

# RS OGH 1996/4/30 5Ob2059/96x, 8Ob337/97k, 5Ob4908/97i, 5Ob11/98y, 5Ob268/98t, 5Ob17/01p, 5Ob15/02w,

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.04.1996

## Norm

ABGB §830 B1

ABGB §831

ABGB §841

ABGB §843 A

WEG 1975 idF 3.WÄG §2 Abs2 Z2

WEG 2002 §3 Abs1 Z3

WEG 2002 §13

## Rechtssatz

Da der Gesetzgeber die in § 2 Abs 2 Z 2 WEG vorgesehene Möglichkeit der Wohnungseigentumsbegründung als Art der Naturalteilung versteht, die jedem Miteigentümer einen realen Anteil an der gemeinsamen Sache verschaffen müsste, hat auch die gerichtliche Wohnungseigentumsbegründung jedem Miteigentümer - entsprechend seinem Anteil - Wohnungseigentum (also das ausschließliche Nutzungsrecht an einem wohnungseigentumsfähigen Objekt) einzuräumen. Voraussetzung dafür ist 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.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 2059/96x

Entscheidungstext OGH 30.04.1996 5 Ob 2059/96x

Veröff: SZ 69/111

- 8 Ob 337/97k

Entscheidungstext OGH 13.11.1997 8 Ob 337/97k

Auch

- 5 Ob 4908/97i

Entscheidungstext OGH 16.12.1997 5 Ob 4908/97i

Vgl auch; Beisatz: Sind mehr Miteigentümer als mögliche Wohnungseigentumseinheiten vorhanden, wird eine

Teilung durch richterliche Wohnungseigentumsbegründung regelmäßig nicht in Betracht kommen (5 Ob 2059/96x = SZ 69/111). Von diesem Grundsatz ist dann eine Ausnahme zu machen, wenn der Anteil eines Miteigentümers deutlich unter der für die Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Mindestgröße bleibt; ein solcher Miteigentümer ist dann entsprechend seinem Anteil in Geld abzufinden. (T1)

- 5 Ob 11/98y

Entscheidungstext OGH 24.03.1998 5 Ob 11/98y

Vgl auch; Beis wie T1; Beisatz: Verzichtet einer der Miteigentümer auf die Zuweisung eines eigenen Wohnungseigentumsobjektes, genügt es, für die übrigen Miteigentümer Wohnungseigentumseinheiten vorzusehen. Einer bürgerlichen Übertragung des Miteigentumsanteils des Verzichtenden auf die begünstigten anderen Miteigentümer vor Schluss der Verhandlung im Teilungsstreit bedarf es nicht. Es reicht eine entsprechende Prozessklärung. (T2)

- 5 Ob 268/98t

Entscheidungstext OGH 27.10.1998 5 Ob 268/98t

nur: Die gerichtliche Wohnungseigentumsbegründung hat jedem Miteigentümer - entsprechend seinem Anteil - Wohnungseigentum einzuräumen. Voraussetzung dafür ist 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. (T3)

- 5 Ob 17/01p

Entscheidungstext OGH 24.04.2001 5 Ob 17/01p

nur T3; Beisatz: Die Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum ist als Sonderform nach dem Willen des Gesetzgebers vorrangig. (T4)

- 5 Ob 15/02w

Entscheidungstext OGH 12.02.2002 5 Ob 15/02w

Vgl auch; Beis wie T2

- 3 Ob 52/02x

Entscheidungstext OGH 26.06.2002 3 Ob 52/02x

nur: Der Gesetzgeber versteht die in § 2 Abs 2 Z 2 WEG vorgesehene Möglichkeit der Wohnungseigentumsbegründung als Art der Naturalteilung. (T5); Beisatz: Dabei ist es evident, dass die Schaffung von Wohnungseigentum keine Trennung durch Schaffung von Alleineigentum an getrennten Rechtsobjekten bedeutet, weil bei der Begründung von Wohnungseigentum die Miteigentumsgemeinschaft nicht aufgehoben, sondern nur in anderer Form fortgesetzt wird. (T6); Veröff: SZ 2002/90

- 5 Ob 222/02m

Entscheidungstext OGH 05.11.2002 5 Ob 222/02m

Vgl auch; nur T3; Beis wie T4; Beis wie T6 nur: Bei der Begründung von Wohnungseigentum wird die Miteigentumsgemeinschaft nicht aufgehoben, sondern nur in anderer Form fortgesetzt. (T7); Beisatz: Die Beibehaltung schlichten Miteigentums an Liegenschaftsteilen - ausgenommen an notwendigerweise allgemeinen Teilen - entspricht nicht den Intentionen des Gesetzgebers, eine "Teilung" durch Wohnungseigentumsbegründung herbeizuführen. (T8); Beisatz: Das Vorliegen von Substandardwohnungen bildet dann kein Hindernis für eine Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum, wenn die zur Standardanhebung erforderlichen Arbeiten keinen unverhältnismäßigen Aufwand verursachen. (T9); Beisatz: Wenn nicht nur die Wohnung des Teilungsklagten der Beseitigung der Substandardeigenschaft bedarf, sondern weitere Wohnungen im Standard angehoben werden müssen, um nach den noch geltenden gesetzlichen Grundlagen überhaupt Wohnungseigentum begründen zu können, sind die Gesamtkosten der Standardanhebung als Teilungskosten maßgeblich. (T10)

- 3 Ob 259/03i

Entscheidungstext OGH 25.03.2004 3 Ob 259/03i

Auch; nur T5; Beis wie T6

- 3 Ob 11/04w

Entscheidungstext OGH 26.08.2004 3 Ob 11/04w

nur: Da der Gesetzgeber die in § 2 Abs 2 Z 2 WEG vorgesehene Möglichkeit der Wohnungseigentumsbegründung

als Art der Naturalteilung versteht, die jedem Miteigentümer einen realen Anteil an der gemeinsamen Sache verschaffen müsste, hat auch die gerichtliche Wohnungseigentumsbegründung jedem Miteigentümer - entsprechend seinem Anteil - Wohnungseigentum einzuräumen. (T11); Beis wie T6

- 5 Ob 80/08p  
Entscheidungstext OGH 03.06.2008 5 Ob 80/08p  
Vgl; Beis wie T2
- 5 Ob 151/08d  
Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 151/08d  
Vgl auch; Beisatz: Ein Urteil, das einem Begehren auf Realteilung nach § 3 Abs 1 Z 3 WEG 2002 stattgibt, hat als Mindestvoraussetzung zum Inhalt, dass an der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen ist. (T12)
- 5 Ob 4/09p  
Entscheidungstext OGH 28.04.2009 5 Ob 4/09p  
Veröff: SZ 2009/55
- 5 Ob 12/09i  
Entscheidungstext OGH 07.07.2009 5 Ob 12/09i  
Vgl; nur T5; Beis wie T6; Veröff: SZ 2009/89
- 2 Ob 265/08x  
Entscheidungstext OGH 10.06.2009 2 Ob 265/08x  
Vgl; Beis wie T4
- 3 Ob 98/10y  
Entscheidungstext OGH 04.08.2010 3 Ob 98/10y  
Vgl; nur T5; Beis wie T6; Veröff: SZ 2010/93
- 5 Ob 93/10b  
Entscheidungstext OGH 16.11.2010 5 Ob 93/10b  
Beisatz: Bei der Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum ist grundsätzlich dem mietrechtsberechtigten Miteigentümer jene Wohnungseigentumseinheit zuzuweisen, die er bisher benützt hat, um Berührungspunkte zwischen den bisherigen Miteigentümern hintanzuhalten (so schon 3 Ob 11/04w). (T13); Beisatz: Eine Zuweisung von Wohnungseigentum entsprechend dem bisherigen Miteigentumsanteil an jeden Einzelnen findet dann nicht statt, wenn ein Wohnungseigentümer auf die Zuweisung eines eigenen Wohnungseigentumsobjekts verzichtet (5 Ob 11/98y; 5 Ob 15/02w) oder Einigkeit zwischen zwei Miteigentümern dahin besteht, dass bei der Teilung eine Wohnungseigentümerpartnerschaft begründet werden soll (5 Ob 4/09p). (T14); Veröff: SZ 2010/146
- 5 Ob 52/14d  
Entscheidungstext OGH 20.05.2014 5 Ob 52/14d  
Auch; Beisatz: Da sich ein Wohnungseigentumsobjekt stets zur Gänze auf ein und derselben Liegenschaft befinden muss, ist ein grenzüberschreitendes Wohnungseigentum nicht möglich. (T15)
- 3 Ob 170/14t  
Entscheidungstext OGH 22.10.2014 3 Ob 170/14t  
Auch; Beis wie T7; Beis wie T4
- 5 Ob 133/14s  
Entscheidungstext OGH 18.11.2014 5 Ob 133/14s  
Vgl auch; Beisatz: Für die Möglichkeit des Dachbodenausbaus und die daraus gegebenenfalls realisierbare Wertsteigerung der Liegenschaft spielen offenbar primär noch nicht abschließend geklärte statische Anforderungen eine entscheidende Rolle. Diese Tatfragen, also die rein faktischen Möglichkeiten für die Verwertung des Dachbodens, hängen dagegen nicht von der Art der Teilung ab. Egal, ob also Zivil- oder Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung erfolgt, an den technischen Möglichkeiten des Dachbodenausbaus und dem damit verbundenen Wertschöpfungspotenzial ändert sich durch die Teilungsart nichts. (T6)
- 5 Ob 69/16g  
Entscheidungstext OGH 29.09.2016 5 Ob 69/16g  
nur T3
- 5 Ob 138/18g

Entscheidungstext OGH 28.08.2018 5 Ob 138/18g

Vgl auch; Beis wie T6

- 5 Ob 110/18i

Entscheidungstext OGH 03.10.2018 5 Ob 110/18i

nur T5; Beis wie T2; nur T3; Beis wie T7; Beis wie T12

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0101771

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

17.12.2018

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)