

46. Kann nach tschechoslowakischem Recht eine im Miteigentum stehende Liegenschaft, auf der sich zwei Häuser befinden, so geteilt werden, daß jedem der Miteigentümer je ein Haus zugewiesen wird?

ABGB. § 843.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 25. Sept. 1939 i. S. Eheleute Th. (Bekl.)  
w. Handelsbank in B. (Kl.). VIII 218/39.

I. Kreisgericht Znaim.

II. Obergericht Brünn.

Die Liegenschaft Einl. Zahl 75 der Kataster-Gemeinde G. besteht aus der Bauparzelle 163, auf der sich ein altes und ein neuerbautes Haus befinden, und der Grundparzelle 164. Miteigentümer der Liegenschaft sind zur Hälfte die Klägerin, zur anderen Hälfte die Beklagten, die das neuerbaute Haus bewohnen. Die Klägerin wünscht die Teilung der Liegenschaft. Sie behauptet, Teilung in Natur sei nicht möglich, weil die allenfalls denkbaren Teile in ihrem Werte sehr verschieden seien; der Teil, der das neue Haus umfasse, sei weitaus wertvoller als der andere. Sie verlangt deshalb mit der Klage die Einwilligung der Beklagten in die gerichtliche Versteigerung der Liegenschaft mit beiden Häusern. Die Beklagten behaupten, eine Teilung der Liegenschaft in zwei gleichwertige Teile, von denen der eine das neue, der andere das alte Haus umfasse, sei möglich. Sie sind daher nur mit einer Teilung in Natur einverstanden und beantragen Abweisung des Klagebegehrens.

Das Erstgericht hat nach Vernehmung von Sachverständigen festgestellt, daß die Liegenschaft quer durch Grund- und Bauparzelle in zwei Teile geteilt werden könne, von denen jeder ein Wohnhaus mit Nebenräumlichkeiten und einen Teil der Gartenfläche umfasse. Die beiden Teile seien im Flächenmaß nicht allzusehr verschieden; der eine mit dem neuen Hause habe einen Wert von 24010,75 Kč, der andere, unter Berücksichtigung eines auf dem alten Hause lastenden Ausgedingerechtes, einen Wert von 24456—25056 Kč. Der Gesamtwert der Liegenschaft würde durch die Teilung in keiner Weise verringert. Das Erstgericht wies daher die Klage mangels der Voraussetzungen des § 843 ABGB. ab. Das Berufungsgericht gab ihr dagegen statt und führte aus: Nach §§ 825, 828 und 833 ABGB. habe jeder Miteigentümer ein gleiches Recht an allen Teilen der

gemeinschaftlichen Liegenschaft. Mangels einer Einigung sei daher eine Teilung, bei der dem einen Teilhaber das eine, dem anderen das andere Haus allein zugewiesen werde, unzulässig. Eine Teilung in Natur sei nur angängig, wenn jedem der Miteigentümer je ein Stück von beiden Häusern zugewiesen werden könnte. Auf die Revision der Beklagten wurde das erstgerichtliche Urteil wiederhergestellt.

#### Gründe:

Die Rechtsanschauung des Berufungsgerichts läuft darauf hinaus, daß die Gemeinschaft, die vor der Teilung bestand, auch nach der Teilung bestehen bleiben müsse. Damit wird das Wesen der Teilung verkannt. Wenn die zu teilende Sache, die rechtlich eine Einheit bildet, aus zwei selbständigen Teilen besteht, von denen jeder für sich ein Ganzes darstellt, so erleichtert das sogar die Teilung in Natur, weil bei dieser Sachlage von vornherein anzunehmen ist, daß das im § 843 ABGB. angeführte Teilungshindernis, die beträchtliche Minderung des Gesamtwertes, die gewöhnlich bei der Zerlegung einer Sache in Teile zu besorgen ist, nicht eintreten werde.

Die Feststellung des Erstgerichtes, daß sich eine Teilung der gemeinschaftlichen Liegenschaft in zwei im Ergebnis gleichwertige Teile durchführen lasse, ist, soweit es sich hierbei um eine Frage tatsächlicher Natur handelt, von der Klägerin in der Berufungsschrift nur mit unzulänglichen Gründen bekämpft worden. Sie hat bemängelt, daß der Sachverständige angegeben habe, ein etwaiger Wertunterschied zwischen den Teilen werde sich durch eine Verschiebung der Trennungslinie im Garten ausgleichen lassen; dieses Gutachten sei zu unbestimmt. Allein wie die Grenzlinie im einzelnen zu ziehen ist, hat der Richter im vorliegenden Rechtsstreit nicht zu entscheiden. Zu entscheiden ist nur, ob eine Teilung in Natur überhaupt möglich ist. Da dies der Fall ist, muß das nur bei Unmöglichkeit einer solchen Teilung zulässige Begehren nach Versteigerung abgewiesen werden.

Auch aus dem Gesetze vom 30. März 1879 (St. RGBl. Nr. 50)<sup>1)</sup>, das die Begründung des Eigentums an einzelnen Stockwerken ausschließt, hiermit also andere Teilungen grundsätzlich zuläßt, ergibt sich nichts anderes. Das Gesetz läßt die Teilung eines Gebäudes zu, wenn die Teile als selbständige körperliche Sachen angesehen werden können. Danach erscheint die Teilung einer Liegenschaft, die zwei

<sup>1)</sup> Gesetz, betr. die Teilung von Gebäuden nach materiellen Anteilen. D. S.

selbständige Häuser umfaßt, in zwei Stücke mit je einem Hause um so mehr zulässig.

Die Klägerin will sich mit Unrecht auf die Entscheidung des Obersten Gerichtes in Brünn vom 4. Februar 1937 (Prager Archiv Nr. 15795) berufen, der übrigens die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes in Wien vom 10. April 1896 (Slg. Bd. 34 Nr. 15762) entspricht. Denn diese Entscheidungen behandeln nicht, wie hier, den Fall der Teilung einer Liegenschaft, die zwei Häuser umfaßt, aber vermöge der Vereinigung in einem Grundbuchskörper rechtlich eine Einheit, eine einzige Sache bildet; sie treffen vielmehr den Fall, daß zwei Häuser, die baulich, wirtschaftlich und rechtlich selbständig sind, zwischen den Miteigentümern ohne Teilung einer Liegenschaft derart aufgeteilt werden sollten, daß jeder Partei eine ganze Liegenschaft zufiel. Eine solche Aufteilung wurde von den genannten Entscheidungen, die von der Rechtslehre übrigens nicht gebilligt wurden, für unzulässig erklärt. Ob sie richtig sind, ist hier nicht zu untersuchen, weil im vorliegenden Falle nicht die Teilung von zwei Liegenschaften, sondern die einer Liegenschaft in Frage steht.