

TE OGH 2026/3/12 5Ob129/25v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2026

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. Peter Imre, Rechtsanwalt in Gleisdorf, als Insolvenzverwalter im Konkurs über das Vermögen des *, gegen die beklagte Partei G*, vertreten durch die Battlogg Rechtsanwalts GmbH in Schruns, wegen Zivilteilung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 2. Juli 2025, GZ 2 R 80/25i-42, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Mit Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 16. 10. 2023, AZ 27 S 138/23f, wurde über das Vermögen des Ehegatten der Beklagten das Konkursverfahren eröffnet und der Kläger zum Masseverwalter bestellt. Die Beklagte und ihr Mann sind seit 2005 jeweils Hälfteeigentümer einer Liegenschaft, die aus mehreren Grundstückspartellen, einem Einfamilienwohnhaus und einer Werkstatthalle besteht. Der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft – ohne Berücksichtigung der Entwertung durch das Miteigentum – beträgt rund 532.000 EUR. Die Liegenschaft ist mit Pfandrechten im Gesamtausmaß von 720.000 EUR belastet.

[2] Das Erstgericht gab dem Zivilteilungsbegehren des Klägers statt.

[3] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung, ging von einem 30.000 EUR übersteigenden Entscheidungsgegenstand aus und ließ die ordentliche Revision nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[4] Die außerordentliche Revision der Beklagten zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[5] 1. § 830 Satz 2 ABGB gewährt jedem Miteigentümer einen unbedingten schuldrechtlichen (Teilungs-)Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft (RS0013249), der in der Regel keiner Begründung aus der Interessenlage der klagenden Partei bedarf. Die beklagte Partei trifft dagegen die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen von Teilungshindernissen (RS0013247; 5 Ob 64/17y). 1. Paragraph 830, Satz 2 ABGB gewährt jedem Miteigentümer einen

unbedingten schuldrechtlichen (Teilungs-)Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft (RS0013249), der in der Regel keiner Begründung aus der Interessenlage der klagenden Partei bedarf. Die beklagte Partei trifft dagegen die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen von Teilungshindernissen (RS0013247; 5 Ob 64/17y).

[6] 1.1. Dem unbedingten Aufhebungsanspruch sind nur durch die Teilungshindernisse der Unzeit und des Nachteils der Übrigen Schranken gesetzt (RS0013246 [T10]). Als Teilungshindernisse kommen aber nur vorübergehende Umstände in Betracht, die in Bälde wegfallen oder beseitigt werden können (RS0013321; RS0013287 [T1]; RS0013336). Es muss sich also um Nachteile handeln, die sich bei einem Aufschub der Teilung für eine absehbare Zeit vermeiden lassen (RS0013329; 5 Ob 45/18f). Der Teilungsgegner hat alle Umstände zu behaupten, die zur Beurteilung erforderlich sind, ob das behauptete Hindernis in Bälde wegfallen wird (RS0013247 [T2]).

[7] 1.2. Pfandrechtliche Belastungen der aufzuteilenden Liegenschaft stehen der begehrten Aufteilung nicht entgegen (8 Ob 551/88). Selbst die übermäßige Belastung einzelner Anteile kann die Aufhebung der Gemeinschaft nicht hindern, weil es sonst jeder Teilhaber in der Hand hätte, die Teilung zu verhindern (2 Ob 534/84; 7 Ob 637/84; 6 Ob 558/90).

[8] 1.3. Soweit die Beklagte davon ausgeht, dass eine Lastenfreistellung nicht möglich sein werde, und dazu geltend macht, sie werde auch keinen abweichenden Versteigerungsbedingungen zustimmen, geht sie selbst nicht davon aus, dass die den Hypotheken zugrunde liegenden Verbindlichkeiten in absehbarer Zeit beglichen werden können und macht damit auch kein Teilungshindernis geltend (vgl dazu 5 Ob 134/12k). Nach der Rechtsprechung kann dann, wenn die Gesamtlasten den Ausrufungspreis übersteigen, im Versteigerungsverfahren mit Aufträgen an die Parteien vorgegangen werden, die notwendigen Tilgungen und Löschungen zu veranlassen (Depurierungsauftrag). Unterbleibt eine solche, ist das Verfahren einzustellen (7 Ob 637/84). Warum in Anbetracht einer solchen möglichen Entwicklung die auf Zivilteilung gerichtete Klagsführung schikanös bzw sittenwidrig sein soll, ist nicht zu erkennen, sodass die Beklagte mit ihrer Argumentation auch keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts aufzeigen kann. 1.3. Soweit die Beklagte davon ausgeht, dass eine Lastenfreistellung nicht möglich sein werde, und dazu geltend macht, sie werde auch keinen abweichenden Versteigerungsbedingungen zustimmen, geht sie selbst nicht davon aus, dass die den Hypotheken zugrunde liegenden Verbindlichkeiten in absehbarer Zeit beglichen werden können und macht damit auch kein Teilungshindernis geltend vergleiche dazu 5 Ob 134/12k). Nach der Rechtsprechung kann dann, wenn die Gesamtlasten den Ausrufungspreis übersteigen, im Versteigerungsverfahren mit Aufträgen an die Parteien vorgegangen werden, die notwendigen Tilgungen und Löschungen zu veranlassen (Depurierungsauftrag). Unterbleibt eine solche, ist das Verfahren einzustellen (7 Ob 637/84). Warum in Anbetracht einer solchen möglichen Entwicklung die auf Zivilteilung gerichtete Klagsführung schikanös bzw sittenwidrig sein soll, ist nicht zu erkennen, sodass die Beklagte mit ihrer Argumentation auch keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts aufzeigen kann.

[9] 2. Gemäß § 843 ABGB ist die Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft an einer Liegenschaft durch die Naturalteilung (Realteilung) die Regel und jene durch Zivilteilung die Ausnahme. Das Gesetz räumt der Realteilung damit den Vorrang ein. Die Zivilteilung kommt nur in Betracht, wenn eine Realteilung nicht möglich ist (RS0013236). 2. Gemäß Paragraph 843, ABGB ist die Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft an einer Liegenschaft durch die Naturalteilung (Realteilung) die Regel und jene durch Zivilteilung die Ausnahme. Das Gesetz räumt der Realteilung damit den Vorrang ein. Die Zivilteilung kommt nur in Betracht, wenn eine Realteilung nicht möglich ist (RS0013236).

[10] 2.1. Die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch Begründung von Wohnungseigentum (§ 3 Abs 1 Z 3 WEG 2002) ist eine Sonderform der Realteilung (RS0106352 [T1]; RS0013236 [T2]). Wegen des Vorrangs auch dieser Form der Realteilung gegenüber der Zivilteilung setzt die Berechtigung eines Zivilteilungsbegehrens die Unmöglichkeit oder Untunlichkeit der Begründung von Wohnungseigentum voraus (RS0106351; RS0013236 [T7]). 2.1. Die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch Begründung von Wohnungseigentum (Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 2002) ist eine Sonderform der Realteilung (RS0106352 [T1]; RS0013236 [T2]). Wegen des Vorrangs auch dieser Form der Realteilung gegenüber der Zivilteilung setzt die Berechtigung eines Zivilteilungsbegehrens die Unmöglichkeit oder Untunlichkeit der Begründung von Wohnungseigentum voraus (RS0106351; RS0013236 [T7]).

[11] Die für die Realteilung nach § 843 ABGB aufgestellten Grundsätze gelten auch für die Begründung von Wohnungseigentum durch Richterspruch nach § 3 Abs 1 Z 3 WEG 2002 (RS0110439). Es entspricht daher der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass auch im Fall der Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum

die entstehenden Anteile annähernd gleich beschaffen sein müssen, die gemeinsame Sache also in Teile mit annähernd gleicher Beschaffenheit zerlegt werden können muss (RS0013851 [T3]; 5 Ob 12/24m mwN). Die für die Realteilung nach Paragraph 843, ABGB aufgestellten Grundsätze gelten auch für die Begründung von Wohnungseigentum durch Richterspruch nach Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 2002 (RS0110439). Es entspricht daher der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass auch im Fall der Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum die entstehenden Anteile annähernd gleich beschaffen sein müssen, die gemeinsame Sache also in Teile mit annähernd gleicher Beschaffenheit zerlegt werden können muss (RS0013851 [T3]; 5 Ob 12/24m mwN).

[1 2] 2.2. Die Frage der Möglichkeit und Tunlichkeit einer Realteilung im Allgemeinen (RS0013852 [T12]; RS0112673 [T2]; 5 Ob 60/22t) und die Frage der annähernd gleichen Beschaffenheit der möglichen Wohnungseigentumsobjekte im Besonderen (RS0013851 [T5]; RS0013852 [T13]) sind immer nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilen. Diese Entscheidung könnte daher nur bei einer groben Überschreitung des den Gerichten bei Lösung dieser Frage eingeräumten Ermessensspielraums eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO begründen (RS0044088; 5 Ob 12/24m; 5 Ob 119/24x). 2.2. Die Frage der Möglichkeit und Tunlichkeit einer Realteilung im Allgemeinen (RS0013852 [T12]; RS0112673 [T2]; 5 Ob 60/22t) und die Frage der annähernd gleichen Beschaffenheit der möglichen Wohnungseigentumsobjekte im Besonderen (RS0013851 [T5]; RS0013852 [T13]) sind immer nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilen. Diese Entscheidung könnte daher nur bei einer groben Überschreitung des den Gerichten bei Lösung dieser Frage eingeräumten Ermessensspielraums eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO begründen (RS0044088; 5 Ob 12/24m; 5 Ob 119/24x).

[13] 2.3. Eine solche aus Gründen der Rechtssicherheit auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung zeigt die Revision der Beklagten nicht auf:

[14] Das Berufungsgericht vertrat die Rechtsansicht, dass eine Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum ausscheide, weil die beabsichtigte Aufteilung keine Wohnungseigentumsobjekte von annähernd gleicher Beschaffenheit entstehen ließe. Auf der Liegenschaft würden zwar mit dem Einfamilienhaus und der Werkstatthalle zwei wohnungseigentumstaugliche Objekte vorhanden sein, diese seien aber – insbesondere aufgrund der Nutzungsmöglichkeit und der Widmung – ihrer Ausstattung, Ausführung und ihrem Aufbau nach nicht von annähernd gleicher Beschaffenheit.

[15] Dabei orientierte es sich an Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs, in denen dieser durchaus vergleichbare Sachverhalte zu beurteilen hatte. Zu 5 Ob 36/09v sah der Fachsenat – unter Hinweis auf die Maßgeblichkeit der Umstände des Einzelfalls – die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, ein Teil im Wesentlichen bestehend aus Geschäftsräumlichkeiten einerseits und ein Teil im Wesentlichen bestehend aus Wohnräumlichkeiten andererseits seien nicht annähernd gleich beschaffen, nicht als korrekturbedürftig an. Bei der zu 5 Ob 12/24m zu beurteilenden Teilung wären der Beklagten ausschließlich zur gewerblichen Nutzung vorgesehene Räumlichkeiten des vormaligen Museums im Keller- und Erdgeschoß zugewiesen worden, während sich das über vier Etagen erstreckende Wohnungseigentumsobjekt der Klägerin einerseits aus den restlichen Räumlichkeiten des Museums (ohne Sanitärräume), andererseits aber in einem nicht unbeträchtlichen Umfang aus Wohnräumlichkeiten im Ober- und Dachgeschoß zusammengesetzt hätte.

[1 6] 2.4. Dem hält die Beklagte lediglich entgegen, die Gleichartigkeit der bei der Begründung von Wohnungseigentum zu schaffenden Wohnungseigentumsobjekte liege schon dann vor, wenn wohnungseigentumstaugliche Objekte – so wie hier das Einfamilienhaus und die Werkstatthalle – überhaupt vorhanden seien. Damit negiert die Beklagte, dass bei der Beurteilung der gleichartigen Beschaffenheit der Anteile auch die Art der Räumlichkeiten, deren Widmung und die (durch den Bauzustand mitbestimmten) Nutzungsmöglichkeiten beachtlich sind (5 Ob 36/09v; 5 Ob 198/19g; 5 Ob 12/24m) und spricht damit auch insoweit keine Korrekturbedürftigkeit der Entscheidung des Berufungsgerichts an.

[1 7] 3. Die Revision der Beklagten ist daher zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedarf (§ 510 Abs 3 ZPO). 3. Die Revision der Beklagten ist daher zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedarf (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E147085

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0050OB00129.25V.0312.000

Im RIS seit

08.04.2026

Zuletzt aktualisiert am

16.07.2026

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at