

# TE OGH 1975/4/8 50b48/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.04.1975

## Norm

ABGB §830

EO §352

Tiroler Raumordnungsgesetz §16

## Kopf

SZ 48/41

## Spruch

Auch die Gemeinde, die Miteigentümerin einer Liegenschaft ist, die nach dem von ihrem Gemeinderat rechtswirksam beschlossenen Flächenwidmungsplan für einen bestimmten Schulbau gewidmet wurde, kann wie jeder andere Miteigentümer Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft begehren.

Als Ausrufspreis bei einer gerichtlichen Feilbietung ist bei Nichteinigung der Parteien auf einen anderen Betrag der Verkehrswert festzusetzen

OGH 8. April 1975, 5 Ob 48/75 (OLG Innsbruck 2 R 9/75; LG Innsbruck 25 Cg 473/73)

## Text

Die klagende Partei, die Stadtgemeinde K, ist zu 97/112, der Beklagte zu 15/112 Miteigentümer der Liegenschaft EZ 619 II KG K. Die Liegenschaft ist im verbauten Stadtgebiet gelegen und 12.618 m<sup>2</sup> groß; auf dem zur Liegenschaft gehörigen Grundstück 170 befindet sich das abbruchreife dreigeschoßige Wohnhaus T-Weg 5; auf der Liegenschaft befinden sich auch zwei Stallgebäude, der Rest ist Ackerland. Mit vom Amt der Tiroler Landesregierung genehmigten Beschluß des Gemeinderates der Stadtgemeinde K vom 8. Juni 1972 wurde die gesamte Liegenschaft zur Sonderfläche im Sinne des § 16 des Tiroler Raumordnungsgesetzes, LGBl. 1972/10 (in der Folge abgekürzt TirROG), zweckbestimmt für den Bau einer Bundeshandelsakademie und einer Bundeshandelschule, erklärt. Ab 31. August 1972 ist die Liegenschaft auch als Sonderfläche für einen Schulbau im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Im Jahre 1973 schloß die klagende Partei mit dem Bundesministerium für Unterricht und Kunst einen Vertrag, nach welchem sie die für den Schulbau erforderliche Liegenschaft zur Verfügung stellt und die Hälfte der Baukosten trägt; die hierfür erforderlichen Geldmittel sind bereits vorhanden.

Mit der Behauptung, eine Naturalteilung der Liegenschaft sei nicht möglich und auch untunlich, begehrt die klagende Partei die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung, in eventu durch physische Teilung. Der Beklagte wendete die Möglichkeit einer Naturalteilung und Unzeit für die Dauer der Widmung der Liegenschaft als Sonderfläche für Schulzwecke ein, da sich im Falle einer gerichtlichen Feilbietung mit Ausnahme der klagenden Partei keine Kaufinteressenten fänden. Die Verquickung der Interessen der klagenden Partei in öffentlich-rechtlicher Beziehung mit Privatinteressen als Miteigentümerin sei sittenwidrig. Die klagende Partei könnte auch im Wege der Enteignung zu ihrem Ziel gelangen; in diesem Fall könnte der Wert der Liegenschaft objektiv durch das Gericht

festgestellt werden. Bei der derzeitigen Inflationsrate von etwa 10% wäre der Beklagte auch nicht in der Lage, mit seinem Anteil am Verkaufserlös eine Ersatzliegenschaft zu beschaffen; bei der derzeitigen labilen Wirtschaftslage sei es unzweckmäßig, Liegenschaftswerte zu veräußern.

Das Erstgericht gab dem Hauptbegehren statt und stellte in den Entscheidungsgründen fest, daß ein Quadratmeterpreis von 1200 S für die Liegenschaft angemessen sei. Die gesamte Fläche der Liegenschaft sei für die geplante Schule schon fast zu klein, so daß die Abtrennung einer Grundfläche, die den Miteigentumsanteilen des Beklagten entspräche, die Liegenschaft so verkleinern würde, daß der Schulbau in Frage gestellt werde. Einer Naturalteilung stünden damit rechtliche und tatsächliche Hindernisse entgegen. Als Unzeit könnten nur vorübergehende Ausnahmestände angesehen werden; die Widmung als Sonderfläche sei jedoch als Dauerzustand anzusehen. Das Teilungsbegehren geschehe auch nicht zum Nachteil des Beklagten, auch wenn sich wegen der Widmung der Liegenschaft als Sonderfläche nur die klagende Partei als Käuferin finden werde. Das Exekutionsgericht sei jedoch an die im Urteil enthaltenen Richtlinien über den Wert der Liegenschaft gebunden und werde bei der Feststellung der Versteigerungsbedingungen von einem Quadratmeterpreis von mindestens 1200 S auszugehen haben; der Beklagte werde daher in die Lage versetzt sein, sich eine entsprechende Ersatzliegenschaft zu beschaffen. Die vorzunehmende Interessenabwägung falle zudem zugunsten der klagenden Partei aus, die als Miteigentümerin zu fast sieben Achteln verpflichtet sei, die Liegenschaft Zwecken zuzuführen, die dem öffentlichen Wohl dienen. Der 76jährige Beklagte, der erst während des Rechtsstreites das auf der Liegenschaft stehende Wohnhaus bezogen habe, erscheine auch im Falle einer Zivilteilung hinreichend gesichert, in gleichartigen Lebens- und Vermögensverhältnissen wie bisher seinen Lebensabend zu verbringen und danach seinen nächsten Angehörigen ein wertgleiches Gut zu vermachen.

Das Berufungsgericht bestätigte das erstgerichtliche Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, 50.000 S übersteige. Ausgehend von der durch die Gerichte unüberprüfbar festgestellten Widmung der Liegenschaft als Sonderfläche für einen Schulbau und der Feststellung, daß die gesamte Liegenschaft für den Schulbau benötigt werde, komme eine Naturalteilung nicht in Frage. Die jährliche Inflationsrate von 10% lasse das Begehren auf Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung noch nicht als zur Unzeit erfolgt erscheinen, da der Beklagte vom Erlös des Liegenschaftsverkaufes unverzüglich wieder eine andere Liegenschaft kaufen könne. Die Widmung der Liegenschaft als Sonderfläche sei endgültig und könne daher einen Aufschub der Teilung nicht rechtfertigen. Bei einer Versteigerung könnte sich zudem durchaus auch ein anderer Bieter als die klagende Partei finden, z. B. ein privater Schulerhalter, aber auch ein Spekulant, der die Liegenschaft in der Erwartung erwerben könnte, von der unter Zeitdruck geratenden klagenden Partei einen entsprechend hohen Weiterverkaufspreis erzielen zu können. An die in den Entscheidungsgründen des erstgerichtlichen Urteiles enthaltene Feststellung des Wertes der Liegenschaft sei die klagende Partei zwar nicht gebunden, doch könne der Beklagte seine Interessen im Exekutionsverfahren durchaus wahren. Dem Beklagten stehe es zudem frei, gemäß § 16 Abs. 3 TirROG die Einlösung seines Grundstücksanteiles durch die klagende Partei zu verlangen, worauf dann mangels Einigung über den Einlösungsbetrag das Bezirksgericht eine Entschädigung auf Basis des Wertes der Liegenschaft vor Anordnung der Raumordnungsmaßnahme festzusetzen haben werde. Eine Benachteiligung des Beklagten sei daher weitgehend verhindert, so daß das Begehren der klagenden Partei weder unzulässig noch unbillig sei. Bei dem heutigen Kapitalmangel und den bestehenden Kreditrestriktionen werde dem Beklagten auch der Ankauf einer Ersatzliegenschaft ohne weiteres möglich sein. Auf Alter, Krankheit, wirtschaftliche Unerfahrenheit, finanzielle Notlage oder drohende Obdachlosigkeit habe sich der Beklagte nie berufen; er sei auch ohne Zustimmung der klagenden Partei erst während des Rechtsstreites in das abbruchreife Haus eingezogen. Im Falle einer Ablehnung des Teilungsbegehrens wäre der Nachteil der klagenden Partei viel größer als der des Beklagten, da sie trotz ihres Mehrheitseigentums gezwungen wäre, auf eine Nutzung der Liegenschaft für ein dringendes öffentliches Anliegen zu verzichten; wenn es das allgemeine Beste erheische, seien auch gewisse Nachteile auf Grund einer Raumordnungsmaßnahme hinzunehmen.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Beklagten nicht Folge.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus den Entscheidungsgründen:

Gemäß § 10 Abs. 1 TirROG ist es Verpflichtung jeder Gemeinde, für ihr Gemeindegebiet einen Flächenwidmungsplan

zu erlassen. Sie kann dabei Grundflächen für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfs wie z. B. Schulbauten als sogenannte Sonderflächen, die im Flächenwidmungsplan besonders kenntlich zu machen sind (§ 10 Abs. 3 TirROG), unter Angabe des besonderen Verwendungszweckes widmen (§ 16 Abs. 1 TirROG). Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Gemeinde zur Erlassung von Flächenwidmungsplänen besteht für das gesamte Gemeindegebiet und unabhängig davon, in wessen Eigentum die gewidmeten Flächen stehen; es sind damit auch nicht Flächen ausgenommen, die im Allein- oder Miteigentum der Gemeinde selbst stehen.

Es ist unbestritten, daß die im Miteigentum der Streitparteien stehende Liegenschaft durch mit Bescheid der Landesregierung (§ 26 Abs. 5 TirROG) genehmigten Beschluß des hierfür zuständigen Gemeinderates (§ 26 Abs. 4 TirROG) als Sonderfläche für den Bau einer Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule gewidmet wurde. Beim Gemeinderatsbeschluß über den Flächenwidmungsplan handelte es sich um einen generellen, auf der Stufe einer Verordnung stehenden Verwaltungsakt (Tichatschek, Raumordnung und Raumplanung Österreich, 27 und die dort zitierte Judikatur der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts). An diesen im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit zustande gekommenen Verwaltungsakt sind die Gerichte gebunden (vgl. SZ 45/56; JBl. 1970, 428; SZ 23/335 u. v. a.). Die Revision bestreitet dies nicht, behauptet jedoch, daß die klagende Partei ihren Teilungsanspruch nicht auf die Widmung der gemeinschaftlichen Liegenschaft als Sonderfläche stützen und ihre öffentlich-rechtlichen Interessen im Prozeß verfolgen und schützen dürfe; bei der Interessenabwägung sei nur die privatrechtliche Situation der Beteiligten zu beachten, der Bedarf der klagenden Partei als Stadtgemeinde an einem zur Erbauung einer Schule geeigneten Grundstück habe bei der Interessenabwägung auszuscheiden. Die Revision übersieht hierbei aber, daß sich die klagende Partei zur Geltendmachung ihres privatrechtlichen Teilungsanspruches gar nicht auf die Widmung der streitgegenständlichen Liegenschaft als Sonderfläche für Schulzwecke berufen mußte. Nach ständiger Rechtsprechung gibt § 830 ABGB vielmehr jedem Teilhaber einer gemeinsamen Sache einen unbedingten - zum Teil als dingliches (Klang in seinem Kommentar<sup>[2]</sup> III, 1103), zum Teil als obligatorisches Recht (Frotz in ÖZW 1974, 32) beurteilten - Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft, mit dem er nur dann nicht durchdringen kann, wenn die Teilung zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen begehrt wird; ein Aufschub kommt dabei nur in Betracht, wenn es sich um vorübergehende der Teilung entgegenstehende Umstände handelt, die bei dem Aufschub entfallen können, nicht aber bei dauernden Umständen dieser Art (EvBl. 1974/159; SZ 45/140; JBl. 1973, 465; EvBl. 1972/199 u. v. a.; Klang, 1097). Der Beklagte muß demnach beweisen, daß eines der gesetzlichen Teilungshindernisse vorliegt. Tatsächlich ist es auch vor allem der Beklagte, der sich auf die Widmung der Liegenschaft als Sonderfläche beruft und in der Revision die Behauptung wiederholt, daß, solange die Widmung als Sonderfläche bestehe, das Teilungshindernis der Unzeit gegeben sei. Nun ist es zwar gesetzlich möglich, den Flächenwidmungsplan wieder zu ändern (§ 28 TirROG); der Beklagte konnte aber keine Anhaltspunkte dafür angeben, daß eine solche Absicht bestünde; daß die Widmung bei einem Aufschub entfallen könnte, kann daher nicht angenommen werden.

Mit Recht vertrat das Berufungsgericht die Auffassung, daß nur die Zivilteilung in Frage kommt. Die Realteilung ist schon rechtlich unmöglich, da die Liegenschaft in ihrer Gesamtheit als Sonderfläche für einen bestimmten Verwendungszweck des Gemeinbedarfs gewidmet wurde und daher nur mehr als Einheit behandelt werden kann. Nach den Revisionsausführungen fühlt sich der Beklagte auch bei einer Teilung durch gerichtliche Feilbietung dadurch benachteiligt, daß er einem Preisdiktat der klagenden Partei als Folge der Aufhebung der Verkehrsfähigkeit der Liegenschaft durch ihre Widmung als Sonderfläche ausgesetzt wäre. Es soll nun nicht bezweifelt werden, daß die Widmung einer Liegenschaft als Sonderfläche für einen bestimmten Zweck wesentliche Folgen hat, dürfen doch dort nur mehr Bauten und Anlagen errichtet werden, die dem festgesetzten Verwendungszweck entsprechen (§ 16 Abs. 1 Satz 2 TirROG). Da die Widmung der Sonderfläche ausdrücklich für Zwecke einer Bundeshandelsakademie und einer Bundeshandelsschule erfolgte, ist der Revision auch beizupflichten, daß entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes das Auftreten privater Bieter im Falle einer Feilbietung zumindest praktisch wohl nicht in Betracht kommen wird. Es ist zudem anzuerkennen, daß die Widmung einer Liegenschaft als Sonderfläche zwar formell keine Enteignung darstellen mag, weil damit noch nicht das Eigentumsrecht durch eine hoheitliche Maßnahme auf ein anderes Rechtssubjekt übertragen wird (vgl. dazu Unkart, Raumplanung und Eigentumsgarantie in JBl. 1966, 301; Ermacora, Handbuch der Grundfreiheiten und der Menschenrechte, 147), damit aber doch das Rechtsinstitut des Eigentums durch Beschränkung auf jeweils eine behördlich vorgeschriebene Nutzungsmöglichkeit praktisch aufgehoben wird (Kozioł in JBl. 1966, 335; vgl. auch Tichatschek 74, Anm. 119). Das Tiroler Raumordnungsgesetz hat dem auch Rechnung getragen, indem es im § 16 Abs. 3 dem Eigentümer von Grundstücken, die als Sonderflächen im Bauland für den Gemeinbedarf gewidmet sind, das Recht einräumte, nach Ablauf von drei Jahren nach Inkrafttreten

des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde zu verlangen, daß das Grundstück eingelöst wird. Das Berufungsgericht hat bereits richtig darauf hingewiesen, daß, sofern über die Höhe des Einlösespreises kein Einvernehmen erzielt wird, hierüber letztlich wie bei der Enteignung das Bezirksgericht unter sinngemäßer Anwendung des Eisenbahnteilungsgesetzes, BGBl. 71/1954, zu entscheiden hat; es ist also der Verkehrswert, das ist jener Wert, der für Grundstücke ähnlicher Lage und Beschaffenheit von Kauflustigen geboten wird, zu bezahlen (RZ 1973/88; EvBl. 1965/423 u. a.). Der Eigentümer des Grundstückes, das Sonderfläche wurde, kann damit die Gemeinde zwingen, das Grundstück zum vollen Verkehrswert zu übernehmen, so daß er sich aus dem Erlös ein gleichwertiges, nicht durch den Flächenwidmungsplan dem allgemeinen Grundstücksverkehr praktisch entzogenes Grundstück kaufen kann. Der Gemeinde steht hingegen nicht - wie etwa nach § 16 des niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes, LGBl. 275/1968 in der geltenden Fassung - das Recht zu, das Grundstück zu enteignen. Es wäre aber nicht einzusehen, warum die Gemeinde, wenn sie auch Miteigentümerin der als Sonderfläche gewidmeten Liegenschaft ist, dann nicht wenigstens die Möglichkeiten haben soll, die jedem anderen Miteigentümer zustehen, nämlich die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft zu begehren. Auch im Falle der gerichtlichen Feilbietung auf Grund eines Teilungsurteiles kann der Beklagte nämlich nicht schlechter gestellt werden als bei einer Enteignung oder einer Einlösung nach § 16 Abs. 3 TirROG. Mit Recht hat allerdings das Berufungsgericht die Auffassung des Erstgerichtes abgelehnt, das Exekutionsgericht sei an seine Feststellung, der Quadratmeterpreis bei der gerichtlichen Feilbietung habe mindestens 1200 S betragen, gebunden. Das Erstgericht hat dabei die Ausführungen Klang, 1133 mißverstanden. Die mit ihm übereinstimmende herrschende Rechtsprechung (1 Ob 188/74; 6 Ob 91/64; SZ 32/112; SZ 19/65 u. a.) und sonstige Lehre (Ehrenzweig[2] II/1, 756; Neumann - Lichtblau[3], 1095; Walker, Österreichisches Exekutionsrecht[4], 347; Schmid in GZ 1900, 262) geht nur dahin, daß der Teilungskläger auch schon in der Klage angeben kann, nach welchen Versteigerungsbedingungen oder doch nach welchen Richtlinien die Feilbietung erfolgen soll; er muß dann aber die Versteigerungsbedingungen bereits in das Teilungsbegehren aufnehmen; sie sind hierauf mangels Einigung der Parteien nach den für Streitsachen bestehenden Vorschriften festzusetzen und binden den Exekutionsrichter. Hat der Kläger hingegen nur die Zivilteilung an sich begehrt, sind nach § 352 EO die Versteigerungsbedingungen vom Exekutionsgericht, das die Vorschriften der §§ 272 bis 280 AußStrG anzuwenden hat, festzusetzen (SZ 25/313; SpR. 119 u. a.; Neumann - Lichtblau; Petschek - Hämmerle - Ludwig, Zwangsvollstreckung, 216; Holzhammer, Österreichisches Zwangsvollstreckungsrecht, 269). Im vorliegenden Fall begehrte die klagende Partei ausschließlich ein Urteil auf Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung; die Feststellungen über den Wert der Liegenschaft waren dann aber für die Entscheidung zumindest nicht von solcher Bedeutung, daß sie auf die vom Exekutionsgericht festzusetzenden Versteigerungsbedingungen Einfluß nehmen könnten. Der Rechtskraft fähig ist nämlich allein der Urteilsspruch; nur zur Beurteilung der Rechtskraftwirkung, für die Auslegung der Tragweite des Spruches, sind auch die Entscheidungsgründe heranzuziehen (SZ 38/128; SZ 25/121 u. a.). Entgegen der Auffassung der Revision war das Berufungsgericht berechtigt, auf diese mangelnde Bindung des Exekutionsgerichtes hinzuweisen. Trotzdem ist die Befürchtung des Beklagten, er könnte dem Preisdiktat der klagenden Partei ausgesetzt sein, nicht gerechtfertigt. Der Oberste Gerichtshof hat nämlich bereits hervorgehoben, daß gemäß § 830 ABGB die Teilung nicht zum Nachteil des anderen verlangt werden darf; ein solcher würde jedoch auch eintreten, wenn die vorgeschlagenen Versteigerungsbedingungen dazu führen könnten, daß die Sache unter ihrem Wert verkauft wird; der Ausrufspreis ist also bei Nichteinigung der Parteien auf einen anderen Betrag so festzusetzen, daß eine Verschleuderung des Besitzes selbst dann vermieden wird, wenn nur ein Bieter auftritt (SZ 39/90). Im vorliegenden Fall wird daher der vom Exekutionsgericht zu bestimmende Ausrufspreis - ebenso wie der Preis bei Enteignung oder Einlösung - dem Verkehrswert zu entsprechen haben. Auch bei einer gerichtlichen Feilbietung auf Grund des von der klagenden Partei erwirkten Teilungsurteiles wird demnach der Beklagte nicht schlechter gestellt werden können als bei einer Enteignung, mit deren Folgen sich abzufinden der Beklagte offenbar nach dem Inhalt der Klagebeantwortung bereit wäre. Besteht aber kein Grund zur Annahme, die Teilung durch gerichtliche Feilbietung könnte zu dem vom Beklagten befürchteten Nachteil geschehen, haben die Untergerichte zu Recht dem Hauptanspruch der klagenden Partei stattgegeben. Dies hatte entgegen der Ansicht der Revision nicht zu geschehen, weil die klagende Partei öffentliche Interessen geltend macht, sondern weil es dem Beklagten nicht gelungen ist, ein gesetzliches Teilungshindernis darzutun. Die von der ständigen Rechtsprechung ohnehin stets abgelehnte Einwendung, die derzeitige inflationäre Entwicklung stehe der Teilung entgegen, wiederholt die Revision nicht.

#### **Anmerkung**

Z48041

**Schlagworte**

Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft einer Gemeinde an einer von ihrem, Gemeinderat nach einem rechtswirksam beschlossenen Flächenwidmungsplan, gewidmeten Liegenschaft, Gemeinde, Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft an einer von ihrem, Gemeinderat nach einem rechtswirksam beschlossenen Flächenwidmungsplan, gewidmeten Liegenschaft, Gerichtliche Feilbietung, Verkehrswert als Ausrufspreis bei einer -, Teilungsklage, einer Gemeinde, bezüglich einer von ihrem Gemeinderat, nach einem rechtswirksam beschlossenen Flächenwidmungsplan gewidmeten, Liegenschaft, Verkehrswert, Ausrufspreis bei einer gerichtlichen Feilbietung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1975:0050OB00048.75.0408.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19750408\_OGH0002\_0050OB00048\_7500000\_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](http://www.jusline.at)