

# TE OGH 1987/7/15 10b613/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.07.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Ernst N\*\*\*, Vertragsbediensteter, Wien 2., Leopoldsgasse 22, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Anna N\*\*\*, Pensionistin, Wien 15., Mariahilferstraße 153/1/7, vertreten durch Dr. Erich Proksch und Dr. Richard Proksch, Rechtsanwälte in Wien, wegen Zivilteilung (Streitwert S 345.000,-) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 28. Jänner 1987, GZ. 14 R 54/86-115, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Kreisgerichtes Krems an der Donau vom 31. Oktober 1985, GZ. 14 Cg 121/83-110, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben. Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Rechtssache wird an das Prozeßgericht erster Instanz zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Die Kosten der Rechtsmittelverfahren sind weitere Prozeßkosten.

## Text

Begründung:

Die Streitteile sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 3017 KG Krems mit den Grundstücken 941 Bauarea, Haus CNr 118, 152 m<sup>2</sup>, mit in geschlossener Bauweise etwa um 1900 errichtetem Wohnhaus Missongasse 13, 3144/24 Garten, 352 m<sup>2</sup>, mit 1958 errichtetem Gartenhaus und 3144/33 Garten, 434 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke sind nur über den einzigen Eingang des Hauses Missongasse 13 und das dahinter befindliche Stiegenhaus erreichbar. Alle drei Grundstücke befinden sich zwar im Bauland-Kerngebiet, die Grundstücke 3144/24 und 3144/33 sind aber im bestehenden Bebauungsplan als Hausgärten bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen innerhalb des Baulandes ausgewiesen; sie sind daher im Sinn des § 14 Abs 2 Z 9 NÖ Raumordnungsgesetz unbebaute Grünflächen im Wohnland. Die Liegenschaftshälfte des Klägers ist mit Pfandrechten für Darlehensforderungen der Raiffeisenkasse Göllersdorf und Umgebung von S 100.000, 125.000 und 250.000, die Liegenschaftshälfte der Beklagten ist aufgrund des Dienstbarkeitsbestellungsvertrages vom 20. April 1978 zugunsten ihres 1954 geborenen Sohnes Hubert K\*\*\* mit einem unentgeltlichen lebenslänglichen Fruchtnießungsrecht belastet. Im Verfahren 1 Nc 210/72 des Bezirksgerichtes Krems an der Donau war es über Antrag des Rechtsvorgängers der Beklagten Karl Oskar N\*\*\*, dessen

Gesamtrechtsnachfolgerin die Beklagte ist, zu einer Benützungsregelung dahin gekommen, daß Karl Oskar N\*\*\* die im Gartenhaus gelegene Wohnung, dem Kläger aber die im ersten Stock des Wohnhauses gelegene Wohnung zur alleinigen Benützung zugewiesen wurden.

Der Kläger begehrt die Zivilteilung der Liegenschaft. Eine Teilung in Natur sei nur unter Wertminderung möglich. Die beiden Gartengrundstücke, die keinen Zugang zum öffentlichen Grund besäßen, seien für Bauzwecke völlig ungeeignet. Eine zusätzliche Wertminderung des Grundstückes 914 würde dadurch eintreten, daß es im Falle einer Naturalteilung zugunsten der beiden anderen Grundstücke mit Dienstbarkeiten belastet werden müßte. Es läge nicht in der Disposition der Miteigentümer, ob Zivil- oder Naturalteilung durchzuführen sei, es komme ausschließlich darauf an, ob die Voraussetzungen für die eine oder andere Art der Teilung gegeben seien.

Die Beklagte wendete ein, es wäre eine Naturalteilung möglich und tunlich. Sie sei mit der Zuweisung der angeblich geringerwertigen Gartengrundstücke 3144/24 und 3144/33 einverstanden. Sie verzichte in diesem Fall für alle Zukunft auf die Bezahlung eines Ausgleichsbetrages durch den Kläger. Eine solche Naturalteilung würde daher zu seinem ausschließlichen Vorteil ausschlagen. Im übrigen sei der Unterschied in den Werten des Grundstückes 914 zu den Grundstücken 3144/23 und 3144/33 nur geringfügig. Eine Zivilteilung wäre auch zu ihrem Nachteil, weil sie aus gesundheitlichen Gründen eine Zweitwohnung im Raum Krems benötige; wegen ihrer nur geringen Pension könne sie sich aber im Falle der Zivilteilung eine solche nicht mehr beschaffen. Eine Zivilteilung brächte für den Kläger nur Vor-, für sie aber nur Nachteile. Durch die bestehende Benützungsregelung habe der Kläger schlüssig auf eine Teilung verzichtet.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es stellte fest, der Verkehrswert des Grundstückes 914 betrage S 611.817, der des Grundstückes 3144/24 S 335.000 und der des Grundstückes 3144/33 S 43.400. Im Falle einer Naturalteilung würde sich der Verkehrswert der getrennten Grundstücke um jeweils 5 % verringern. Bei einer Naturalteilung müßte das Grundstück 914 zugunsten der Grundstücke 3144/24 und 3144/33 mit der Dienstbarkeit des Gehrechtes und der Duldung der entsprechenden Versorgungseinrichtungen belastet werden. Dadurch würde sein Verkehrswert um weitere S 61.000 gemindert werden. Der Gesundheitszustand der Beklagten sei seit vielen Jahren erheblich beeinträchtigt. Sie leide an Blutzucker und an Bluthochdruck, sie habe einen Herzinfarkt übergangen und habe sich bereits drei Nierenoperationen unterziehen müssen. Sie habe auch an einem Brustkarzinom gelitten. Selbst nach Überzeugung der Beklagten sei ihr Gesundheitszustand insgesamt nicht besserungsfähig. Gerade wegen dieses schlechten Gesundheitszustandes schätze sie die Ruhe in ihrem vom Straßenlärm abgeschirmten Gartenhaus, weshalb sie dessen Benützung für sich bewahren wolle.

Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, der Kläger habe auf eine Teilung nicht verzichtet. Das Teilungsbegehren werde weder zur Unzeit noch zum Nachteil der Beklagten gestellt. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Naturalteilung wäre es, daß die Liegenschaft ohne Zerstörung ihres Wesens und ohne beträchtliche Wertminderung so in Teile zerlegt werden könnte, daß der Wert des Ganzen in den Teilen erhalten bliebe und die Teilhaber dem Wert nach gleichgehalten würden; nur geringfügige Wertverluste durch die Teilung könnten hingenommen und geringfügige Wertunterschiede durch die Teilhaber ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen lägen nicht vor. Nur dann, wenn sich alle Teilhaber einig seien, könnten Gegenstände, die nur mit beträchtlicher Wertminderung in ungleiche Stücke zerlegt werden könnten, entsprechend dem Willen der Teilhaber geteilt werden.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge. Es sprach, gestützt auf den letzten Einheitswertbescheid aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000 übersteige. Es übernahm die aufgrund eines mängelfreien Verfahrens getroffenen Feststellungen des Erstgerichtes und billigte dessen schon durch frühere Aufhebungsbeschlüsse gedeckte Rechtsansicht.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision der Beklagten ist berechtigt.

Die Bestimmung des § 830 ABGB ist dahin zu verstehen, daß jeder Teilhaber einer Gemeinschaft einen unbedingten Anspruch auf Teilung hat. Er kann mit seinem Begehren nur dann nicht durchdringen, wenn die Teilung zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen begehrt wird.

§ 843 ABGB normiert den Vorrang der Naturalteilung. Die Naturalteilung ist somit nach dem Gesetz die Regel, die Zivilteilung die Ausnahme (1 Ob 584/84; Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 843). Naturalteilung ist die Zerlegung

einer gemeinschaftlichen Sache in Teile von annähernd gleicher Beschaffenheit, sodaß die Summe der Werte der Teile dem Wert der ungeteilten Sache gleichkommt (MietSlg 35.064; SZ 56/10; ImmZ 1973, 302 uva; Gamerith aaO Rz 2 zu § 843; Klang2 III 1123, 1125). Nur geringfügige Wertunterschiede können in Geld ausgeglichen werden (MietSlg 35.064, 28.056; ImmZ 1973, 302 ua; Klang aaO 1125; Gamerith aaO).

Das Hauptargument der Beklagten für die Tunlichkeit und Möglichkeit der Naturalteilung besteht darin, daß sie durch ihre erst im späten Prozeßverlauf abgegebene bindende Erklärung, wonach sie bei einer Naturalteilung mit der Zuweisung der Gartengrundstücke 3144/24 und 3144/33 unter Verzicht auf jede Ausgleichszahlung einverstanden sei, bewirkt habe, daß der Kläger selbst unter Berücksichtigung der Wertminderung des Grundstückes 941 durch die Naturalteilung selbst und durch die Belastung mit Dienstbarkeiten zugunsten der Grundstücke 3144/24 und 3144/33 bei Zuweisung des Grundstückes 941 mehr als 50 % des Gesamtwertes der ungeteilten Liegenschaft erhalten würde. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen beträgt der Verkehrswert der zu teilenden Liegenschaft S 990.217, der einer Hälfte also S 495.108,50. Durch eine Naturalteilung im Sinne des Vorbringens der Beklagten träte eine Minderung des Verkehrswertes der Liegenschaft um 5 % und durch die Einräumung einer Dienstbarkeit für die Beklagte eine Minderung des Verkehrswertes des Grundstückes 914 um S 61.000 ein. Dieses Grundstück, das dem Kläger zufiele, hätte dann einen Verkehrswert von S 520.226, also mehr als eine derzeitige Liegenschaftshälfte. Der Oberste Gerichtshof vermag der Auffassung der Vorinstanzen, daß unter diesen Umständen eine Naturalteilung auszuschließen sei, nicht beizutreten. Es darf vielmehr nicht unbeachtet bleiben, daß die Beklagte damit einverstanden ist, das geringerwertige Teilstück zu übernehmen, ohne eine Ausgleichszahlung zu verlangen. Der Oberste Gerichtshof hat immerhin schon anerkannt, daß sich eine Partei darauf, daß die Durchführung der Naturalteilung gewisse nicht unerhebliche Kosten verursachen würde, nicht mit Erfolg berufen könne, wenn die andere Partei die volle Tragung dieser Kosten übernommen habe; eine Partei könne sich nicht mit dem Argument, die Naturalteilung sei wegen der die Gegenseite treffenden Belastungen untunlich, gegen die Naturalteilung aussprechen (SZ 55/90). Nichts anderes kann in einem Fall gelten, in dem bei der Naturalteilung ein Teilstück mehr wert bleibt als eine derzeitige Liegenschaftshälfte und der Miteigentümer, der Naturalteilung für möglich hält, mit der Zuweisung des geringerwertigen Teiles einverstanden ist und wie im vorliegenden Fall, der andere Miteigentümer in keiner Weise zu erkennen gegeben hat, daß er im Falle der Naturalteilung nicht auf den höherwertigen Teil reflektieren würde. Im vorliegenden Fall ist es ohnehin so, daß durch die Benützungsregelung klargestellt ist, welcher Miteigentümer welche Teile der gemeinsamen Liegenschaft für seine Nutzung bevorzugt. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen steht demnach die Wertdifferenz der beiden für eine Naturalteilung allein in Betracht kommenden Teile und deren Wertminderung einer Naturalteilung nicht im Wege.

Zu wenig Bedeutung wurde allerdings im bisherigen Verfahren der Tatsache zugemessen, daß beide Liegenschaftshälften unterschiedlich belastet sind. Die ideellen Anteile des Klägers sind mit drei Hypotheken, die ideellen Anteile der Beklagten mit einem Fruchtnießungsrecht zugunsten ihres 1954 geborenen Sohnes Hubert K\*\*\* belastet. Die unterschiedliche Belastung von Liegenschaftsanteilen stellt zwar nach herrschender Auffassung "grundsätzlich" kein Hindernis für eine körperliche Teilung dar (SZ 36/49 ua; Klang2 III 1138 f; Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 843). Der Grund für diese Annahme liegt darin, daß als scheinbare Ausnahme vom § 13 GBG anerkannt ist, daß trotz Entstehens von Alleineigentum der früheren Miteigentümer die nur auf einen Anteil haftenden Lasten auch nach der Teilung nur mit dem seinerzeitigen Miteigentumsanteil haften, die verschiedene Belastung also bestehen bleibt (Gschnitzer-Faistenberger-Barta-Call-Eccher, Sachenrecht2 192 f; Ehrenzweig2 I/2, 390 f und II/1, 752 und 755; Klang in seinem Komm.2 II 400 und 459; Petrasch in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 448; vgl. Koziol-Welser7 II 105; SZ 36/49). Dagegen, daß aus diesem Grund kein Teilungshindernis bestehen soll, haben jedoch bereits Heller-Berger-Stix, Komm.z.EO4 2531, Bedenken geltend gemacht. Auch wenn nur an je einer Hälfte der beiden geteilten Liegenschaften Simultanrechte entstehen, entspreche dies doch nicht dem Rechtsverhältnis der beiden Teilungswerber, weil auf diese Weise ein Teil für die Verpflichtung des anderen haftbar würde. Wenn keine der von ihnen aufgezeigten Lösungen, die praktisch auf eine Einigung der Miteigentümer oder eine Einigung mit den Buchberechtigten hinauslaufen, gefunden würden, sei die Teilung unmöglich, die Liegenschaft sei rechtlich nicht teilbar. Dieser Auffassung hat sich im Ergebnis auch der Oberste Gerichtshof angeschlossen: Der Teilungsgenosse müsse sich nicht einer für ihn nur schwer abzuwendenden Gefahr aussetzen, daß sein (Ersatz-)Eigentum wegen Belastungen, die nicht er begründet hat, in Zwangsversteigerung gezogen werde und er möglicherweise letztlich auf Regreßansprüche in Geld verwiesen bleibe (SZ 57/31). Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, daß die Beklagte, die die Naturalteilung anstrebt, die aufgezeigten Risiken durch Übernahme der Sachhaftung für die vom Kläger

aufgenommenen Hypotheken auf sich nehmen muß, wenn die Gläubiger nicht zum Verzicht auf die Rechte an ihrem Teilstück einverstanden sind, dem Kläger aber die Haftung für das Fruchtnießungsrecht ihres Sohnes nicht auflasten darf. Da die Frage der Bedeutung der Belastungen der streitgegenständlichen Liegenschaft bisher nicht erörtert wurde, die Parteien aber nicht von der vom Obersten Gerichtshof aufgegriffenen Rechtsproblematik überrascht werden sollen, bedarf es trotz der überlangen Verfahrensdauer immer noch einer Erörterung des Sachverhalts in erster Instanz und damit einer Verfahrensergänzung. Wenn die Beklagte erreicht, daß ihr Sohn sein Fruchtgenußrecht auf den ihr zufallenden Teil beschränkt (oder auf sein Recht überhaupt verzichtet - es wurde ihm immerhin erst während des Verfahrens eingeräumt und wäre für den Kläger überhaupt ohne Belang, hätte er die Anmerkung der Teilungsklage erwirkt), und bereit ist, die Sachhaftung auf einem Hälfteanteil des bei einer Naturalteilung ihr zufallenden Teilstückes für die auf dem ideellen Anteil des Klägers lastenden Hypotheken zu übernehmen, ist die Sache - die einzuräumende Dienstbarkeit wäre kein Problem (§ 842 ABGB; Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 842) - im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens, sonst im Sinne des Klagebegehrens entscheidungsreif. Die weiteren Einwendungen gegen den vom Kläger geltend gemachten Zivilteilungsanspruch würden nämlich versagen.

Unzeit oder Begehren der Teilung zum Nachteil der übrigen Teilhaber im Sinne des § 830 ABGB läge nur vor, wenn es sich um bloß vorübergehende, die Beklagte treffende Umstände handelte, die in Bälde wegfielen oder beseitigt werden könnten (JBI 1984, 431 mwN). Der schlechte Gesundheitszustand der Beklagten, der nach ihren Behauptungen eine Weiterbenützung des Gartenhauses erforderlich machte, ist aber nach den Feststellungen der Tatsacheninstanzen nicht bloß vorübergehender Natur. Eine kraß ungleiche Interessenlage wie im Fall der Entscheidung SZ 41/185 liegt nicht vor. Die Behauptung der Beklagten, die Liegenschaftshälfte des Klägers sei über den halben Verkehrswert, nämlich mit S 715.000 belastet, ist feststellungs- und aktenwidrig. In einer Benützungsvereinbarung und damit auch in einer vor Gericht geschlossenen Benützungsregelung ist keine schlüssige Fortsetzungsvereinbarung im Sinn des § 831 ABGB zu erblicken (3 Ob 523/84; Gamerith aaO Rz 4 zu § 831 ABGB; vgl. EvBl 1955/290).

Die gerügte Mangelhaftigkeit, mit der in Wahrheit die Beweiswürdigung der Vorinstanzen bekämpft wird, liegt, wie der Oberste Gerichtshof prüfte (§ 510 Abs 3 ZPO), nicht vor. Der Revision ist Folge zu geben, die Urteile der Vorinstanzen sind aufzuheben und die Rechtssache zur aufgezeigten Erörterung des Sachverhalts und damit zu einer Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf §§ 50, 52 ZPO.

#### **Anmerkung**

E11700

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:0010OB00613.87.0715.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19870715\_OGH0002\_0010OB00613\_8700000\_000

**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](http://www.jusline.at)