jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2010/1/19 5Ob268/09m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.01.2010

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Erich S*****, vertreten durch Dr. Friedrich Petri, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Helga K*****, vertreten durch Dr. Ernst Goldsteiner, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, wegen Zivilteilung, über die außerordentliche Revision der Beklagten gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 22. Juni 2009, GZ 11 R 201/08x-45, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 16. November 2009, GZ 11 R 201/08x-48, den

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

**Text**

Begründung:

Das Erstgericht lehnte die von der Beklagten angestrebte Naturalteilung der Liegenschaft durch Begründung von Wohnungseigentum (§ 3 Abs 1 Z 3 WEG 2002) ab und gab dem (primären) Zivilteilungsbegehren des Klägers statt. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung mit der wesentlichen Begründung, dass die Höhe der Umbaukosten und die Ungleichartigkeit der in Frage kommenden Wohnungseigentumsobjekte der Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum entgegenstünden.

**Rechtliche Beurteilung**

Die Beklagte macht in ihrer außerordentlichen Revision keine erhebliche Rechtsfrage geltend:

1. Die Beklagte stellt nicht grundsätzlich die ständige Rechtsprechung in Frage, wonach unverhältnismäßig hohe Teilungskosten (hier: Umbaukosten zur Schaffung von Wohnungseigentumsobjekten) die Naturalteilung und damit auch die Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum unzulässig machen können (RIS-Justiz RS0013865). Ab welcher Höhe solche Umbaukosten als unverhältnismäßig zu qualifizieren sind, ist eine Frage des Einzelfalls (5 Ob 222/02m = MietSlg 54.447 = NZ 2003/55, 212 = immolex 2003/46, 80;5 Ob 11/98y = MietSlg 50.559 = NZ 1999, 240), welche nur dann aufzugreifen wäre, wenn dem Berufungsgericht ein die Rechtssicherheit gefährdender grober Beurteilungsfehler unterlaufen wäre. Ein solcher liegt nicht vor, hat doch der erkennende Senat die Beurteilung von Umbaukosten im Ausmaß von - wie hier - rund 10 % des Verkehrswerts der Liegenschaft als unverhältnismäßig bereits für vertretbar erachtet (5 Ob 282/99b = MietSlg 51.510).

Die von der Beklagten gewünschten Festlegung eines exakten Prozentsatzes für die Umbaukosten im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft, bis zu dem eine Naturalteilung (jedenfalls noch) zulässig ist, kann schon deshalb nicht erfolgen, weil bei der Beurteilung der Verhältnismäßigkeit auch das im Einzelfall erzielte Ergebnis der Umbauarbeiten der Umbaukosten mitzuberücksichtigen ist (5 Ob 72/00z = MietSlg 52.530; RIS-Justiz RS0112673).

2. Die von der Beklagten relevierte Frage, „ob eine gerichtsbekannte, schwere und globale Wirtschaftskrise als Unzeit gemäß § 830 ABGB ausdrücklich eingewendet oder aber von Amts wegen wahrgenommen werden muss", lässt sich auf der Grundlage bereits vorliegender höchstgerichtlicher Rechtsprechung beantworten; demnach muss der für die Behauptung der Unzeit beweispflichtige Teilungsgegner die konkreten Umstände aufzeigen, die als Teilungshindernisse in Betracht kommen (RIS-Justiz RS0013279 [T1]). Ob ein - zu beachtendes, bloß vorübergehendes - Teilungshindernis die Aufschiebung des Anspruchs auf Aufhebung der Gemeinschaft rechtfertigt, ist also nur im Rahmen der konkreten Tatsachenbehauptungen des Teilhabers zu prüfen, der der Aufhebung der Gemeinschaft entgegentritt (RIS-Justiz RS0013279 [T2]). Die Beklagte konkretisiert selbst in ihrer Revision nicht, ob überhaupt, wie und gegebenenfalls für welchen nur vorübergehenden Zeitraum (RIS-Justiz RS0013287 [T1]) sich die derzeitige Wirtschaftslage nachteilig auf den Verkauf der Liegenschaft auswirken könnte.

3. Bei der Realteilung hat jeder Miteigentümer einen Teil von annähernd gleicher Beschaffenheit und gleichem Wert zu erhalten (RIS-Justiz RS0013851). Folgerichtig hat daher der Oberste Gerichtshof auch in Fällen der Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum bereits mehrfach ausgesprochen, dass jeder Miteigentümer einen Teil annähernd gleicher Beschaffenheit erhalten muss (jüngst 5 Ob 36/09v mzN = wobl 2009/102, 278).

Wenn die Beklagte meint, für die Beurteilung der Gleichartigkeit der Wohnungseigentumsobjekte sei - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - nicht die (hier: recht unterschiedliche) Größe, sondern die Qualität der den Wohnungseigentumsobjekten jeweils zugeordneten Grünflächen maßgeblich, so verkennt sie die Problematik dieser Frage im vorliegenden Fall. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass bei einem Miteigentumsverhältnis von 75 (Kläger) : 25 (Beklagte) das Verhältnis der Wohnnutzflächen bei 58,5 (Kläger) : 41,5 (Beklagte) liegen würde und der Kläger zwecks Wahrung des Miteigentumsverhältnisses die Zuteilung einer unverhältnismäßig größeren Gartenfläche (624 $m^2$ : 33 $m^2$) anstatt eines größeren Wohnnutzflächenanteils hinnehmen müsste. Wenn das Berufungsgericht zwischen derartigen Teilen die - eine Einzelfallbeurteilung darstellende (RIS-Justiz RS0013852 [T12 und T13]) - Frage der Tunlichkeit/Möglichkeit der Realteilung mangels annähernd gleicher Beschaffenheit der möglichen Wohnungseigenumsobjekte verneinte, dann stellt dies jedenfalls keine aufzugreifende Fehlbeurteilung dar.

Die außerordentliche Revision ist daher mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO unzulässig und zurückzuweisen.

**Textnummer**

E93187

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00268.09M.0119.000

**Im RIS seit**

18.02.2010

**Zuletzt aktualisiert am**

14.06.2012

**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