

TE OGH 2014/9/4 5Ob82/14s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.09.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A***** C*****, vertreten durch Schmidberger-Kassmannhuber-Schwager, Rechtsanwälte in Steyr, gegen die beklagten Parteien 1. M***** J*****, 2. M***** F*****, 3. E***** S*****, alle vertreten durch Cabjolsky & Partner Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Zivilteilung (Streitwert 64.969,29 EUR), über die außerordentliche Revision der Klägerin gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 6. März 2014, GZ 1 R 174/13h-21, mit dem über die Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichts Steyr vom 29. August 2013, GZ 2 Cg 20/13d-17, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichts wird aufgehoben und diesem die neuerliche Entscheidung über die Berufung der beklagten Parteien aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin sowie die Zweit- und die Drittbeklagte sind zu je einem Neuntel, die Erstbeklagte ist zu zwei Dritteln Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 73 GB *****, auf der ein Haus mit zwei Wohneinheiten errichtet ist. Die Wohnung im Erdgeschoss wird von der Klägerin und jene im Obergeschoss von der Erstbeklagten bewohnt. Ursprünglich diente das Wohnhaus der Erstbeklagten und deren am 3. 12. 1987 verstorbenem Ehemann als Ehewohnung. Nach dessen Ableben räumten sich die Streitteile mit Übereinkommen vom 26. 7. 1988 auf Lebenszeit gegenseitig das im Grundbuch einverlebte Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB hinsichtlich der ihnen jeweils gehörenden Anteile ein. Die Klägerin sowie die Zweit- und die Drittbeklagte sind zu je einem Neuntel, die Erstbeklagte ist zu zwei Dritteln Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 73 GB *****, auf der ein Haus mit zwei Wohneinheiten errichtet ist. Die Wohnung im Erdgeschoss wird von der Klägerin und jene im Obergeschoss von der Erstbeklagten bewohnt. Ursprünglich diente das Wohnhaus der Erstbeklagten und deren am 3. 12. 1987 verstorbenem Ehemann als Ehewohnung. Nach dessen Ableben räumten sich die Streitteile mit Übereinkommen vom 26. 7. 1988 auf Lebenszeit gegenseitig das im Grundbuch einverlebte Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß Paragraph 364 c, ABGB hinsichtlich der ihnen jeweils gehörenden Anteile ein.

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung. Eine Naturalteilung sei aufgrund der Anzahl der Miteigentümer und der unterschiedlich großen Anteile nicht möglich. Sie habe im Vertrauen darauf, die Anteile der Übrigen kaufen zu können, umfangreiche Investitionen getätigt. Die Beklagten seien jedoch nicht mehr bereit, ihr ihre Anteile zu den besprochenen Bedingungen zu übereignen. Eine Vereinbarung iSd § 831 ABGB liege nicht vor. Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung. Eine Naturalteilung sei aufgrund der Anzahl der Miteigentümer und der unterschiedlich großen Anteile nicht möglich. Sie habe im Vertrauen darauf, die Anteile der Übrigen kaufen zu können, umfangreiche Investitionen getätigt. Die Beklagten seien jedoch nicht mehr bereit, ihr ihre Anteile zu den besprochenen Bedingungen zu übereignen. Eine Vereinbarung iSd Paragraph 831, ABGB liege nicht vor.

Die Beklagten wendeten ein, die Teilungsklage diene nur dazu, sie zu einer Ablöse der mit ihnen nicht abgestimmten Investitionen der Klägerin zu bewegen, und sei daher rechtsmissbräuchlich. Das Teilungshindernis der Unzeit liege vor, weil die Umwandlung des Liegenschaftswerts in einen reinen Geldwert bei der derzeit bestehenden Weltwirtschaftskrise nicht zumutbar sei. Der Erstbeklagten stehe ein gesetzliches Wohnrecht (Vorausvermächtnis gemäß § 758 ABGB) zu, das einer Teilung entgegenstehe, zumal sie ursprünglich gemeinsam mit ihrem verstorbenen Ehemann Eigentümerin der Liegenschaft gewesen sei. Dem gegenüber habe die Klägerin ihren Miteigentumsanteil als Pflichtteil erhalten. Die Erstbeklagte sei 75 Jahre alt, weswegen sie die begehrte Teilung gröblich benachteiligen würde. Mit Übereinkommen vom 26. 7. 1988 hätten sich die Streitparteien wechselseitig zur Fortsetzung und Aufrechterhaltung der Gemeinschaft iSd § 831 ABGB verpflichtet. Die Beklagten wendeten ein, die Teilungsklage diene nur dazu, sie zu einer Ablöse der mit ihnen nicht abgestimmten Investitionen der Klägerin zu bewegen, und sei daher rechtsmissbräuchlich. Das Teilungshindernis der Unzeit liege vor, weil die Umwandlung des Liegenschaftswerts in einen reinen Geldwert bei der derzeit bestehenden Weltwirtschaftskrise nicht zumutbar sei. Der Erstbeklagten stehe ein gesetzliches Wohnrecht (Vorausvermächtnis gemäß Paragraph 758, ABGB) zu, das einer Teilung entgegenstehe, zumal sie ursprünglich gemeinsam mit ihrem verstorbenen Ehemann Eigentümerin der Liegenschaft gewesen sei. Dem gegenüber habe die Klägerin ihren Miteigentumsanteil als Pflichtteil erhalten. Die Erstbeklagte sei 75 Jahre alt, weswegen sie die begehrte Teilung gröblich benachteiligen würde. Mit Übereinkommen vom 26. 7. 1988 hätten sich die Streitparteien wechselseitig zur Fortsetzung und Aufrechterhaltung der Gemeinschaft iSd Paragraph 831, ABGB verpflichtet.

Das Erstgericht gab dem Teilungsbegehren der Klägerin statt. Dabei ging es in tatsächlicher Hinsicht unter anderem davon aus, dass das Belastungs- und Veräußerungsverbot vereinbart worden sei, um alle Miteigentümer vor einer allfälligen Belastung durch die Erstbeklagte zu schützen, die ihren Sohn jahrelang finanziell „ausgeholfen“ habe. Hingegen sei nicht beabsichtigt gewesen, die Liegenschaft „unter Beibehaltung der bestehenden Eigentumsverhältnisse auf Dauer zu belassen“. Die Klägerin strebe die Zivilteilung an, weil ihr ein Zusammenleben mit der Erstbeklagten nicht mehr möglich sei und sie getrennte Verhältnisse haben wolle.

In rechtlicher Hinsicht verneinte das Erstgericht den von den Beklagten behaupteten Rechtsmissbrauch sowie den Einwand der Unzeit und verwies darauf, dass zum Zeitpunkt des Ablebens des Ehemanns der Erstbeklagten das Recht zur Weiterbenützung der Ehewohnung durch den überlebenden Ehegatten noch nicht unter das gesetzliche Vorausvermächtnis nach § 758 ABGB gefallen sei. In der Vereinbarung des Belastungs- und Veräußerungsverbots könne kein Verzicht auf den Teilungsanspruch erblickt werden, weil dieses lediglich deshalb eingeräumt worden sei, um eine Belastung der Liegenschaft durch die Erstbeklagte zugunsten ihres Sohnes zu verhindern und nicht, um die Liegenschaft innerhalb der Familie zu halten. In rechtlicher Hinsicht verneinte das Erstgericht den von den Beklagten behaupteten Rechtsmissbrauch sowie den Einwand der Unzeit und verwies darauf, dass zum Zeitpunkt des Ablebens des Ehemanns der Erstbeklagten das Recht zur Weiterbenützung der Ehewohnung durch den überlebenden Ehegatten noch nicht unter das gesetzliche Vorausvermächtnis nach Paragraph 758, ABGB gefallen sei. In der Vereinbarung des Belastungs- und Veräußerungsverbots könne kein Verzicht auf den Teilungsanspruch erblickt werden, weil dieses lediglich deshalb eingeräumt worden sei, um eine Belastung der Liegenschaft durch die Erstbeklagte zugunsten ihres Sohnes zu verhindern und nicht, um die Liegenschaft innerhalb der Familie zu halten.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies das Klagebegehren ab. Es teilte die Bedenken der Beklagten gegen die Richtigkeit der erstgerichtlichen Beweiswürdigung zum Zweck des zwischen den Parteien wechselweise vereinbarten Belastungs- und Veräußerungsverbots, gelangte jedoch zum Ergebnis, dass es keiner Beweiswiederholung bedürfe, weil das Klagebegehren schon aus rechtlichen Überlegungen abzuweisen sei. Dazu

führte es aus, dass das fortgeschrittene Alter der Erstbeklagten zwar nicht für sich allein, aber im Zusammenhang mit den Begleitumständen ausnahmsweise eine Aufschiebung der Aufteilung rechtfertige. Die Erstbeklagte sei nicht nur 76 Jahre alt, sondern wohne seit fast 50 Jahren ununterbrochen in jenem Haus, das sie in den 1960er Jahren gemeinsam mit ihrem Ehemann errichtet habe. Darüber hinaus sei sie Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft, hingegen betrage der Anteil der die Aufteilung anstrebenden Klägerin nur ein Neuntel. Auch könne nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben, dass der Erstbeklagten nach der derzeit geltenden Gesetzeslage ein gesetzliches Wohnrecht (Vorausvermachtnis nach § 758 ABGB) zustünde. Eine Zivilteilung sei daher derzeit nicht zu rechtfertigen. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies das Klagebegehren ab. Es teilte die Bedenken der Beklagten gegen die Richtigkeit der erstgerichtlichen Beweiswürdigung zum Zweck des zwischen den Parteien wechselweise vereinbarten Belastungs- und Veräußerungsverbots, gelangte jedoch zum Ergebnis, dass es keiner Beweiswiederholung bedürfe, weil das Klagebegehren schon aus rechtlichen Überlegungen abzuweisen sei. Dazu führte es aus, dass das fortgeschrittene Alter der Erstbeklagten zwar nicht für sich allein, aber im Zusammenhang mit den Begleitumständen ausnahmsweise eine Aufschiebung der Aufteilung rechtfertige. Die Erstbeklagte sei nicht nur 76 Jahre alt, sondern wohne seit fast 50 Jahren ununterbrochen in jenem Haus, das sie in den 1960er Jahren gemeinsam mit ihrem Ehemann errichtet habe. Darüber hinaus sei sie Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft, hingegen betrage der Anteil der die Aufteilung anstrebenden Klägerin nur ein Neuntel. Auch könne nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben, dass der Erstbeklagten nach der derzeit geltenden Gesetzeslage ein gesetzliches Wohnrecht (Vorausvermachtnis nach Paragraph 758, ABGB) zustünde. Eine Zivilteilung sei daher derzeit nicht zu rechtfertigen.

Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot unter nahen Angehörigen bezwecke üblicherweise die Erhaltung des Familienbesitzes. Unter Zugrundelegung der erstgerichtlichen Feststellung, wonach nicht beabsichtigt gewesen sei, die Liegenschaft „unter Beibehaltung der bestehenden Eigentumsverhältnisse auf Dauer zu belassen“, sei der vom Erstgericht gezogene Schluss, dass das Verbot nicht eingeräumt worden sei, um die Liegenschaft innerhalb der Familie zu halten, nicht zu treffen. Grundsätzlich werde ein Verbot nach § 364c ABGB als Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft angesehen. Die Erstbeklagte habe auch noch nach dem Ableben ihres Ehegatten die Liegenschaft bewohnt, weswegen die ursprüngliche Zweckbestimmung des Hauses als eheliche Wohnung auch noch nach dem Ableben des Ehemanns der Erstbeklagten „gelebt und akzeptiert“ worden sei. Eine Interessensabwägung ergebe daher, dass die von der Klägerin mit der Teilungsklage ins Treffen geführten Gründe eine Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft nicht rechtfertigten. Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot unter nahen Angehörigen bezwecke üblicherweise die Erhaltung des Familienbesitzes. Unter Zugrundelegung der erstgerichtlichen Feststellung, wonach nicht beabsichtigt gewesen sei, die Liegenschaft „unter Beibehaltung der bestehenden Eigentumsverhältnisse auf Dauer zu belassen“, sei der vom Erstgericht gezogene Schluss, dass das Verbot nicht eingeräumt worden sei, um die Liegenschaft innerhalb der Familie zu halten, nicht zu treffen. Grundsätzlich werde ein Verbot nach Paragraph 364 c, ABGB als Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft angesehen. Die Erstbeklagte habe auch noch nach dem Ableben ihres Ehegatten die Liegenschaft bewohnt, weswegen die ursprüngliche Zweckbestimmung des Hauses als eheliche Wohnung auch noch nach dem Ableben des Ehemanns der Erstbeklagten „gelebt und akzeptiert“ worden sei. Eine Interessensabwägung ergebe daher, dass die von der Klägerin mit der Teilungsklage ins Treffen geführten Gründe eine Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft nicht rechtfertigten.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision der Klägerin mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt werde; in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragen mit ihrer noch vor Freistellung durch den Obersten Gerichtshof eingebrachten Revisionsbeantwortung, das Rechtsmittel der Gegenseite zurückzuweisen; in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist zulässig, weil dem Berufungsgericht eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung unterlaufen ist; sie ist im Sinne ihres Eventualantrags auch berechtigt.

1.1 Nach § 830 zweiter Satz ABGB kann jeder Teilhaber einer Eigentumsgemeinschaft die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, jedoch nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der Übrigen. Er muss sich einen den Umständen angemessenen, nicht vermeidlichen Aufschub gefallen lassen. 1.1 Nach Paragraph 830, zweiter Satz ABGB kann jeder Teilhaber einer

Eigentumsgemeinschaft die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, jedoch nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der Übrigen. Er muss sich einen den Umständen angemessenen, nicht vermeidlichen Aufschub gefallen lassen.

1.2 Der Anspruch eines Teilhabers auf Aufhebung ist ein schuldrechtlicher, der wegen seines unbedingten Charakters (RIS-Justiz RS0013249) in der Regel keiner Begründung aus der Interessenslage des Klägers bedarf (RIS-Justiz RS0013247; Sailer in KBB4 § 830 Rz 4). Dem unbedingten Aufhebungsanspruch sind nur durch die Teilungshindernisse der Unzeit und des Nachteils der Übrigen Schranken gesetzt. Diese Teilungshindernisse konkretisieren die nach Treu und Glauben bestehende Verpflichtung der Miteigentümer zur gegenseitigen Rücksichtnahme (5 Ob 197/13a; RIS-Justiz RS0013246). Als Teilungshindernisse kommen dabei nur vorübergehende Umstände in Betracht, die in Bälde wegfallen oder beseitigt werden können (RIS-Justiz RS0013287 [T13]). Sie führen dazu, dass sich der Teilungswillige zwar einen angemessenen unvermeidlichen Aufschub gefallen lassen muss (§ 830 Satz 2 ABGB), gehen aber nicht so weit, dass er auf den Aufhebungsanspruch für unabsehbare Zeit verzichten müsste. Die Behauptungs- und Beweislast trifft den Beklagten, der sich auf das Vorliegen eines Teilungshindernisses beruft (RIS-Justiz RS0013247).

1.2 Der Anspruch eines Teilhabers auf Aufhebung ist ein schuldrechtlicher, der wegen seines unbedingten Charakters (RIS-Justiz RS0013249) in der Regel keiner Begründung aus der Interessenslage des Klägers bedarf (RIS-Justiz RS0013247; Sailer in KBB4 Paragraph 830, Rz 4). Dem unbedingten Aufhebungsanspruch sind nur durch die Teilungshindernisse der Unzeit und des Nachteils der Übrigen Schranken gesetzt. Diese Teilungshindernisse konkretisieren die nach Treu und Glauben bestehende Verpflichtung der Miteigentümer zur gegenseitigen Rücksichtnahme (5 Ob 197/13a; RIS-Justiz RS0013246). Als Teilungshindernisse kommen dabei nur vorübergehende Umstände in Betracht, die in Bälde wegfallen oder beseitigt werden können (RIS-Justiz RS0013287 [T13]). Sie führen dazu, dass sich der Teilungswillige zwar einen angemessenen unvermeidlichen Aufschub gefallen lassen muss (Paragraph 830, Satz 2 ABGB), gehen aber nicht so weit, dass er auf den Aufhebungsanspruch für unabsehbare Zeit verzichten müsste. Die Behauptungs- und Beweislast trifft den Beklagten, der sich auf das Vorliegen eines Teilungshindernisses beruft (RIS-Justiz RS0013247).

1.3 Ein Nachteil, der zumindest für einen Miteigentümer vorliegt, kann ein Teilungshindernis begründen (RIS-Justiz RS0013324 [T3]). Kommt danach ein Aufschub der Teilung in Betracht, hat eine Interessensabwägung zu erfolgen, bei der auch subjektive Nachteile beachtlich sind (Egglmair/Gruber/Sprohar in Schwimann, ABGB3 § 830 Rz 109; RIS-Justiz RS0013325 [T4]). Maßgeblicher Zeitpunkt für die Interessensabwägung ist der Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz (RIS-Justiz RS0013338).

1.3 Ein Nachteil, der zumindest für einen Miteigentümer vorliegt, kann ein Teilungshindernis begründen (RIS-Justiz RS0013324 [T3]). Kommt danach ein Aufschub der Teilung in Betracht, hat eine Interessensabwägung zu erfolgen, bei der auch subjektive Nachteile beachtlich sind (Egglmair/Gruber/Sprohar in Schwimann, ABGB3 Paragraph 830, Rz 109; RIS-Justiz RS0013325 [T4]). Maßgeblicher Zeitpunkt für die Interessensabwägung ist der Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz (RIS-Justiz RS0013338).

2. Zwar wird das hohe Alter eines Ausgedinge- oder Fruchtgenuss- bzw Wohnungsberechtigten als vorübergehendes Teilungshindernis angesehen, weil in diesen Fällen nach dem natürlichen Ablauf der Dinge in absehbarer Zeit mit dem Erlöschen der die Liegenschaft belastenden Berechtigung zu rechnen und nach deren Wegfall ein wesentlich höherer Erlös zu erwarten sei (vgl 8 Ob 580/90 und die darin genannten Fallbeispiele). Demgegenüber wird allein das fortgeschrittene Alter eines Miteigentümers in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs grundsätzlich nicht als ein die Teilung hindernder Umstand gemäß § 830 ABGB gewertet (RIS-Justiz RS0013323 [T4]). Lediglich in Ausnahmefällen, in denen dem Tode nahe Personen übersiedelt werden müssten, gebietet die natürliche menschliche Rücksichtnahme die Aufschiebung des Teilungsausspruchs (RIS-Justiz RS0013323).

2. Zwar wird das hohe Alter eines Ausgedinge- oder Fruchtgenuss- bzw Wohnungsberechtigten als vorübergehendes Teilungshindernis angesehen, weil in diesen Fällen nach dem natürlichen Ablauf der Dinge in absehbarer Zeit mit dem Erlöschen der die Liegenschaft belastenden Berechtigung zu rechnen und nach deren Wegfall ein wesentlich höherer Erlös zu erwarten sei (vergleiche 8 Ob 580/90 und die darin genannten Fallbeispiele). Demgegenüber wird allein das fortgeschrittene Alter eines Miteigentümers in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs grundsätzlich nicht als ein die Teilung hindernder Umstand gemäß Paragraph 830, ABGB gewertet (RIS-Justiz RS0013323 [T4]). Lediglich in Ausnahmefällen, in denen dem Tode nahe Personen übersiedelt werden müssten, gebietet die natürliche menschliche Rücksichtnahme die Aufschiebung des Teilungsausspruchs (RIS-Justiz RS0013323).

3. Zu Recht verweist die Klägerin daher darauf, dass das Alter der im 76. Lebensjahr stehenden Erstbeklagten angesichts ihrer statistischen Restlebenserwartung zum Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz ein der Teilung der Liegenschaft entgegenstehendes Hindernis nicht darstellt, weil kein bloß vorübergehender

Ausnahmestandard vorliegt, der in absehbarer Zeit aufhören oder beseitigt werden könnte (RIS-Justiz RS0013321; vgl. auch RS0037920). Soweit das Berufungsgericht den mit seiner Entscheidung verbundenen Teilungsaufschub damit begründet, dass die Erstbeklagte fast 50 Jahre ununterbrochen in dem gemeinsam mit ihrem verstorbenen Ehemann errichteten Haus lebt, nimmt es eine Interessensabwägung vor, die hier erst dann zum Tragen kommen könnte, wenn der Aufschub der Teilung wegen des Vorliegens eines Teilungshindernisses in Betracht käme (RIS-Justiz RS0013325 [T4]).3. Zu Recht verweist die Klägerin daher darauf, dass das Alter der im 76. Lebensjahr stehenden Erstbeklagten angesichts ihrer statistischen Restlebenserwartung zum Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz ein der Teilung der Liegenschaft entgegenstehendes Hindernis nicht darstellt, weil kein bloß vorübergehender Ausnahmestandard vorliegt, der in absehbarer Zeit aufhören oder beseitigt werden könnte (RIS-Justiz RS0013321; vergleiche auch RS0037920). Soweit das Berufungsgericht den mit seiner Entscheidung verbundenen Teilungsaufschub damit begründet, dass die Erstbeklagte fast 50 Jahre ununterbrochen in dem gemeinsam mit ihrem verstorbenen Ehemann errichteten Haus lebt, nimmt es eine Interessensabwägung vor, die hier erst dann zum Tragen kommen könnte, wenn der Aufschub der Teilung wegen des Vorliegens eines Teilungshindernisses in Betracht käme (RIS-Justiz RS0013325 [T4]).

Indem das Berufungsgericht das Alter der Erstbeklagten als Teilungshindernis wertete, ist es von der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen. Das zieht die Aufhebung von dessen Entscheidung nach sich.

4.1 Es entspricht der ständigen Judikatur, dass die Teilhaber einer Gemeinschaft in Gestalt eines obligatorischen Vertrags verbindlich eine Vereinbarung über die Fortsetzung der Gemeinschaft eingehen können (RIS-Justiz RS0013344), und zwar nicht nur ausdrücklich, sondern auch stillschweigend durch schlüssige Handlung iSd § 863 Abs 1 ABGB (RIS-Justiz RS0013372; RS0013370; RS0013349; RS0013344 [T3]). Eine rechtsgeschäftliche Beschränkung des Auseinandersetzungsanspruchs kann auch in einer einvernehmlichen Sachwidmung liegen (RIS-Justiz RS0013370; RS0013349; RS0013358).4.1 Es entspricht der ständigen Judikatur, dass die Teilhaber einer Gemeinschaft in Gestalt eines obligatorischen Vertrags verbindlich eine Vereinbarung über die Fortsetzung der Gemeinschaft eingehen können (RIS-Justiz RS0013344), und zwar nicht nur ausdrücklich, sondern auch stillschweigend durch schlüssige Handlung iSd Paragraph 863, Absatz eins, ABGB (RIS-Justiz RS0013372; RS0013370; RS0013349; RS0013344 [T3]). Eine rechtsgeschäftliche Beschränkung des Auseinandersetzungsanspruchs kann auch in einer einvernehmlichen Sachwidmung liegen (RIS-Justiz RS0013370; RS0013349; RS0013358).

4.2 Die Beklagten haben eine (schlüssige) Fortsetzungsvereinbarung geltend gemacht und sich dazu auf das zwischen den Streitparteien vereinbarte wechselseitige Belastungs- und Veräußerungsverbot berufen. Darin sehen sie eine zwischen ihnen und der Klägerin getroffene (schlüssige) Vereinbarung iSd § 831 ABGB. Die Klägerin hat das Vorliegen der Vereinbarung iSd § 831 ABGB bestritten.4.2 Die Beklagten haben eine (schlüssige) Fortsetzungsvereinbarung geltend gemacht und sich dazu auf das zwischen den Streitparteien vereinbarte wechselseitige Belastungs- und Veräußerungsverbot berufen. Darin sehen sie eine zwischen ihnen und der Klägerin getroffene (schlüssige) Vereinbarung iSd Paragraph 831, ABGB. Die Klägerin hat das Vorliegen der Vereinbarung iSd Paragraph 831, ABGB bestritten.

4.3 Es mag zutreffen, wie das Berufungsgericht festhält, dass die Einräumung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß § 364c ABGB üblicherweise die Erhaltung einer Liegenschaft im Familienbesitz bezweckt (vgl. hierzu Eccher/Riss in KBB4 Rz 5 zu § 364c ABGB) und darin eine Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft liegen kann (RIS-Justiz RS0013272). Der objektive Erklärungswert verliert aber seine Bedeutung, wenn sich die Parteien in der Sache einig sind. Es gilt dann ihr übereinstimmender Wille, gleichgültig, ob die Ausdrucksmittel diesen Willen nach objektiven Kriterien zutreffend wiedergeben (RIS-Justiz RS0014005).4.3 Es mag zutreffen, wie das Berufungsgericht festhält, dass die Einräumung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß Paragraph 364 c, ABGB üblicherweise die Erhaltung einer Liegenschaft im Familienbesitz bezweckt vergleiche hierzu Eccher/Riss in KBB4 Rz 5 zu Paragraph 364 c, ABGB) und darin eine Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft liegen kann (RIS-Justiz RS0013272). Der objektive Erklärungswert verliert aber seine Bedeutung, wenn sich die Parteien in der Sache einig sind. Es gilt dann ihr übereinstimmender Wille, gleichgültig, ob die Ausdrucksmittel diesen Willen nach objektiven Kriterien zutreffend wiedergeben (RIS-Justiz RS0014005).

Das Erstgericht hat ausdrücklich festgestellt, dass das Belastungs- und Veräußerungsverbot zwischen den Parteien nicht zu dem Zweck vereinbart worden ist, die bestehenden Eigentumsverhältnisse auf Dauer beizubehalten, sondern die Miteigentümer lediglich vor einer Belastung der Liegenschaft durch die Erstbeklagte wegen deren Unterstützung

ihres Sohnes („Prozess- und Anwaltskosten“) schützen sollte. Der darin zum Ausdruck gebrachte Parteienwille vermag die Annahme einer Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zu tragen. Das Berufungsgericht hat die dagegen von den Beklagten erhobene Beweistrüge trotz von ihm ausdrücklich geäußelter Bedenken unerledigt gelassen, weil es meinte, dass dem Begehren der Klägerin aus rechtlichen Überlegungen kein Erfolg beschieden sei. Dass es dessen ungeachtet die Vereinbarung des Belastungs- und Veräußerungsverbots als Verpflichtung iSd § 831 ABGB wertete, deren Auflösung eines wichtigen Grundes bedürfe, bedeutet damit ein Abgehen von den erstgerichtlichen Feststellungen, die sich entgegen dessen Ansicht auch im Rahmen des Parteivorbringens bewegen, weil die Klägerin ausdrücklich bestritten hat, dass im einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbot eine Vereinbarung gemäß § 831 ABGB liege. Feststellungen, die im Vorbringen der Partei Deckung finden, dürfen aber nicht als überschießend unbeachtet bleiben (vgl dazu RIS-Justiz RS0040318). Das Erstgericht hat ausdrücklich festgestellt, dass das Belastungs- und Veräußerungsverbot zwischen den Parteien nicht zu dem Zweck vereinbart worden ist, die bestehenden Eigentumsverhältnisse auf Dauer beizubehalten, sondern die Miteigentümer lediglich vor einer Belastung der Liegenschaft durch die Erstbeklagte wegen deren Unterstützung ihres Sohnes („Prozess- und Anwaltskosten“) schützen sollte. Der darin zum Ausdruck gebrachte Parteienwille vermag die Annahme einer Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zu tragen. Das Berufungsgericht hat die dagegen von den Beklagten erhobene Beweistrüge trotz von ihm ausdrücklich geäußelter Bedenken unerledigt gelassen, weil es meinte, dass dem Begehren der Klägerin aus rechtlichen Überlegungen kein Erfolg beschieden sei. Dass es dessen ungeachtet die Vereinbarung des Belastungs- und Veräußerungsverbots als Verpflichtung iSd Paragraph 831, ABGB wertete, deren Auflösung eines wichtigen Grundes bedürfe, bedeutet damit ein Abgehen von den erstgerichtlichen Feststellungen, die sich entgegen dessen Ansicht auch im Rahmen des Parteivorbringens bewegen, weil die Klägerin ausdrücklich bestritten hat, dass im einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbot eine Vereinbarung gemäß Paragraph 831, ABGB liege. Feststellungen, die im Vorbringen der Partei Deckung finden, dürfen aber nicht als überschießend unbeachtet bleiben vergleiche dazu RIS-Justiz RS0040318).

4.4 Ohne Erledigung der Beweistrüge der Beklagten im aufgezeigten Punkt kann die Frage nach dem Vorliegen eines (schlüssigen) Verzichts auf den Teilungsanspruch durch die Klägerin nicht abschließend geklärt werden, weswegen auch zu der vom Berufungsgericht unter Berufung auf die Nutzung der Liegenschaft durch die Erstbeklagte auch nach dem Ableben ihres Ehemanns vorgenommene Interessensabwägung nicht Stellung genommen werden kann. Einen vom vereinbarten Belastungs- und Veräußerungsverbot losgelösten (konkludenten) Verzicht der Klägerin auf ihren unbedingten Teilungsanspruch durch eine von den Streitparteien vorgenommene Sachwidmung der Liegenschaft zu einem bestimmten Zweck haben die hierfür behauptungs- und beweispflichtigen Beklagten im Verfahren erster Instanz nicht vorgetragen. Eine Sachwidmung als Ehemann endete jedenfalls mit dem Ableben des Ehemanns der Erstbeklagten (dazu RIS-Justiz RS0047405), weswegen eine solche durch die danach erfolgte Nutzung der im Obergeschoss gelegenen Wohnung auch nicht aufrechterhalten werden konnte, wie das Berufungsgericht offenkundig meint, wenn es darauf verweist, diese Widmung sei auch weiterhin „gelebt und akzeptiert“ worden.

5. Das Urteil des Berufungsgerichts ist damit aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung über die Berufung der Beklagten an dieses zurückzuverweisen.

6. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO. 6. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E108640

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:00500B00082.145.0904.000

Im RIS seit

09.10.2014

Zuletzt aktualisiert am

23.02.2016

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