

TE OGH 1999/12/21 5Ob89/99w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.12.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof als Revisionsgericht hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Prof. Jörg D*****, 2. Christian Albert L*****, beide vertreten durch DDr. Jörg Christian Horwath, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Kay Martin T*****, vertreten durch Dr. Andreas Ermacora, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Zivilteilung (Streitwert S 225.000), über die Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 13. Jänner 1999, GZ 3 R 199/98h-59, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 22. September 1998, GZ 15 Cg 1/985i-51, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Prozessgericht erster Instanz zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind als weitere Verfahrenskosten zu behandeln.

Text

Begründung:

Die Kläger und der Beklagte sind zu je einem Drittel Miteigentümer der Liegenschaft EZ 6***** Grundbuch*****, auf welcher sich das Schloss "W*****" befindet und der EZ 1***** Grundbuch *****.

Der Beklagte lebt schon seit 1960 durchgehend auf dem Schloss "W*****". Er benützt fünf ehemalige Wirtschaftsräume im Parterre als Wohnung und lebt dort mit seiner Schwester. Der Erstkläger hält sich selten auf dem Schloss auf, der Zweitkläger verbringt dort Sommerurlaube bzw hält er sich auch zu Ostern und im Herbst für längere Zeit auf Schloss "W*****" auf. Eine Benützungsregelung zwischen den Miteigentümern wurde nicht getroffen.

Die zu Schloss "W*****" gehörende Landwirtschaft ist verpachtet. Der Beklagte ist nicht Landwirt und hat die Landwirtschaft auch nie selbst geführt. Auf Grund seiner Miteigentümerschaft am Schloss "W*****" samt Landwirtschaft ist er jedoch bei der Bauernkrankenkasse versichert.

Die Hofeigenschaft des geschlossenen Hofes Schloss "W*****" wurde mittlerweile rechtskräftig aufgehoben.

Der Gutsbestand der Liegenschaft der EZ 6***** (Schloss "W*****") setzt sich aus den Grundstücken Nr 109/7, 118/1, 119, 120/1, 120/2, 121/2, 123, 124, 125, 126, 127, 128/2, 158/2, 158/5, 158/18, 3897, 3898, 26/1, 721 (alle KG*****), 188, 196, 197, 198, 199, 657, 732/1 und 126 (alle KG*****) zusammen. Der Gutsbestand der EZ 1***** besteht aus den Grundstücken Nr 111, 112, 116/1, 116/2 und 158/3 (KG*****).

Mit der vorliegenden Teilungsklage begehren die Kläger die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft der Streitteile an den Liegenschaften EZ 1***** Grundbuch ***** sowie EZ 6***** Grundbuch ***** durch gerichtliche Feilbietung.

Sie hätten Jahre hindurch versucht, mit dem Beklagten eine für alle Miteigentümer zumutbare Nutzungsregelung für die streitgegenständlichen Liegenschaften zu finden. Die Bemühungen seien nicht zuletzt daran gescheitert, dass der Beklagte eigenmächtig verschiedene Räumlichkeiten auf Schloss "W*****" ausschließlich für sich in Anspruch genommen habe, Räumlichkeiten versperrt und den Klägern als Miteigentümern sowohl den Zugang als auch die Nutzung daran vorenthalten habe. Eine einvernehmliche und für alle Beteiligten zumutbare Nutzung der Liegenschaft vor allem auch des Schlosses "W*****" sei durch Verschulden des Beklagten unmöglich. Eine einvernehmliche Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft sei nicht zustande gekommen. Hiezu komme, dass der Bauzustand des Schlosses "W*****" immer schlechter werde und bereits Teile der Mauer brüchig seien. Auch für die Sanierung könne mit dem Beklagten keine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Auf Grund der Tatsache, dass das Schloss "W*****" nur eine sehr spezifische und eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit biete, eine gleichartige und gerechte Nutzungsmöglichkeit durch das Verhalten des Beklagten nicht erreichbar sei und darüber hinaus die Interessenlage der Miteigentümer hinsichtlich der Liegenschaft unterschiedlich sei, sei eine Aufrechterhaltung der Miteigentumsgemeinschaft nicht zumutbar. Eine Aufteilung der Liegenschaft bzw des Schlosses in Natur in Form einer Realteilung sei auf Grund der Beschaffenheit der Liegenschaft nicht möglich.

Der Beklagte beantragt die Abweisung der Klage und wendete Unzeit im Sinn des§ 830 ABGB gegen den Teilungsanspruch ein. Am Schloss seien erhebliche Sanierungsarbeiten erforderlich, wobei die Mittel für die Sanierung nur von den Miteigentümern gemeinsam aufgebracht werden könnten. Für eine Zivilteilung des Schlosses sei die Zustimmung des Bundesdenkmalamts notwendig, die nicht erteilt werde. Auch würde die Aufhebung der Gemeinschaft zu erheblichen Nachteilen für den Beklagten führen. In diesem Fall drohe ihm die Obdachlosigkeit und wegen seines Alters, seiner Krankheit und jahrzehntelangen Verbindung zum Schloss sei ihm der Bezug einer Ersatzwohnung nicht zumutbar. Außerdem sei der Beklagte als Miteigentümer bei der Bauernkrankenkasse versichert und würde diese Versicherung verlieren, sollte es zur Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft kommen.Der Beklagte beantragt die Abweisung der Klage und wendete Unzeit im Sinn des Paragraph 830, ABGB gegen den Teilungsanspruch ein. Am Schloss seien erhebliche Sanierungsarbeiten erforderlich, wobei die Mittel für die Sanierung nur von den Miteigentümern gemeinsam aufgebracht werden könnten. Für eine Zivilteilung des Schlosses sei die Zustimmung des Bundesdenkmalamts notwendig, die nicht erteilt werde. Auch würde die Aufhebung der Gemeinschaft zu erheblichen Nachteilen für den Beklagten führen. In diesem Fall drohe ihm die Obdachlosigkeit und wegen seines Alters, seiner Krankheit und jahrzehntelangen Verbindung zum Schloss sei ihm der Bezug einer Ersatzwohnung nicht zumutbar. Außerdem sei der Beklagte als Miteigentümer bei der Bauernkrankenkasse versichert und würde diese Versicherung verlieren, sollte es zur Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft kommen.

Im zweiten Rechtsgang erklärte der Beklagte, die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 6***** (Schloss "W*****") gemäß § 2 Abs 2 Z 2 WEG zu begehren. Eine Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum sei in rechtlicher und technischer Hinsicht möglich. Notwendige Umbaumaßnahmen dürften die Wohnungseigentumsbegründung nicht verhindern. Auch erfordere sie nicht unverhältnismäßige Kosten. Durch die Begründung von Wohnungseigentum werde sogar eine Werterhöhung eintreten.Im zweiten Rechtsgang erklärte der Beklagte, die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 6***** (Schloss "W*****") gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zu begehren. Eine Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum sei in rechtlicher und technischer Hinsicht möglich. Notwendige Umbaumaßnahmen dürften die Wohnungseigentumsbegründung nicht verhindern. Auch erfordere sie nicht unverhältnismäßige Kosten. Durch die Begründung von Wohnungseigentum werde sogar eine Werterhöhung eintreten.

Die Kläger bestritten die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum in technischer und tatsächlicher Hinsicht und verweigerten eine Umstellung des Klagebegehrens dahin, dass die Teilung der EZ 6***** durch Begründung von Wohnungseigentum vorzunehmen sei. Außerdem sei ihnen auf Grund der jahrzehntelangen unliebsamen Erfahrungen mit dem Beklagten und dessen vielfachen und nachhaltigen Störungsaktionen nicht

zumutbar, in einem aufgezwungenen Wohnungseigentum mit dem Beklagten zusammenleben zu müssen. Der Beklagte habe sich uneinsichtig, starrköpfig und unkooperativ gezeigt und insbesondere in letzter Zeit den Klägern Zutritt zu Räumlichkeiten, in denen sich deren Fahrnisse befunden hätten, verweigert. Auch habe er im gemeinsamen Eigentum stehende Bäume umschneiden lassen und das Holz für sich verwendet.

Im Übrigen würde die Schaffung von Wohnungseigentum etwa 10,3 Millionen Schilling kosten und sei demnach im Verhältnis zum Wert der Gesamtliegenschaft unangemessen hoch. Dem Beklagten sei eine Finanzierung dieses Betrages nicht möglich. Im derzeitigen baulichen Zustand sei Wohnungseigentum nicht begründbar.

Das Erstgericht wies das gesamte Teilungsbegehren ab.

Es ging von folgenden entscheidungswesentlichen Feststellungen aus:

Der Beklagte besitzt Wertpapiere in Höhe von ca DM 30.000. Er verfügt über keine Pension, sondern erzielt lediglich Einkünfte aus diesen Wertpapieren in Höhe von monatlich S 8.000 bis S 10.000. Seit vielen Jahren gibt er immer wieder Renovierungsarbeiten am Schloss in Auftrag. Daneben bemüht er sich, Subventionen zur Restaurierung des Schlosses von öffentlicher Hand zu erhalten.

Der Verkehrswert der Liegenschaften im derzeitigen Zustand beträgt zwischen S 20.000.000 und S 30.000.000.

Am Schloss "W*****" sind - unabhängig davon, ob Wohnungseigentum geschaffen wird oder nicht - dringend Sanierungsmaßnahmen in Höhe von S 10.000.000 bis S 12.000.000 erforderlich.

Der Gebäudekomplex des Schlosses "W*****" ist in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht parifizierbar und die Begründung von Wohnungseigentum am Schloss entsprechend den Anteilen der drei Miteigentümer möglich. Das Schlossgebäude wäre dabei in top 1 (erstes Obergeschoss), top 2 (zweites Obergeschoss) und top 3 (drittes Obergeschoss und Dachgeschoss) zu teilen, wobei derzeit bereits pro Geschoss eine Wasserentnahmestelle und ein WC vorhanden sind. Diese Aufteilung wäre mit geringem Einsatz von baulichen Maßnahmen zu erreichen. Die diesbezüglichen Kosten würden ca S 140.000 bis S 180.000 pro Wohneinheit betragen. Das Bundesdenkmalamt stimmt jenen Baumaßnahmen, die zur Bildung von Wohnungseigentum notwendig sind, also der Abgrenzung der einzelnen Wohnungen zu. Wenngleich eine real geteilte Aufsplittung des Burgkomplexes in Wohneinheiten aus der Sicht der Denkmalpflege nicht angestrebt wird, steht das Bundesdenkmalamt einer Teilung des Schlosses durch Begründung von Wohnungseigentum an gewissen Bauteilen grundsätzlich positiv gegenüber.

Im Fall einer Begründung von Wohnungseigentum am Schloss "W*****" hätten beim Gutsbestand der EZ 6***** Grundbuch ***** die Grundstücke 657, 197, 196, 198, das neu gebildete Grundstück Nr 116/3 und 112/1 sowie das Grundstück 126 zu verbleiben, während alle anderen Grundstücke aus dieser Einlagezahl abzuschreiben und der EZ 1***** Grundbuch ***** zuzuschreiben wären.

Das neu zu bildende Grundstück 116/3 ist eine Teilfläche des ursprünglichen Schlossparks und würde dem Schloss als Allgemeinfläche zugeordnet. Die ebenfalls neu zu bildende Grundstücksnummer 112/3 wird ebenfalls als Allgemeinfläche dem Schloss zugeordnet. Die vergrößerte Liegenschaft EZ 193 ist in der Folge nur ideell teilbar.

Die beschriebenermaßen reduzierte Liegenschaft EZ 6***** (Schloss "W*****" und verbleibender Gutsbestand) kann in Form der Begründung von Wohnungseigentum durch Schaffung von drei oder auch sechs abgeschlossenen Wohneinheiten entsprechend den Anteilen der drei Miteigentümer aufgeteilt werden. Eine mögliche Anteilsdifferenz wäre durch Geldausgleich zu kompensieren.

In rechtlicher Hinsicht erachtete das Erstgericht das Begehren der Kläger auf Zivilteilung für nicht berechtigt. Der am Teilungsstreit Beklagte habe erwiesen, dass an der EZ 6***** die Begründung von Wohnungseigentum ohne überverhältnismäßige Umbaukosten möglich sei und habe dementsprechend die Begründung von Wohnungseigentum nach Maßgabe des § 2 Abs 2 Z 2 WEG begehrt. Die Kläger hätten es unterlassen, ihr auf Zivilteilung gerichtetes Klagebegehren auf Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umzustellen oder wenigstens ein darauf gerichtetes Eventualbegehren zu stellen (WoBl 1996, 64; OGH 26. 7. 1996 1 Ob 521/96). Auch ihr Einwand, die Begründung von Wohnungseigentum mit dem Beklagten sei ihnen nicht zumutbar, sei unberechtigt. Durch die Bestimmung des § 2 Abs 2 Z 2 WEG idF des 3. WÄG habe der Gesetzgeber der Einräumung von Wohnungseigentum und damit der Erhaltung von Wohnmöglichkeiten für die einzelnen Miteigentümer Vorrang vor der Beseitigung der sich aus dem Unterbleiben der räumlichen Trennung der Miteigentümer möglicherweise ergebenden Probleme

eingerräumt. Daraus folge, dass allfällige zwischen den Verfahrensparteien bestehende Streitigkeiten einer Begründung von Wohnungseigentum nicht entgegenstünden. Selbst unter Zugrundelegung der Richtigkeit der von den Klägern behaupteten Tatsachen über das Verhalten des Beklagten gegenüber den Klägern hielten sich die Unstimmigkeiten und Streitigkeiten zwischen ihnen in einem vergleichsweise üblichen Rahmen und seien zumindest bislang nicht in den Bereich von Tötlichkeiten, Drohungen oder sonst strafbaren Handlungen ausgeartet. Das Verhalten des Beklagten stehe daher der Begründung von Wohnungseigentum nicht entgegen. In rechtlicher Hinsicht erachtete das Erstgericht das Begehren der Kläger auf Zivilteilung für nicht berechtigt. Der am Teilungsstreit Beklagte habe erwiesen, dass an der EZ 6**** die Begründung von Wohnungseigentum ohne überverhältnismäßige Umbaukosten möglich sei und habe dementsprechend die Begründung von Wohnungseigentum nach Maßgabe des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG begehrt. Die Kläger hätten es unterlassen, ihr auf Zivilteilung gerichtetes Klagebegehren auf Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umzustellen oder wenigstens ein darauf gerichtetes Eventualbegehren zu stellen (WoBI 1996, 64; OGH 26. 7. 1996 1 Ob 521/96). Auch ihr Einwand, die Begründung von Wohnungseigentum mit dem Beklagten sei ihnen nicht zumutbar, sei unberechtigt. Durch die Bestimmung des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG in der Fassung des 3. WÄG habe der Gesetzgeber der Einräumung von Wohnungseigentum und damit der Erhaltung von Wohnmöglichkeiten für die einzelnen Miteigentümer Vorrang vor der Beseitigung der sich aus dem Unterbleiben der räumlichen Trennung der Miteigentümer möglicherweise ergebenden Probleme eingeräumt. Daraus folge, dass allfällige zwischen den Verfahrensparteien bestehende Streitigkeiten einer Begründung von Wohnungseigentum nicht entgegenstünden. Selbst unter Zugrundelegung der Richtigkeit der von den Klägern behaupteten Tatsachen über das Verhalten des Beklagten gegenüber den Klägern hielten sich die Unstimmigkeiten und Streitigkeiten zwischen ihnen in einem vergleichsweise üblichen Rahmen und seien zumindest bislang nicht in den Bereich von Tötlichkeiten, Drohungen oder sonst strafbaren Handlungen ausgeartet. Das Verhalten des Beklagten stehe daher der Begründung von Wohnungseigentum nicht entgegen.

Eine teilweise Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft sei zwar grundsätzlich zulässig, komme aber nur dann in Betracht, wenn mehrere, wirtschaftlich nicht zusammenhängende Objekte eine Eigentumsgemeinschaft bildeten und keine Teilhaberinteressen durch die Teilung verletzt würden. Dabei habe der die Zivilteilung begehrende Teilhaber, hier die Kläger, zu beweisen, dass die Naturalteilung auch nicht teilweise hinsichtlich eines Grundstücksteils möglich sei (NZ 1980, 79). Die Kläger hätten in diese Richtung zielende Behauptungen ungeachtet des Umstandes, dass sie im Aufhebungsbeschluss des Oberlandesgerichtes Innsbruck vom 25. 9. 1996 darauf hingewiesen worden seien, nicht aufgestellt. Darüber hinaus sei in Ansehung der nur ideell teilbaren Liegenschaft EZ 1***** von einer Unzeit des Teilungsbegehrens auszugehen. Es stehe nämlich fest, dass diese Liegenschaft durch die im Zug der Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Zuschreibungen eine flächenmäßige Vergrößerung und damit Wertsteigerung erfahren würde. Damit gelangte das Erstgericht zur gänzlichen Abweisung des Teilungsbegehrens.

Einer von den Klägern dagegen erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Zunächst trat es der Rechtsansicht des Erstgerichtes bei, dass das von den Klägern dem Beklagten vorgeworfene Verhalten nicht geeignet sei, die Unzumutbarkeit der Begründung von Wohnungseigentum zu bejahen. Dazu sei es erforderlich, dass ein Miteigentümer ein Verhalten gesetzt habe, das einen oder mehrere der Ausschlussstatbestände des § 22 Abs 1 WEG erfülle, im konkreten Fall den Ausschlussgrund des § 22 Abs 1 Z 3 WEG. Dazu reichten jedoch die Behauptungen der Kläger nicht aus. Die Durchführung eines Beweisverfahrens zu dieser Frage habe sich daher erübrigt. Zunächst trat es der Rechtsansicht des Erstgerichtes bei, dass das von den Klägern dem Beklagten vorgeworfene Verhalten nicht geeignet sei, die Unzumutbarkeit der Begründung von Wohnungseigentum zu bejahen. Dazu sei es erforderlich, dass ein Miteigentümer ein Verhalten gesetzt habe, das einen oder mehrere der Ausschlussstatbestände des Paragraph 22, Absatz eins, WEG erfülle, im konkreten Fall den Ausschlussgrund des Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 3, WEG. Dazu reichten jedoch die Behauptungen der Kläger nicht aus. Die Durchführung eines Beweisverfahrens zu dieser Frage habe sich daher erübrigt.

Des Weiteren habe das Erstgericht zutreffend die Rechtsfrage, ob die Begründung von Wohnungseigentum am Schloss "W*****" in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht möglich sei, bejaht. Ein konkreter Teilungsvorschlag müsse zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegen (SZ 69/111; 5 Ob 48/98i). Erforderliche behördliche Genehmigungen nach dem Grundverkehrsgesetz oder Denkmalschutzgesetz könnten im Zuge des Titelverfahrens ohnedies nicht vorliegen. Es müsse lediglich sichergestellt sein, dass mit den entsprechenden behördlichen Bewilligungen grundsätzlich gerechnet werden könne. Diese Voraussetzung sei hier verwirklicht. Denkmalrechtliche Genehmigungen könnten überhaupt nur

konkret beabsichtigten Umbaumaßnahmen erteilt werden. Diese seien in einem Diskussionsprozess mit dem Bundesdenkmalamt mit den Zielen und Grundsätzen der Denkmalpflege in Einklang zu bringen. Dass dies beim vorliegenden Projekt nicht möglich wäre, hätten die Kläger im erstinstanzlichen Verfahren nicht behauptet.

Richtig sei zwar, dass bei der vom Sachverständigen vorgeschlagenen Aufteilungsmöglichkeit die Höhe allfälliger Ausgleichszahlungen noch nicht ermittelt habe werden können. Dies setze aber eine im Teilungsprozess noch nicht vorzunehmende Nutzwertfestsetzung voraus, weil nur aus allfälligen Nutzwertdifferenzen Ausgleichsbeträge ermittelt werden können. Ausgehend davon, dass nach dem Sachverständigengutachten mit der Bildung von drei Wohneinheiten eine Aufteilung in nahezu gleiche Teile ermöglicht werde, könne davon ausgegangen werden, dass ein allfälliger Wertausgleich nicht zu einer unzumutbaren Belastung der Miteigentümer führen werde.

Im Übrigen dürfe der für das Objekt unbedingt erforderliche Sanierungsaufwand in Höhe von S 10,000.000 bis S 12,000.000 nicht den Kosten der Wohnungseigentumsbegründung hinzugerechnet werden, da dieser Aufwand nach den erstgerichtlichen Feststellungen jedenfalls erforderlich sei. Die festgestellten Kosten der Umbaumaßnahmen zur Wohnungseigentumsbegründung lägen weit unter dem von der Rechtsprechung als Obergrenze angenommenen Wert von 5 % des Liegenschaftswerts.

Den Berufungswerbern sei aber auch darin nicht zuzustimmen, dass die Tatsache, dass Wohnungseigentumsbegründung nur hinsichtlich der EZ 6***** (abzüglich der oben beschriebenen Grundstücke) möglich sei, hinsichtlich der EZ 1***** aber nur Zivilteilung möglich wäre, die Abweisung des Klagebegehrens nicht rechtfertige. Bei der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG handle es sich um eine Sonderform der Naturalteilung, die gemäß § 834 ABGB Vorrang vor der Zivilteilung genieße. Nach neuerer Rechtsprechung schließe die Naturalteilung die Möglichkeit nicht aus, auf Grund einer Teilungsklage die Eigentumsgemeinschaft auch nur an einer von mehreren gemeinschaftlichen Sachen oder einem Teil der gemeinschaftlichen Sache aufzuheben, sofern dadurch keine wirtschaftliche Einheit zerstört werde. Dasselbe habe nach Ansicht des Berufungsgerichtes auch für den Fall der Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG zu gelten. Der mit dieser Bestimmung verfolgte Zweck, zu verhindern, dass einem Miteigentümer die Wohnmöglichkeit in dem zu teilenden Objekt genommen werde, werde nämlich ansonsten immer dann vereitelt, wenn von einem Teilungsstreit nicht nur ein Gebäude, an dem Wohnungseigentum begründet werden solle, betroffen sei, sondern auch andere Liegenschaften, was gerade im ländlichen Bereich häufig der Fall sei. Den Berufungswerbern sei aber auch darin nicht zuzustimmen, dass die Tatsache, dass Wohnungseigentumsbegründung nur hinsichtlich der EZ 6***** (abzüglich der oben beschriebenen Grundstücke) möglich sei, hinsichtlich der EZ 1***** aber nur Zivilteilung möglich wäre, die Abweisung des Klagebegehrens nicht rechtfertige. Bei der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG handle es sich um eine Sonderform der Naturalteilung, die gemäß Paragraph 834, ABGB Vorrang vor der Zivilteilung genieße. Nach neuerer Rechtsprechung schließe die Naturalteilung die Möglichkeit nicht aus, auf Grund einer Teilungsklage die Eigentumsgemeinschaft auch nur an einer von mehreren gemeinschaftlichen Sachen oder einem Teil der gemeinschaftlichen Sache aufzuheben, sofern dadurch keine wirtschaftliche Einheit zerstört werde. Dasselbe habe nach Ansicht des Berufungsgerichtes auch für den Fall der Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zu gelten. Der mit dieser Bestimmung verfolgte Zweck, zu verhindern, dass einem Miteigentümer die Wohnmöglichkeit in dem zu teilenden Objekt genommen werde, werde nämlich ansonsten immer dann vereitelt, wenn von einem Teilungsstreit nicht nur ein Gebäude, an dem Wohnungseigentum begründet werden solle, betroffen sei, sondern auch andere Liegenschaften, was gerade im ländlichen Bereich häufig der Fall sei.

Es sei daher davon auszugehen, dass dort, wo die Begründung von Wohnungseigentum nicht möglich sei, nämlich hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1*****, diese im Miteigentum zu verbleiben habe, dies aber im übrigen die Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum an jener Liegenschaft, an der dies technisch und rechtlich möglich sei, nicht verhindere.

Weil im vorliegenden Fall aber die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum erwiesen sei und die Kläger es unterlassen hätten, ihr Teilungsbegehren dementsprechend umzustellen oder ein entsprechendes Eventualbegehren zu erheben, habe das Erstgericht zu Recht das gesamte Klagebegehren abgewiesen.

Die Kläger strebten mit ihrer Zivilteilungsklage die Aufteilung des gesamten zum Schloss "W*****" gehörenden Liegenschaftsbesitzes der Streitteile an. Eine teilweise Stattgebung ihrer Teilungsklage hinsichtlich der nur ideell

teilbaren Liegenschaft EZ 1***** käme damit aber nicht einem minus, sondern einem aliud gleich. Im Übrigen hätten die Kläger die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes, dass hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1***** dem Teilungsbegehren der Einwand der Unzeit entgegenstehe, nicht bekämpft.

Zu Recht sei daher das Erstgericht zur Abweisung des gesamten Klagebegehrens gelangt.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000, nicht aber S 260.000 übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Zur Frage, ob die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum nur an einem Teil der von der Teilungsklage erfassten Liegenschaften einem Begehren auf Zivilteilung gemäß §§ 841, 843 ABGB entgegenstehe, liege keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor. Auch in der Entscheidung 5 Ob 374/97d = immolex 1998, 217 sei diese Frage nicht endgültig entschieden worden. Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000, nicht aber S 260.000 übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Zur Frage, ob die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum nur an einem Teil der von der Teilungsklage erfassten Liegenschaften einem Begehren auf Zivilteilung gemäß Paragraphen 841,, 843 ABGB entgegenstehe, liege keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor. Auch in der Entscheidung 5 Ob 374/97d = immolex 1998, 217 sei diese Frage nicht endgültig entschieden worden.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Kläger wegen Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen dahin, dass dem Zivilteilungsbegehren der Kläger stattgegeben werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist im Sinne ihres Aufhebungsantrags gerechtfertigt.

Zunächst liegt die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens allerdings nicht vor. Der auf Zivilteilung drängende Teilhaber muss beweisen, dass die Naturalteilung unmöglich oder untunlich ist. Die Vorinstanzen haben unter Zugrundelegung der Richtigkeit der vom Kläger behaupteten Tatsachen über das Verhalten des Beklagten zutreffend in rechtlicher Hinsicht erkannt, dass der Umstand, dass Streitigkeiten zwischen den Miteigentümern bestehen, die Schaffung von Wohnungseigentum noch nicht untunlich macht (SZ 69/169; MietSlg 33.067). Im Wesentlichen resultieren nämlich die Streitigkeiten zwischen den Miteigentümern daraus, dass bisher keine Klärung der Nutzungsrechte der einzelnen Miteigentümer vorgenommen wurde und sich eine einvernehmliche Gebrauchsregelung nicht herstellen ließ. Gerade diese Anlassfälle für Streitigkeiten würden aber durch eine Realteilung weitgehend beseitigt und die Verhältnisse der Miteigentümer zueinander verrechtlicht.

Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass in Abkehr von der älteren Rechtsprechung nach ständiger Rechtsprechung auch die teilweise Aufhebung der Gemeinschaft für möglich erachtet wird, sofern dadurch keine wirtschaftliche Einheit zerstört wird (SZ 24/42; NZ 1980, 79; MietSlg 33.062; EvBl 1983/89; Hofmeister/Eggemeier in Schwimann Rz 15 zu § 843 ABGB), wobei bedeutungslos ist, dass Grundstücke, die wirtschaftlich nicht zusammenhängen, noch in einer Grundbuchseinlage zusammengefasst sind (RZ 1970, 186). Dabei besteht die Möglichkeit, dass nicht real geteilte Objekte entweder der Zivilteilung unterworfen werden oder gemeinschaftlich bleiben. Das Nebeneinander von Real- und Zivilteilung ist möglich (SZ 24/42), bleibt aber als Ganzes ein Anwendungsfall der Realteilung (MietSlg 27.075), darf daher keine Wertminderung zur Folge haben (MietSlg 34.084, 35.062; Klang in Klang III, 1103) und geht daher im Zweifel einer Zivilteilung des Gesamten vor (NZ 1980, 79). Das Begehren auf Zivilteilung der gesamten Liegenschaft ist dann unzulässig, wenn nur ein Teil der Liegenschaft nach Abschreibung von Grundstücken der gerichtlichen Feilbietung zugeführt werden müsste, wenn der Teilungsgegner ausdrücklich auf die Möglichkeit der Realteilung eines Grundstücks hingewiesen und damit zu erkennen gegeben hat, dass er eine Realteilung im möglichen Ausmaß vorzieht. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass in Abkehr von der älteren Rechtsprechung nach ständiger Rechtsprechung auch die teilweise Aufhebung der Gemeinschaft für möglich erachtet wird, sofern dadurch keine wirtschaftliche Einheit zerstört wird (SZ 24/42; NZ 1980, 79; MietSlg 33.062; EvBl 1983/89; Hofmeister/Eggemeier in Schwimann Rz 15 zu Paragraph 843, ABGB), wobei bedeutungslos ist, dass Grundstücke, die wirtschaftlich nicht zusammenhängen, noch in einer Grundbuchseinlage zusammengefasst sind (RZ 1970, 186). Dabei besteht die Möglichkeit, dass nicht real geteilte Objekte entweder der Zivilteilung unterworfen werden oder gemeinschaftlich bleiben. Das Nebeneinander von Real- und Zivilteilung ist möglich (SZ 24/42), bleibt aber als Ganzes ein Anwendungsfall der Realteilung (MietSlg 27.075), darf daher keine

Wertminderung zur Folge haben (MietSlg 34.084, 35.062; Klang in Klang römisch III, 1103) und geht daher im Zweifel einer Zivilteilung des Gesamten vor (NZ 1980, 79). Das Begehren auf Zivilteilung der gesamten Liegenschaft ist dann unzulässig, wenn nur ein Teil der Liegenschaft nach Abschreibung von Grundstücken der gerichtlichen Feilbietung zugeführt werden müsste, wenn der Teilungsgegner ausdrücklich auf die Möglichkeit der Realteilung eines Grundstücks hingewiesen und damit zu erkennen gegeben hat, dass er eine Realteilung im möglichen Ausmaß vorzieht.

Dem Berufungsgericht ist auch darin zuzustimmen, dass dies auch dann gilt, wenn als Sonderform der Realteilung (vgl. SZ 69/169) die richterliche Begründung von Wohnungseigentum nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG idF des 3. WÄG vom Teilungsbeklagten begehrt wird und sich als rechtlich möglich und tunlich erweist. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, würde bei anderer Ansicht der Gesetzeszweck des § 2 Abs 2 Z 2 WEG, nämlich die Erhaltung von Wohnmöglichkeiten für die einzelnen Miteigentümer als vorrangig vor der Beseitigung der sich aus dem Unterbleiben der räumlichen Trennung der Miteigentümer möglicherweise ergebenden Probleme, verfehlt (SZ 69/169). Oft nur aus historischen Gründen oder rein zufällig in einer Einlagezahl verbundene Liegenschaftsteile müssen nicht grundsätzlich ein gleiches rechtliches Schicksal erleiden, sofern nicht eine Wertminderung durch Zerstörung einer wirtschaftlichen Einheit eintritt. Hier gilt dasselbe wie für die Realteilung im Allgemeinen. Bei einer mehrere Objekte umfassenden Gemeinschaft tritt eine Wertminderung durch Realteilung dann ein, wenn eine wirtschaftliche Einheit zerstört wird. Ist dies nicht der Fall, so geht die Realteilung der Zivilteilung vor. Ob eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, ist nach der Verkehrsanschauung sowie nach den wirtschaftlichen Absichten der Teilhaber zu beurteilen (vgl. Huber in Staudinger Rz 6 zu § 752 dBGB). Bedeutungslos ist der Umstand, ob die betroffenen Grundstücke auf mehrere Grundbuchskörper aufgeteilt sind oder grundbuchsmäßig eine Einheit bilden. Dass Grundstücke verschiedene Einlagezahlen aufweisen und in verschiedenen Gemeinden liegen, ist einer wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit nicht abträglich, umgekehrt ist die Zusammenfassung in einer Grundbucheinlage kein zwingendes Indiz für eine wirtschaftliche Einheit (MietSlg 35.062; 34.084; Hofmeister/Eggemeier aaO Rz 12 zu § 843 ABGB). Zutreffend hat das Berufungsgericht auch erkannt, dass die Aufhebung der Gemeinschaft an mehreren Liegenschaften die zu einem landwirtschaftlichen Unternehmen gehören, nur durch Zivilteilung möglich ist (SZ 24/42; DREvBl 1940/238; RZ 1970, 103 f; MietSlg 27.074, 34.084). Dem Berufungsgericht ist auch darin zuzustimmen, dass dies auch dann gilt, wenn als Sonderform der Realteilung (vergleiche SZ 69/169) die richterliche Begründung von Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG in der Fassung des 3. WÄG vom Teilungsbeklagten begehrt wird und sich als rechtlich möglich und tunlich erweist. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, würde bei anderer Ansicht der Gesetzeszweck des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG, nämlich die Erhaltung von Wohnmöglichkeiten für die einzelnen Miteigentümer als vorrangig vor der Beseitigung der sich aus dem Unterbleiben der räumlichen Trennung der Miteigentümer möglicherweise ergebenden Probleme, verfehlt (SZ 69/169). Oft nur aus historischen Gründen oder rein zufällig in einer Einlagezahl verbundene Liegenschaftsteile müssen nicht grundsätzlich ein gleiches rechtliches Schicksal erleiden, sofern nicht eine Wertminderung durch Zerstörung einer wirtschaftlichen Einheit eintritt. Hier gilt dasselbe wie für die Realteilung im Allgemeinen. Bei einer mehrere Objekte umfassenden Gemeinschaft tritt eine Wertminderung durch Realteilung dann ein, wenn eine wirtschaftliche Einheit zerstört wird. Ist dies nicht der Fall, so geht die Realteilung der Zivilteilung vor. Ob eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, ist nach der Verkehrsanschauung sowie nach den wirtschaftlichen Absichten der Teilhaber zu beurteilen (vergleiche Huber in Staudinger Rz 6 zu Paragraph 752, dBGB). Bedeutungslos ist der Umstand, ob die betroffenen Grundstücke auf mehrere Grundbuchskörper aufgeteilt sind oder grundbuchsmäßig eine Einheit bilden. Dass Grundstücke verschiedene Einlagezahlen aufweisen und in verschiedenen Gemeinden liegen, ist einer wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit nicht abträglich, umgekehrt ist die Zusammenfassung in einer Grundbucheinlage kein zwingendes Indiz für eine wirtschaftliche Einheit (MietSlg 35.062; 34.084; Hofmeister/Eggemeier aaO Rz 12 zu Paragraph 843, ABGB). Zutreffend hat das Berufungsgericht auch erkannt, dass die Aufhebung der Gemeinschaft an mehreren Liegenschaften die zu einem landwirtschaftlichen Unternehmen gehören, nur durch Zivilteilung möglich ist (SZ 24/42; DREvBl 1940/238; RZ 1970, 103 f; MietSlg 27.074, 34.084).

Diese Überlegungen verweisen bereits darauf, dass Fragen der Möglichkeit und Tunlichkeit der Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung des Schlosses "W*****" samt einem Teil der mit diesem einerseits in wirtschaftlicher Einheit stehenden Grundstücke, andererseits die wirtschaftliche Einheit der übrigen, landwirtschaftlich genutzten (verpachteten) Grundstücke, die ihrerseits wiederum nur ideell teilbar wären, noch nicht ausreichend geklärt erscheint. Die Vorinstanzen legten den vom Sachverständigen Hütter ausgearbeiteten Teilungsvorschlag insofern ungeprüft ihrer rechtlichen Beurteilung zugrunde. Vor allem die von den Revisionswebern aufgeworfene Frage der Wertminderung des

Schlosses "W*****" durch Abschreibung einzelner Grundstücke und Zuschreibung zur EZ 1***** bedarf noch einer eingehenden Erörterung und Verbreiterung im Sachverhalt. Es steht etwa derzeit keineswegs fest, welche Grundstücke landwirtschaftlich genutzt bzw verpachtet sind und inwiefern eine wirtschaftliche Einheit eines landwirtschaftlichen Unternehmens besteht. Andererseits läßt sich nach den maßgeblichen Feststellungen auch nicht beurteilen, ob nach allgemeiner Verkehrsanschauung, die maßgeblich den Preis von Liegenschaften bestimmt, eine Teilung des Schlossparks, der dann als allgemeiner Teil von der Wohnungseigentumsbegründung am Schloss umfasst wäre, nicht doch zu einer Wertminderung führt. Dazu ist anzumerken, dass Fragen der Tunlichkeit der (teilweisen) Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung in die Beweispflicht des Beklagten fällt und daher die Kläger nicht damit abgetan werden können, bisher dazu kein Vorbringen erstattet zu haben. Derjenige, der das Rechtsschutzziel der Wohnungseigentumsbegründung anstrebt, hat auch die dafür notwendigen rechtserzeugenden Tatsachen zu behaupten und nachzuweisen (vgl 5 Ob 268/98t, 5 Ob 11/98y uva). Diese Überlegungen verweisen bereits darauf, dass Fragen der Möglichkeit und Tunlichkeit der Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung des Schlosses "W*****" samt einem Teil der mit diesem einerseits in wirtschaftlicher Einheit stehenden Grundstücke, andererseits die wirtschaftliche Einheit der übrigen, landwirtschaftlich genutzten (verpachteten) Grundstücke, die ihrerseits wiederum nur ideell teilbar wären, noch nicht ausreichend geklärt erscheint. Die Vorinstanzen legten den vom Sachverständigen Hütter ausgearbeiteten Teilungsvorschlag insofern ungeprüft ihrer rechtlichen Beurteilung zugrunde. Vor allem die von den Revisionswebern aufgeworfene Frage der Wertminderung des Schlosses "W*****" durch Abschreibung einzelner Grundstücke und Zuschreibung zur EZ 1***** bedarf noch einer eingehenden Erörterung und Verbreiterung im Sachverhalt. Es steht etwa derzeit keineswegs fest, welche Grundstücke landwirtschaftlich genutzt bzw verpachtet sind und inwiefern eine wirtschaftliche Einheit eines landwirtschaftlichen Unternehmens besteht. Andererseits läßt sich nach den maßgeblichen Feststellungen auch nicht beurteilen, ob nach allgemeiner Verkehrsanschauung, die maßgeblich den Preis von Liegenschaften bestimmt, eine Teilung des Schlossparks, der dann als allgemeiner Teil von der Wohnungseigentumsbegründung am Schloss umfasst wäre, nicht doch zu einer Wertminderung führt. Dazu ist anzumerken, dass Fragen der Tunlichkeit der (teilweisen) Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung in die Beweispflicht des Beklagten fällt und daher die Kläger nicht damit abgetan werden können, bisher dazu kein Vorbringen erstattet zu haben. Derjenige, der das Rechtsschutzziel der Wohnungseigentumsbegründung anstrebt, hat auch die dafür notwendigen rechtserzeugenden Tatsachen zu behaupten und nachzuweisen vergleiche 5 Ob 268/98t, 5 Ob 11/98y uva).

Auch die Feststellungen zur Möglichkeit einer Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung hinsichtlich des Schlosskomplexes "W*****" selbst blieben unvollständig.

Ganz allgemein gilt, dass jede Realteilung nur dann tunlich ist, wenn eine Sache ohne Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großen Wertausgleichs in Teile zerlegt werden kann, sodass der Wert des Ganzen in den Teilen erhalten bleibt. Das Wertverhältnis zwischen den Teilen muss überdies annähernd der Größe der Anteile entsprechen. Wenn auch geringfügige Abweichungen durch Geld ausgeglichen werden können und bei Teilung durch Wohnungseigentumsbegründung und Ausgleichszahlungen an jene Miteigentümer, deren Anteil deutlich unter der erforderlichen Mindestgröße bleibt, eine großzügigere Handhabung des Geldausgleichs für Wertunterschiede sowie für zumutbare Umbaumaßnahmen für zulässig erachtet wird (vgl Oberhofer in WoBI 1994, 62 f), andererseits ein konkreter Teilungsvorschlag nicht vorliegen muss (vgl 5 Ob 48/98i; 5 Ob 2399/96x ua) und die Möglichkeit der Wohnungseigentumsbegründung grundsätzlich ausreicht, gibt der vorliegende Fall doch Anlaß zu grundsätzlichen Überlegungen: Ganz allgemein gilt, dass jede Realteilung nur dann tunlich ist, wenn eine Sache ohne Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großen Wertausgleichs in Teile zerlegt werden kann, sodass der Wert des Ganzen in den Teilen erhalten bleibt. Das Wertverhältnis zwischen den Teilen muss überdies annähernd der Größe der Anteile entsprechen. Wenn auch geringfügige Abweichungen durch Geld ausgeglichen werden können und bei Teilung durch Wohnungseigentumsbegründung und Ausgleichszahlungen an jene Miteigentümer, deren Anteil deutlich unter der erforderlichen Mindestgröße bleibt, eine großzügigere Handhabung des Geldausgleichs für Wertunterschiede sowie für zumutbare Umbaumaßnahmen für zulässig erachtet wird vergleiche Oberhofer in WoBI 1994, 62 f), andererseits ein konkreter Teilungsvorschlag nicht vorliegen muss vergleiche 5 Ob 48/98i; 5 Ob 2399/96x ua) und die Möglichkeit der Wohnungseigentumsbegründung grundsätzlich ausreicht, gibt der vorliegende Fall doch Anlaß zu grundsätzlichen Überlegungen:

Soll ein riesiger Wohnkomplex, der zum Teil baufällig ist, zum Teil aus nicht bewohnbaren Räumen besteht und in dem

überdies jedes einzelne Stockwerk völlig unterschiedliche Ausgestaltungen aufweist, wie dies beim Schloss "W*****" offenkundig der Fall ist, reicht es nicht aus, einfach horizontale Unterteilungen vorzunehmen und dementsprechend von der Möglichkeit der Schaffung dreier annähernd gleicher Wohneinheiten auszugehen. Die Revisionswerber verweisen etwa darauf, dass in einem Stockwerk ein mehrere 100 m**2 großer Rittersaal besteht, in einem anderen Stockwerk hingegen im wesentlichen ehemalige Wirtschaftsräume. Ohne dass hier das Erfordernis aufgestellt werden sollte, der die Realteilung anstrebende Beklagte habe einen konkreten Teilungsvorschlag zu erstellen, ist es doch unabdingbare Voraussetzung der rechtlichen Beurteilung, dass Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum mit noch zumutbaren Umbaumaßnahmen und Ausgleichszahlungen ist, dass die Möglichkeit der Herstellung von annähernd den Miteigentumsanteilen entsprechenden Einheiten gegeben ist. Dabei ist naturgemäß - worauf die Revisionswerber zutreffend verweisen -, nicht bloß von einer Quadratmetergröße der zur Verfügung stehenden Flächen auszugehen, sondern bleibt ohne Beschreibung der Verwendungsmöglichkeit und der Art der Räumlichkeiten stets die Gleichwertigkeit der Anteile unbeantwortet.

In diesem Sinn ist den Ausführungen der Revisionswerber zuzustimmen, dass noch eine Verbreiterungsbedürftigkeit der erstinstanzlichen Feststellungen über jene Fragen besteht, die eine rechtliche Beurteilung der Möglichkeit und Tunlichkeit der Begründung etwa gleichwertigen Wohnungseigentums am Schloss "W*****" bedarf. Die Rechtsprechung hat im Übrigen schon bisher eine besondere Darlegungspflicht des die Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung anstrebenden Beklagten gefordert, wenn der Wohnungseigentumsbegründung entgegenstehende Hindernisse evident waren (vgl 5 Ob 14/97p). Das hat auch dann zu gelten, wenn sich aus der besonderen Beschaffenheit des real zu teilenden Objekts - wie hier eines Schlosses - erhebliche Bedenken gegen die Möglichkeit ergeben, Teilstücke von annähernd gleicher Beschaffenheit zu bilden, die ohne Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großen Wertausgleichs mehreren Miteigentümern zugewiesen werden könnten. In diesem Sinn ist den Ausführungen der Revisionswerber zuzustimmen, dass noch eine Verbreiterungsbedürftigkeit der erstinstanzlichen Feststellungen über jene Fragen besteht, die eine rechtliche Beurteilung der Möglichkeit und Tunlichkeit der Begründung etwa gleichwertigen Wohnungseigentums am Schloss "W*****" bedarf. Die Rechtsprechung hat im Übrigen schon bisher eine besondere Darlegungspflicht des die Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung anstrebenden Beklagten gefordert, wenn der Wohnungseigentumsbegründung entgegenstehende Hindernisse evident waren (vergleiche 5 Ob 14/97p). Das hat auch dann zu gelten, wenn sich aus der besonderen Beschaffenheit des real zu teilenden Objekts - wie hier eines Schlosses - erhebliche Bedenken gegen die Möglichkeit ergeben, Teilstücke von annähernd gleicher Beschaffenheit zu bilden, die ohne Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großen Wertausgleichs mehreren Miteigentümern zugewiesen werden könnten.

Ohne Klärung der aufgezeigten Fragen läßt sich aber nicht beurteilen, ob der Einwand des beklagten Teilungsgegners, der begehrten Zivilteilung stünde die Möglichkeit und Tunlichkeit der Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum entgegen, letztlich zielführend ist.

In Stattgebung der Revision war daher eine Aufhebung unumgänglich.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E56365 05A00899

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00089.99W.1221.000

Dokumentnummer

JJT_19991221_OGH0002_0050OB00089_99W0000_000

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