

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0101771

Entscheidungsdatum

30.04.1996

Geschäftszahl

5Ob2059/96x; 8Ob337/97k; 5Ob4908/97i; 5Ob11/98y; 5Ob268/98t; 5Ob17/01p; 5Ob15/02w; 3Ob52/02x; 5Ob222/02m; 3Ob259/03i; 3Ob11/04w; 5Ob80/08p; 5Ob151/08d; 5Ob4/09p; 5Ob12/09i; 2Ob265/08x; 3Ob98/10y; 5Ob93/10b; 5Ob52/14d; 3Ob170/14t; 5Ob133/14s; 5Ob69/16g; 5Ob138/18g; 5Ob110/18i

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

TE OGH 1996-04-30 5 Ob 2059/96x

Veröff: SZ 69/111

TE OGH 1997-11-13 8 Ob 337/97k

Auch

TE OGH 1997-12-16 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)

TE OGH 1998-03-24 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)

TE OGH 1998-10-27 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)

TE OGH 2001-04-24 5 Ob 17/01p

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

TE OGH 2002-02-12 5 Ob 15/02w

Vgl auch; Beis wie T2

TE OGH 2002-06-26 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

TE OGH 2002-11-05 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 Teilungsbeklagten 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)

TE OGH 2004-03-25 3 Ob 259/03i

Auch; nur T5; Beis wie T6

TE OGH 2004-08-26 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

TE OGH 2008-06-03 5 Ob 80/08p

Vgl; Beis wie T2

TE OGH 2008-08-26 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)

TE OGH 2009-04-28 5 Ob 4/09p

Veröff: SZ 2009/55

TE OGH 2009-07-07 5 Ob 12/09i

Vgl; nur T5; Beis wie T6; Veröff: SZ 2009/89

TE OGH 2009-06-10 2 Ob 265/08x

Vgl; Beis wie T4

TE OGH 2010-08-04 3 Ob 98/10y

Vgl; nur T5; Beis wie T6; Veröff: SZ 2010/93

TE OGH 2010-11-16 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

TE OGH 2014-05-20 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)

TE OGH 2014-10-22 3 Ob 170/14t

Auch; Beis wie T7; Beis wie T4

TE OGH 2014-11-18 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)

TE OGH 2016-09-29 5 Ob 69/16g

nur T3

TE OGH 2018-08-28 5 Ob 138/18g

Vgl auch; Beis wie T6

TE OGH 2018-10-03 5 Ob 110/18i

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

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0101771