

TE OGH 1983/1/18 4Ob510/82

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.01.1983

Norm

ABGB §841

ABGB §843

Kopf

SZ 56/10

Spruch

Bei der Naturalteilung von Liegenschaften kann von einer annähernd gleichen Beschaffenheit der Teilstücke nicht gesprochen werden, wenn ein Teil die Gebäude - hier: Haus mit Garten - und der andere Teil die nur landwirtschaftlich nutzbaren Ackergrundstücke erhalten würde

OGH 18. 1. 1983, 4 Ob 510/82 (OLG Wien 17 R 182/81; KG Wiener Neustadt 1 Cg 780/79)

Text

Die Streitteile sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaften EZ 36 KG W mit den Grundstücken 41 Baufläche mit Haus Nr. 33, 238 Acker, 240 Acker, 573/1 Garten, 580 Garten und 587 Garten sowie der EZ 98 KG R mit den Grundstücken Nr. 307 und 305 je Wald. Diese Liegenschaften hatte Alois R mit Übergabsvertrag vom 12. 6. 1952 an den ursprünglichen Beklagten Simon R (an dessen Stelle Josef R in das vorliegende Verfahren eingetreten ist) und an Aloisia S je zur Hälfte ins Eigentum übertragen. Die Klägerin erwarb ihren Hälfteanteil im Erbweg nach Aloisia S. Simon R schenkte seinen Hälfteanteil an den Liegenschaften mit Schenkungsvertrag vom 31. 8. 1979 dem nunmehrigen Beklagten Josef R. Im Übergabsvertrag vom 12. 6. 1952 wurde zugleich das lebenslängliche Unterhaltsrecht für Aloisia R (gemäß § 672 ABGB) an den gegenständlichen Liegenschaften sowie ein wechselseitiges Vorkaufsrecht der Übernehmer Simon R und Aloisia S (jeweils an der Hälfte des anderen Übernehmers), zugleich aber auch Vorkaufsrechte zugunsten der Geschwister der Übernehmer, Johanna K und Anna F (an der ganzen Liegenschaft) eingeräumt.

Die Klägerin begehrt mit der vorliegenden Klage die körperliche Teilung dieser Liegenschaften. Eine solche sei in der Form möglich, daß der Klägerin die Grundstücke Nr. 41 und 580, welche sie bisher ausschließlich genutzt habe, zugewiesen würden, dem Beklagten aber die anderen Grundstücke. Ein Teilungshindernis liege nicht vor.

Der Beklagte beantragt, das Klagebegehren abzuweisen und wendet ein, die Vorkaufsrechte stünden einer Realteilung entgegen. Durch eine Realteilung würde die wirtschaftliche Einheit der Liegenschaften zerstört. Der Vorschlag der Klägerin laufe darauf hinaus, daß diese das bei weitem wertvollere Bauernhaus samt Garten bekomme. Um eine Bevorzugung eines Miteigentümers auszuschließen, sei hinsichtlich des Hauses und des Gartengrundstückes mit Zivilteilung, hinsichtlich der übrigen Liegenschaften aber mit Realteilung oder bei sämtlichen Liegenschaften mit Zivilteilung vorzugehen. Einer Realteilung würde die Grundverkehrsbehörde überdies die Zustimmung verweigern.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es stellte folgenden wesentlichen Sachverhalt fest:

Die Grundstücke weisen folgende Ausmaße auf: EZ 36 KG W: Grundstück 41 Baufläche (in der Natur Garten) 302 m², Grundstück 238 Acker 4039 m², Grundstück 240 Acker 16 739 m², Grundstück 573/1 Garten 137 m², Grundstück 580 Garten 475 m², Grundstück 587 Garten 806 m²; EZ 98 KG

R: Grundstück 307 Wald 3254 m², Grundstück 305 Wald 5893 m². Das Grundstück 580 stellt sich in der Natur als 475 m² große Baufläche dar. Darauf befindet sich ein Wohnhaus und eine Scheune. Der Verkehrswert dieser Liegenschaft beträgt 81 000 S. Die Grundstücke 41, 573/1 und 587 sind Gartengrundstücke, welche im Bauland gelegen sind. Ihr Verkehrswert beträgt insgesamt 199 000 S. Die Gartengrundstücke 41, 573/1 und 587 sind nicht aufgeschlossen. Im Fall einer Umwidmung in Bauland sind die ortsüblichen Aufschließungskosten zu entrichten. Die Grundstücke 238 und 240 je Acker besaßen zusammen einen Verkehrswert von 312 000 S. Sie befinden sich im Grünland und dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Im Zuge des Baues der Semmering-Schnellstraße S 6 Baulos S wurde eine Teilfläche des Grundstückes 240 im Ausmaß von 845 m² von der Niederösterreichischen Bundesstraßenverwaltung mit dem Übereinkommen vom 13. 7. 1972 eingelöst. Hiedurch wird das Grundstück 240 in zwei Teile geteilt, wobei beide Teile eine Zufahrt über öffentliche Wege erhalten. Die Teilung des Grundstückes 240 ist aber noch nicht vermarktet und vermessen, so daß die genaue Größe der Trennflächen derzeit noch nicht feststeht. Ebenso steht der genaue Verlauf des erst anzulegenden öffentlichen Weges, der als Zufahrt für die nördlich der geplanten Schnellstraße liegenden Trennflächen vorgesehen ist, noch nicht fest. Der Verkehrswert dieser beiden Grundstücke beträgt daher nur noch 299 325 S. Die auf der Liegenschaft EZ X 36 KG W vorhandenen Objekte haben folgende Bauzeitwerte: Das Wohnhaus 50 000 S, die Scheune 24 000 S und die sonstigen Anlagen zusammengefaßt 21 000 S. Der Verkehrswert der beiden Waldgrundstücke beträgt zusammen 39 000 S. Die körperliche Teilung der Waldgrundstücke der EZ Y 98 KG R ist möglich, da jedes Waldgrundstück durch einen Forstweg direkt aufgeschlossen ist. Ebenso sind die Grundstücke 41, 573/1, 580 und 587 körperlich teilbar. Die Gründeinlösung für den Ausbau der Semmering Schnellstraße S 6 bewirkte, daß auch das Grundstück 240 und in weiterer Folge auch das Grundstück 238 körperlich geteilt werden können, weil direkte Zufahrtsmöglichkeiten zu beiden Grundstücken bestehen werden. Sämtliche Liegenschaften sind nunmehr real teilbar. Im Falle der Durchführung dieser Teilung wird allenfalls von einem Teil eine Ausgleichszahlung zu leisten sein. Die Waldgrundstücke sind real teilbar, da jedes der Grundstücke direkt aufgeschlossen ist. Bei den übrigen Grundstücken besteht die Möglichkeit, einem Teil die Grundstücke 41, 573/1 und 580, dem anderen Teil hingegen das Grundstück 587 zuzuweisen. Das Wohnhaus wird derzeit gelegentlich von der Klägerin benützt. Die Klägerin ist kaufmännische Angestellte mit einem monatlichen Bruttogehalt von zirka 10 000 S; ihr Gatte bezieht gleichfalls ein Bruttogehalt in dieser Höhe. Die Klägerin ist für ein Kind sorgepflichtig. Der Beklagte ist für zwei Kinder im Alter von zwei und fünf Jahren sorgepflichtig und verdient monatlich brutto zirka 9000 S. Er wohnt derzeit in T. Rechtlich vertrat das Erstgericht die Auffassung, die Liegenschaften seien körperlich teilbar; einer Realteilung stünden auch keine Teilungshindernisse entgegen. Die Teilungsvorschläge gehörten in das Exekutionsverfahren.

Dieses Urteil wurde vom Beklagten nur insofern bekämpft, als es die Realteilung der EZ X 36 KG W aussprach. Hinsichtlich der EZ Y 98 KG R erwuchs das Urteil in Rechtskraft; diesbezüglich ist bereits ein Exekutionsverfahren anhängig.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, daß es das Klagebegehren hinsichtlich der EZ X 36 KG W abwies; gleichzeitig sprach das Berufungsgericht aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 2000 S übersteige. Gegenstand der Teilungsklage seien zwei Liegenschaften, die nach den unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichtes nicht zu einer besonderen Einheit verbunden gewesen seien, also nicht derart, daß sie einen unteilbaren Familienbesitz darstellten oder sonst unbedingt wirtschaftlich verbunden bleiben sollten. Wenn mehrere nicht einmal wirtschaftlich zusammenhängende Objekte den Gegenstand einer Eigentumsgemeinschaft bildeten, werde das Interesse keines Teilhabers verletzt, wenn die Gemeinschaft nur für eines dieser Objekte aufgehoben werde, für die anderen gemeinsamen Gegenstände aber unverändert aufrecht bleibe. Im vorliegenden Fall sei daher die Teilbarkeit zweier Liegenschaften und nicht die Gesamtrealteilung einer Liegenschaft zu beurteilen. Nach dem Vorbringen der Klägerin seien die beiden Liegenschaften auch nicht mehr gemeinsam genutzt worden; ihr Interesse sei auch nur auf das Wohnhaus und die Gartenfläche und nicht auf die übrigen abgesondert gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke gerichtet. So gesehen liege hier die Häufung von Realteilungsbegehren, nicht aber eine untrennbare Verbindung vor. Durch die Teilanfechtung des Urteils nur hinsichtlich eines Teilungsbegehrens liege auch keine im Rechtsmittelverfahren an sich unzulässige

Teilvorschlagsänderung vor, zumal stets der Beklagte die Teilbarkeit der forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft EZ Y 98 KG R für gegeben angesehen habe. Die Berufung könne in Verbindung mit der aktenkundig nicht bekämpften Exekutionsbewilligung hinsichtlich der EZ Y 98 KG R nicht mehr anders als eine Teilanfechtung behandelt werden, solle die Durchführbarkeit der körperlichen Teilung im Exekutionsverfahren nicht zu unlösbaren Verwicklungen führen. Denn mit der Durchführung der Realteilung der EZ Y 98 KG R bleibe für einen späteren Teilungsbeschluß des Exekutionsrichters dahin, daß nach späterer Rechtskraft auch des Realteilungsbegehrens für die EZ X 36 KG W die beiden Exekutionsverfahren wieder vereinigt werden, kein Raum mehr. Vielmehr wäre ein dann erfolgreicher Antrag auf Bewilligung der exekutiven Realteilung der EZ X 36 KG W undurchführbar und nach § 39 EO einzustellen, weil sich an dieser in Gemeinschaftseigentum stehenden Liegenschaft keine Teilung so bewirken lasse, daß der Wert des Ganzen in den Teilen erhalten bleibe und die Zerlegung der Liegenschaften in die einzelnen Grundstücke keinen unverhältnismäßig hohen Wertausgleich erfordere. Die Flurgrundstücke seien nämlich nicht teilbar, ohne daß auf die Frage der Zufahrtswege erst eingegangen werden müsse. Nach § 1 Abs. 3 des niederösterreichischen Gesetzes vom 7. 7. 1977 betreffend landwirtschaftliche Kulturlächen, LGBl. 6145-0, bedürfe die Bildung von Teilflächen von weniger als 1 ha der Zustimmung der Bezirksverwaltungsbehörde. Diese sei aber nach § 2 Abs. 3 leg. cit. zu versagen, wenn sie dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung einer gesunden und leistungsfähigen Landwirtschaft widerspreche. Daß die Zustimmung der Bezirksverwaltungsbehörde hier dennoch mit zumindest überwiegender Wahrscheinlichkeit erfolgen würde, habe die für die Realteilbarkeit beweispflichtige Klägerin weder behauptet noch sei dies im Verfahren hervorgekommen. Die Flurgrundstücke erreichten zusammen weniger als 20 000 m², so daß keine Teilung denkbar sei, bei welcher kein Teil nachher kleiner als 10 000 m² sei. Werde berücksichtigt, daß schon jetzt die Ackerfläche durch die Schnellstraßenführung in drei Teile geteilt sei, dann werde eine weitere Aufsplitterung an verschiedene Eigentümer kaum mit den in § 2 Abs. 3 leg. cit. aufgestellten Grundsätzen gesunder und leistungsfähiger landwirtschaftlicher Bewirtschaftung in Einklang zu bringen sein. Dürften aber die Flurflächen, welche jetzt in der EZ X 36 KG W zusammen über 1 ha groß seien, nicht in Teilflächen unter 1 ha geteilt werden, dann ergäben sich unter Bedachtnahme auf die Unteilbarkeit der Baufläche mit Haus und Hof zwei Teilungsmassen, die ohne erheblichen Wertausgleich nicht gleichgewichtig seien. Die Flurflächen erreichten einen Verkehrswert von 299 325 S das Haus mit Hof hingegen bloß 176 000 S. Die verbleibenden Gartengrundstücke könnten aber als solche einzeln keiner dieser beiden Gruppen so zugeteilt werden, daß es eines nicht bloß geringfügigen Wertausgleiches bedürfe. Der jedem Miteigentümer zufallende Verkehrswert müßte nämlich 337 162,50 S betragen. Die einzige nach dem Sachverständigengutachten nicht zum Haus dazuzuschlagende Gartenfläche, das Grundstück 587, würde aber demjenigen, dem die Ackerflächen zugeteilt würden, eine erhebliche Ausgleichspflicht auferlegen. Würden aber alle Gartengrundstücke dem Haus zugeordnet, dann falle erneut eine zu hohe Ausgleichspflicht an. Bei jeder anderen Teilung müßten aber die Gartengrundstücke selbst teilbar sein, wofür weder das Sachverständigengutachten noch der Prozeßstandpunkt der Klägerin tragfähige Anhaltspunkte geboten hätten. Die im Berufungsverfahren allein zu prüfende Realteilbarkeit der EZ X 36 KG W sei daher schon infolge der Unteilbarkeit der Flurgrundstücke einerseits und des Hauses andererseits zu verneinen.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Klägerin nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Nach den unbekämpften Feststellungen hängen das Wohnhaus und die Gartenflächen mit den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen weder räumlich noch wirtschaftlich zusammen, werden doch die einzelnen Grundstücke nicht mehr gemeinsam genutzt; auch der in der Revision gemachte Teilungsvorschlag der Klägerin zielt auf eine künftige endgültige Trennung zwischen diesen Grundstücksgruppen ab, indem die Klägerin selbst die Zuteilung des Hauses und der Gartengrundstücke anstrebt und dem Beklagten die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen überlassen will. Nach Lehre und ständiger Rechtsprechung werden aber die Interessen keines Teilhabers verletzt, wenn bei mehreren nicht einmal wirtschaftlich zusammenhängenden Objekten die Gemeinschaft nur bezüglich eines dieser Objekte aufgehoben wird, hinsichtlich der anderen Objekte aber aufrecht bleibt, sofern der Wert des Ganzen in seinen Teilen erhalten bleibt (Klang in Klang[2] III 1103; Feil, Liegenschaftsrecht I 278; SZ 24/42; RZ 1970, 186; NZ 1980, 79 ua.). Daß die Grundstücke noch in einer Grundbucheinlage zusammengefaßt sind, ist dabei bedeutungslos (RZ 1970, 186). Es wurde nun zwar die Auffassung vertreten, daß die Teilung mehrerer gemeinsamer Liegenschaften durch Naturalteilung auch in der Weise durchgeführt werden könne, daß einzelne Objekte den

Miteigentümern in das Alleineigentum zugewiesen werden, also etwa bei mehreren Häusern, an denen Miteigentum besteht, jedem der Miteigentümer eines der Häuser in das Alleineigentum zugewiesen wird (Klang in Klang[2] III 1125 f; SZ 33/8). Einer näheren Untersuchung dieser Frage bedarf es jedoch im vorliegenden Fall nicht. Nach Lehre und Rechtsprechung (Klang aaO 1123; Feil aaO 269 und 274; EvBl. 1958/330; RZ 1970, 124; ImmZ 1973, 302 ua.) ist Naturalteilung die Zerlegung einer gemeinschaftlichen Sache in Teile von annähernd gleicher Beschaffenheit, so daß die Summe der Werte der Teile dem Wert der ungeteilten Sache gleichkommt. Von einer annähernd gleichen Beschaffenheit der für die alleinige Zuteilung an einen der Streitteile in Frage kommenden Grundstücksgruppen kann aber nicht gesprochen werden, handelt es sich doch dabei einerseits um das Haus mit den anschließenden Gartengrundstücken, andererseits um davon entfernt liegende Ackergrundstücke, welche im Grünland liegen, nur landwirtschaftlich genutzt und daher nicht verbaut werden dürfen. Die in der Entscheidung JBl. 1965, 209 unter Berufung auf SZ 31/79 vertretene Ansicht, die annähernd gleiche Beschaffenheit sei schon dann gegeben, wenn kein unverhältnismäßig großer Wertausgleich erforderlich sei, kann nicht geteilt werden. In SZ 31/79 wurde die Naturalteilung schon mit Rücksicht darauf für unzulässig erklärt, daß ein unverhältnismäßiger Wertausgleich hätte erfolgen müssen, wobei unbestritten war, daß die Teilung grundsätzlich in der Weise möglich wäre, daß einem Teil das Gartengrundstück und dem anderen das Baugrundstück mit Villa zugeteilt würde; damit erübrigte sich aber eine nähere Untersuchung der Frage, ob man bei einer derartigen Zuteilung noch von gleicher Beschaffenheit der Teilstücke sprechen kann. Schon Klang (aaO 1125) verweist jedoch darauf, daß bei der Teilung von Liegenschaften insbesondere auch auf die Lage der einzelnen Teilstücke Bedacht zu nehmen ist. Die gleiche Ansicht vertritt Feil (aaO 274), der noch darauf verweist, daß auch auf die Bonität der Teilstücke Bedacht zu nehmen sei. Von einer gleichen Beschaffenheit der Teilstücke kann daher dann jedenfalls nicht gesprochen werden, wenn eine Teilung nur in der Weise in Frage käme, daß ein Teil die Gebäude und der andere Teil die nur landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke erhält. Die von der Klägerin vorgeschlagene Aufteilung, nach welcher der Beklagte die Ackergrundstücke 238 und 240 und die Klägerin das Haus und die Gartengrundstücke erhalten sollte, scheitert daher daran, daß die beiden Grundstücksgruppen keine annähernd gleiche Beschaffenheit aufweisen.

Aber auch in der vom Sachverständigen vorgeschlagenen Teilung von Wohnhaus und Gartengrundstücken dergestalt, daß eine Partei die Grundstücke 41, 573/1 und 580 und die andere Partei das Grundstück 587 erhält, ist wegen des zu hohen Wertausgleiches nicht möglich. Das Grundstück 587 hat nach dem Sachverständigengutachten einen Verkehrswert von 128 960 S, die Grundstücke 41, 573/1 und 580 einschließlich des Wertes der Gebäude und Außenanlagen einen solchen von 246 240 S. Vom Gesamtwert im Betrag von 375 200 S hätte daher auf jeden Teil 187 600 S zu entfallen, weshalb ein Wertausgleich von 58 640 S erforderlich wäre, der nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden kann. Es kann somit die Frage offen bleiben, ob zwischen einem mit einem Haus und einer Scheune bebauten Grundstück und einem - allerdings in Bauland gelegenen - noch nicht aufgeschlossenen Gartengrundstück eine annähernd gleiche Beschaffenheit besteht.

An diesem Ergebnis ändert sich aber auch nichts, wenn man die Ackergrundstücke 238 und 240 in die Erwägungen einbezieht, ob man diese beiden Grundstücke real teilen kann, ist nach dem Sachverständigengutachten derzeit noch nicht klar, weil noch nicht feststeht, ob das Grundstück 238 nach dem Bau der neuen Straße wie bisher nur über das Grundstück 240 erreichbar ist oder eine eigene Verbindung zum Straßennetz erhält. Darüber hinaus hängt die Möglichkeit einer Realteilung dieser Grundstücke im Hinblick auf ihre Größe gemäß § 1 Abs. 3 des niederösterreichischen Gesetzes vom 7. 7. 1977 betreffend landwirtschaftliche Kulturflächen, LGBl. 6140- 0, von der Zustimmung der Bezirksverwaltungsbehörde ab. Auch bei einer Realteilung dieser beiden Flächen würde sich aber an dem oben errechneten Wertausgleich nichts ändern. Würde man aber diese beiden Grundstücke einer der beiden oben angeführten Grundstücksgruppen zuschlagen, dann würde sich im Hinblick auf den Wert dieser Grundstücke von zusammen 298 995 S eine noch weit höhere Ausgleichszahlung ergeben. Selbst eine Einbeziehung der EZ Y 98 KG R bezüglich deren bereits rechtskräftig die Realteilung verfügt wurde, würde an diesem Ergebnis nichts wesentliches ändern. Es ist daher auch ohne Bedeutung, ob bezüglich dieser Liegenschaft bereits Exekution geführt wird und ob gegen die Exekutionsbewilligung ein Rechtsmittel anhängig ist.

Damit erweist sich aber eine Realteilung in der einen möglichen Variante wegen mangelnder gleicher Beschaffenheit der Grundstücksgruppen, in der anderen Variante aber wegen zu hohem Wertausgleiches als unzulässig.

Anmerkung

Schlagworte

Miteigentum, s. a. Naturalteilung, Naturalteilung (Liegenschaft), keine gleiche Beschaffenheit der, Teilstücke bei Teilung
Gebäude - Ackergrundstücke

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0040OB00510.82.0118.000

Dokumentnummer

JJT_19830118_OGH0002_0040OB00510_8200000_000

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