

# TE OGH 1987/1/20 50b501/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.01.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes HonProf. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dipl.Ing. Reinhold K\*\*\*, Industrial Designer, A.C.I.D., 111 Wurtemberg Street, Apt.811 Ottawa, Ontario, K1N8M1, Kanada, und 2. Guda D\*\*\*, im Haushalt, Perkoniggasse 17, 9020 Klagenfurt, beide vertreten durch Dr. Kurt Dellisch, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Dr. Atto D\*\*\*, im Haushalt, Dr. Arthur Lemich-Platz 2, 9560 Feldkirchen, vertreten durch Dr. Werner Thurner und Dr. Peter Schaden, Rechtsanwälte in Graz, wegen Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums an einer Liegenschaft (Wert des Streitgegenstandes S 3,157.000,-), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 30.Oktober 1986, GZ 6 R 166/86-26, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 2.Juli 1986, GZ 28 Cg 285/84-2, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 27.094,89 (darin S 2.244,99 Umsatzsteuer und S 2.400,- Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen vierzehn Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Erstkläger ist Hälfteeigentümer, die Zweitklägerin und der Beklagte sind je Viertel Eigentümer der Liegenschaft EZ 1552 KG Villach mit den Grundstücken 780/3 Acker und 780/5 Acker. Sie bilden in der Natur eine ebene geschlossene Fläche von 8.296 m<sup>2</sup>, die im Norden durch die Purtscherstraße und im Osten durch die Friedensstraße begrenzt wird. Die Liegenschaft liegt nach dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan der Stadtgemeinde Villach im Bauland-Wohngebiet. Sie ist unverbaut. Im Westen der Liegenschaft und auf der südlich angrenzenden Liegenschaft besteht viergeschossige Wohnverbauung. Alle erforderlichen Versorgungsanschlüsse stehen im unmittelbaren Nahbereich zur Verfügung. Die Bebauung der Liegenschaft ist nur mit Wohngebäuden und zwar derart zulässig, daß mindestens drei und höchstens vier Geschosse und eine Tiefgarage errichtet werden.

Der Wert der Liegenschaft beträgt rund 5,6 Millionen Schilling. Bei der gegebenen Flächenform ist technisch eine Unterteilung der Grundstücke in drei Flächen möglich, die den Miteigentumsanteilen der Teilhaber entsprechend gebildet werden können. Der Wert von rund S 675,- je Quadratmeter kann bei der Teilung erhalten werden. Der Flächenwidmungsplan, der Bebauungsplan und die geltenden Bauvorschriften stehen einer Realteilung ebensowenig entgegen wie sonst Hindernisse.

Eine den Vorschriften entsprechende Bebauung könnte nach einer Unterteilung allerdings nur in der überholten und

selten gewählten strengen Blockform erfolgen. Zur Zeit wird eine aufgelockerte Bebauung mit Wohnanlagen einschließlich von Anlagen wie Kinderspielflächen bevorzugt. Eine solche Anlage kann man nur errichten, wenn die gesamte Fläche der Liegenschaft EZ 1552 KG Villach ungeteilt bleibt. Die Möglichkeiten der Planung und städtebaulichen Rücksichten wären dann nicht beschränkt. Für Grundstücke im Bauland-Wohngebiet mit vorgeschriebener drei- bis viergeschossiger Verbauung interessieren sich nur Wohnbaugesellschaften oder öffentlichrechtliche Körperschaften. Für sie nimmt der Wert einer Liegenschaft zu, wenn die Möglichkeit der Planung wenig eingeschränkt ist und die bevorzugte Bebauung erfolgen kann. Nach einer Unterteilung der Fläche der Liegenschaft ließen sich die dann nur 2.074 m<sup>2</sup> großen Grundstücke der Vierteileigentümer sehr schwer absetzen. Mit einer Realteilung wäre die Zerschlagung der für eine Wohnanlage bestens geeigneten Fläche verbunden. Wegen der dann stark eingeschränkten Bebauungsmöglichkeit besteht keine Gewähr, daß die durch die Unterteilung gebildeten Grundstücke abgesetzt werden können. Es würden sich erhebliche Planungsprobleme ergeben. Der Wert der geteilten Flächen wäre herabgesetzt. Eine Änderung des Bebauungsplanes käme nur in der Form einer gänzlichen Neuordnung in Betracht. Die Stadtgemeinde Villach würde nur den südlichsten Teil der Liegenschaft mit einem 20 bis 25 Meter breiten Streifen um S 675,- je Quadratmeter erwerben. An unbebauten Grundstücken gibt es im Ort ein reichliches Angebot. Die meisten Bauvereinbarungen sind mit Baugrundstücken eingedeckt. Sie weichen in Stadtrandgebiete aus, weil dort die Grundstückspreise geringer sind. Tiefgaragenplätze lassen sich gut verkaufen oder vermieten. Die Auflage, eine Tiefgarage zu errichten, schreckt Interessenten nicht ab. Kleinere Baugrundstücke lassen sich sonst zu einem höheren Quadratmeterpreis verkaufen als größere. Die Unterteilung der Fläche von 8.296 m<sup>2</sup> hat jedoch eine geringere Ausnützbarkeit der Teilflächen und eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit zur Folge. Eine Veräußerung der Liegenschaft als Ganzes ist in jedem Fall günstiger als die der geteilten Grundstücke. Da die Wohnbauvereinbarungen auf Jahre hinaus mit Grundstücken eingedeckt sind und sich beim gegenwärtigen Markt private Käufer nicht finden lassen, wird der Quadratmeterpreis von S 675,- nicht zu erzielen sein. Dies kann sich ändern, wenn Bauland knapper wird oder eine Veränderung des Geldwerts erfolgt, doch kann nicht vorausgesagt werden, wann dies eintritt.

Die klagenden Teilhaber verlangen mit ihrer am 24.8.1984 erhobenen Klage die Aufhebung der Gemeinschaft durch die gerichtliche Feilbietung der gemeinsamen Liegenschaft, weil die Realteilung zumindest untunlich sei. Sie legten in ihrem Klagebegehren auch schon die Versteigerungsbedingungen fest. Der Beklagte beantragte, dieses Begehren abzuweisen. Eine Realteilung sei möglich. Es könnten den Anteilen entsprechende Teilstücke gebildet werden, die eine vorteilhaftere Verwertung als Baugrund sicherten.

Das Erstgericht erkannte auf Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung zu den in der Verhandlungstagsatzung am 3.6.1985 von den Klägern geänderten Versteigerungsbedingungen. Es stellte den eingangs dargestellten Sachverhalt fest und kam bei der rechtlichen Beurteilung zu dem Ergebnis, den Klägern sei der ihnen obliegende Beweis gelungen, daß die Naturalteilung wenn auch möglich so doch wirtschaftlich untunlich erscheine. Unzeit liege nicht vor, weil eine in absehbarer Zeit eintretende erhöhte Nachfrage nach Liegenschaften dieser Art nicht erwartet werden könne. Die Kläger müßten sich als Miteigentümer nur einen angemessenen nicht vermeidbaren Aufschub ihres Teilungsanspruches gefallen lassen. Es müsse sich aber dabei um einen vorübergehenden Zustand handeln, der das Teilungshindernis bilde. Es könne aber nicht vorausgesagt werden, daß in absehbarer Zeit eine bessere Verwertungsmöglichkeit bestehen werde. Die Festlegung der Bedingungen für die gerichtliche Feilbietung schon im Teilungsprozeß sei zulässig.

Das Berufungsgericht bestätigte und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschied, S 300.000,- übersteigt. Es übernahm die ersterichterlichen Feststellungen als Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens und einer unbedenklichen Beweiswürdigung und teilte auch die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß die Zivilteilung wegen Untunlichkeit der Realteilung zulässig sei und Teilungshindernisse nicht entgegenstünden. Da die auf Zivilteilung dringenden Miteigentümer den Beweis erbringen müßten, daß die der Zivilteilung vorgehende Realteilung nicht möglich oder nicht tunlich sei, sei es richtig, daß das Erstgericht geprüft habe, ob die Liegenschaft nicht ohne wesentliche Wertverminderung teilbar sei. Durch die vorgeschriebene Verbauungsweise bestehe aber die Gefahr, daß die Grundstücke nach einer Unterteilung eine erhebliche Wertminderung erfahren. Mit wesentlichen Preissteigerungen sei wegen der geringen Nachfrage in absehbarer Zeit nicht zu rechnen. Der Einwand der Unzeit könne daher nicht durchdringen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich der Beklagte mit seiner nach § 502 Abs 4 Z 2 ZPO zulässigen

Revision. Er macht Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und eine unrichtige rechtliche Beurteilung der Sache geltend und beantragt, die Urteile der Vorinstanzen dahin abzuändern, daß das Begehren auf Teilung der Liegenschaft abgewiesen werde, oder die Urteile der Vorinstanzen aufzuheben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht oder das Erstgericht zurückzuverweisen. Die Kläger beantragen, der Revision des Gegners nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens vor dem Berufungsgericht liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 Satz 2 ZPO). Die Verhandlung in erster Instanz wurde am 17.3.1986 geschlossen. Nach diesem Zeitpunkt vorgefallene Ereignisse können daher in die Entscheidung über das Klagebegehren nicht mehr einfließen. Eine nach Schluß der Verhandlung erst am 12.9.1986 eingetretene Beschlußfassung des Bauausschusses der Stadtgemeinde Villach, wonach der frühere Bebauungsplan aufgehoben und ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet worden sein soll, kann daher in diesem Rechtsstreit nicht mehr berücksichtigt werden. Dies ist für den Prozeß unbestritten (vgl. Fasching, ZPR Rz 794; MietSlg.36.775).

Auch die Rechtsrüge versagt: Nach § 843 ABGB ist die Naturalteilung die Regel und die Zivilteilung die Ausnahme. Fehlt aber aus faktischen oder rechtlichen Gründen die Teilbarkeit im Rechtssinn, ist also die körperliche Teilung nicht möglich oder auch nur nicht tunlich, weil mit ihr eine erhebliche Wertverminderung verbunden wäre, dann ist die gemeinschaftliche Sache durch gerichtliche Feilbietung zu verkaufen und der Erlös unter die Teilhaber zu verteilen (Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 843;

Koziol-Welser 7 II,48; SZ 55/90; MietSlg.34.083 ua.). Real teilbar ist eine Sache, wenn sie ohne wesentliche Wertverminderung geteilt werden kann (Klang in Klang 2 III 1132; Ehrenzweig 2 II/1, 752;

SZ 36/6 ua.).

Nach den im Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Tatsachenfeststellungen lag diese für eine Realteilung zu fordernde Voraussetzung wegen der mit der Zerstückelung der einheitlichen Fläche im Bereich der Stadt Villach verbundenen Wertverminderung und der ernsten Besorgnis, daß die Teilstücke nicht oder nur erheblich unter dem Wert der ganzen Sache verwertet werden könnten, nicht vor. Die Annahme der Vorinstanzen, daß die Zivilteilung wegen der dadurch für den maßgebenden Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung in erster Instanz erwiesenen Untunlichkeit der Naturalteilung zulässig ist, beruht nicht auf einem Rechtsirrtum.

Soweit der Revisionswerber sich auf das Vorliegen der Unzeit stützt, geht er nicht vom festgestellten Sachverhalt aus. Denn es wurde nicht als erwiesen angenommen, daß in zwei bis drei Jahren eine entscheidende Veränderung auf dem Grundstücksmarkt zu erwarten sei. Die Vorinstanzen gingen im Tatsachenbereich vielmehr davon aus, daß eine Prognose, wann mit einer Änderung zu rechnen sei, überhaupt nicht getroffen werden könne. Es muß sich aber um einen vorübergehenden, absehbaren Ausnahmezustand handeln, der die Teilung zur gegebenen Zeit unzweckmäßig und für alle Teilhaber schädlich macht (Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 830).

Es ist auch anerkannt, daß der Zivilteilungskläger die Versteigerungsbedingungen zum Gegenstand des Klagebegehrens machen kann (Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 10 zu § 843; Klang in Klang 2 III 1132 ff; Heller-Berger-Stix 2526; SZ 47/119 ua.). Es trifft daher nicht zu, daß das Zivilteilungsbegehren abzuweisen gewesen wäre, weil schon die Versteigerungsbedingungen, gegen deren Inhalt der Beklagte nichts mehr vorbringt, festgelegt werden sollen. Soweit der Revisionswerber aber meint, das Berufungsgericht sei seiner Verpflichtung nicht nachgekommen, eine Beweiswiederholung vorzunehmen und auf Grund ihrer Ergebnisse zu abweichenden Feststellungen zu gelangen, bekämpft er unzulässig die Beweiswürdigung.

Nach den §§ 41 und 50 ZPO hat der auch im Revisionsverfahren unterlegene Beklagte den Gegnern die Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

### **Anmerkung**

E10007

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

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00501.87.0120.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19870120\_OGH0002\_0050OB00501\_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)