jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/7/7 6Ob554/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.07.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Melber, Dr. Schlosser und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Alois S***, Landwirt, 2) Franz S***, Rentner,

3) Walter S***, Landwirt, sämtliche 2475 Neudorf Nr. 9, sämtliche vertreten durch Dr. Walter Boss, Rechtsanwalt in Neusiedl am See, wider die beklagte Partei Karl S***, Landwirt, 2475 Neudorf Nr. 8, vertreten durch Dr. Manfred Lampelmayer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufhebung von Miteigentum durch Realteilung (Streitwert 496.000 S und 273.000 S), infolge Rekurses der klagenden Parteien gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 11. August 1987, GZ 14 R 268/86-46, in der Fassung des Ergänzungsbeschlusses vom 12. Februar 1988, GZ 14 R 268/86-52, womit das Urteil des Landesgerichtes Eisenstadt vom 12. August 1986, GZ 3 Cg 143/85-38, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Prozeßkosten.

Text

Begründung:

Der Erst- und der Zweitkläger sowie der Beklagte sind Brüder, der Drittkläger ist der Sohn des Erstklägers. Der Erstkläger ist zu 3/8, der Beklagte zu 5/8 Eigentümer der Liegenschaft EZ 559 KG Neudorf mit dem Grundstück Nr. 11, Haus KNr. 8 samt Wohn- und Wirtschaftsgeböude im Ortsried, das dem Beklagten seit 1962 als Hofstelle dient. Die Liegenschaft hat ein Gesamtausmaß von 14 ar 42 m2.

Weiters sind der Erstkläger zu 3/8, der Zweitkläger zu 1/8, der Drittkläger zu 2/8 und der Beklagte zu 2/8 Miteigentümer der Liegenschaft EZ 558 KG Neudorf mit dem Grundstück Nr. 15, Haus KNr. 9 samt Hof- und Wirtschaftsgebäude, das den Klägern seit 1962 als Hofstelle dient. Die Liegenschaft hat ein Gesamtausmaß von 34 ar 85 m2.

Die beiden Liegenschaften EZ 558 und EZ 559 KG Neudorf grenzen in Längsrichtung aneinander.

Schließlich sind der Erstkläger und der Beklagte je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ 257 KG Neudorf mit den Grundstücken Nr. 936, 938/1, 967, 984, 985 und 1150 je Acker. Zum Gutsbestand dieser Liegenschaft mit einem Gesamtausmaß von 21 ha 21 ar 53 m2 gehören 24 Anteile an den agrargemeinschaftlichen Grundstücken der EZ 4 KG Neudorf.

Der letzte Einheitswert der Liegenschaften EZ 257, 558 und 559 je KG Neudorf beträgt 273.000 S, 132.000 S und 364.000 S. Diese Liegenschaften bildeten zusammen mit anderen Grundstücken bis 1962 de facto eine Wirtschaftseinheit. Im Jahre 1962 wurde eine "Nutzungsteilung" vorgenommen und zugleich wurden auch die landwirtschaftlichen Geräte anteilig aufgeteilt. Seither benützen der Erstkläger das Grundstück Nr. 15 der EZ 558 und der Beklagte das Grundstück Nr. 11 der EZ 559 als ihre Hofstellen. Sie nahmen dort auch jeweils Investitionen vor. Die Grundstücke Nr. 984, 985 sowie einen 10 ha 23 ar 75 m2 großen Teil des Grundstückes Nr. 936 der Liegenschaft EZ 257 bewirtschaftet seither der Beklagte, deren Grundstücke Nr. 1150, 938/1 und den Restteil des Grundstückes Nr. 936 der Erstkläger.

Die Kläger begehrten mit der vorliegenden Klage die Naturalteilung der drei Liegenschaften in der Form, daß die Liegenschaft EZ 559 durch Zuweisung der 3/8 Miteigentumsanteile des Erstklägers in das Alleineigentum des Beklagten falle. Dafür sollten die 2/8 Miteigentumsanteile des Beklagten an der Liegenschaft EZ 558 an den Erstkläger zugewiesen werden, der damit zu 5/8 Miteigentümer dieser Liegenschaft würde. Die Zweit- und Drittkläger als weitere Miteigentümer dieser Liegenschaft seien damit einverstanden. Weiters stellte der Erstkläger in bezug auf die Liegenschaft EZ 257 ein Hauptbegehren, ihm und dem Beklagten je 12 Agraranteile an der EZ 4 KG Neudorf sowie dem Erstkläger das ganze Grundstück Nr. 1150, eine bestimmte Fläche des zu teilenden Grundstückes Nr. 936 und dem Beklagten die Grundstücke Nr. 984, 985, 967, 938/1 sowie die Restfläche des Grundstückes Nr. 936 ins Alleineigentum zuzuweisen. Hiezu wurde auch noch ein Eventualteilungsbegehren gestellt. Zur Begründung führten die Kläger an, zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes seien die auf den Liegenschaften EZ 558 und 559 befindlichen Gebäude durchwegs desolat und verfallen gewesen. Die jetzigen Gebäude seien bezüglich der Liegenschaft EZ 558 von den Klägern, hinsichtlich der Liegenschaft EZ 559 vom Beklagten teils neu aufgebaut, teils saniert worden. Die Bewertung der ursprünglichen Gebäude müsse daher gleich ausfallen und es komme somit bei einer Teilung nur ein Ausgleich der Flächendifferenz in Frage. Die Benützung des blechgedeckten Gebäudeteiles auf der Liegenschaft EZ 559 sei dem Beklagten nur vorübergehend für die Bauzeit seines Hauses gestattet worden. Danach habe er sich aber geweigert, die Benützung dieses Gebäudeteiles aufzugeben. Die vorgeschlagene Realteilung ergebe zwar eine Flächendifferenz von 3 ar 30 m2 zugunsten des Erstklägers, doch sei dieser Nachteil des Beklagten dadurch ausgeglichen, daß er eine rund 100 m2 große Teilfläche der im Eigentum des Erstklägers stehenden Liegenschaft EZ 741 KG Neudorf verbaut habe, welche ihm der Erstkläger nunmehr abzutreten bereit sei. Diese Teilfläche habe der Beklagte niemals gekauft. Die verbleibende Flächendifferenz von 2 ar 30 m2 sei durch die unterschiedliche Bonität der ebenfalls aufzuteilenden Liegenschaft EZ 257 ausgeglichen.

Der Beklagte hielt dem entgegen, es sei durchaus eine Zivilteilung möglich, sodaß keineswegs von einer Realteilung ausgegangen werden müsse, die in der von den Klägern angestrebten Form zu seinem Nachteil ausfallen würde. Zum Zeitpunkt des Erwerbes der Liegenschaften EZ 558 und 559 habe sich die landwirtschaftliche Hofstelle auf der erstgenannten Liegenschaft befunden, während die zweitgenannte Liegenschaft lediglich desolate und verwahrloste Stallungen aufgewiesen habe. Es sei daher eine andere als die von den Klägern in Anschlag gebrachte Bewertung der Gebäude vorzunehmen. Die seinerzeit vom Erstkläger übernommenen Gebäude müßten wertmäßig wesentlich höher veranschlagt werden als die dem Beklagten verbliebenen. Eine bessere Bonität der dem Beklagten aus der Liegenschaft EZ 257 zuzuweisenden Grundstücke sei nicht gegeben. Im Rahmen der vermögensrechtlichen Auseinandersetzung werde sicherlich auch darauf Bedacht zu nehmen sein, daß der Erstkläger den seinerzeit gemeinschaftlichen Gerätepark "einbehalten" habe. Der blechgedeckte Gebäudeteil sei dem Beklagten vom Zweitkläger mit Zustimmung der übrigen Miteigentümer übergeben worden. Jene 100 m2 der Liegenschaft EZ 741 KG Neudorf, die er überbaut habe, habe er käuflich vom Erstkläger erworben. Die begehrte Realteilung würde für den Beklagten eine unzumutbare Schädigung nach sich ziehen, weil Teile der klagsgegenständlichen Liegenschaften durch Pachtverträge belastet und daher in ihrem Gebrauchswert geschmälert seien. Überdies werde auf Grund der derzeit gegebenen Umstände Unzeit eingewendet.

Das Erstgericht gab dem Naturalteilungsbegehren in Ansehung der Liegenschaften EZ 558 und 559 zur Gänze statt (Punkt I des Urteilsspruches), ebenso - mit geringfügigen Modifikationen betreffend die Größe der zugeteilten Flächen des Grundstückes Nr. 936 - dem Hauptteilungsbegehren in Ansehung der Liegenschaft EZ 257 (Punkt II). Es verurteilte den Erstkläger weiters zur Abgabe aller für die Eigentumsübertragung und Intabulierung jener 100 m2 des Grundstückes Nr. 428/12 der Liegenschaft EZ 741 KG Neudorf, die der Beklagte verbaut habe, nötigen Erklärungen

(Punkt III). Schließlich legte es dem Beklagten eine binnen 14 Tagen an den Erstkläger zu leistende Ausgleichszahlung von 115.479 S auf (Punkt IV). Das Erstgericht traf über den eingangs dargelegten Sachverhalt hinaus noch folgende wesentliche Tatsachenfeststellungen:

Der Wert des auf der Liegenschaft EZ 558 befindlichen Wohnhauses und der Wirtschaftsgebäude im Jahre 1962 betrug insgesamt 200.000 S. Der derzeitige Grundwert unter Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von 150 S beträgt 522.750 S.

Der Wert des auf der Liegenschaft EZ 559 befindlichen Wohnhauses und der Wirtschaftsgebäude betrug im Jahre 1962 insgesamt 120.000 S. Der derzeitige Grundwert unter Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von 150 S beträgt 216.300 S.

Die sechs Grundstücke der Liegenschaft EZ 257 weisen folgende Ertragsmeßzahlen und Bodenklimazahlen auf:

Grundstück Nr.	Ertragsmeßzahl	Bodenklimazahl 936
84.820	54.59	
938/1	5.094	52.05
967	8.165	71.05
984	9.842	60.18
985	8.264	58.36
1150	3.232	64.81

Die früher zum Haus Nr. 9 orientierte "Deputatistenwohnung" mit Blechdach wurde vom Beklagten in Benützung genommen. Er mauerte Fenster und Tür zum Hof Nr. 9 zu und setzte Fenster und Tür auf der zum Hof Nr. 8 gerichteten Seite ein. Grundlage dieser Benützung durch den Beklagten war eine zwischen ihm und dem Zweitkläger im Jahre 1974 getroffene Vereinbarung, mit der dem Beklagten gestattet worden war, die Deputatistenwohnung während des Umbaues seines eigenen Hauses, längstens aber zwei Jahre, zu nutzen. Nach 1962 errichtete der Beklagte auf der von ihm benützten Hofstelle eine Schweinemasthalle, die aber im Ausmaß von 100 m2 auf dem im Alleineigentum des Erstklägers stehenden benachbarten Grundstück Nr. 428/12 steht. Ein entgeltlicher Eigentumsübergang dieser 100 m2 fand nicht statt.

Eine Realteilung der Liegenschaften ist ohne Minderung ihres Wertes möglich. Der Erstkläger und der Beklagte behalten bei einer Zuweisung der 3/8-Anteile des Erstklägers an der Liegenschaft EZ 559 und einer Zuweisung der 2/8-Anteile des Beklagten an der Liegenschaft EZ 558 jeweils ihre Hofstellen. Daraus resultiert allerdings eine Flächendifferenz zuungunsten des Beklagten von 330,5 m2 mit einem Wert von 49.575 S.

Unter Beachtung einer ausgeglichenen Flächenteilung, Schaffung von arrondierten Grundflächen und der bisherigen Nutzungsregelung ergibt sich eine optimale Teilung der Liegenschaft EZ 257 in der Weise, daß der Erstkläger das Grundstück Nr. 1150 erhält, wodurch dieses eine Einheit mit dem im Alleineigentum des Erstklägers stehenden Grundstück Nr. 1151 bildet, ferner jenen 10 ha 10 ar und 89,5 m2 großen Teil des Grundstückes Nr. 936, der neben seinem Grundstück Nr. 933 liegt. Bei Entfall des Restes der Grundstücke dieser Liegenschaft an den Beklagten bilden die Grundstücke Nr. 984 und 985 eine Einheit mit dem bereits im Eigentum des Beklagten stehenden Grundstück Nr. 988. Dasselbe gilt für die Grundstücke Nr. 938/1, 967 und den 5 ha 42 ar und 85,5 m2 großen Teil des Grundstückes Nr. 936, welcher neben dem Grundstück Nr. 938/1 liegt. Bei dieser Aufteilung fallen den bisherigen Miteigentümern zwar flächenmäßig gleich große Anteile zu, es besteht aber auf Grund der unterschiedlichen Ertragsmeßzahlen ein Bonitätsüberhang zugunsten des Beklagten von 2.582 Wertpunkten, welche insgesamt 160.146 S entsprechen.

Daraus folgerte das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht die Möglichkeit und Tunlichkeit der Realteilung. Es führte aus, ein Teilungsaufschub käme nur dann in Betracht, wenn der Teilung vorübergehend ein Ausnahmezustand entgegenstünde, welcher jedoch hier weder behauptet noch feststellbar gewesen sei. Durch die getroffene Aufteilung würden zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten geschaffen, die der bisherigen Bewirtschaftung durch die Streitteile Rechnung trügen, und ihnen möglichst gleich große Flächenanteile zugewiesen. Zum Ausgleich der Flächendifferenz, der gemeinsamen Aufwendungen und der Bonitätsunterschiede habe sich letztlich ein Ausgleichszahlungsanspruch des Erstklägers von 115.479 S ergeben, der in dieser Höhe nur einen geringen Prozentsatz der tatsächlich von der Aufteilung betroffenen Werte ausmache und der noch im Rahmen des dem

Gerichte in einem Teilungsverfahren eingeräumten Ermessens liege.

Das Berufungsgericht gab mit dem angefochtenen Beschluß der Berufung des Beklagten Folge. Es hob das Urteil des Erstgerichtes unter Rechtskraftvorbehalt auf, verwies die Rechtssache zur ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Prozeßgericht erster Instanz zurück und sprach aus, daß der Wert des Beschwerdegegenstandes 15.000 S übersteige. Gemäß Ergänzungsbeschluß vom 12. Februar 1988 übersteige der Wert des Streitgegenstandes weiters hinsichtlich der Liegenschaften EZ 558 und 559 zusammen 300.000 S. Das Berufungsgericht verwarf die Mängel- und Beweisrüge des Beklagten, übernahm daher die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich, bejahte aber das Vorliegen von rechtlichen Feststellungsmängeln. Das Gericht zweiter Instanz führte hiezu im wesentlichen aus:

Der Teilungsvorschlag der Kläger weiche in zweierlei Hinsicht vom "Normaltypus" einer Realteilung ab. Hinsichtlich der beiden Liegenschaften EZ 558 und 559 solle nämlich dem Beklagten das Alleineigentum an der letztgenannten Liegenschaft zufallen, dem Erstkläger sollten hingegen die 2/8-Anteile des Beklagten an der erstgenannten Liegenschaft zugewiesen werden. Nach der Rechtsprechung sei eine solche Naturalteilung im Sinne der Zuweisung einzelner ungeteilten Objekte ins Alleineigentum der Teilhaber grundsätzlich zulässig. Wenn hier aber der Erstkläger nicht Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 558 werden solle, sondern sich mit den übrigen Klägern als Miteigentümer dieser Liegenschaft darüber einig sei, daß die bisherigen Miteigentumsanteile des Beklagten ihm allein zugewiesen würden, so bestünden auch dagegen keine Bedenken. Bei der vom Gesetz bevorzugten Realteilung müßten alle Teilhaber dem Wert nach gleichgestellt werden. Nur geringfügige Wertunterschiede dürften in Geld ausgeglichen werden. Entscheidend für die Frage der Tunlichkeit der Realteilung (Höhe der Ausgleichszahlung) seien aber die Verkehrswerte der Liegenschaften samt Gebäuden im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz. Hingegen müsse die Frage, in welchem Umfang und von wem vor oder nach 1962 Investitionen getätigt worden seien, in diesem Zusammenhang außer Betracht bleiben. Allfällige Bereicherungsansprüche eines Miteigentümers gegen den anderen könnten nicht Gegenstand des Realteilungsverfahrens sein. Das Erstgericht werde daher - unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Gebäudewerte - die gegenwärtigen Verkehrswerte der Liegenschaften EZ 558 und 559 zu ermitteln und sodann festzustellen haben, ob, in welcher Höhe und an welchen Miteigentümer eine Ausgleichszahlung zu leisten sei, weil dieser wertmäßig etwa weniger erhalte als es seinem Miteigentumsanteil entspreche.

Der gegen diesen Beschluß des Berufungsgerichtes von den Klägern erhobene Rekurs ist zwar wegen des nach § 519 Abs 2 ZPO beigesetzten Rechtskraftvorbehaltes zulässig. Dieser erweist sich nämlich schon deshalb als zutreffend, weil nach dem für die Bewertung des Streitgegenstandes einer Teilungsklage gemäß § 60 Abs 2 JN maßgeblichen Einheitswert in bezug auf die Liegenschaften EZ 558 und 559 die Voraussetzungen des § 502 Abs 4 Z 2 ZPO und in bezug auf die Liegenschaft EZ 257 jene des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO vorliegen. Der Rekurs ist aber nicht berechtigt.

Die Kläger wenden sich ausschließlich gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, die Rechtssache sei wegen der fehlenden Feststellung der derzeitigen Verkehrswerte der beiden Hofliegenschaften noch nicht spruchreif. Sie meinen, abgesehen davon, daß das vom Gericht zweiter Instanz gar nicht hätte wahrgenommen werden dürfen, weil sich die Parteien im Berufungsverfahren keineswegs gegen die Berücksichtigung der Gebäudewertrelationen 1962 gewendet hätten, entspreche diese Vorgangsweise des Erstgerichtes im übrigen auch der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise, weil damit durch die Realteilung jedem bisherigen Miteigentümer das zugewiesen werde, was er selbst investiert habe. Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichtes führe zwangsläufig zu einem weiteren Rechtsstreit, mit dem jener Teilhaber, der mehr investiert habe, gegen den anderen Teil Bereicherungsansprüche geltend machen müsse.

Rechtliche Beurteilung

Diese Ausführungen der Rekurswerber sind nicht stichhältig, weil sie das Wesen der Miteigentumsgemeinschaft und des daraus entspringenden Teilungsanspruches außer Betracht lassen. Der dem Teilhaber der Gemeinschaft nach § 830 ABGB zustehende Anspruch auf deren Aufhebung ist nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ein unbedingter, weil der Teilhaber sich grundsätzlich nur einen angemessenen Aufschub gefallen lassen muß (SZ 57/45 mwN). Im übrigen normiert § 843 ABGB den Vorrang der Naturalteilung. Diese ist somit nach dem Gesetz die Regel, die Zivilteilung die Ausnahme, deren Voraussetzung jene Partei zu beweisen hat, die sie begehrt (Gamerith in

Rummel, ABGB Rdz 1 zu § 843; MietSlg 31.063, 32.057, 35.064, 36.056 ua). Naturalteilung ist 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 (Klang in Klang2 III 1123, 1125;

Gamerith aaO Rdz 2 zu § 843; ImmZ 1973, 302; MietSlg 35.064;

SZ 56/10 uva). Sie ist daher nur dann möglich, wenn die Sache ohne wesentliche Wertminderung geteilt werden kann und rechtliche Hindernisse nicht entgegenstehen. Sie ist tunlich, wenn eine Sache ohne Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großen Wertausgleiches in Teile zerlegt werden kann, so daß der Wert des Ganzen in den Teilen erhalten bleibt. Jeder Miteigentümer muß dabei einen Teil annähernd gleicher Beschaffenheit und seiner Quote entsprechenden Wertes erhalten. Nur geringfügige Wertunterschiede können in Geld ausgeglichen werden, weil die vom Gesetz bevorzugte Realteilung sonst nur in den seltensten Fällen verwirklicht werden könnte (Klang aaO 1125; Gamerith aaO; MietSlg 35.064, 36.056, 37.046 ua). Als Miteigentümer nehmen die Teilhaber der Gemeinschaft an Werterhöhungen des gemeinsamen Gutes teil, mögen diese von wem immer und auch mit welchem Aufwand immer veranlaßt worden sein. Schon aus diesem Grunde kann es auch bei einer gerichtlichen Aufteilung für die Frage der Teilbarkeit ohne wesentliche Wertminderung und die Frage, ob der Wert des Ganzen in den zuzuweisenden Teilen im wesentlichen erhalten bleibt, nur auf den Verkehrswert des zu teilenden Gemeinschaftsgutes in dem Zustand und der Ausstattung, wie es sich im Aufteilungszeitpunkt darstellt, ankommen. Im vorliegenden Fall haben die Miteigentümer der klagsgegenständlichen Liegenschaften im Jahre 1962 eine Nutzungsteilung vorgenommen. Seither benützen der Erstkläger die Liegenschaft EZ 558 allein als Hofstelle und der Beklagte die Liegenschaft EZ 559 als alleinige Hofstelle. Ebenso benützen sie seither die zur Liegenschaft EZ 257 gehörigen Grundstücke auf die festgestellte Art und Weise jeweils allein. Es liegt daher insoweit eine Benützungsvereinbarung zwischen Miteigentümern vor (vgl. dazu Gamerith aaO Rdz 4 zu § 834), die auch als Nutzungsteilungsvereinbarung keine unbedingte Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft im Sinne des § 831 ABGB enthält (Gamerith aaO Rdz 4 zu § 831; EvBl 1955/290). Es ist daher im Rahmen des vorliegenden Teilungsprozesses nicht mehr näher zu untersuchen, ob bei Vorliegen einer Benützungsvereinbarung der allein nutzungsberechtigte Miteigentümer, der Investitionen getätigt hat, überhaupt Bereicherungsansprüche gegen die übrigen Teilhaber der Gemeinschaft, die ihm die Sache ja zur alleinigen Benützung überlassen haben, mit Erfolg geltend machen könnte. Die vom Berufungsgericht angeführten Feststellungsmängel sind daher gegeben. Deren Wahrnehmung war dem Gericht zweiter Instanz auf Grund der gehörig ausgeführten Rechtsrüge der Berufung im Rahmen der gebotenen allseitigen rechtlichen Überprüfung des Ersturteiles auch nicht verwehrt. Ebenso ist dem Berufungsgericht darin zuzustimmen, daß der von den Klägern zu Punkt I erstattete Teilungsvorschlag in Ansehung der Liegenschaften EZ 558 und 559 keinen Bedenken begegnet. Nach Lehre und Rechtsprechung ist die Naturalteilung mehrerer Liegenschaften auch durch Zuweisung einzelner ungeteilter Objekte zulässig. Desgleichen kann sie beim Miteigentum an mehreren selbständigen Grundbuchskörpern auch durch Zuweisung der einzelnen ungeteilten Objekte in das Alleineigentum der bisherigen Teilhaber erfolgen (Gamerith aaO Rdz 6 zu § 841; JBl 1955, 120;

EvBl 1957/128; SZ 33/8). Die Vorteile, die mit der hier begehrten Naturalteilung verbunden sein könnten, liegen auf der Hand. Im Falle einer Versteigerung gingen die Liegenschaften - abgesehen davon, ob dabei ihr voller Wert überhaupt erzielt werden könnte - für sämtliche Miteigentümer unwiederbringlich verloren. Im vorliegenden Fall ist überdies seit der Nutzungsteilung die wirtschaftliche Einheit der Liegenschaften EZ 558 und 559 durch nunmehr 26 Jahre hindurch bereits aufgehoben. Aus denselben Erwägungen begegnet der Teilungsvorschlag, bei dem nur der Beklagte Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 559 wird, die Liegenschaft EZ 558 aber weiterhin im Miteigentum der drei Kläger verbleibt und dort nur der Miteigentumsanteil des Beklagten jenem des Erstklägers zugewiesen werden soll, keinen grundsätzlichen Bedenken. Dies ist nur eine Folge des Umstandes, daß mit Ausnahme des Erstklägers und des Beklagten bei beiden Liegenschaften keine Teilhaberidentität vorliegt. Wenn daher - wie hier - jene Teilhaber, die nur an einer Gemeinschaft beteiligt sind, die ausdrückliche Erklärung abgeben, daß sie mit einem solchen Teilungsvorschlag einverstanden sind, so wäre es nicht einzusehen, warum nicht auch das Ausscheiden des Beklagten aus der Miteigentumsgemeinschaft an der Liegenschaft EZ 558 im Wege der Naturalteilung gegen gleichzetiige Zuteilung des Alleineigentums an der Liegenschaft EZ 559 an ihn möglich sein sollte. Das Berufungsgericht hat in diesem Zusammenhang zutreffend darauf hingewiesen, daß es die Zweit- und Drittkläger andernfalls in der Hand hätten, eine solche Aufteilung auch dadurch herbeizuführen, daß sie vorübergehend aus der Gemeinschaft an der Liegenschaft EZ 558 ausscheiden.

Im Rahmen der gebotenen allseitigen rechtlichen Überprüfung des angefochtenen Beschlusses durch den Obersten Gerichtshof ist aber noch darauf zu verweisen, daß nicht nur die erforderliche Feststellung der gegenwärtigen Verkehrswerte der Liegenschaften EZ 558 und 559 fehlt, sondern auch diejenige des gegenwärtigen Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 257. Hier liegen nur Feststellungen über die unterschiedlichen Ertragsmeßzahlen und Bodenklimazahlen der zum Gutsbestand dieser Liegenschaft gehörigen sechs Grundstücke vor, sowie eine solche über einen wertmäßigen "Bonitätsausgleich". Daraus läßt sich aber noch nicht abschließend beurteilen, ob durch die vom Erstgericht vorgenommene Aufteilung der Wert der ganzen Liegenschaft in den Teilen erhalten bleibt (vgl. zur konkret vorzunehmenden Berechnung: SZ 56/10). Schließlich haben die Vorinstanzen bisher außer Acht gelassen, daß nach den Feststellungen zum Gutsbestand der Liegenschaft EZ 257 auch 24 Anteile an den agrargemeinschaftlichen Grundstücken der EZ 4 KG Neudorf gehören. Es handelt sich bei dieser Liegenschaft daher um eine Stammsitzliegenschaft im Sinne des § 47 Abs 1 des burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes LGBl. Nr. 40/1970 in der Fassung des LGBl. Nr. 55/1979 (vgl. dazu Gamerith aaO Rdz 6 zu § 825; SZ 48/62).

Die Teilung solcher Anteile an einer Agrargemeinschaft unterliegt

entweder überhaupt Teilungsverboten oder doch Teilungsbeschränkungen

(Spielbüchler in Rummel, ABGB, Rdz 4 zu § 361; Schwimann/Pimmer,

ABGB II § 361 Rz 4; SZ 24/98; EvBl 1958/273). So bedarf auch gemäß

§ 58 Abs 1 des burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes die

Bestimmung über das mit der Stammsitzliegenschaft verbundene

Anteilsrecht bei Teilung der Stammsitzliegenschaft zu ihrer

Gültigkeit der Genehmigung der Agrarbehörde. Gemäß Abs 2 dieser

Gesetzesstelle darf die Teilung einer Stammsitzliegenschaft im

Grundbuch ohne die hiefür erforderliche Genehmigung nicht bewilligt

werden. Eine solche Genehmigung ist nur dann nicht erforderlich,

wenn das Anteilsrecht im Gesamtumfang bei der restlichen

Stammsitzliegenschaft verbleibt (§ 58 Abs 3). Das Erstgericht wird

daher im fortgesetzten Verfahren auch zu beachten haben, daß die

vorgeschlagene Teilung der 24 Anteilsrechte bei Naturalteilung der

Liegenschaft EZ 257 (Stammsitzliegenschaft) einer Genehmigung durch die Agrarbehörde bedarf.

Die Rechtssache ist daher aus all diesen Gründen noch nicht entscheidungsreif, sodaß sich der angefochtene Aufhebungsbeschluß jedenfalls als gerechtfertigt erweist. Dem Rekurs mußte somit ein Erfolg versagt bleiben.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 ZPO.

Anmerkung

E14876

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0060OB00554.88.0707.000

Dokumentnummer

JJT_19880707_OGH0002_0060OB00554_8800000_000

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at