jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/3/10 5Ob374/97d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.03.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht 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 Mag.Franz R*****, Lehrer, ***** vertreten durch Dr.Karl Haas und Dr.Georg Lugert, Rechtsanwaltspartnerschaft in St.Pölten, wider die beklagte Partei Hans K*****, vertreten durch Dr.Hans Kaska und Dr.Christian Hirtzberger, Rechtsanwälte in St.Pölten, wegen Teilung einer Liegenschaft (Streitwert S 300.000,- sA), infolge von Rekursen der klagenden und beklagten Partei gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 16.April 1997, GZ 17 R 57/97w-28, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes St.Pölten vom 27.Dezember 1996, GZ 2 Cg 54/94s-23, aufgehoben wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Den Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Streitteile sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch 19544 St.Pölten mit dem Grundstück Nr.*****, Haus in der *****.

Der Kläger begehrte mit seiner Teilungsklage vom 2.3.1994 die Aufhebung des Miteigentums an dieser Liegenschaft durch Zivilteilung; hilfsweise (ON 8) durch Realteilung. Bezüglich der Nutzung der gemeinsamen Liegenschaft bestünden seit längerer Zeit wohl komplizierte Regelungen, nie habe aber eine vollständige Benützungsregelung erzielt werden können. Zunehmende Unstimmigkeiten und mangelnde Bereitschaft des Beklagten zur gemeinsamen Veräußerung des Hauses ließen die Auflösung der Miteigentumsgemeinschaft notwendig erscheinen. Eine Realteilung sei im Hinblick auf die dabei anwachsenden unverhältnismäßig hohen Kosten untunlich. Dem von der beklagten Partei gemäß § 2 Abs 2 Z 2 WEG erhobenen Einwand der Teilung durch Begründung von Wohnungs- eigentum hielt der Kläger die Unmöglichkeit einer Parifizierung entgegen.Der Kläger begehrte mit seiner Teilungsklage vom 2.3.1994 die Aufhebung des Miteigentums an dieser Liegenschaft durch Zivilteilung; hilfsweise (ON 8) durch Realteilung. Bezüglich der Nutzung der gemeinsamen Liegenschaft bestünden seit längerer Zeit wohl komplizierte Regelungen, nie habe aber eine vollständige Benützungsregelung erzielt werden können. Zunehmende Unstimmigkeiten und mangelnde Bereitschaft des Beklagten zur gemeinsamen Veräußerung des Hauses ließen die Auflösung der Miteigentumsgemeinschaft notwendig erscheinen. Eine Realteilung sei im Hinblick auf die dabei anwachsenden

unverhältnismäßig hohen Kosten untunlich. Dem von der beklagten Partei gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG erhobenen Einwand der Teilung durch Begründung von Wohnungs- eigentum hielt der Kläger die Unmöglichkeit einer Parifizierung entgegen.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein, zur Klagsführung keinen Anlaß gegeben zu haben. Das Begehren auf Zivilteilung sei nicht berechtigt, der Beklagte habe größtes Interesse daran, weiterhin einen an das Haus angrenzenden, ihm gehörenden Garten zu benützen, welcher nur über die klagsgegenständliche Liegenschaft erreichbar sei. Gemäß § 2 Abs 2 Z 2 WEG beantragte der Beklagte die Abweisung des Begehrens auf Zivilteilung und die Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft. Hiezu schlug er vor, die Begründung von Wohnungseigentum entsprechend den derzeitigen Benützungs- bzw Mietverhältnissen durchzuführen.Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein, zur Klagsführung keinen Anlaß gegeben zu haben. Das Begehren auf Zivilteilung sei nicht berechtigt, der Beklagte habe größtes Interesse daran, weiterhin einen an das Haus angrenzenden, ihm gehörenden Garten zu benützen, welcher nur über die klagsgegenständliche Liegenschaft erreichbar sei. Gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG beantragte der Beklagte die Abweisung des Begehrens auf Zivilteilung und die Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft. Hiezu schlug er vor, die Begründung von Wohnungseigentum entsprechend den derzeitigen Benützungs- bzw Mietverhältnissen durchzuführen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte im wesentlichen fest: Auf der Liegenschaft der Streitteile ist an der Straßenseite ein zur Gänze unterkellertes, dreigeschoßiges Wohnhaus errichtet. Im Garten steht ein kleines Nebengebäude, weiters gibt es einen Terrassenanbau. Der Hauszugang erfolgt von der Straßenseite her. Von der Hauseingangstüre führt ein Aufschließungsgang entlang der südlichen Grundstücksgrenze, von wo aus man westseitig durch eine Türe in den Garten und über einen weiteren, entlang der westlichen Außenfassade verlaufenden Aufschließungsgang zum Stiegenhaus gelangt. Im Erdgeschoß grenzt nördlich an den Hauszugang ein von der Straße aus zugänglicher, 11,52 m2 großer Geschäftsraum, der zu einen monatlichen Mietzins von S 2.500,- an einen Außenstehenden vermietet, jedoch zum 31.12.1996 aufgekündigt worden ist. Der gesamte nördliche Bereich des Erdgeschoßes besteht aus einer Wohneinheit (Wohnung top 1), bestehend aus Vorzimmer, vier Zimmern, Küche, Kabinett, WC, Bad und drei Abstellräumen mit einer Gesamtfläche von 108,90 m2. Dieser vom Beklagten benützten Wohnung ist eine 25,43 m2 große Terrasse vorgelagert.

Im ersten Obergeschoß bestehen zwei Wohneinheiten, nämlich die nordseitig gelegene Wohnung top Nr.3 und die südlich gelegene Wohnung top Nr.2. Die Wohnung top Nr.2, welche vom Beklagten benützt wird, besteht aus zwei Zimmern, Kabinett, Küche und Bad mit einer Gesamtfläche von 63,15 m2, wobei das WC vom Wohnungsverband getrennt und nur über den Gang erreichbar ist. Die zweite, vom Kläger benützte Wohnung dieses Geschoßes mit der top Nr.3 besteht aus Vorzimmer, zwei Zimmern, zwei Kabinetten, Küche sowie WC im Inneren und weist eine Gesamtfläche von 75,94 m2 auf. Diese Wohnung bildet mit der im zweiten Obergeschoß nordseitig gelegenen Wohnung (ebenfalls als top Nr.3 bezeichnet) eine Einheit und wird mit dieser durch eine eigene Wendeltreppe verbunden. Im zweiten Obergeschoß gehören zu dieser Wohnung Vorzimmer, zwei Zimmer, zwei Kabinette, ein im Inneren befindliches WC, Bad und Abstellraum mit einer Gesamtfläche 75,20 m2. Die südlich im zweiten Oberschoß angeordnete Wohnung top Nr.4 besteht aus zwei Atelierräumen im Gesamtflächenausmaß von 31,08 m2, wird vom Kläger benützt und hat nur ein vom Gang aus erreichbares WC. Die in der Mitte des zweiten Obergeschoßes gelegene Wohnung top Nr.5 besteht aus Zimmer und Küche, einem lediglich vom Gang aus erreichbaren WC und weist eine Gesamtfläche von 32,08 m2 auf. Diese Wohnung ist an einen Außenstehenden vermietet. Die Benützung der derzeit den Streitteilen zugeordneten Wohnungen erfolgt auf Grund von Mietverträgen. Im Gartenbereich besteht an die süd- und westseitige Grundstücksgrenze angebaut ein kleines eingeschoßiges Nebengebäude, das von beiden Streitteilen je zur Hälfte als Waschküche genutzt wird und baulich abgetrennt ist. Eine Realteilung der Liegenschaft wäre - abgesehen von der Begründung von Wohnungseigentum - nur mit erheblichem Aufwand möglich, weil insbesondere ein zweites Stiegenhaus und entsprechende Feuermauern errichtet werden müßten. Bei Begründung von Wohnungseigentum könnten dem Kläger die Wohnungen top Nr.3, 4 und 5 sowie der Garten, dem Beklagten das Geschäftslokal, die Wohnungen top Nr.1 und 2 sowie die Terrasse zugewiesen werden. In diesem Fall ergäben sich für den Kläger Nutzwertanteile von 195/381 und für den Beklagten 186/381. Hiezu kämen noch auf die entsprechenden Teile des Kellers und des Dachbodens entfallende Nutzwertanteile.

Ausgehend von diesen Feststellungen vertrat das Erstgericht die Rechtsauffassung, daß die hier vom Beklagten

eingewendete und mögliche Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 2 Z 2 WEG der Zivilteilungsklage entgegenstehe. Der Kläger habe sein Begehren nicht auf eine Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umgestellt oder wenigstens ein darauf gerichtetes Eventualbegehren erhoben. Dieses Versäumnis könne nur zur Abweisung der Klage auf Zivilteilung führen (Kletecka, Die Novellierung des WEG durch das 3.WÄG, WoBl 1993, 217). In dem vom Kläger eventualiter erhobenen Begehren auf "Realteilung" sei ein solches Begehren nicht zu ersehen. Das Bestehen von Mietverträgen schließe die Begründung von Wohnungseigentum nicht aus, aufrechte Bestandrechte müßten übernommen werden. Auch die von der Nutzwertberechnung noch nicht umfaßten Räumlichkeiten, wie Keller, Dachboden und Waschküche könnten unschwer einer Teilung unterzogen werden, ohne daß sich ein Mißverhältnis der Nutzwertanteile ergäbe.Ausgehend von diesen Feststellungen vertrat das Erstgericht die Rechtsauffassung, daß die hier vom Beklagten eingewendete und mögliche Begründung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG der Zivilteilungsklage entgegenstehe. Der Kläger habe sein Begehren nicht auf eine Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umgestellt oder wenigstens ein darauf gerichtetes Eventualbegehren erhoben. Dieses Versäumnis könne nur zur Abweisung der Klage auf Zivilteilung führen (Kletecka, Die Novellierung des WEG durch das 3.WÄG, WoBl 1993, 217). In dem vom Kläger eventualiter erhobenen Begehren auf "Realteilung" sei ein solches Begehren nicht zu ersehen. Das Bestehen von Mietverträgen schließe die Begründung von Wohnungseigentum nicht aus, aufrechte Bestandrechte müßten übernommen werden. Auch die von der Nutzwertberechnung noch nicht umfaßten Räumlichkeiten, wie Keller, Dachboden und Waschküche könnten unschwer einer Teilung unterzogen werden, ohne daß sich ein Mißverhältnis der Nutzwertanteile ergäbe.

Das Berufungsgericht hob das Urteil des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es vertrat die Rechtsauffassung, daß das vom Kläger erhobene Eventualbegehren auch als solches auf Begründung von Wohnungseigentum aufgefaßt werden könne, das Erstgericht im Falle von Zweifeln aber jedenfalls verhalten gewesen wäre, diesen Umstand mit den Streitteilen zu erörtern. Das Erstgericht hätte den Kläger zur Stellung eines geeigneten Eventualbegehrens anleiten müssen, weil es dieser Anleitungspflicht nicht nachgekommen sei, liege ein Verfahrensmangel vor. Abgesehen davon sei aber die Rechtssache zur abschließenden und rechtlichen Beurteilung auch aus anderen Gründen noch nicht reif. Es sei festgestellt worden, daß sich im Haus der Streitteile auch Wohnungen befänden, die nicht über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügten. Damit könne bezüglich dieser Objekte gemäß § 1 Abs 3 WEG in der Fassung desDas Berufungsgericht hob das Urteil des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es vertrat die Rechtsauffassung, daß das vom Kläger erhobene Eventualbegehren auch als solches auf Begründung von Wohnungseigentum aufgefaßt werden könne, das Erstgericht im Falle von Zweifeln aber jedenfalls verhalten gewesen wäre, diesen Umstand mit den Streitteilen zu erörtern. Das Erstgericht hätte den Kläger zur Stellung eines geeigneten Eventualbegehrens anleiten müssen, weil es dieser Anleitungspflicht nicht nachgekommen sei, liege ein Verfahrensmangel vor. Abgesehen davon sei aber die Rechtssache zur abschließenden und rechtlichen Beurteilung auch aus anderen Gründen noch nicht reif. Es sei festgestellt worden, daß sich im Haus der Streitteile auch Wohnungen befänden, die nicht über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügten. Damit könne bezüglich dieser Objekte gemäß Paragraph eins, Absatz 3, WEG in der Fassung des

3. WÄG Wohnungseigentum nicht begründet werden. Dies müsse allerdings noch nicht bedeuten, daß die Begründung von Wohnungseigentum durch das Urteil im Teilungsprozeß unmöglich sei, weil die Möglichkeit in Betracht gezogen werden müsse, daß durch entsprechende Adaptierungsarbeiten die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungseigentum an allen Objekten gefunden werde. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren die Parteien anzuleiten haben, entsprechende Anträge zu stellen; und zwar den Beklagten hinsichtlich eines Teilungsvorschlages, den Kläger bezüglich einer Umstellung des Urteilsbegehrens, allenfalls zur Stellung eines Eventualbegehrens auf Begründung von Wohnungseigentum. Sollte dies erfolgen, werde unter Beiziehung eines Sachverständigen festzustellen sein, welchen Wert die Gesamtliegenschaft aufweise, wie hoch die Kosten von allfälligen Umbauten sein könnten und ob und in welcher Form eine Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum derart stattfinden könne, daß beiden Miteigentümern annähernd gleiche Werte zukommen. Die Ergänzung des Verfahrens durch das Berufungsgericht sei untunlich, zumal die Beiziehung des Sachverständigen erforderlich sein werde. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zuzulassen, weil keine gesicherte Rechtsprechung zur Frage bestehe, inwieweit Wohnungseigentum durch Richterspruch begründet werden könne, wenn sich im Teilungsobjekt Wohnungen befänden, an denen gemäß § 1 Abs 3 WEG Wohnungseigentum nicht begründet werden könne.3. WÄG Wohnungseigentum nicht begründet werden. Dies müsse allerdings noch nicht bedeuten, daß die

Begründung von Wohnungseigentum durch das Urteil im Teilungsprozeß unmöglich sei, weil die Möglichkeit in Betracht gezogen werden müsse, daß durch entsprechende Adaptierungsarbeiten die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungseigentum an allen Objekten gefunden werde. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren die Parteien anzuleiten haben, entsprechende Anträge zu stellen; und zwar den Beklagten hinsichtlich eines Teilungsvorschlages, den Kläger bezüglich einer Umstellung des Urteilsbegehrens, allenfalls zur Stellung eines Eventualbegehrens auf Begründung von Wohnungseigentum. Sollte dies erfolgen, werde unter Beiziehung eines Sachverständigen festzustellen sein, welchen Wert die Gesamtliegenschaft aufweise, wie hoch die Kosten von allfälligen Umbauten sein könnten und ob und in welcher Form eine Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum derart stattfinden könne, daß beiden Miteigentümern annähernd gleiche Werte zukommen. Die Ergänzung des Verfahrens durch das Berufungsgericht sei untunlich, zumal die Beiziehung des Sachverständigen erforderlich sein werde. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zuzulassen, weil keine gesicherte Rechtsprechung zur Frage bestehe, inwieweit Wohnungseigentum durch Richterspruch begründet werden könne, wenn sich im Teilungsobjekt Wohnungen befänden, an denen gemäß Paragraph eins, Absatz 3, WEG Wohnungseigentum nicht begründet werden könne.

Dagegen richten sich die Rekurse der Streitteile; derjenige des Klägers aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und dem Berufungsgericht die Entscheidung in der Sache selbst aufzutragen, hilfsweise in der Sache selbst zu entscheiden und dem Klagebegehren auf Zivilteilung stattzugeben; derjenige des Beklagten aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß in der Sache selbst entschieden und die Abweisung des Klagebegehrens bestätigt werde.

Die Streitteile beantragen wechselseitig, dem Rechtsmittel des Gegners nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Beide Rekurse sind zulässig, weil, wie vom Berufungsgericht zutreffend ausgeführt, im Zeitpunkt der Beschlußfassung zweiter Instanz eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 2 Z 2 WEG bei Bestehen von Substandardwohnungen noch nicht veröffentlicht war; sie sind jedoch nicht berechtigt.Beide Rekurse sind zulässig, weil, wie vom Berufungsgericht zutreffend ausgeführt, im Zeitpunkt der Beschlußfassung zweiter Instanz eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Begründung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG bei Bestehen von Substandardwohnungen noch nicht veröffentlicht war; sie sind jedoch nicht berechtigt.

Bei der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG handelt es sich um eine Sonderform der Naturalteilung (EvBl 1996/77; Oberhofer in WoBl 1994, 58, 62; 1 Ob 521/96), die gemäß § 834 ABGB Vorrang vor der Zivilteilung genießt (3 Ob 537/95, EvBl 1996/77; 1 Ob 521/96, immolex 1997/92). Unmißverständlich ist der Gesetzeswortlaut insoweit, als die Einräumung des Wohnungseigentums durch die gerichtliche Entscheidung des Teilungsstreits zu erfolgen hat. Das Gericht hat also einen Titel für die Verbücherung des Wohnungseigentums zu schaffen (§ 12 Abs 1 WEG), was ein darauf gerichtetes Klagebegehren voraussetzt und durch eine bloße Einwendung des Beklagten nicht erreicht werden kann. Begehrt der Teilungsstreitbeklagte die Begründung von Wohnungseigentums nach Maßgabe des § 2 Abs 2 Z 2 WEG, so hat der Kläger sein Begehren auf Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umzustellen oder wenigstens ein darauf gerichtetes Eventualbegehren zu stellen (WoBl 1996, 94; ecolex 1996, 594, 1 Ob 521/96, immolex 1997/92, 5 Ob 2399/96x). 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 (EWR III/830A/10) Begehren des Beklagten, Wohnungseigentum zu begründen, an sich möglich wäre, der Kläger jedoch ausschließlich an seinen Zivil- oder Naturalteilungsbegehren festhält (5 Ob 2059/96x mwN, 5 Ob 2399/96x). Voraussetzung für die Abweisung eines nicht umgestellten Begehrens ist jedoch, daß die Begründung von Wohnungseigentum im konkreten Fall überhaupt möglich ist. Dies ist vom Beklagten des Teilungsstreites darzutun (1 Ob 521/96, ecolex 1996, 594, immolex 1997/92, 5 Ob 2399/96x).Bei der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG handelt es sich um eine Sonderform der Naturalteilung (EvBl 1996/77; Oberhofer in WoBl 1994, 58, 62; 1 Ob 521/96), die gemäß Paragraph 834, ABGB Vorrang vor der Zivilteilung genießt (3 Ob 537/95, EvBl 1996/77; 1 Ob 521/96, immolex 1997/92). Unmißverständlich ist der Gesetzeswortlaut insoweit, als die Einräumung des Wohnungseigentums durch die

gerichtliche Entscheidung des Teilungsstreits zu erfolgen hat. Das Gericht hat also einen Titel für die Verbücherung des Wohnungseigentums zu schaffen (Paragraph 12, Absatz eins, WEG), was ein darauf gerichtetes Klagebegehren voraussetzt und durch eine bloße Einwendung des Beklagten nicht erreicht werden kann. Begehrt der Teilungsstreitbeklagte die Begründung von Wohnungseigentums 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 (WoBl 1996, 94; ecolex 1996, 594, 1 Ob 521/96, immolex 1997/92, 5 Ob 2399/96x). 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 (EWR III/830A/10) Begehren des Beklagten, Wohnungseigentum zu begründen, an sich möglich wäre, der Kläger jedoch ausschließlich an seinen Zivil- oder Naturalteilungsbegehren festhält (5 Ob 2059/96x mwN, 5 Ob 2399/96x). Voraussetzung für die Abweisung eines nicht umgestellten Begehrens ist jedoch, daß die Begründung von Wohnungseigentum im konkreten Fall überhaupt möglich ist. Dies ist vom Beklagten des Teilungsstreites darzutun (1 Ob 521/96, ecolex 1996, 594, immolex 1997/92, 5 Ob 2399/96x).

Zum Rekurs des Klägers:

Dem Kläger ist dahin zu folgen, daß zumindest drei Wohneinheiten des Hauses als Substandardwohnungen im Sinne des § 1 Abs 3 WEG zu qualifizieren sind, an denen selbständiges Wohnungseigentum nicht begründet werden kann (immolex 1997/92). Zutreffend macht der Kläger auch geltend, daß im Falle der Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an diesen Wohneinheiten eine Adaptierung durch Installation einer Wasserentnahmestelle und eines Klosetts im Inneren erfolgen müßte. Wie schon eingangs erwähnt wurde, handelt es sich bei der Einräumung von Wohnungseigentum um eine Sonderform der Naturalteilung, welche möglich ist, 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 Wertausgleichs in Teile zerlegt werden kann, sodaß der Wert des Ganzen in den Teilen erhalten bleibt. Jeder Miteigentümer muß dabei einen Teil annähernd gleicher Beschaffenheit und seiner Quote entsprechenden Wertes erhalten, nur relativ geringfügige Wertunterschiede können in Geld ausgeglichen werden, weil die vom Gesetz bevorzugte Realteilung sonst nur in den seltensten Fällen verwirklicht werden könnte (5 Ob 2399/96x mwN). Die Anwendung dieser für die Naturalteilung nach § 843 ABGB aufgestellten Grundsätze auf die Begründung von Wohnungseigentum durch Richterspruch wurde vom Obersten Gerichtshof bereits ausgesprochen (1 Ob 521/96; 5 Ob 14/97p, teilweise veröffentlicht in immolex 1997/92, 5 Ob 2399/96x). Die Pauschalbeurteilung des Klägers, daß die erforderlichen Adaptierungsarbeiten jedenfalls unverhältnismäßig wären, vermag nicht geteilt zu werden, weil einerseits diese Kosten noch nicht annähernd feststehen und andererseits auch die Relation zum Wert der Liegenschaft nicht bekannt ist. Wenngleich Zweifel an der Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum zu Lasten des Beklagten gehen, sodaß einem zumindest als Hauptbegehren aufrechterhaltenen Zivil- oder Naturalteilungsbegehren des Klägers stattzugeben wäre, falls keine sonstigen Teilungshindernisse bestehen (ecolex 1996, 594, 5 Ob 2399/96x), hat im vorliegenden Fall das Berufungsgericht das Vorbringen des Beklagten in seiner Berufungsbeantwortung zum Anlaß genommen, dem Erstgericht die Anleitung des Beklagten zu entsprechenden Vorbringen aufzutragen. Ob dieser Auftrag zur Erörterung im Hinblick auf die noch nicht bekannte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zulässig war oder das Eingehen auf eine unzulässige Neuerung darstellte, kann insofern auf sich beruhen, als ein allfälliger Mangel des Berufungsverfahrens vom Kläger nicht gerügt wurde.Dem Kläger ist dahin zu folgen, daß zumindest drei Wohneinheiten des Hauses als Substandardwohnungen im Sinne des Paragraph eins, Absatz 3, WEG zu qualifizieren sind, an denen selbständiges Wohnungseigentum nicht begründet werden kann (immolex 1997/92). Zutreffend macht der Kläger auch geltend, daß im Falle der Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an diesen Wohneinheiten eine Adaptierung durch Installation einer Wasserentnahmestelle und eines Klosetts im Inneren erfolgen müßte. Wie schon eingangs erwähnt wurde, handelt es sich bei der Einräumung von Wohnungseigentum um eine Sonderform der Naturalteilung, welche möglich ist, 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 Wertausgleichs in Teile zerlegt werden kann, sodaß der Wert des Ganzen in den Teilen erhalten bleibt. Jeder Miteigentümer muß dabei einen Teil annähernd gleicher Beschaffenheit und seiner Quote entsprechenden Wertes erhalten, nur relativ geringfügige Wertunterschiede können in Geld ausgeglichen werden, weil die vom Gesetz bevorzugte Realteilung sonst nur in den seltensten Fällen verwirklicht werden könnte (5 Ob 2399/96x mwN). Die Anwendung dieser für die Naturalteilung nach

Paragraph 843, ABGB aufgestellten Grundsätze auf die Begründung von Wohnungseigentum durch Richterspruch wurde vom Obersten Gerichtshof bereits ausgesprochen (1 Ob 521/96; 5 Ob 14/97p, teilweise veröffentlicht in immolex 1997/92, 5 Ob 2399/96x). Die Pauschalbeurteilung des Klägers, daß die erforderlichen Adaptierungsarbeiten jedenfalls unverhältnismäßig wären, vermag nicht geteilt zu werden, weil einerseits diese Kosten noch nicht annähernd feststehen und andererseits auch die Relation zum Wert der Liegenschaft nicht bekannt ist. Wenngleich Zweifel an der Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum zu Lasten des Beklagten gehen, sodaß einem zumindest als Hauptbegehren aufrechterhaltenen Zivil- oder Naturalteilungsbegehren des Klägers stattzugeben wäre, falls keine sonstigen Teilungshindernisse bestehen (ecolex 1996, 594, 5 Ob 2399/96x), hat im vorliegenden Fall das Berufungsgericht das Vorbringen des Beklagten in seiner Berufungsbeantwortung zum Anlaß genommen, dem Erstgericht die Anleitung des Beklagten zu entsprechenden Vorbringen aufzutragen. Ob dieser Auftrag zur Erörterung im Hinblick auf die noch nicht bekannte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zulässig war oder das Eingehen auf eine unzulässige Neuerung darstellte, kann insofern auf sich beruhen, als ein allfälliger Mangel des Berufungsverfahrens vom Kläger nicht gerügt wurde.

Der Rekurs des Klägers ist daher nicht berechtigt.

Zum Rekurs des Beklagten:

Wie schon bei Behandlung des Rekurses des Klägers ausgeführt, können auf Grund der bisherigen Verfahrensergebnisse der Begründung von Wohnungseigentum entgegenstehende Hindernisse nicht ausgeschlossen werden. Wenngleich - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes - der Beklagte zu einem konkreten Teilungsvorschlag nicht verpflichtet ist (immolex 1997/92), muß im Fall evidenter Hindernisse - wie hier der Wohnungen im Sinne des § 1 Abs 3 WEG - eine Dartuung des Beklagten erfolgen, daß eine Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum dennoch möglich ist, indem konkretes Vorbringen dahin erstattet wird, daß die offensichtlich entgegenstehenden Hindernisse, seien es solche rechtlicher Natur oder wegen Untunlichkeit, entkräftet werden (immolex 1997/92). Gerade diese Möglichkeit wird nun der beklagten Partei durch die Entscheidung des Berufungsgerichtes eröffnet.Wie schon bei Behandlung des Rekurses des Klägers ausgeführt, können auf Grund der bisherigen Verfahrensergebnisse der Begründung von Wohnungseigentum entgegenstehende Hindernisse nicht ausgeschlossen werden. Wenngleich - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes - der Beklagte zu einem konkreten Teilungsvorschlag nicht verpflichtet ist (immolex 1997/92), muß im Fall evidenter Hindernisse - wie hier der Wohnungen im Sinne des Paragraph eins, Absatz 3, WEG - eine Dartuung des Beklagten erfolgen, daß eine Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum dennoch möglich ist, indem konkretes Vorbringen dahin erstattet wird, daß die offensichtlich entgegenstehenden Hindernisse, seien es solche rechtlicher Natur oder wegen Untunlichkeit, entkräftet werden (immolex 1997/92). Gerade diese Möglichkeit wird nun der beklagten Partei durch die Entscheidung des Berufungsgerichtes eröffnet.

Der Beklagte vermeint, das aus § 1 Abs 3 WEG hervorleuchtende Hindernis sei schon im Hinblick darauf ausgeräumt, daß es möglich sei, mit einer dem Beklagten zuzuteilenden "Standardwohnung" "Substandwohnungen" als Zubehöreigentum im Sinne des § 1 Abs 2 WEG zu verbinden. Diese Meinung wird auch in der Lehre vertreten (Kletecka,Der Beklagte vermeint, das aus Paragraph eins, Absatz 3, WEG hervorleuchtende Hindernis sei schon im Hinblick darauf ausgeräumt, daß es möglich sei, mit einer dem Beklagten zuzuteilenden "Standardwohnung" "Substandwohnungen" als Zubehöreigentum im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, WEG zu verbinden. Diese Meinung wird auch in der Lehre vertreten (Kletecka,

Die Novellierung des WEG durch das 3.WÄG - Begründung, Ausschluß und Bewerberschutz [§§ 1 bis 12 und 22 bis 30 WEG] in WoBl 1993, 217, 220 ff; Dirnbacher, WEG in der Fassung des 3.WÄG, 25; Illedits, Das Wohnungseigentum Rz 7; Würth/Zingher Wohnrecht 94 Rz 5 zu § 1 WEG, offenbar nicht mehr aufrechterhalten in Miet- und Wohnrecht20; skeptisch Palten, Wohnungseigentumsrecht2 Rz 16). Der Oberste Gerichtshof hat zum Problem nicht wohnungseigentumsfähiger "Substandardwohnungen" bereits ausgesprochen (SZ 68/235 = WoBl 1996/35), daß derartige Wohnungen weder zu den allgemeinen Teil noch zu sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Sinne des § 1 Abs 2 WEG zu zählen sind (so auch in SZ 69/98) und daß diesen Wohnungen, die im schlichten Miteigentum verbleiben, Nutzwerte zuzuordnen sind, obwohl selbständiges Wohnungseigentum an ihnen nicht begründet werden kann. Die Beibehaltung schlichten Miteigentums an Liegenschaftsteilen, ausgenommen an notwendigerweise allgemeinen Teilen, entspricht jedoch nicht den Intentionen des Gesetzgebers, eine "Teilung" herbeizuführen, sodaß eine solche Konstruktion im Rahmen der Begründung von Wohnungseigentum nach § 2 Abs 2 Z 2 WEG auszuscheiden ist. Nicht

denkbar erweist sich auch der vom Beklagten in Anlehnung an die vorgenannte Literatur vorgeschlagene Weg der Begründung von Zubehöreigentum im Sinne des § 1 Abs 2 WEG an "Substandardwohnungen" durch Verbindung mit "Standardwohnungen", soweit jene ihre Selbständigkeit als Wohnungen beibehalten sollen bzw - im Hinblick auf eine Vermietung an einen Außenstehenden - auch beibehalten müssen. Die von Lehre und Rechtsprechung für die in § 1 Abs 2 WEG genannten Liegenschaftsteile verwendete "Zubehör"-Bezeichnung läßt deutlich erkennen, daß es sich bei diesen Teilen eben um Nebensachen handelt, die zwar nicht Teil der Hauptsache, aber dieser zugeordnet sind und zu ihrem Gebrauche dienen (so die Zubehördefinition in Koziol/Welser II10 13). Dieser Gedanke findet sich auch in der Literatur, wo die Rede davon ist, daß die im § 1 Abs 2 WEG aufgezählten Beispiele eher auf kleinräumige Gebilde hindeuten und der Charakter der Nebensache gewahrt bleiben sollte (Faistenberger/Barta/Call Kommentar zum WEG 1975 Rz 41 zu § 1 WEG). In einer Begründung von Zubehöreigentum an Substandardwohnun- gen, die aber ihre Selbständigkeit behalten sollen und daher in keinerlei Zusammenhang mit dem Gebrauch der Hauptsache, nämlich der wohnungseigentumsfähigen Standardwohnung stehen, sondern - wie auch ohne Verbindung - dem Eigentümer zur Erzielung eines Nutzens im Sinne des § 20 Z 2 WEG dienen sollen, läge deshalb nur eine Umgehung der Intentionen des Gesetzgebers. Ob und inwieweit eine Verbindung der Substandardwohnungen - unter Aufgabe ihrer Selbständigkeit - mit einer Standardwohnung zu gemeinsamem Wohnungseigentum möglich und tunlich ist, kann mangels eines darauf gerichteten Vorschlages unerötert bleiben.Die Novellierung des WEG durch das 3.WÄG - Begründung, Ausschluß und Bewerberschutz [§§ 1 bis 12 und 22 bis 30 WEG] in WoBl 1993, 217, 220 ff; Dirnbacher, WEG in der Fassung des 3.WÄG, 25; Illedits, Das Wohnungseigentum Rz 7; Würth/Zingher Wohnrecht 94 Rz 5 zu Paragraph eins, WEG, offenbar nicht mehr aufrechterhalten in Miet- und Wohnrecht20; skeptisch Palten, Wohnungseigentumsrecht2 Rz 16). Der Oberste Gerichtshof hat zum Problem nicht wohnungseigentumsfähiger "Substandardwohnungen" bereits ausgesprochen (SZ 68/235 = WoBl 1996/35), daß derartige Wohnungen weder zu den allgemeinen Teil noch zu sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, WEG zu zählen sind (so auch in SZ 69/98) und daß diesen Wohnungen, die im schlichten Miteigentum verbleiben, Nutzwerte zuzuordnen sind, obwohl selbständiges Wohnungseigentum an ihnen nicht begründet werden kann. Die Beibehaltung schlichten Miteigentums an Liegenschaftsteilen, ausgenommen an notwendigerweise allgemeinen Teilen, entspricht jedoch nicht den Intentionen des Gesetzgebers, eine "Teilung" herbeizuführen, sodaß eine solche Konstruktion im Rahmen der Begründung von Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG auszuscheiden ist. Nicht denkbar erweist sich auch der vom Beklagten in Anlehnung an die vorgenannte Literatur vorgeschlagene Weg der Begründung von Zubehöreigentum im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, WEG an "Substandardwohnungen" durch Verbindung mit "Standardwohnungen", soweit jene ihre Selbständigkeit als Wohnungen beibehalten sollen bzw - im Hinblick auf eine Vermietung an einen Außenstehenden - auch beibehalten müssen. Die von Lehre und Rechtsprechung für die in Paragraph eins, Absatz 2, WEG genannten Liegenschaftsteile verwendete "Zubehör"-Bezeichnung läßt deutlich erkennen, daß es sich bei diesen Teilen eben um Nebensachen handelt, die zwar nicht Teil der Hauptsache, aber dieser zugeordnet sind und zu ihrem Gebrauche dienen (so die Zubehördefinition in Koziol/Welser II10 13). Dieser Gedanke findet sich auch in der Literatur, wo die Rede davon ist, daß die im Paragraph eins, Absatz 2, WEG aufgezählten Beispiele eher auf kleinräumige Gebilde hindeuten und der Charakter der Nebensache gewahrt bleiben sollte (Faistenberger/Barta/Call Kommentar zum WEG 1975 Rz 41 zu Paragraph eins, WEG). In einer Begründung von Zubehöreigentum an Substandardwohnun- gen, die aber ihre Selbständigkeit behalten sollen und daher in keinerlei Zusammenhang mit dem Gebrauch der Hauptsache, nämlich der wohnungseigentumsfähigen Standardwohnung stehen, sondern - wie auch ohne Verbindung - dem Eigentümer zur Erzielung eines Nutzens im Sinne des Paragraph 20, Ziffer 2, WEG dienen sollen, läge deshalb nur eine Umgehung der Intentionen des Gesetzgebers. Ob und inwieweit eine Verbindung der Substandardwohnungen - unter Aufgabe ihrer Selbständigkeit - mit einer Standardwohnung zu gemeinsamem Wohnungseigentum möglich und tunlich ist, kann mangels eines darauf gerichteten Vorschlages unerötert bleiben.

Da die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum derzeit noch nicht sicher feststeht, war der Kläger auch noch nicht verhalten, sein Hauptbegehren auf eine Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umzustellen oder einen derartigen Eventualenantrag zu stellen, sodaß die Auslegung des bisher erstatteten Eventualvorbringens (ON 8) ohne Bedeutung ist.

Das Erstgericht wird daher in Entsprechung der Aufträge des Berufungsgerichtes die dort genannten Ergänzungen des Verfahrens - mit Ausnahme der Erstellung eines Teilungsplans - vorzunehmen haben, wobei insbesondere festzustellen sein wird, ob und mit welchem Aufwand die nicht wohnungseigentumsfähigen, selbständig bleibenden

Substandardwohnungen adaptiert werden können (- wobei es auf die nicht verbindliche Finanzierungszusage des Beklagten nicht ankommen kann -), ob eine Zusage des vorhandenen Fremdmieters zur Einleitung von Wasser und Installation eines WC in der von ihm benützten Wohnung erzielbar ist, in welchem Verhältnis ein solcher Aufwand zum Gesamtwert der Liegenschaft steht und ob letztlich auch dann eine annähernd gleichmäßige Aufteilung der Anteile auf die Streitteile möglich bleibt.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E49535 05A03747

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00374.97D.0310.000

Dokumentnummer

JJT_19980310_OGH0002_0050OB00374_97D0000_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