jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/3/24 5Ob11/98y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.03.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Edith O*****, vertreten durch Dr.Karlheinz Klee, Rechtsanwalt, Maria-Theresienstraße 38, 6020 Innsbruck, gegen die beklagten Parteien 1) Lieslotte S*****, und 2) Renate S*****, beide vertreten durch Dr.Klaus Reisch und Dr.Anke Reisch, Rechtsanwälte, Franz-Reisch-Straße 11 a, 6370 Kitzbühel, wegen Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft (Streitwert S 3,100.000,-) infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 6.November 1997, GZ 2 R 229/97m-29, womit das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 14.Mai 1997, GZ 41 Cg 140/96y-20, 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 Kosten des weiteren Verfahrens zu behandeln.

Text

Begründung:

Die Klägerin ist auf Grund der Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Kitzbühel vom 10.1.1996, 1 A 302/95k-56, zu einem Drittel Miteigentümerin der Liegenschaft EZ *****; die Beklagten sind zu je 1/3 als Miteigentümer dieser Liegenschaft im Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin begehrt die Zivilteilung dieser Liegenschaft. Sie behauptet, daß eine Naturalteilung der Liegenschaft, auf der ein Einfamilienhaus stehe, nicht möglich sei. Bemühungen um eine einvernehmliche Veräußerung der Liegenschaft seien ebenso gescheitert wie solche um eine praktikable Benützungsregelung.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Von ihren Einwendungen gegen den Teilungsanspruch ist hier nur von Interesse, daß sie im Hinblick auf die Reparaturbedürftigkeit des Hauses das Teilungshindernis der Unzeit sowie ein zu erwartendes Wohnbedürfnis als Teilungsnachteil geltend gemacht und die Begründung von Wohnungseigentum beantragt haben. Es könnten mit geringen baulichen Veränderungen zwei Wohnungen geschaffen

werden. Die Schaffung einer dritten Wohneinheit sei nicht notwendig. Die Erstbeklagte sei nämlich bereit, der Zweitbeklagten ihren Drittelanteil an der Liegenschaft zu übertragen. Eine diesbezügliche Vereinbarung sei auch schon geschlossen worden, doch müßten die entsprechenden Urkunden erst ausgefertigt werden.

Die Klägerin hat die Möglichkeit und Zulässigkeit der Begründung von Wohnungseigentum bestritten und allein an ihrem Zivilteilungsbegehren festgehalten.

Das Erstgericht gab dem Zivilteilungsbegehren statt. Aus seinen Feststellungen ist folgendes hervorzuheben:

Das auf der streitgegenständlichen Liegenschaft errichtete Wohnhaus besteht aus zwei Geschoßen (Erdgeschoß und Obergeschoß) und beansprucht eine Grundfläche von 10,83 m x 9,01 m plus 3,9 m und 1,40

m. Es hat außerdem einen Garagenanbau mit Sitzplatz sowie Waschküchenanteil mit einer Grundfläche von zusammen 4,95 m x 5,83 m. Das Haus ist fast zur Gänze unterkellert. Oberhalb des Garagenraumes befindet sich ein niedriger Dachbodenraum.

Laut Baubescheid ist das Wohnhaus als Einfamilienwohnhaus konzipiert. Es enthält im Kellergeschoß 4 Lagerräume, einen Vorraum, einen Öltankraum, einen Raum für den Zentralheizungskessel, der das gesamte Obergeschoß sowie den erdgeschoßigen Raum im Westeck beheizt, und eine Treppenfläche. Im Erdgeschoß befinden sich der Windfang, eine Diele mit Treppenaufgang zum ersten Obergeschoß bzw Treppenabgang zum Kellergeschoß, ein WC, ein Wohnraum, ein Schlafraum, eine Küche mit Speis, eine von außen zu betretende Waschküche und die Garage. Im Obergeschoß sind drei Schlafzimmer mit Balkon, ein Bad mit Durchgang zum Dachraum über der Garage, ein WC, ein Vorraum sowie der Aufgang über eine steile Holztreppe zu einem schmalen niedrigen Dachraum vorhanden. Die Wohnflächen im ersten Obergeschoß sind durch eine Türe beim Treppenaustritt abgeschlossen und stellen sich in Abänderung gegenüber dem genehmigten Einreichplan als selbständige Wohneinheit dar. Die Trennwand ist in Form eines Bretterverschlages mit einer dünnen Türe ausgeführt.

Das Objekt verfügt über einen teilweise gepflasterten Vorgarten mit einer Tiefe von 6 m, über welchen der Zugang zum Haus und die Zufahrt zur Garage erfolgt; die sonstige Grundstücksfläche ist Garten. Zu Lebzeiten der Ophelia S*****, der Rechtsvorgängerin der Klägerin, war das Haus in einem nicht sauberen Zustand; von den Beklagten war sehr viel Müll weggeworfen worden. Von der Bausubstanz her befindet sich das Haus allerdings in einem ordnungsgemäßen Zustand.

Im Jahre 1959 wurden Renovierungsarbeiten durchgeführt. Alle elektrischen Leitungen wurden neu verlegt, das Bad neu eingerichtet und eine Ölheizung eingebaut. Nach 1959 wurden ein Kaltdach erstellt und die Fassade erneuert. Seither wurden dann nur noch Malerarbeiten ausgeführt. Es kam allerdings nach dem Ableben der Rechtsvorgängerin der Klägerin zu Sanierungsarbeiten der Beklagten, die zu Streitigkeiten geführt haben. Für die bisher durchgeführten Renovierungen haben die Beklagten ungefähr S 2,000.000,- aufgewendet.

Eine Teilung des Hauses in drei unabhängige Wohnungen ist nicht möglich, wohl aber die Teilung der im Haus vorhandenen Flächen in zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Deren Nutzflächenverhältnis betrüge 1 : 2. Um jede Wohnung mit WC und eine Wasserstelle auszustatten, wären Umbaumaßnahmen erforderlich, die der Zustimmung der Baubehörde bedürfen. Im Erdgeschoß müßte eine Wand neu eingebaut und eine Tür zugemauert werden, was zur Folge hätte, daß ein Raum im Ausmaß von 2,20 m2 außerhalb der Einheit läge und (nur) als Abstellraum benutzt werden könnte. Der im Erdgeschoß einzubauende Sanitärraum hätte ein Ausmaß von 2,52 m2.

Die Umbaukosten würden sich in einer Größenordnung von zumindest S 100.000,- bewegen. Um S 100.000,- bekommt man eine komplett eingerichtete Sanitäreinheit. Der Einbau dieser Sanitäreinheit ist erforderlich, weil das WC im Erdgeschoß bei Durchführung der Umbaumaßnahmen außerhalb des Wohnungsverbandes liegen würde.

Es wäre möglich, die Erdgeschoßwohnung mit einer einzubauenden Etagenheizung mit Kessel im Wohnraum zu beheizen. Im Obergeschoß ist auf Grund von Baumaßnahmen der Beklagten bereits eine Heizung vorhanden.

Der Einheit im Erdgeschoß würde ein 15,5 m2 großer Kellerraum zugewiesen werden, wobei sich in einem Eck dieses Raumes ein freier Kamin befindet. Außerdem erhielte die Erdgeschoßwohnung als Zubehör einen PKW-Abstellplatz im Ausmaß von 12,50 m2 und einen Gartenanteil von 162 m2.

Im Kellergeschoß besteht ein Abflußanschluß für ein WC im darüberliegenden Erdgeschoß, an den das neu zu installierende WC, die Dusche und der Waschtisch im neu zu bildenden Sanitärraum im Erdgeschoß angeschlossen

werden könnten. Auch die Gartenfläche könnte im Verhältnis 1 : 2 geteilt werden, wobei für die Wohneinheit im Erdgeschoß der PKW-Abstellplatz aus dem allgemeinen Grundstücksanteil herausgenommen werden müßte. Notwendig wäre weiters eine Stromzählertrennung. Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanal sind vorhanden. Die Treppe und Hausdiele im Erdgeschoß, der Vorraum im Kellergeschoß sowie die nicht bebauten bzw keiner besonderen Nutzung zugeführten Gartenflächen würden Allgemeinflächen darstellen und bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

Das alles hätte zur Folge, daß im Erdgeschoß eine 61,87 m2 große Wohnung mit einem Nutzwert von 84 entstünde. Die Wohnung im ersten Obergeschoß wäre 74,80 m2 groß, verfügte über zwei Balkone im Ausmaß von 8,9 m2 und 6 m2, drei Kellerräume im Ausmaß von 60,7 m2, 12,5 m2 und 3,6 m2 einen Tankraum mit einem Ausmaß von 6,10 m2, einem Heizraum von 3,10 m2, einem Wirtschaftsraum im Erdgeschoß mit 8 m2, einem Abstellraum im Erdgeschoß mit 3,8 m2, eine Garage im Ausmaß von 16,64 m2 sowie den Dachraum über der Garage im Ausmaß von 20,9 m2, dem Dachraum über dem ersten Obergeschoß im Ausmaß von 26,4 m2 und hätte als Zubehör eine Gartenfläche von 65 m2. Der Nutzwert der Wohnung im Obergeschoß beliefe sich auf 169, der Gesamtnutzwert der Liegenschaft auf 253.

Die Wohnung im Erdgeschoß würde dem Drittelanteil der Klägerin, jene im Obergeschoß den zusammengelegten zwei Drittelanteilen der Beklagten entsprechen. Durch geänderte Raumzuordnungen, durch Verschieben von Nutzwerten oder durch finanziellen Ausgleich wären aber auch andere Lösungen denkbar.

Die Beklagten haben ein Anbot der Firma B***** vom 27.3.1997 über die Nachrüstung des Erdgeschosses mit einer Dusch- und einer WC-Anlage sowie der Warmwasserheizung eingeholt. Es ergab sich dabei eine Gesamtanbotssumme von S 95.792,64 inkl 20 % MWSt. Das Herstellen von Naßraumtrennwänden durch die Firma Müller würde eine Bruttosumme von S 27.264,- erfordern; diese Firma würde eine Naßzelle um S 33.528,-

einbauen.

Die Klägerin ist deutsche Staatsangehörige mit Wohnsitz in München; die Beklagten wohnen in Wien.

Im Zuge des Verfahrens hat die Erstbeklagte ihren Miteigentumsanteil vorerst mündlich der Zweitbeklagten übertragen. Ein entsprechender Vertrag, der als Gegenleistung die Einräumung eines Wohnrechts für die Erstklägerin vorsieht, wird derzeit erstellt.

Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, daß eine Naturalteilung nicht möglich sei. Das gelte auch für die vom Sachverständigen vorgeschlagene Art der Teilung, weil die der Klägerin zufallende Erdgeschoßwohnung Umbaukosten in Höhe von mindestens S 100.000,-

erfordern würde. Dazu komme, daß nur zwei Wohnungen geschaffen werden könnten, für eine dem Gesetz entsprechende Teilung aber - unbeschadet des Umstandes, daß die Erstbeklagte ihren Miteigentumsanteil an die Zweitbeklagte übertragen wird - die Schaffung von drei Wohnungen erforderlich wäre. Auch sei die Teilung durch die Begründung von Wohnungseigentum in Anbetracht des schlechten Verhältnisses der Parteien zueinander nicht zweckmäßig. Der gegen die Zivilteilung erhobene Einwand der Unzeit bzw eines Nachteils für die Miteigentümer bestehe nicht zu Recht.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es führte zu den im Revisionsverfahren strittigen Fragen aus:

Es treffe nicht zu, daß die Sanierungs- und Reparaturbedürftigkeit des Hauses Unzeit begründe. Unzeit könne bei einem schlechten Bauzustand vorliegen, wenn die Mittel für die erforderlichen Ausbesserungsarbeiten leicht aufgebracht werden können (SZ 31/79; EvBl 1965/253; MietSlg 20.044, 28.053, 30.072); Voraussetzung sei aber, daß nach Durchführung der Reparatur ein höherer Erlös erzielt werden kann (EvBl 1965; 253; MietSlg 20.044, 39.046). Dazu seien von den Beklagten keine konkreten Behauptungen aufgestellt worden. Die Beklagten hätten zwar vorgebracht, welche Renovierungsarbeiten sie bereits durchgeführt haben, nicht aber, welche Arbeiten ihrer Ansicht nach noch erforderlich sind, welchen Kostenaufwand sie verursachen und inwieweit dadurch die Möglichkeit eines besseren Verkaufserlöses geschaffen wird. Sowohl betreffend "Unzeit" als auch betreffend "Nachteil der übrigen" könnten im übrigen nur vorübergehende Umstände gegen die Teilungsklage eingewendet werden (E 54 zu § 830 ABGB, MGA34). Auch in diesem Sinne fehle es an konkreten Behauptungen der Beklagten, weil ihren Einwendungen nicht entnommen werden könne, welchen zeitlichen Aufwand die von ihnen für notwendig gehaltenen Reparaturarbeiten erfordern. Davon abgesehen sei jedenfalls die Bausubstanz des Hauses in Ordnung, sodaß der Bauzustand des Hauses an sich keine Unzeit bewirke.Es treffe nicht zu, daß die Sanierungs- und Reparaturbedürftigkeit des Hauses Unzeit begründe.

Unzeit könne bei einem schlechten Bauzustand vorliegen, wenn die Mittel für die erforderlichen Ausbesserungsarbeiten leicht aufgebracht werden können (SZ 31/79; EvBl 1965/253; MietSlg 20.044, 28.053, 30.072); Voraussetzung sei aber, daß nach Durchführung der Reparatur ein höherer Erlös erzielt werden kann (EvBl 1965; 253; MietSlg 20.044, 39.046). Dazu seien von den Beklagten keine konkreten Behauptungen aufgestellt worden. Die Beklagten hätten zwar vorgebracht, welche Renovierungsarbeiten sie bereits durchgeführt haben, nicht aber, welche Arbeiten ihrer Ansicht nach noch erforderlich sind, welchen Kostenaufwand sie verursachen und inwieweit dadurch die Möglichkeit eines besseren Verkaufserlöses geschaffen wird. Sowohl betreffend "Unzeit" als auch betreffend "Nachteil der übrigen" könnten im übrigen nur vorübergehende Umstände gegen die Teilungsklage eingewendet werden (E 54 zu Paragraph 830, ABGB, MGA34). Auch in diesem Sinne fehle es an konkreten Behauptungen der Beklagten, weil ihren Einwendungen nicht entnommen werden könne, welchen zeitlichen Aufwand die von ihnen für notwendig gehaltenen Reparaturarbeiten erfordern. Davon abgesehen sei jedenfalls die Bausubstanz des Hauses in Ordnung, sodaß der Bauzustand des Hauses an sich keine Unzeit bewirke.

"Unzeit" bedeute ein objektiv für alle gleich wirkendes Hindernis (E 57 zu§ 830 ABGB). Daß die Beklagten gedenken, im Hause ihren Alterswohnsitz zu nehmen, sei kein Hindernis, das gegen die Klägerin wirke und könne daher ebenfalls nicht Unzeit begründen. Auch als "Nachteil der übrigen" könnten nur vorübergehende Umstände eingewendet werden. Daß die Beklagten beabsichtigen, zu einem späteren Zeitpunkt im Haus ihren Wohnsitz zu nehmen, sei kein vorübergehender Umstand, sondern ein dauernder. Als solcher stehe er der Teilungsklage ebenfalls nicht entgegen."Unzeit" bedeute ein objektiv für alle gleich wirkendes Hindernis (E 57 zu Paragraph 830, ABGB). Daß die Beklagten gedenken, im Hause ihren Alterswohnsitz zu nehmen, sei kein Hindernis, das gegen die Klägerin wirke und könne daher ebenfalls nicht Unzeit begründen. Auch als "Nachteil der übrigen" könnten nur vorübergehende Umstände eingewendet werden. Daß die Beklagten beabsichtigen, zu einem späteren Zeitpunkt im Haus ihren Wohnsitz zu nehmen, sei kein vorübergehender Umstand, sondern ein dauernder. Als solcher stehe er der Teilungsklage ebenfalls nicht entgegen.

Richtig sei, daß Streitigkeiten zwischen den Miteigentümern der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch Begründung von Wohnungseigentum nicht entgegenstehen (1 Ob 521/96). Das diesbezügliche Begehren der Beklagten sei jedoch aus anderen Gründen nicht zielführend:

Da der Gesetzgeber die in § 2 Abs 2 Z 2 WEG vorgesehene Möglichkeit der Wohnungseigentumsbegründung als Art der Naturalteilung verstehe, die jedem Miteigentümer einen realen Anteil an der gemeinsamen Sache verschaffen müßte, habe auch die gerichtliche Wohnungseigentumsbegründung jedem Miteigentümer - entsprechend seinem Anteil - Wohnungseigentum (also das ausschließliche Nutzungsrecht an einem wohnungseigentumsfähigen Objekt) einzuräumen. Voraussetzung dafür sei aber, daß überhaupt wohnungseigentumsfähige Objekte in ausreichender Zahl vorhanden sind oder ohne unverhältnismäßigen Aufwand geschaffen werden können, und daß die Miteigentümer auch über ausreichende Mindestanteile verfügen, die die Zuweisung von Sondernutzungsrechten an konkreten Objekten erlauben (SZ 69/111). Derjenige, der das Rechtsschutzziel der Wohnungseigentumsbegründung anstrebt, habe auch die dafür notwendigen rechtserzeugenden Tatsachen zu behaupten und zu beweisen. Bleiben Zweifel an dieser Möglichkeit, gehe dies zu seinen Lasten (SZ 69/111).Da der Gesetzgeber die in Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG vorgesehene Möglichkeit der Wohnungseigentumsbegründung als Art der Naturalteilung verstehe, die jedem Miteigentümer einen realen Anteil an der gemeinsamen Sache verschaffen müßte, habe auch die gerichtliche Wohnungseigentumsbegründung jedem Miteigentümer - entsprechend seinem Anteil - Wohnungseigentum (also das ausschließliche Nutzungsrecht an einem wohnungseigentumsfähigen Objekt) einzuräumen. Voraussetzung dafür sei aber, daß überhaupt wohnungseigentumsfähige Objekte in ausreichender Zahl vorhanden sind oder ohne unverhältnismäßigen Aufwand geschaffen werden können, und daß die Miteigentümer auch über ausreichende Mindestanteile verfügen, die die Zuweisung von Sondernutzungsrechten an konkreten Objekten erlauben (SZ 69/111). Derjenige, der das Rechtsschutzziel der Wohnungseigentumsbegründung anstrebt, habe auch die dafür notwendigen rechtserzeugenden Tatsachen zu behaupten und zu beweisen. Bleiben Zweifel an dieser Möglichkeit, gehe dies zu seinen Lasten (SZ 69/111).

Beide Beklagten seien bei Schluß der Verhandlung noch grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft gewesen. Es könne sein, daß die Zweitbeklagte obligatorische Rechte auf Übertragung des Miteigen- tumsanteils der Erstbeklagten erworben hat. Allein deshalb sei die Zweitbeklagte aber noch nicht (wie etwa durch Einantwortung oder Ersitzung) außerbücherliche Eigentümerin geworden. Durch die Schaffung von Wohnungseigentum an zwei

Wohnungen, die zueinander in einem Verhältnis der Anteile von einem Drittel zu zwei Dritteln stünden, und Zuweisung der größeren Wohnung an die Zweitbeklagte würde daher § 2 Abs 2 Z 2 WEG nicht entsprochen. Bereits aus diesem Grund könne die Möglichkeit, zwei Eigentumswohnungen zu schaffen, die Zivilteilung nicht verhindern.Beide Beklagten seien bei Schluß der Verhandlung noch grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft gewesen. Es könne sein, daß die Zweitbeklagte obligatorische Rechte auf Übertragung des Miteigen- tumsanteils der Erstbeklagten erworben hat. Allein deshalb sei die Zweitbeklagte aber noch nicht (wie etwa durch Einantwortung oder Ersitzung) außerbücherliche Eigentümerin geworden. Durch die Schaffung von Wohnungseigentum an zwei Wohnungen, die zueinander in einem Verhältnis der Anteile von einem Drittel zu zwei Dritteln stünden, und Zuweisung der größeren Wohnung an die Zweitbeklagte würde daher Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG nicht entsprochen. Bereits aus diesem Grund könne die Möglichkeit, zwei Eigentumswohnungen zu schaffen, die Zivilteilung nicht verhindern.

Davon abgesehen könnte das Wohnungseigentum nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand geschaffen werden. Eine abgetrennte Wohnung sei derzeit zumindest im Erdgeschoß des Hauses nicht vorhanden, sondern müßte durch Baumaßnahmen geschaffen werden. Diese Baumaßnahmen bedürften der Bewilligung der Baubehörde und würden nach den vom Erstgericht getroffenen und von den Beklagten unbekämpft gelassenen Feststellungen einen Kostenaufwand von zumindest S 100.000,- erfordern, was die Möglichkeit auch von noch höheren Kosten offenlasse. Die Beklagten seien daher ihrer Beweispflicht dafür, daß die Schaffung von Wohnungseigentum ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich sei, nicht nachgekommen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteigt, die ordentliche Revision jedoch nicht zulässig sei. Zu den behandelten Rechtsfragen, insbesondere zur Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum bestehe nämlich eine einheitliche oberstgerichtliche Rechtsprechung, an die sich das Berufungsgericht gehalten habe.

In der jetzt vorliegenden Revision machen die beklagten Parteien im wesentlichen geltend, daß Umbaukosten von rund S 100.000,- zur Herstellung der erforderlichen Wohnungseigentumseinheiten bei einem Wert der Liegenschaft von ca 3,1 Mio kein Hindernis für die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 2 Z 2 WEG darstellten, weil sie als geringfügig zu veranschlagen seien. Gegenteilige bzw einschlägige Judikatur sei nicht vorhanden, sodaß schon aus diesem Grund die Anrufung des Obersten Gerichtshofes gerechtfertigt sei. Auch das zweite gegen die Begründung von Wohnungseigentum ins Treffen geführte Argument, es ließen sich nicht für alle Miteigentümer Wohnungseigentumseinheiten schaffen, sei nicht stichhältig. Da sich die Erstbeklagte ohnehin bereit erklärt habe, ihren Anteil der Zweitbeklagten zu übertragen und auf die Zuweisung einer eigenen Wohnung zu verzichten, müßten zur Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 2 Z 2 WEG nicht drei, sondern nur zwei Wohnungseigentumsobjekte geschaffen werden. Daß die Übertragung des Miteigentumsanteils bereits verbüchert sein müsse, sei nicht zu fordern, weil ein Verzicht auf die Zuweisung einer Wohnungseigentumseinheit jederzeit möglich und zu beachten sei.In der jetzt vorliegenden Revision machen die beklagten Parteien im wesentlichen geltend, daß Umbaukosten von rund S 100.000,- zur Herstellung der erforderlichen Wohnungseigentumseinheiten bei einem Wert der Liegenschaft von ca 3,1 Mio kein Hindernis für die Begründung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG darstellten, weil sie als geringfügig zu veranschlagen seien. Gegenteilige bzw einschlägige Judikatur sei nicht vorhanden, sodaß schon aus diesem Grund die Anrufung des Obersten Gerichtshofes gerechtfertigt sei. Auch das zweite gegen die Begründung von Wohnungseigentum ins Treffen geführte Argument, es ließen sich nicht für alle Miteigentümer Wohnungseigentumseinheiten schaffen, sei nicht stichhältig. Da sich die Erstbeklagte ohnehin bereit erklärt habe, ihren Anteil der Zweitbeklagten zu übertragen und auf die Zuweisung einer eigenen Wohnung zu verzichten, müßten zur Begründung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG nicht drei, sondern nur zwei Wohnungseigentumsobjekte geschaffen werden. Daß die Übertragung des Miteigentumsanteils bereits verbüchert sein müsse, sei nicht zu fordern, weil ein Verzicht auf die Zuweisung einer Wohnungseigentumseinheit jederzeit möglich und zu beachten sei.

Der Revisionsantrag geht dahin, das Berufungsurteil entweder im Sinn einer Abweisung des Klagebegehrens abzuändern oder aber - eventuell zusammen mit dem Urteil des Erstgerichtes - aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Der Klägerin wurde die Beantwortung der Revision freigestellt. Sie hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Zurückweisung der Revision (mangels erheblicher Rechtsfragen), in eventu die Bestätigung des Berufungsurteils beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision erweist sich als zulässig und im Sinn ihres Aufhebungsbegehrens auch als berechtigt.

Eine Naturalteilung (als die auch die Begründung von Wohnungseigentum nach§ 2 Abs 2 Z 2 WEG anzusprechen ist: SZ 69/111; SZ 69/169;Eine Naturalteilung (als die auch die Begründung von Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG anzusprechen ist: SZ 69/111; SZ 69/169;

immolex 1997, 183/92 ua) muß zwar dann als unzulässig beurteilt werden, wenn sie unverhältnismäßige Kosten, insbesondere Umbaukosten (SZ 69/169) erfordert (Gamerith in Rummel2 Rz 2 zu § 843 ABGB;immolex 1997, 183/92 ua) muß zwar dann als unzulässig beurteilt werden, wenn sie unverhältnismäßige Kosten, insbesondere Umbaukosten (SZ 69/169) erfordert (Gamerith in Rummel2 Rz 2 zu Paragraph 843, ABGB;

MietSlg 35.064), doch darf bei dieser Beurteilung (ebenso wie bei der Ermöglichung des Wertausgleichs) kein kleinlicher Maßstab angelegt werden (vgl Oberhofer, Die Aufhebung von Miteigentumsgemein- schaften an bebauten Grundstücken, WoBl 1994, 63). Andernfalls könnte die vom Gesetzgeber bevorzugte Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum nur in den seltensten Fällen verwirklicht werden (SZ 69/169). Geringfügige Umbaukosten schließen also die Begründung von Wohnungseigentum nicht aus. Schon bisher (in Fällen eines notwendigen Wertausgleichs bei Naturalteilungen nach ABGB) wurden Beträge, die sich im Bereich von 3,5 % des Gesamtwertes der Liegenschaft bewegen, als geringfügig eingestuft (MietSlg 37.046; MietSlg 40.043), ohne daß damit eine absolute Höchstgrenze zu tolerierender Teilungskosten normiert worden wäre. Es kommt auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls an. 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. Im gegen- ständlichen Fall stellen daher die bisher bekannten (allerdings noch genauer zu erhebenden) Umbaukosten von S 100.000,-MietSlg 35.064), doch darf bei dieser Beurteilung (ebenso wie bei der Ermöglichung des Wertausgleichs) kein kleinlicher Maßstab angelegt werden vergleiche Oberhofer, Die Aufhebung von Miteigentumsgemein- schaften an bebauten Grundstücken, WoBl 1994, 63). Andernfalls könnte die vom Gesetzgeber bevorzugte Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum nur in den seltensten Fällen verwirklicht werden (SZ 69/169). Geringfügige Umbaukosten schließen also die Begründung von Wohnungseigentum nicht aus. Schon bisher (in Fällen eines notwendigen Wertausgleichs bei Naturalteilungen nach ABGB) wurden Beträge, die sich im Bereich von 3,5 % des Gesamtwertes der Liegenschaft bewegen, als geringfügig eingestuft (MietSlg 37.046; MietSlg 40.043), ohne daß damit eine absolute Höchstgrenze zu tolerierender Teilungskosten normiert worden wäre. Es kommt auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls an. 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. Im gegen- ständlichen Fall stellen daher die bisher bekannten (allerdings noch genauer zu erhebenden) Umbaukosten von S 100.000,-

bei einem offenbar von allen Streitteilen angenommenen Wert der Liegenschaft von mehr als 3 Mio S kein Hindernis für die Begründung von Wohnungseigentum nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG dar.bei einem offenbar von allen Streitteilen angenommenen Wert der Liegenschaft von mehr als 3 Mio S kein Hindernis für die Begründung von Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG dar.

Sind mehr Miteigentümer als mögliche Wohnungseigentumseinheiten vorhanden, wird eine Teilung durch richterliche Wohnungseigentums-Begründung zwar regelmäßig nicht in Betracht kommen (5 Ob 2059/96x = SZ 69/111; Oberhofer, Die Aufhebung von Miteigentumsge- meinschaften an bebauten Grundstücken, WoBl 1994, 58, 62), doch gilt dies nicht ausnahmslos (vgl jüngst 5 Ob 498/97i). Wenn einer der Teilhaber auf die Zuweisung eines eigenen Wohnungseigentumsobjektes verzichtet, genügt es, für die übrigen Miteigentümer Wohnungseigentumseinheiten vorzusehen. Einer bücherlichen Übertragung des Miteigentumsanteils des Verzichtenden auf den oder die begünstigten anderen Miteigentümer vor Schluß der Verhandlung im Teilungsstreit bedarf es dazu nicht. Es reicht vielmehr eine entsprechende Prozeßerklärung, wie sie hier von der Erstbeklagten abgegeben wurde. Das stimmt mit der Wertung überein, daß der nachträgliche Wegfall eines Realteilungs- hindernisses den Anspruch auf Zivilteilung erlöschen ließe und mit Oppositionsklage geltend gemacht werden könnte (vgl 3 Ob 57/92 = JusZ 1160). Entgegen der Annahme der Vorinstanzen könnte daher den Anforderungen einer Wohnungseigentumsbegründung nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG auch durch die Schaffung von lediglich zwei selbständigen Wohneinheiten in einem annähernden Nutzwertverhältnis von 2 : 1 entsprochen werden.Sind mehr Miteigentümer als mögliche Wohnungseigentumseinheiten vorhanden, wird eine Teilung durch richterliche Wohnungseigentums-Begründung zwar

regelmäßig nicht in Betracht kommen (5 Ob 2059/96x = SZ 69/111; Oberhofer, Die Aufhebung von Miteigentumsgemeinschaften an bebauten Grundstücken, WoBl 1994, 58, 62), doch gilt dies nicht ausnahmslos vergleiche jüngst 5 Ob 498/97i). Wenn einer der Teilhaber auf die Zuweisung eines eigenen Wohnungseigentumsobjektes verzichtet, genügt es, für die übrigen Miteigentümer Wohnungseigentumseinheiten vorzusehen. Einer bücherlichen Übertragung des Miteigentumsanteils des Verzichtenden auf den oder die begünstigten anderen Miteigentümer vor Schluß der Verhandlung im Teilungsstreit bedarf es dazu nicht. Es reicht vielmehr eine entsprechende Prozeßerklärung, wie sie hier von der Erstbeklagten abgegeben wurde. Das stimmt mit der Wertung überein, daß der nachträgliche Wegfall eines Realteilungs- hindernisses den Anspruch auf Zivilteilung erlöschen ließe und mit Oppositionsklage geltend gemacht werden könnte vergleiche 3 Ob 57/92 = JusZ 1160). Entgegen der Annahme der Vorinstanzen könnte daher den Anforderungen einer Wohnungseigentumsbegründung nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG auch durch die Schaffung von lediglich zwei selbständigen Wohneinheiten in einem annähernden Nutzwertverhältnis von 2 : 1 entsprochen werden.

Ob die dafür notwendigen Umbaukosten ein Teilungshindernis darstellen, bleibt noch zu erheben. Auf die entsprechende Darlegungspflicht der Beklagten (vgl SZ 69/111 ua) sei verwiesen.Ob die dafür notwendigen Umbaukosten ein Teilungshindernis darstellen, bleibt noch zu erheben. Auf die entsprechende Darlegungspflicht der Beklagten vergleiche SZ 69/111 ua) sei verwiesen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E49750 05A00118

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00011.98Y.0324.000

Dokumentnummer

JJT_19980324_OGH0002_0050OB00011_98Y0000_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