

# RS OGH 1965/9/29 7Ob231/65, 3Ob72/58, 8Ob65/66 (8Ob66/66), 1Ob217/69, 6Ob86/73, 7Ob68/73, 1Ob77/73,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.09.1965

## Norm

ABGB §841

ABGB §843 A

WEG 1975 §2 Abs2 Z1

WEG 2002 §3 Abs1 Z3

## Rechtssatz

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.

## Entscheidungstexte

- 7 Ob 231/65  
Entscheidungstext OGH 29.09.1965 7 Ob 231/65
- 3 Ob 72/58  
Entscheidungstext OGH 20.05.1958 3 Ob 72/58  
Veröff: EvBl 1958,/30 S 572
- 8 Ob 65/66  
Entscheidungstext OGH 15.03.1966 8 Ob 65/66
- 1 Ob 217/69  
Entscheidungstext OGH 11.12.1969 1 Ob 217/69  
Veröff: RZ 1970,124
- 6 Ob 86/73  
Entscheidungstext OGH 17.05.1973 6 Ob 86/73
- 7 Ob 68/73  
Entscheidungstext OGH 30.05.1973 7 Ob 68/73  
Beisatz: Eine Realteilung, welche eine Arrondierung durch Zukauf von im Eigentum Dritter stehender Grundstücke voraussetzt, ist nicht möglich. (T1)  
Veröff: ImmZ 1973,302
- 1 Ob 77/73

Entscheidungstext OGH 23.05.1973 1 Ob 77/73

- 1 Ob 111/74

Entscheidungstext OGH 09.07.1974 1 Ob 111/74

- 6 Ob 127/75

Entscheidungstext OGH 18.12.1975 6 Ob 127/75

Zweiter Rechtsgang zu 6 Ob 86/73

- 8 Ob 536/81

Entscheidungstext OGH 11.03.1982 8 Ob 536/81

- 4 Ob 510/82

Entscheidungstext OGH 18.01.1983 4 Ob 510/82

Veröff: SZ 56/10 = EvBl 1983/89 S 353

- 1 Ob 579/83

Entscheidungstext OGH 27.04.1983 1 Ob 579/83

Veröff: MietSlg 35065

- 3 Ob 501/86

Entscheidungstext OGH 19.03.1986 3 Ob 501/86

Auch; Beisatz: Eine Verschiedenheit der Teilstücke schadet nur dann nicht, wenn die annähernd gleiche Beschaffenheit der beiden Teilstücke ohne weitere Schwierigkeiten herbeigeführt werden könnte. (T2)

- 1 Ob 613/87

Entscheidungstext OGH 15.07.1987 1 Ob 613/87

Veröff: MietSlg XXXIX/33

- 6 Ob 712/87

Entscheidungstext OGH 28.01.1988 6 Ob 712/87

Beisatz: Beträgt aber der zum Wertausgleich erforderliche Betrag nicht einmal 3,5 % (hier: 3,36 %) des Gesamtwertes der aufzuteilenden Liegenschaft, ist dies ein "geringfügiger Wertunterschied"; ein Wertverlust von 5,28 % der geteilten Liegenschaft gegenüber der ungeteilten, muss im allgemeinen bei einer Realteilung als noch nicht wesentlich hingenommen werden. (T3)

- 6 Ob 554/88

Entscheidungstext OGH 07.07.1988 6 Ob 554/88

- 1 Ob 561/92

Entscheidungstext OGH 14.07.1992 1 Ob 561/92

Auch

- 5 Ob 11/98y

Entscheidungstext OGH 24.03.1998 5 Ob 11/98y

Vgl auch; Beis wie T3

- 5 Ob 89/99w

Entscheidungstext OGH 21.12.1999 5 Ob 89/99w

Vgl auch

- 5 Ob 17/01p

Entscheidungstext OGH 24.04.2001 5 Ob 17/01p

Vgl auch; Beisatz: Jeder Miteigentümer muss einen Teil annähernd gleicher Beschaffenheit und seiner Quote entsprechenden Wertes erhalten; nur relativ geringfügige Wertunterschiede können in Geld ausgeglichen werden, weil die vom Gesetz bevorzugte Realteilung sonst nur in den seltensten Fällen verwirklicht werden könnte. (T4)

- 7 Ob 258/01v

Entscheidungstext OGH 17.10.2001 7 Ob 258/01v

- 5 Ob 15/02w

Entscheidungstext OGH 12.02.2002 5 Ob 15/02w

Vgl; Beisatz: Hier: Erklärung eines beklagten Miteigentümers, er sei mit der Zuweisung einer geringerwertigen, ihn benachteiligenden Einheit unter Verzicht auf einen Ausgleichsanspruch einverstanden. (T5)

- 10 Ob 242/02i

Entscheidungstext OGH 26.11.2002 10 Ob 242/02i

Vgl auch; Beisatz: Naturalteilung ist tunlich, wenn eine Sache ohne Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großen Wertausgleiches in Teile zerlegt werden kann, sodass der Wert des Ganzen in den Teilen erhalten bleibt. (T6)

Beis wie T3 nur: Beträgt der zum Wertausgleich erforderliche Betrag nicht einmal 3,5 % des Gesamtwertes der aufzuteilenden Liegenschaft, ist dies ein "geringfügiger Wertunterschied". (T7)

Beis wie T4 nur: nur relativ geringfügige Wertunterschiede können in Geld ausgeglichen werden, weil die vom Gesetz bevorzugte Realteilung sonst nur in den seltensten Fällen verwirklicht werden könnte. (T8)

Beisatz: Es kann immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden, ob eine Naturalteilung durch Begründung von Wohnungseigentum für die Miteigentümer an der Höhe eines notwendigen Wertausgleiches scheitert (vergleiche 5 Ob 282/99b ua). (T9)

- 5 Ob 61/04p

Entscheidungstext OGH 03.08.2004 5 Ob 61/04p

Beisatz: Hier: Unmöglichkeit der Naturalteilung durch Wohnungseigentumsbegründung liegt vor, wenn dadurch der Verkehrswert der Liegenschaft um 41 % sinkt. (T10)

- 3 Ob 178/05f

Entscheidungstext OGH 29.03.2006 3 Ob 178/05f

Auch; Beisatz: Die den Teilhabern zufallenden Stücke müssen nicht nur gleichwertig, sondern auch gleich beschaffen sein (daher keine Teilung hier bebaute, dort unbebaute Grundstücke). (T11)

- 5 Ob 4/09p

Entscheidungstext OGH 28.04.2009 5 Ob 4/09p

Vgl; Beisatz: Realteilung (= Naturalteilung) ist regelmäßig dann möglich und tunlich, wenn die Sache (physisch bzw im Rechtssinn) geteilt werden kann, ohne dass es im Verhältnis der Summe der Einzelwerte zum Wert der ungeteilten Sache zu einer wesentlichen Wertminderung käme und die Sache zwischen den Teilhabern so aufgeteilt werden kann, dass die entstehenden Teile den Anteilen etwa gleichwertig und diese annähernd gleich beschaffen sind, ohne dass ein unverhältnismäßiger Wertausgleich notwendig wird. Unverhältnismäßige Kosten, insbesondere notwendige Aufwendungen für Umbaumaßnahmen können die Naturalteilung unzulässig machen. (T12)

Veröff: SZ 2009/55

- 5 Ob 36/09v

Entscheidungstext OGH 12.05.2009 5 Ob 36/09v

Vgl; Beis wie T12 nur: Realteilung (= Naturalteilung) ist regelmäßig dann möglich und tunlich, wenn die Sache (physisch bzw im Rechtssinn) geteilt werden kann, ohne dass es im Verhältnis der Summe der Einzelwerte zum Wert der ungeteilten Sache zu einer wesentlichen Wertminderung käme und die Sache zwischen den Teilhabern so aufgeteilt werden kann, dass die entstehenden Teile den Anteilen etwa gleichwertig und diese annähernd gleich beschaffen sind, ohne dass ein unverhältnismäßiger Wertausgleich notwendig wird. (T13)

- 5 Ob 6/10h

Entscheidungstext OGH 22.06.2010 5 Ob 6/10h

Vgl; Beis ähnlich wie T13

- 5 Ob 93/10b

Entscheidungstext OGH 16.11.2010 5 Ob 93/10b

Vgl; Beis wie T13; Beisatz: Auf diesen Grundsatz kommt es aber dann nicht an, wenn die von einer Anteilsverminderung betroffenen Miteigentümer auf eine Ausgleichszahlung verzichten und mit der Verminderung ihrer Anteile einverstanden sind. (T14)

Bem: Siehe auch RS0126365. (T15)

Veröff: SZ 2010/146

- 4 Ob 163/10i

Entscheidungstext OGH 09.11.2010 4 Ob 163/10i

Vgl; Beis wie T11

- 5 Ob 209/10m

Entscheidungstext OGH 29.03.2011 5 Ob 209/10m

Auch; Beis wie T12; Bem: Siehe auch RS0013831. (T16)

- 5 Ob 122/16a  
Entscheidungstext OGH 11.07.2016 5 Ob 122/16a  
Auch
- 5 Ob 45/18f  
Entscheidungstext OGH 18.07.2018 5 Ob 45/18f  
Auch
- 5 Ob 121/21m  
Entscheidungstext OGH 04.11.2021 5 Ob 121/21m  
Beis wie T13

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1965:RS0013829

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

21.01.2022

**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)