



WE-Begründung im Teilungsverfahren: Zur Feststellung gleichartiger Beschaffenheit der (zu schaffenden) Teile ist auch auf Nutzungsmöglichkeiten und Widmung Bedacht zu nehmen

In einer aktuellen Entscheidung (5 Ob 36/09v) hatte sich der OGH zur Wohnungseigentumsbegründung in Folge einer Teilungsklage und damit auch mit den Voraussetzungen der Gleichwertigkeit und Gleichartigkeit der zu schaffenden Miteigentumsanteile auseinanderzusetzen.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Der Anspruch eines Teilhabers auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ein unbedingter, der nur insofern eine Einschränkung erfährt, als die Teilung nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der Übrigen begehrt werden darf. Die Realteilung (= Naturalteilung) hat gesetzlichen Vorrang vor der Zivilteilung (§ 843 ABGB). **Realteilung (= Naturalteilung) ist regelmäßig dann möglich und tunlich, wenn die Sache (physisch bzw im Rechtssinn) geteilt werden kann, ohne dass es im Verhältnis der Summe der Einzelwerte zum Wert der ungeteilten Sache zu einer wesentlichen Wertminderung käme und die Sache zwischen den Teilhabern so aufgeteilt werden kann, dass die entstehenden Teile den Anteilen etwa gleichwertig und diese annähernd gleich beschaffen sind**, ohne dass ein unverhältnismäßiger Wertausgleich notwendig wird.

Die Begründung von Wohnungseigentum gilt als Sonderform der Naturalteilung, der dann der Vorrang einzuräumen ist, wenn sie möglich und tunlich ist. Jeder Eigentümer muss einen Teil annähernd gleicher Beschaffenheit erhalten (1 Ob 521/96; 5 Ob 2399/96x; 5 Ob 14/97p; 5 Ob 374/97d; 10 Ob 285/00k; 5 Ob 17/01p).

Die Ansicht, dass die Nutzung und die Widmung lediglich bei der Frage der Gleichwertigkeit möglicher Teile, nicht aber für deren Gleichartigkeit maßgeblich sei und der Begriff der „Beschaffenheit“ allein die „physische Substanz“ der Teile (zB unbebaute Liegenschaft/Liegenschaft mit Haus), nicht aber unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten (zB der einzelnen Räume eines Hauses) betreffe, **Unterschiede bei der Nutzungsmöglichkeit und Widmung daher der Annahme der Gleichartigkeit der Teile nicht entgegenstünde, ist nicht zutreffend**. Diese Ansicht würde die Bedeutung des Teilungserfordernisses der (annähernd) gleichen Beschaffenheit begriffsjuristisch so reduzieren, dass dieses im Wesentlichen nur dann zu verneinen wäre, wenn eine Teilung in einen unbebauten und in einen bebauten Liegenschaftsteil erfolgen würde. Diese Ansicht findet auch in der Judikatur keine Stütze. Dass Nutzungsmöglichkeiten und Widmung (jedenfalls auch) unter dem Gesichtspunkt der annähernd gleichartigen Beschaffenheit der möglichen Teile beachtlich sind (sein können), lässt sich überdies aus Ausführungen der Lehre ableiten.

Zum Sachverhalt:

Im vorliegenden Fall wäre die Bildung zweier Wohnungseigentumsobjekte (Top 1 und Top 2) möglich gewesen, wobei Top 1 im Wesentlichen aus Geschäftsräumlichkeiten (Fleischhauerei), Top 2 dagegen im Wesentlichen aus Wohnräumlichkeiten bestanden hätte. Das Berufungsgericht verneinte die Tunlichkeit/Möglichkeit der Realteilung mangels annähernd gleicher Beschaffenheit der möglichen Wohnungseigentumsobjekte; der OGH erblickte darin keine aufzugreifende Fehlbeurteilung.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at