach ständiger Rechtsprechung handelt es sich bei Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG (nunmehr Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 2002, BGBI römisch eins 2002/70) um eine Sonderform der Naturalteilung, die gemäß Paragraph 834, ABGB Vorrang vor der Zivilteilung genießt, wenn sie rechtlich und auch faktisch möglich und tunlich ist. 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 erhalten bleibt (Pittl in Schwimann, ABGB2 Wohnrecht Rz 29 zu Paragraph 2, WEG mwN ua). Geringfügige Wertunterschiede können aber durch Geld ausgeglichen werden, weil sonst die im Gesetz primär vorgesehene Realteilung praktisch kaum durchführbar wäre (Pittl aaO Rz 30; Gamerith in Rummel, ABGB3 Rz 2 zu Paragraph 843, jeweils mwN ua). Das Berufungsgericht hat unter Zitierung der einschlägigen Rechtsprechung zutreffend darauf hingewiesen, dass schon bisher (in Fällen eines notwendigen Wertausgleiches bei Naturalteilungen nach ABGB) Beträge, die sich im Bereich von 3,5 % des Gesamtwertes der Liegenschaft bewegen, als geringfügig eingestuft wurden, ohne dass damit eine absolute Höchstgrenze zu tolerierender Teilungskosten normiert worden wäre. Bei der vom Gesetzgeber bevorzugten Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum können die Kosten, die für eine Teilung in Kauf zu nehmen sind, sogar generell höher veranschlagt werden (5 Ob 17/01p; 5 Ob 11/98y). Es kann immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden, ob eine Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum für die Miteigentümer an der Höhe eines notwendigen Wertausgleiches scheitert vergleiche 5 Ob 282/99b ua). Wenn das Berufungsgericht in einer nach dem vorliegenden Aufteilungsvorschlag vom Beklagten an den Kläger zu leistenden Ausgleichszahlung von S 350.000 bei einem Gesamtwert der Liegenschaft (ohne Dachbodenausbau) von S 5,8 Mio kein Hindernis für die Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum erkannte, kann darin eine vom Obersten Gerichtshof wahrzunehmende Fehlbeurteilung nicht erblickt werden, zumal sich die Höhe der notwendigen Ausgleichszahlung bei dem im Aufteilungsvorschlag auch vorgesehenen Ausbau des Dachbodens durch den Kläger, wozu der Beklagte im Übrigen bereits seine Zustimmung erklärt hat, bei einem Gesamtwert der Liegenschaft (mit Dachbodenausbau) von S 6,204.000 bei einem Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit des Klägers von S 2,952.000 und einem Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit des Beklagten von S 3,252.000 auf S 150.000 reduzieren würde. Der Beklagte hat daher hinreichend dargetan, dass die Begründung von Wohnungseigentum im konkreten Fall möglich und tunlich ist, wobei es dabei auf die vom Revisionswerber in den Mittelpunkt seiner Ausführungen gestellte Frage des Vorliegens einer verbindlichen Finanzierungszusage des Beklagten nicht ankommen kann vergleiche 5 Ob 374/97d).

Begehrt der im Teilungsstreit Beklagte die Begründung von Wohnungseigentum nach Maßgabe des § 2 Abs 2 Z 2 WEG, so hat der Kläger sein Begehr auf Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umzustellen oder wenigstens ein darauf gerichtetes Eventualbegehr zu stellen (SZ 69/169 ua; RIS-Justiz RS0083097). Die Legitimation gewinnt der Kläger durch das Begehr des Beklagten, das nicht anders durchsetzbar ist; der mittelbare Zwang zur Umstellung bzw. Ergänzung des Klagebegehrens ergibt sich daraus, dass der Gesetzgeber selbst ein Unterliegen des Klägers im Teilungsprozess fingiert, wenn das vorrangig konzipierte Begehr des Beklagten, Wohnungseigentum zu begründen, an sich möglich wäre, der Kläger jedoch ausschließlich an seinem Zivil- oder Naturalteilungsbegehr festhält. Der Beklagte kann dieses Begehr nur in erster Instanz stellen, damit der Kläger sein Klagebegehr (wenigstens durch ein Eventualbegehr) noch umstellen kann. Unterlässt der Kläger eine solche Änderung seines Klagebegehrens, ergibt das Verfahren jedoch, dass die Begründung von Wohnungseigentum möglich und tunlich ist, muss sein ausschließlich

auf Zivilteilung gerichtetes Klagebegehren abgewiesen werden (Pittl aaO Rz 28; Gamerith aaO Rz 6a zu § 841 jeweils mwN; SZ 69/111; SZ 69/169; WoBl 1998/135, 235 mwN ua). Da die vom Beklagten bereits in seiner Klagebeantwortung begehrte Wohnungseigentumsbegründung nach den vorliegenden Feststellungen möglich wäre, der Kläger aber ausschließlich auf Zivilteilung beharrt hat, haben die Vorinstanzen das Klagebegehren zu Recht abgewiesen (vgl 5 Ob 498/97i; 5 Ob 14/97p mwN ua). Begehrt der im Teilungsstreit Beklagte die Begründung von Wohnungseigentum nach Maßgabe des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG, so hat der Kläger sein Begehren auf Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umzustellen oder wenigstens ein darauf gerichtetes Eventualbegehren zu stellen (SZ 69/169 ua; RIS-Justiz RS0083097). Die Legitimation gewinnt der Kläger durch das Begehren des Beklagten, das nicht anders durchsetzbar ist; der mittelbare Zwang zur Umstellung bzw Ergänzung des Klagebegehrens ergibt sich daraus, dass der Gesetzgeber selbst ein Unterliegen des Klägers im Teilungsprozess fingiert, wenn das vorrangig konzipierte Begehren des Beklagten, Wohnungseigentum zu begründen, an sich möglich wäre, der Kläger jedoch ausschließlich an seinem Zivil- oder Naturalteilungsbegehren festhält. Der Beklagte kann dieses Begehren nur in erster Instanz stellen, damit der Kläger sein Klagebegehren (wenigstens durch ein Eventualbegehren) noch umstellen kann. Unterlässt der Kläger eine solche Änderung seines Klagebegehrens, ergibt das Verfahren jedoch, dass die Begründung von Wohnungseigentum möglich und tunlich ist, muss sein ausschließlich auf Zivilteilung gerichtetes Klagebegehren abgewiesen werden (Pittl aaO Rz 28; Gamerith aaO Rz 6a zu Paragraph 841, jeweils mwN; SZ 69/111; SZ 69/169; WoBl 1998/135, 235 mwN ua). Da die vom Beklagten bereits in seiner Klagebeantwortung begehrte Wohnungseigentumsbegründung nach den vorliegenden Feststellungen möglich wäre, der Kläger aber ausschließlich auf Zivilteilung beharrt hat, haben die Vorinstanzen das Klagebegehren zu Recht abgewiesen vergleiche 5 Ob 498/97i; 5 Ob 14/97p mwN ua).

Die Revision war daher mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. Die Revision war daher mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

#### **Anmerkung**

E67584 10Ob242.02i

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2002:0100OB00242.02I.1126.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20021126\_OGH0002\_0100OB00242\_02I0000\_000

**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](http://www.jusline.at)