jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/9/30 5Ob2399/96x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.09.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.I.Huber, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Claudia B*****, Studentin, ***** 2.) Heinz I*****, technischer Angestellter, ***** und 3.) Günther I*****, Beamter, ***** sämtliche vertreten durch Dr.Gerhard Fink ua, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Josef T*****, Pensionist, ***** vertreten durch Dr.Klaus Messiner und Dr.Ute Messiner, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft (Streitwert 1 Mio S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgericht vom 27.März 1996, GZ 2 R 30/96s-19, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 27.November 1995, GZ 20 Cg 43/95s-14, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 26.133,76 (darin S 4.355,63 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** bei Klagenfurt, und zwar die Erstklägerin zu einem Viertel, der Zweit- und Drittkläger zu je einem Achtel und der Beklagte zur Hälfte. Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken ***** Garten und ***** Baufläche mit dem Haus *****. Die Gesamtfläche beträgt 1.028 m2. Eine Naturalteilung (§ 843 ABGB) der Liegenschaft ist nicht möglich.Die Streitteile sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** bei Klagenfurt, und zwar die Erstklägerin zu einem Viertel, der Zweit- und Drittkläger zu je einem Achtel und der Beklagte zur Hälfte. Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken ***** Garten und ***** Baufläche mit dem Haus *****. Die Gesamtfläche beträgt 1.028 m2. Eine Naturalteilung (Paragraph 843, ABGB) der Liegenschaft ist nicht möglich.

Mit ihrer Klage vom 21.3.1995 begehren die Kläger die Aufhebung des Miteigentums der Streitteile an der gemeinsamen Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung. Eine Realteilung sei aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten unmöglich. Auch die Begründung von Wohnungseigentum (§ 2 Abs 2 Z 2 WEG idF des 3. WÄG) sei nicht möglich, da nur 5 Wohnungen und eine Geschäftsräumlichkeit vorhanden seien, demgegenüber aber 8 Wohnungen erforderlich wären, um eine Zuweisung von Wohnungen an jeden Miteigentümer vornehmen zu können. Überdies habe der Beklagte ein Verhalten gesetzt, welches es für die Kläger unzumutbar gestalte, die Miteigentumsgemeinschaft, sei es auch als Wohnungseigentümer, aufrechtzuerhalten. Der Beklagte habe sich in

wüsten Beschimpfungen gegenüber den Klägern und deren Angehörigen ergangen und weigere sich auch, Rechnung über die von ihm aus dem gemeinsamen Objekt erzielten Einnahmen zu legen. Die Bestimmung des § 2 Abs 2 Z 2 WEG solle nur den Mißbrauch verhindern, dieser liege hier nicht vor, weil der kleinste Anteil eines Klägers ein Achtel betrage, was nicht mehr als unverhältnismäßig gering beurteilt werden könne.Mit ihrer Klage vom 21.3.1995 begehren die Kläger die Aufhebung des Miteigentums der Streitteile an der gemeinsamen Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung. Eine Realteilung sei aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten unmöglich. Auch die Begründung von Wohnungseigentum (Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG in der Fassung des 3. WÄG) sei nicht möglich, da nur 5 Wohnungen und eine Geschäftsräumlichkeit vorhanden seien, demgegenüber aber 8 Wohnungen erforderlich wären, um eine Zuweisung von Wohnungen an jeden Miteigentümer vornehmen zu können. Überdies habe der Beklagte ein Verhalten gesetzt, welches es für die Kläger unzumutbar gestalte, die Miteigentumsgemeinschaft, sei es auch als Wohnungseigentümer, aufrechtzuerhalten. Der Beklagte habe sich in wüsten Beschimpfungen gegenüber den Klägern und deren Angehörigen ergangen und weigere sich auch, Rechnung über die von ihm aus dem gemeinsamen Objekt erzielten Einnahmen zu legen. Die Bestimmung des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG solle nur den Mißbrauch verhindern, dieser liege hier nicht vor, weil der kleinste Anteil eines Klägers ein Achtel betrage, was nicht mehr als unverhältnismäßig gering beurteilt werden könne.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Das Teilungsbegehren erfolge zur Unzeit und zum offenbaren Nachteil des Beklagten, der alleine das im Krieg zerstörte Haus aufgebaut und 6 Wohneinheiten geschaffen habe. Erst im Jahre 1992 hätten sich die Rechtsnachfolger des Halbbruders des Beklagten und früheren Hälfteeigentümers gemeldet, bis dahin sei dem Beklagten der Aufenthalt der Kläger unbekannt gewesen. Eine Wohnung werde vom Beklagten selbst benützt, eine von den Klägern, vier weitere Objekte seien vermietet.

Der Beklagte sei 82 Jahre alt, kränklich und daher gemeinsam mit seiner Ehegattin, für die er sorge, auf die Wohnmöglichkeit im Haus angewiesen. Für den Fall, daß eine Teilung für zulässig erachtet werde, werde eingewendet, daß eine Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum möglich sei, und zwar - nach Maßgabe eines vom Beklagten vorgelegten Privatgutachtens - durch Teilung des Wohnhauses in eine Nordhälfte im Ausmaß von 269,33 m2 einschließlich Kellerabteilen und einer Garage und eine (vom Beklagten zu benützende) Südhälfte im Ausmaß von 264,10 m2 zusätzlich zweier Kellerabteile und zweier Garagen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und verurteilte die Kläger zum Kostenersatz an den Beklagten. Zusätzlich zum unstrittigen Sachverhalt stellte es fest:

Das Haus liegt in der *****straße, *****, hinter einem ca 3 m tiefen Vorgarten, links des Hauses befindet sich eine Zufahrt im Ausmaß von einer PKW-Breite, die zu drei im Hof befindlichen Garagen führt. Der Vordereingang führt zu dem im Erdgeschoß befindlichen Geschäftslokal (Sonnenstudio). Über den Hintereingang wird das Stiegenhaus betreten, von welchem aus die einzelnen Wohnungen erreichbar sind. Im Keller des Hauses befinden sich 9 Kellerräume. Die Wohnung top Nr 1 im Erdgeschoß ist auf unbestimmte Zeit an die Firma S*****, die zweite Wohnung des Erdgeschosses seit 1983 an Erika P***** auf unbestimmte Zeit vermietet. Die Wohnungen top Nr 3 und 4 im ersten Stock werden von Miteigentümern benützt, und zwar die Wohnung top Nr 3 von der Erstklägerin und die Wohnung top Nr 4 vom Beklagten. Im Dachgeschoß ist die Wohnung top Nr 5 auf unbestimmte Zeit an Adema Ali H***** vermietet, die Wohnung top Nr 6 an Christine N*****, mit der seit Jahren ein ähnlicher Mietvertrag besteht. Von den im Hof befindlichen drei Garagen benützt der Beklagte zwei selbst, eine ist auf unbestimmte Zeit mit mündlichem Mietvertrag an einen Dritten vermietet. Die Gartenfläche wird vom Beklagten alleine benützt. Der Beklagte ließ nach dem Krieg das durch Bombeneinwirkung total beschädigte Haus aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds neu errichten und führt seitdem auch alleine die Verwaltung des Hauses.

Die drei Kläger traten erst 1992 auf und hatten sich bis dahin um die Verwaltung nicht gekümmert. Sie haben ihren ordentlichen Wohnsitz in Salzburg.

Die Erstklägerin wurde vom Beklagten mehrmals wüstest beschimpft, zuletzt am 15.9.1995. Der Mutter der Erstklägerin drohte der Beklagte damit, die Reifen ihres PKWs aufzuschlitzen. Das genaue Ausmaß der Beschimpfungen ist nicht feststellbar. Zwischen den Klägern einerseits und dem Beklagten andererseits sind bzw waren gerichtliche Verfahren wegen Rechnungslegung, Unterlassung sowie wegen Benützungsregelung anhängig.

Der am 21.3.1913 geborene Beklagte ist Pensionist und bewohnt mit seiner Gattin, die am 21.2.1924 geboren wurde, wie schon erwähnt, die Wohnung top Nr 4 im ersten Stock des Hauses.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt dahin, daß infolge der zwischen den Streitteilen anhängigen Gerichtsverfahren unklare Miet- und Benützungsverhältnisse sowie eine Unklarheit über die Ertragslage des Hauses bestünden, sodaß ein Teilungshindernis im Sinne des § 830 ABGB vorliege, welches für sich allein schon zur Klagsabweisung führen müsse. Der Beklagte habe überdies einen Antrag auf Begründung von Wohnungseigentum bestellt, ohne daß die Kläger ihr Begehren auf Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umgestellt oder ein darauf lautendes Eventualbegehren gestellt hätten. Auch aus prozessualen Gründen müsse es deshalb zur Klagsabweisung kommen.Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt dahin, daß infolge der zwischen den Streitteilen anhängigen Gerichtsverfahren unklare Miet- und Benützungsverhältnisse sowie eine Unklarheit über die Ertragslage des Hauses bestünden, sodaß ein Teilungshindernis im Sinne des Paragraph 830, ABGB vorliege, welches für sich allein schon zur Klagsabweisung führen müsse. Der Beklagte habe überdies einen Antrag auf Begründung von Wohnungseigentum bestellt, ohne daß die Kläger ihr Begehren auf Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umgestellt oder ein darauf lautendes Eventualbegehren gestellt hätten. Auch aus prozessualen Gründen müsse es deshalb zur Klagsabweisung kommen.

Das Berufungsgericht änderte infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil ab und hob die Miteigentumsgemeinschaft der Streitteile in Ansehung der Liegenschaft EZ ***** GB ***** bei Klagenfurt durch Zivilteilung auf. Es sprach (in Übereinstimmung mit dem Einheitswert der Liegenschaft) aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-- übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und vertrat die Ansicht, daß keine unklaren Benützungsverhältnisse vorlägen, die zu einer Unklarheit über die Ertragslage und über den Wert des Hauses führen und somit einer Teilung hinderlich sein könnten. § 830 ABGB gebe jedem Teilhaber einer gemeinsamen Sache einen unbedingten Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft, mit dem man nur dann nicht durchdringen könne, wenn die Teilung zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen begehrt werde. Ein Aufschub komme aber nur Betracht, wenn es sich um vorübergehende, der Teilung entgegenstehende Umstände handle, die bei einem Aufschub entfallen könnten, nicht aber bei dauernden Hinderungsgründen (MietSlg 34.068, 39.046 ua). Der hiefür behauptungs- und beweispflichtige Beklagte habe solche Umstände nicht dargetan. Sein und seiner Gattin Alter und die - im übrigen nicht bewiesene - "Kränklichkeit" vermögen kein Teilungshindernis zu begründen, weil es sich dabei nicht nur um vorübergehende Umstände handle. Auch der gemäß § 2 Abs 2 Z 2 WEG (idF des 3. WÄG) erhobene Einwand der Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum könne der begehrten Zivilteilung nicht erfolgreich entgegengehalten werden. Das Haus umfasse 6 Wohnungen, die auf vier Miteigentümer nicht aufgeteilt werden könnten, weil der Zweit- und Drittkläger nur zu je einem Achtel Miteigentümer seien. Da das Haus nicht 8 Wohnungen aufweise, sei eine Aufteilung nicht möglich. Dazu komme, daß zumindest drei Wohnungen auf unbestimmte Zeit vermietet sein, dadurch den Bestimmungen des MRG unterlägen und nicht zur Begründung von Wohnungseigentum herangezogen werden könnten. Es seien also mehr Miteigentümer als mögliche Wohnungseinheiten vorhanden.Das Berufungsgericht änderte infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil ab und hob die Miteigentumsgemeinschaft der Streitteile in Ansehung der Liegenschaft EZ ***** GB ***** bei Klagenfurt durch Zivilteilung auf. Es sprach (in Übereinstimmung mit dem Einheitswert der Liegenschaft) aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-- übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und vertrat die Ansicht, daß keine unklaren Benützungsverhältnisse vorlägen, die zu einer Unklarheit über die Ertragslage und über den Wert des Hauses führen und somit einer Teilung hinderlich sein könnten. Paragraph 830, ABGB gebe jedem Teilhaber einer gemeinsamen Sache einen unbedingten Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft, mit dem man nur dann nicht durchdringen könne, wenn die Teilung zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen begehrt werde. Ein Aufschub komme aber nur Betracht, wenn es sich um vorübergehende, der Teilung entgegenstehende Umstände handle, die bei einem Aufschub entfallen könnten, nicht aber bei dauernden Hinderungsgründen (MietSlg 34.068, 39.046 ua). Der hiefür behauptungs- und beweispflichtige Beklagte habe solche Umstände nicht dargetan. Sein und seiner Gattin Alter und die - im übrigen nicht bewiesene - "Kränklichkeit" vermögen kein Teilungshindernis zu begründen, weil es sich dabei nicht nur um vorübergehende Umstände handle. Auch der gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG in der Fassung des 3. WÄG) erhobene Einwand der Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum könne der begehrten Zivilteilung nicht erfolgreich entgegengehalten werden. Das Haus umfasse 6 Wohnungen, die auf vier Miteigentümer nicht aufgeteilt werden könnten, weil der Zweit- und Drittkläger nur zu je einem Achtel Miteigentümer seien. Da das Haus nicht 8 Wohnungen

aufweise, sei eine Aufteilung nicht möglich. Dazu komme, daß zumindest drei Wohnungen auf unbestimmte Zeit vermietet sein, dadurch den Bestimmungen des MRG unterlägen und nicht zur Begründung von Wohnungseigentum herangezogen werden könnten. Es seien also mehr Miteigentümer als mögliche Wohnungseinheiten vorhanden.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu den Voraussetzungen der Anwendung des § 2 Abs 2 Z 2 WEG (idF des 3. WÄG) fehle.Die ordentliche Revision sei zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu den Voraussetzungen der Anwendung des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG in der Fassung des 3. WÄG) fehle.

Dagegen richtet sich die Revision des Beklagten aus den Gründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens, der unrichtigen rechtlichen Beurteilung sowie dadurch verursachter Feststellungsmängel mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, daß die Entscheidung des Erstgerichtes wiederhergestellt werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Kläger beantragen, die Revision als unzulässig zurückzuweisen bzw ihr keine Folge zu geben.

Die Revision ist zulässig, weil Rechtsprechung dazu fehlt, ob die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum durch Richterspruch (§ 2 Abs 2 Z 2 WEG) durch Vorlage eines (privaten) Nutzwertgutachtens ausreichend dargetan ist; sie ist jedoch nicht berechtigt.Die Revision ist zulässig, weil Rechtsprechung dazu fehlt, ob die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum durch Richterspruch (Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG) durch Vorlage eines (privaten) Nutzwertgutachtens ausreichend dargetan ist; sie ist jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde geprüft. Sie liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO).Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde geprüft. Sie liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Aus der Unbedingtheit des Anspruches auf Aufhebung der Gemeinschaft ergibt sich, daß das Teilungsbegehren keiner Begründung aus der Interessenlage der klagenden Parteien bedarf; die beklagte Partei trifft dagegen die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen von Teilungshindernissen (MietSlg 34.068 ua). Der Teilungsgegner, der einen subjektiven Nachteil als Teilungshindernis berücksichtigt haben will, hat alle Umstände zu behaupten, die zur Beurteilung erforderlich sind, ob das behauptete Hindernis in Bälde wegfallen wird (MietSlg 37.043). Soweit der Beklagte in diesem Zusammenhang sein bzw seiner Ehegattin hohes Alter und Kränklichkeit ins Treffen geführt hat, ist ihm entgegenzuhalten, daß nur in jenen - hier nicht einmal behaupteten - Ausnahmefällen, in denen dem Tode nahe Personen übersiedelt werden müßten, die natürliche menschliche Rücksichtnahme die Aufschiebung des Teilungsausspruches gebietet, ansonsten aber hohes Alter und Krankheit eines Miteigentümers einen grundsätzlichen nicht zu berücksichtigenden Dauerzustand darstellen (MietSlg 34.078). Dem weiters erhobenen Einwand des Beklagten, es seien ausschließlich seine Mittel zur Schaffung des vorhandenen Wertes verwendet wurden, ist entgegenzuhalten, daß dem Beklagten einerseits die Geltendmachung von Bereicherungs- oder Ansprüchen aus Geschäftsführung ohne Auftrag unbenommen ist und andererseits drohende wirtschaftliche Nachteile allein das Verlangen nicht rechtfertigen, daß der klagende Miteigentümer seinen Teilungsanspruch aufgibt oder zurückstellt (MietSlg 39.045 ua).

Zu Recht hat das Berufungsgericht auch - infolge Rüge in der Berufung der Kläger - kein Teilungshindernis darin gesehen, daß unklare Vertragsverhältnisse die Wertermittlung des Hauses erschweren könnten. Ein derartiges Vorbringen hat der Beklagte im Verfahren erster Instanz nämlich gar nicht erstattet, sodaß es auch an Feststellungen hiezu nicht mangeln kann: Da, wie schon erwähnt, den Beklagten im Teilungsstreit die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen von Teilungshindernissen trifft, müssen konkrete Umstände dargetan werden, die ein Teilungshindernis begründen können. Nur im Rahmen der konkreten Tatsachenbehauptungen ist zu prüfen, ob der Teilung ein Hindernis entgegensteht (MietSlg 34.068, JBl 1987, 382 RIS-Justiz RS0013247). Der Beklagte kann somit dem Teilungsbegehren der Kläger Unzeit und Nachteil nicht wirksam entgegenhalten.

Gemäß § 2 Abs 2 Z 2 WEG idF des 3. WÄG kann Wohnungseigentum durch gerichtliche Entscheidung begründet werden, wenn dies der Beklagte in einem a priori auf Zivil- oder Naturalteilung abzielenden Verfahren zur Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft verlangt (5 Ob 2059/96x, teilweise veröffentlicht in ecolex 1996, 594 [Kletecka], 1 Ob 521/96). 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 im Teilungsstreit Beklagte die Begründung von Wohnungseigentum 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). 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/830 A/10) Begehren des Beklagten, Wohnungseigentum zu begründen, an sich möglich wäre, der Kläger jedoch ausschließlich an seinem Zivil- oder Naturalteilungsbegehren festhält (5 Ob 2059/96x mwN). 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). Da der Gesetzgeber die Schaffung des Titels für die Begründung (Einverleibung) von Wohnungseigentum dem Streitrichter überantwortet hat, nicht aber etwa ein außerstreitiges Verfahren für diese besondere Art der Teilung vorgesehen hat, hat in der Regel zu gelten, daß derjenige, der das Rechtsschutzziel der Wohnungseigentumsbegründung anstrebt, auch die dafür notwendigen rechtserzeugenden Tatsachen zu behaupten und nachzuweisen hat. In diesem Sinn sprechen Würth/Zingher (WohnR 94 Anm 2 zu § 2 WEG) zutreffend von einer "Darlegungspflicht" des Beklagten, die jedenfalls solange ungeteilt bei ihm liegt, als nicht der Kläger die Begründung von Wohnungseigentum selbst zu seinem Hauptbegehren macht. Wohl geht diese Darlegungspflicht nicht so weit, daß der Beklagte einen die konkrete Wohnungseigentumsbegründung vorwegnehmenden Teilungs- vorschlag machen muß, wozu er unter Umständen gar nicht in der Lage wäre, doch obliegt es ihm jedenfalls darzutun, ob die konkrete Möglichkeit einer Liegenschaftsteilung durch Begründung von Wohnungseigentum besteht (ecolex 1996, 594 [Kletecka]). Bei der Einräumung von Wohnungseigentum handelt es sich um eine Sonderform der Naturalteilung (EvBl 1996/77; Oberhofer, WoBl 1994, 58, 62; 1 Ob 521/96, immolex 1997/92 jeweils mwN), die gemäß § 843 ABGB Vorrang vor der Zivilteilung genießt (immolex 1997/92 mwN). Naturalteilung ist möglich, wenn die Sache ohne wesentliche Wertminderung geteilt werden kann und rechtliche Hindernisse nicht entgegenstehen. Sie ist tunlich, wenn eine Sache ohne Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großes 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 (EvBl 1983/89, MietSlg 36.056, 1 Ob 521/96). Die Anwendbarkeit dieser für die Naturteilung 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). Bleiben Zweifel an der Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum, geht dies zu Lasten des Beklagten, sodaß einem zumindest als Hauptbegehren aufrechterhaltenen Zivil- oder Naturalteilungsbegehren des Klägers stattzugeben wäre, falls keine sonstigen Teilungshindernisse bestehen (ecolex 1996, 594). Nach den für den Obersten Gerichtshof bindenden Feststellungen der Vorinstanzen müssen im vorliegenden Fall derartige Zweifel angenommen werden: Wenngleich - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes - das Bestehen von Bestandrechten an einzelnen Wohnungen die Begründung von Wohnungseigentum nicht hindert, ergibt sich aus dem Umstand nur teilweiser Vermietung (hier: vier von insgesamt sechs Wohnungen), daß mit der Vorlage einer Nutzwertfeststellung allein nicht das Auslangen gefunden werden kann, sondern auch verbleibende Wertunterschiede durch Ausgleichszahlungen bereinigt werden müßten. Dazu kommt im vorliegenden Fall, daß 6 Wohnungen auf vier Miteigentümer mit unterschiedlichen Anteilen verteilt werden sollen, was ebenfalls auf die Notwendigkeit von Ausgleichszahlungen schließen läßt. Daß diese aber nur von geringfügigem Ausmaß wären, wurde vom hiefür beweispflichtigen Beklagten nicht einmal behauptet. Der Beklagte hat sich vielmehr - trotz ausdrücklicher Anleitung durch das Erstgericht gemäß § 182 ZPO, "weiteres Vorbringen in Richtung § 2 WEG zu erstatten" (AS 62), auf die Behauptung beschränkt, daß im Hinblick auf das von ihm vorgelegte Privatgutachten über Nutzwerte die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum ausreichend dargetan sei.Gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG in der Fassung des 3. WÄG kann Wohnungseigentum durch gerichtliche Entscheidung begründet werden, wenn dies der Beklagte in einem a priori auf Zivil- oder Naturalteilung abzielenden Verfahren zur Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft verlangt (5 Ob 2059/96x, teilweise veröffentlicht

in ecolex 1996, 594 [Kletecka], 1 Ob 521/96). 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 im Teilungsstreit Beklagte die Begründung von Wohnungseigentum nach Maßgabe des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG, so hat der Kläger sein Begehren auf Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umzustellen oder wenigstens ein darauf gerichtetes Eventualbegehren zu stellen (WoBl 1996, 94; ecolex 1996, 594, 1 Ob 521/96, immolex 1997/92). 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/830 A/10) Begehren des Beklagten, Wohnungseigentum zu begründen, an sich möglich wäre, der Kläger jedoch ausschließlich an seinem Zivil- oder Naturalteilungsbegehren festhält (5 Ob 2059/96x mwN). 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). Da der Gesetzgeber die Schaffung des Titels für die Begründung (Einverleibung) von Wohnungseigentum dem Streitrichter überantwortet hat, nicht aber etwa ein außerstreitiges Verfahren für diese besondere Art der Teilung vorgesehen hat, hat in der Regel zu gelten, daß derjenige, der das Rechtsschutzziel der Wohnungseigentumsbegründung anstrebt, auch die dafür notwendigen rechtserzeugenden Tatsachen zu behaupten und nachzuweisen hat. In diesem Sinn sprechen Würth/Zingher (WohnR 94 Anmerkung 2 zu Paragraph 2, WEG) zutreffend von einer "Darlegungspflicht" des Beklagten, die jedenfalls solange ungeteilt bei ihm liegt, als nicht der Kläger die Begründung von Wohnungseigentum selbst zu seinem Hauptbegehren macht. Wohl geht diese Darlegungspflicht nicht so weit, daß der Beklagte einen die konkrete Wohnungseigentumsbegründung vorwegnehmenden Teilungs- vorschlag machen muß, wozu er unter Umständen gar nicht in der Lage wäre, doch obliegt es ihm jedenfalls darzutun, ob die konkrete Möglichkeit einer Liegenschaftsteilung durch Begründung von Wohnungseigentum besteht (ecolex 1996, 594 [Kletecka]). Bei der Einräumung von Wohnungseigentum handelt es sich um eine Sonderform der Naturalteilung (EvBl 1996/77; Oberhofer, WoBl 1994, 58, 62; 1 Ob 521/96, immolex 1997/92 jeweils mwN), die gemäß Paragraph 843, ABGB Vorrang vor der Zivilteilung genießt (immolex 1997/92 mwN). Naturalteilung ist möglich, wenn die Sache ohne wesentliche Wertminderung geteilt werden kann und rechtliche Hindernisse nicht entgegenstehen. Sie ist tunlich, wenn eine Sache ohne Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großes 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 (EvBl 1983/89, MietSlg 36.056, 1 Ob 521/96). Die Anwendbarkeit dieser für die Naturteilung 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). Bleiben Zweifel an der Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum, geht dies zu Lasten des Beklagten, sodaß einem zumindest als Hauptbegehren aufrechterhaltenen Zivil- oder Naturalteilungsbegehren des Klägers stattzugeben wäre, falls keine sonstigen Teilungshindernisse bestehen (ecolex 1996, 594). Nach den für den Obersten Gerichtshof bindenden Feststellungen der Vorinstanzen müssen im vorliegenden Fall derartige Zweifel angenommen werden: Wenngleich - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes - das Bestehen von Bestandrechten an einzelnen Wohnungen die Begründung von Wohnungseigentum nicht hindert, ergibt sich aus dem Umstand nur teilweiser Vermietung (hier: vier von insgesamt sechs Wohnungen), daß mit der Vorlage einer Nutzwertfeststellung allein nicht das Auslangen gefunden werden kann, sondern auch verbleibende Wertunterschiede durch Ausgleichszahlungen bereinigt werden müßten. Dazu kommt im vorliegenden Fall, daß 6 Wohnungen auf vier Miteigentümer mit unterschiedlichen Anteilen verteilt werden sollen, was ebenfalls auf die Notwendigkeit von Ausgleichszahlungen schließen läßt. Daß diese aber nur von geringfügigem Ausmaß wären, wurde vom hiefür beweispflichtigen Beklagten nicht einmal behauptet. Der Beklagte hat sich vielmehr - trotz ausdrücklicher Anleitung durch das Erstgericht gemäß Paragraph 182, ZPO, "weiteres Vorbringen in Richtung Paragraph 2, WEG zu erstatten" (AS 62), auf die Behauptung beschränkt, daß im Hinblick auf das von ihm vorgelegte Privatgutachten über Nutzwerte die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum ausreichend dargetan sei.

Die offen gebliebenen Zweifel hindern die Schaffung einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage für die richterliche Begründung von Wohnungseigentum.

Die Revision muß daher erfolglos bleiben.

Die von den Klägern geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Bestimmung des§ 2 Abs 2 Z 2 WEG können mangels Präjudizialität für dieses Verfahren auf sich beruhen.Die von den Klägern geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Bestimmung des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, WEG können mangels Präjudizialität für dieses Verfahren auf sich beruhen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E47529 05A23996

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB02399.96X.0930.000

Dokumentnummer

JJT_19970930_OGH0002_0050OB02399_96X0000_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