

TE OGH 2020/2/20 5Ob198/19g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.02.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei „W*****“ ***** Gesellschaft mbH, ***** , vertreten durch Sauerzopf & Partner, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. W*****, vertreten durch Dr. Stefan Zöhrer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft (Streitwert 35.318,99 EUR), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 20. September 2019, GZ 13 R 80/19h-112, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Die Klägerin ist zu 23/48 Anteilen, der Beklagte zu 25/48 Anteilen Miteigentümerin einer Liegenschaft in W***** mit einem darauf errichteten Zinshaus, das aus 17 wohnungseigentumstauglichen Objekten, drei Geschäftslokalen und 14 Wohnungen, besteht.

Das Erstgericht wies das Hauptbegehren auf Zivilteilung und das (erste) Eventualbegehren auf Naturalteilung durch Wohnungseigentumsbegründung entsprechend dem Teilungsvorschlag der Klägerin ab. Dem (zweiten) Eventualbegehren gab es dahin statt, dass die Eigentumsgemeinschaft der Streitteile an der Liegenschaft durch Begründung von Wohnungseigentum aufgehoben werde, wobei es entsprechend dem Nutzwertgutachten Wohnungseigentum an 17 näher bezeichneten Objekten begründete und sechs davon der Klägerin, elf hingegen dem Beklagten in Anrechnung auf ihre Liegenschaftsanteile zuwies.

Das Berufungsgericht bestätigte die Abweisung des Haupt- und des ersten Eventualbegehrens sowie den Ausspruch über die Wohnungseigentumsbegründung an den 17 Objekten, änderte aber deren Zuweisung dahin, dass die Wohnung Top 2 nunmehr dem Beklagten und die Wohnung Top 18 der Klägerin zugewiesen wurde.

Das Berufungsgericht bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 30.000 EUR übersteigend und ließ die ordentliche Revision nicht zu.

Die außerordentliche Revision der Klägerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Rechtliche Beurteilung

1. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde geprüft, sie liegt nicht vor. Teilungsvorschläge der Parteien sind weder für das Gericht verbindlich noch mit einem Sachantrag zu vergleichen (RIS-Justiz RS0004282; RS0004270 [T6]). Soweit das Gericht die vorgeschlagene Teilung – hier im Sinn des ersten Eventualbegehrens – für nicht sachgerecht hält, hat es die angemessene Teilung zu verfügen (RS0004270; 5 Ob 151/08d; 5 Ob 110/18i). Aus den rechtlichen Erwägungen der Vorinstanzen ergibt sich, dass sie den Teilungsvorschlag der Klägerin ON 92 deshalb als nicht sachgerecht ansahen, weil dadurch eine Zuweisung von fünf der sechs leerstehenden Wohnungen an die Minderheitseigentümerin erfolgt wäre.

2. Die Frage, ob die Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum schon daran zu scheitern hat, dass alle Miteigentümer die Zuweisung eines bestimmten Objekts ausdrücklich ablehnen, ist durch höchstgerichtliche Rechtsprechung bereits geklärt. Die – auch auf die Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum anwendbare (RS0118839) – Anordnung in § 841 zweiter Satz ABGB, dass die Teilung „zur Zufriedenheit eines jeden Sachgenossen“ vorgenommen werden müsse, ordnet nur an, dass jeder Teilhaber Anspruch auf objektiv gleichmäßige Behandlung hat. Wollte man für die Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum nämlich ein Einvernehmen der Teilhaber über die Gestaltung möglicher Wohnungseigentumsobjekte verlangen, würde dies eine solche Art der Teilung im Verfahren über eine Teilungsklage weitestgehend ausschließen (5 Ob 133/14s mwN). In der einen vergleichbaren Sachverhalt betreffenden Entscheidung 5 Ob 93/10b (= wobl 2011/37 [Hausmann]) wertete der Fachsenat demgemäß den Widerspruch gegen die Zuweisung einer im Verhältnis zu drei Wohnungen geringwertigen Fläche als angesichts der sonst faktisch und rechtlich unmöglichen Realteilung unbeachtlich. Daran ist festzuhalten. Dass sich unter den bei Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung entstehenden Objekten solche befinden, an denen keiner der Miteigentümer Interesse zeigt, steht der Zulässigkeit dieser Art der Naturalteilung nicht entgegen, zumal sie nach Gesetz und ständiger Rechtsprechung (§ 843 ABGB; RS0013236) Vorrang vor der Zivilteilung gemeinschaftlicher Sachen genießt. Einer näheren Klarstellung der Grenze, „bis zu welcher der Begründung von Wohnungseigentum der Vorrang vor der Zivilteilung einzuräumen ist“, bedarf es angesichts der eindeutigen Gesetzeslage und ständigen Rechtsprechung nicht.

3.1. Die Frage der Möglichkeit und Tunlichkeit der Realteilung ist immer eine Einzelfallbeurteilung (vglRS0112673 [T2]; RS0013851 [T5]). Die Entscheidung über die konkrete Teilung hat nach richterlichem Ermessen zu erfolgen (RS0004282) und könnte daher nur im Fall einer groben Überschreitung des Ermessensrahmens eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO begründen (RS0044088; RS0007104; RS0110702). Einen auch im Einzelfall aufzugreifenden eklatanten Fehler bei der Ermessensübung zeigt die Revision aber nicht auf.

3.2. In ständiger Rechtsprechung ist geklärt, dass bei Realteilung jeder Miteigentümer einen Teil von annähernd gleicher Beschaffenheit und gleichem Wert zu erhalten hat (RS0013851) und diesfalls die gemeinsame Sache nicht nur in annähernd gleichwertige, sondern auch gleichartige Teile zerlegt werden müsste (RS0013851 [T1]). Dies gilt auch im Fall der Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum (RS0013851 [T3]). Bei der Beurteilung der Gleichwertigkeit und gleichartigen Beschaffenheit der Anteile ist nicht nur von der Quadratmetergröße der zur Verfügung stehenden Fläche auszugehen, auch die Art der Räumlichkeiten, deren Nutzungsmöglichkeiten und Widmung kann beachtlich sein (5 Ob 36/09v = immolex 2010/9 [krit Limberg]). In der genannten Entscheidung verneinte der Fachsenat die Tunlichkeit der Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung, wenn ein Objekt dann im Wesentlichen aus Geschäftsräumlichkeiten, das andere hingegen aus Wohnräumlichkeiten bestünde, mit dem Argument, diesfalls wiesen die möglichen Wohnungseigentumsobjekte keine annähernd gleiche Beschaffenheit auf. Auch in dem zu 5 Ob 209/10m entschiedenen Fall standen für eine Wohnungseigentumsbegründung zugunsten der Klägerin nur Keller- und Abstellräume sowie Garagen zur Verfügung und keine – gegenüber den Wohnungen der Beklagten – Räume gleichartiger Beschaffenheit. Ein vergleichbarer Fall liegt hier aber nicht vor:

3.3. Die Klägerin erhielt neben den Geschäftslokalen Top 1 (Bäckerei, 124 m² samt Nebenräumen, 284 m² Werkstatt und Lager) und Top 4 (45 m²) drei leerstehende Wohnungen (Top 7, 128 m²; Top 18, 97 m² und Top 22–23, 90 m²) sowie eine unbefristet vermietete Wohnung (Top 13, 146 m²) zugewiesen. Der Beklagte – der auch zuvor Mehrheitseigentümer war – erhielt ebenfalls ein Geschäftslokal (Top 3, 43 m²), drei bewohnte bzw unbefristet vermietete Wohnungen (Top 2, 91 m²; Top 8, 72 m²; Top 11–12, 153 m²), das unbenützte und sanierungsbedürftige Top 5 (35 m² plus Futterboden), die in seiner Eigennutzung stehende Top 24 (Praxisraum, 30 m²) sowie die Wohnung Top 6+10 (141 m², an ihn und seine Frau

vermietet) und die Wohnung Top 9 (47 m², an Kinder und Ehefrau vermietet) sowie drei leerstehende Wohnungen (Top 16, 46 m²; Top 17, 55 m²; Top 19, 20 und 21, 144 m²). Damit erhielten beide Streitparteien sowohl Geschäftsräume als auch Wohnräumlichkeiten, dabei neben exakt gleich vielen leerstehenden und daher attraktiven Wohnungen auch solche mit unbefristeten Mietverträgen. Gleichmaßen wurden beide mit unerwünschten bzw. sanierungsbedürftigen oder aus anderen Gründen ungünstigen Objekten „belastet“, der Zuweisung des Geschäftslokals Top 1 an die Klägerin (das im Übrigen auch von ihrem unmittelbaren Rechtsvorgänger benutzt wurde und nach wie vor benützt wird) steht die Zuweisung der sanierungsbedürftigen und mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Rechtsvorgänger der Klägerin belasteten Top 5 und der ungünstigen, direkt neben der Bäckerei Top 1 gelegenen Wohnung Top 2, die von der Mutter des Rechtsvorgängers der Klägerin genutzt wird, an den Beklagten gegenüber. Dem Umstand, dass die Klägerin das ungeliebte Geschäftslokal Top 1 mit einem aufgrund der Nebenräumlichkeiten im Verhältnis zu den übrigen Objekten relativ hohen Einzelnutzwert zugewiesen erhielt, trug das Berufungsgericht aufgrund des im Verhältnis zu den übrigen Objekten deutlich geringeren Verkehrswerts dieser Geschäftsräumlichkeit dadurch Rechnung, dass es der Klägerin anstelle des ebenfalls „ungeliebten“ Objekts Top 2 die wegen Leerstehung höchst attraktive und bestens verwertbare Wohnung Top 18 im Ausmaß von 97 m² zugewies. Dass die Klägerin nur vier, der Beklagte hingegen (einschließlich der sanierungsbedürftigen, derzeit unbewohnten früheren Hausmeisterwohnung Top 5) zehn Wohnungen (die Top 24 ist vom Beklagten geschäftlich als Praxisraum genutzt) zugewiesen erhielt, ist keine im Einzelfall korrekturbedürftige Ermessensübung des Berufungsgerichts. Die klagende Partei übersieht, dass sie

– obwohl in geringerem Ausmaß Anteilseigentümerin als der Beklagte – exakt gleich viele leerstehende Wohnungen zugewiesen erhielt und die Wohnnutzfläche dieser bestens verwertbaren Objekte insgesamt 316 m² beträgt. Der Beklagte erhält lediglich insgesamt 245 m² an aktuell leerstehenden Wohnungen sowie die sanierungsbedürftige ehemalige Hausmeisterwohnung (ca 35 m²). Selbst unter Berücksichtigung der an Kinder und Ehefrau des Beklagten vermieteten Wohnung Top 9 als – ungeachtet des aufrechten Bestandverhältnisses – leerstehend würde sich nur eine Wohnnutzfläche des Beklagten von etwa 327 m², also in vergleichbarer Größenordnung ergeben. Da das Bestehen von Bestandrechten an einzelnen Wohnungen der Begründung von Wohnungseigentum nicht entgegensteht (5 Ob 2399/96x; 3 Ob 11/04w), sind die – aus wirtschaftlicher Sicht wenig attraktiven – unbefristeten Mietverträge zu übernehmen; dies betrifft den Beklagten für die Wohnungen Top 2, Top 8 und Top 11–12 und das Geschäftslokal Top 3, die Klägerin demgegenüber (nur) für die Wohnung Top 13, das Geschäftslokal Top 4 und das Geschäftslokal Top 1. Angesichts dieser Umstände und der durch eine derartige Zuweisung erzielten weitgehenden Annäherung an die bisherigen Eigentumsanteile sowohl in grundbuchtechnischer als auch wertmäßiger Hinsicht von der Tunlichkeit einer Realteilung – deren Möglichkeit im Revisionsverfahren nicht mehr bestritten wird – auszugehen, ist jedenfalls keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung.

3.4. Dass dem mietrechtsberechtigten Miteigentümer grundsätzlich jene Wohnungseigentumsobjekte zuzuweisen sind, die er bisher benützt hat – hier dem Beklagten Top 6+10, Top 9 und Top 24 –, entspricht gesicherter Rechtsprechung auch des Fachsenats (3 Ob 11/04w; 5 Ob 93/10b). Nur in Fällen, in denen einzelne Miteigentümer bereits Mieter von künftigen Wohnungseigentumsobjekten sind und nicht den ortsüblichen Mietzins zahlen, wären nicht die Verkehrswerte, sondern Aufteilungswerte maßgeblich für die Teilung (RS0119358). Dass Top 6+10 und 9 ungeachtet der Vermietung an nahe Angehörige als „fremdvermietet“ anzusehen sind, entspricht der Judikatur des Fachsenats (5 Ob 145/13d). Dass hierfür ein nicht ortsüblicher Zins bezahlt würde, steht nicht fest, sodass für eine Heranziehung der „Aufteilungswerte“ für diese Objekte kein Anlass bestand.

4. Damit war die Revision mangels erheblicher Rechtsfragen zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E127807

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:00500B00198.19G.0220.000

Im RIS seit

17.04.2020

Zuletzt aktualisiert am

10.08.2020

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at