jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/11/9 5Ob282/99b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.11.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verlassenschaft nach Edith O*****, vertreten durch Dr. Heribert O*****, vertreten durch Dr. Christoph Haidlen, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, gegen die beklagten Parteien 1.) Lieselotte S*****, und 2.) Renate S*****, beide vertreten durch Dr. Klaus Reisch und Dr. Anke Reisch, Rechtsanwälte in 6370 Kitzbühel, wegen Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft (Streitwert S 3,100.000,--) infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 11. August 1999, GZ 2 R 156/99d-53, womit das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 13. April 1999, GZ 41 Cg 140/96y-49, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen die mit S 31.234,50 (darin enthalten S 5.204,75 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Berufungsgericht hat zwar - bei einem am Einheitswert der zu teilenden Liegenschaft orientierten Wert des Entscheidungsgegenstandes von mehr als S 260.000,-- ausgesprochen, dass die ordentliche Revision gegen sein Urteil zulässig sei, weil in der Judikatur des Obersten Gerichtshofes noch nicht geklärt sei, ab welcher Höhe (gemessen in Prozenten des Wertes der Gesamtliegenschaft) Kosten der Begründung von Wohnungseigentum nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG unverhältnismäßig sind, doch liegt darin, wie die klagende Partei in ihrer Revisionsbeantwortung zutreffend ausführte, keine iSd § 502 Abs 1 ZPO bedeutsame Rechtsfrage, die die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigen könnte. Die daraus resultierende Zurückweisung der Revision kann sich gemäß § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken.Das Berufungsgericht hat zwar - bei einem am Einheitswert der zu teilenden Liegenschaft orientierten Wert des Entscheidungsgegenstandes von mehr als S 260.000,-- ausgesprochen, dass die ordentliche Revision gegen sein Urteil zulässig sei, weil in der Judikatur des Obersten Gerichtshofes noch nicht geklärt sei, ab welcher Höhe (gemessen in Prozenten des Wertes der Gesamtliegenschaft) Kosten der Begründung von Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG unverhältnismäßig sind, doch liegt darin, wie die klagende Partei in ihrer Revisionsbeantwortung zutreffend ausführte, keine iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO bedeutsame Rechtsfrage, die die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigen könnte. Die

daraus resultierende Zurückweisung der Revision kann sich gemäß Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken.

Das Berufungsgericht ist bei seiner Entscheidung davon ausgegangen, dass die Schaffung von zwei selbständigen Wohnungen im Haus der Streitteile einen Kostenaufwand von S 351.694,80 verursachen würde.

Dies bei einem Schätzwert der Liegenschaft von S 3,1 Mio. Selbst wenn man eine gewisse Wertsteigerung der Liegenschaft seit der Schätzung berücksichtige, seien die für eine Teilung nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG notwendigen Umbaukosten mit ungefähr 10 % des Gesamtwertes der Liegenschaft zu veranschlagen. Das könne iSd Judikatur, die einen die Naturalteilung in Form der Begründung von Wohnungseigentum ermöglichenden Wertausgleich (auch in Form der Aufbringung von Kosten notwendiger Umbauarbeiten) zulassen (siehe dazu die im ersten Rechtsgang ergangene Entscheidung 5 Ob 11/98y = EWr II/2/49 = immolex 1998, 305/189 = NZ 1999, 240) nicht mehr als geringfügig gewertet werden.

Rechtliche Beurteilung

Der in diesem Zusammenhang von den Revisionswerbern geltend gemachte (auf eine Verbreitung der Entscheidungsgrundlagen zum Verkehrswert der streitgegenständlichen Liegenschaft abzielende) Verfahrensmangel liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO).Der in diesem Zusammenhang von den Revisionswerbern geltend gemachte (auf eine Verbreitung der Entscheidungsgrundlagen zum Verkehrswert der streitgegenständlichen Liegenschaft abzielende) Verfahrensmangel liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO).

Auf der Basis des festgestellten Sachverhaltes versuchen die Revisionswerber darzulegen, dass notwendige Umbaukosten von ungefähr 10 % des Gesamtwertes der Liegenschaft einer Wohnungseigentumsbegründung nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG nicht im Wege stehen dürfen, weil sonst diese vom Gesetzgeber gewünschte Teilungsmöglichkeit weitgehend ungenützt bleiben müsste. Wie der Oberste Gerichtshof in der bereits zitierten Entscheidung 5 Ob 11/98y (den gegenständlichen Fall betreffend) aussprach, kann jedoch immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden, ob eine Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum für die Miteigentümer an der Höhe der Umbaukosten scheitert. Die Entscheidung des Berufungsgerichtes, die Schwelle der Geringfügigkeit sei überschritten (was ein vom Obersten Gerichtshof bereits mehrmals bekräftigtes Hindernis für die Naturalteilung darstellt: siehe zu den bereits vom Berufungsgericht zitierten Entscheidungen MietSlg 37.046 und 40.043 auch noch 7 Ob 651/76, MietSlg 28.056 mwN, MietSlg 44/38, MietSlg 48/29, MietSlg 49/10, MietSlg 49/38 ua), ist daher für den Obersten Gerichtshof nur nachprüfbar, wenn dem Berufungsgericht ein die Rechtssicherheit gefährdender grober Beurteilungsfehler unterlaufen ist. Ein solcher ist nicht erkennbar.Auf der Basis des festgestellten Sachverhaltes versuchen die Revisionswerber darzulegen, dass notwendige Umbaukosten von ungefähr 10 % des Gesamtwertes der Liegenschaft einer Wohnungseigentumsbegründung nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG nicht im Wege stehen dürfen, weil sonst diese vom Gesetzgeber gewünschte Teilungsmöglichkeit weitgehend ungenützt bleiben müsste. Wie der Oberste Gerichtshof in der bereits zitierten Entscheidung 5 Ob 11/98y (den gegenständlichen Fall betreffend) aussprach, kann jedoch immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden, ob eine Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum für die Miteigentümer an der Höhe der Umbaukosten scheitert. Die Entscheidung des Berufungsgerichtes, die Schwelle der Geringfügigkeit sei überschritten (was ein vom Obersten Gerichtshof bereits mehrmals bekräftigtes Hindernis für die Naturalteilung darstellt: siehe zu den bereits vom Berufungsgericht zitierten Entscheidungen MietSlg 37.046 und 40.043 auch noch 7 Ob 651/76, MietSlg 28.056 mwN, MietSlg 44/38, MietSlg 48/29, MietSlg 49/10, MietSlg 49/38 ua), ist daher für den Obersten Gerichtshof nur nachprüfbar, wenn dem Berufungsgericht ein die Rechtssicherheit gefährdender grober Beurteilungsfehler unterlaufen ist. Ein solcher ist nicht erkennbar.

Ob zu erwartende Umbaukosten einer Begründung von Wohnungseigentum nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG entgegenstehen,

hat sich immer auch am Ergebnis der Umbauarbeiten zu orientieren. Hier sollen in einem als Einfamilienhaus konzipierten Gebäude (ON 49, 19) zwei Wohneinheiten geschaffen werden, von denen zumindest eine - die der klagenden Partei zugedachte - keineswegs als ideal konfiguriert angesprochen werden kann. So wäre dieser 61,87 m2 großen Wohnung ein Kellerraum von 50,5 m2 zugeordnet, der 2,2 m2 große Abstellraum läge außerhalb des Wohnungsverbandes und der Waschbecken, Dusche und offenbar auch das WC umfassende Sanitärraum wäre nur 2,52 m2 groß (ON 49, 21 ff; Wohnungsplan in ON 42, 227). Wenn das Berufungsgericht unter diesen Umständen in den Umbaukosten von S 351.694,80, die rund ein Zehntel des Gesamtwertes der Liegenschaft ausmachen, ein Hindernis für die Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum erkannte und deshalb dem Zivilteilungsbegehren der klagenden Partei stattgab, ist ihm keine die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigende Fehlbeurteilung unterlaufen. Es kann dahingestellt bleiben, ob nicht auch die von der verstorbenen Edith O***** vor Schluss der Verhandlung in erster Instanz vorweggenommene Erbteilung, der zufolge mehr als zwei Miteigentümer reale Anteile an der Liegenschaft zu beanspruchen hätten, einer Naturalteilung entgegenstünde.Ob zu erwartende Umbaukosten einer Begründung von Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG entgegenstehen, hat sich immer auch am Ergebnis der Umbauarbeiten zu orientieren. Hier sollen in einem als Einfamilienhaus konzipierten Gebäude (ON 49, 19) zwei Wohneinheiten geschaffen werden, von denen zumindest eine - die der klagenden Partei zugedachte - keineswegs als ideal konfiguriert angesprochen werden kann. So wäre dieser 61,87 m2 großen Wohnung ein Kellerraum von 50,5 m2 zugeordnet, der 2,2 m2 große Abstellraum läge außerhalb des Wohnungsverbandes und der Waschbecken, Dusche und offenbar auch das WC umfassende Sanitärraum wäre nur 2,52 m2 groß (ON 49, 21 ff; Wohnungsplan in ON 42, 227). Wenn das Berufungsgericht unter diesen Umständen in den Umbaukosten von S 351.694,80, die rund ein Zehntel des Gesamtwertes der Liegenschaft ausmachen, ein Hindernis für die Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum erkannte und deshalb dem Zivilteilungsbegehren der klagenden Partei stattgab, ist ihm keine die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigende Fehlbeurteilung unterlaufen. Es kann dahingestellt bleiben, ob nicht auch die von der verstorbenen Edith O***** vor Schluss der Verhandlung in erster Instanz vorweggenommene Erbteilung, der zufolge mehr als zwei Miteigentümer reale Anteile an der Liegenschaft zu beanspruchen hätten, einer Naturalteilung entgegenstünde.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E56045 05A02829

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00282.99B.1109.000

Dokumentnummer

JJT_19991109_OGH0002_0050OB00282_99B0000_000

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