

TE OGH 2025/9/23 50b25/25z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.09.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richterinnen und Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. E*, vertreten durch Mag. Hannes Mautz, Rechtsanwalt in Klagenfurt am Wörthersee, gegen die beklagte Partei DI A*, vertreten durch Hon.-Prof. Dr. Bernhard Fink, Dr. Peter Bernhart, Mag. Klaus Haslinghner, Dr. Bernd Peck, Mag. Kornelia Kaltenhauser, LL.M., Mag. Michael Lassnig, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft (Streitwert: 148.470,10 EUR), über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 4. Dezember 2024, GZ 4 R 166/24z-78, mit dem das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt vom 5. Juli 2024, GZ 29 Cg 25/22b-71, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der Beschluss des Berufungsgerichts wird aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung über die Berufung der klagenden Partei an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

[1] Die Mutter der Parteien war Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ * KG * mit der Adresse K*, auf der sich ein Zinshaus mit vermieteten Geschäftslokalen sowie einzelnen Wohn- und Büroeinheiten befindet. In ihrem Testament vom 29. 3. 2011 setzte sie ihre beiden Kinder, die Klägerin und den Beklagten, je zur Hälfte als Erben ein und verfügte weiters:

„3. Hinsichtlich des Hauses K* verfüge ich, dass auf dieser Liegenschaft das Hälfteeigentum der beiden Erben einzuverleiben ist. Darüber hinaus ist zu Gunsten meiner Tochter E* an jener Wohnung im 2. Obergeschoß, welche ich ihr ausgebaut habe, das lebenslängliche, unentgeltliche Wohnungsrecht einzuverleiben. [...] Des weiteren verfüge ich, dass die Hausverwaltung durch meinen Sohn A* durchzuführen ist. Die Durchführung der Hausverwaltung durch A* ist entgeltlich. Ich ermächtige hiemit A* auf Grund der ihm entgeltlichen Hausverwaltungsvollmacht Mietverträge aller Art abzuschließen, Investitionen zu tätigen und Entscheidungen genereller Art zu treffen und zwar in Rechtswirksamkeit für das gesamte Haus bzw. beide Eigentümer und deren Rechtsnachfolger. Des weiteren verfüge ich, dass keiner der beiden Hälfteeigentümer ohne Zustimmung des anderen, die gegenständliche Liegenschaft

belasten oder verkaufen kann. Beide sind daher verpflichtet gegenseitig das Belastungs- und Veräußerungsverbot einzuräumen, und für den Fall, dass dies die Rechtslage zulässt, dies im Grundbuch einzuverleiben. Die Mieteinnahmen des Hauses K* sind zwischen den Erben, je zur Hälfte zu teilen. In diese Aufteilungsabrechnung haben jedoch nur die tatsächlichen Mieteinnahmen aufgeteilt zu werden. Das meiner Tochter eingeräumte Wohnungsrecht hat bei der Mietabrechnung keine Berücksichtigung zu finden, das heißt, dass für diese Wohnung kein fiktiver Mietzins in die Berechnung einzusetzen ist. Das gleiche gilt für einen im 2. Stock straßenseitig in Verlängerung des Ganges befindlichen Raum, der meinem Sohn A* als Büro für die Hausverwaltung unentgeltlich zur Verfügung steht. Meine Erben sind verpflichtet 10% der Mieteinnahmen als Reparatur- und Haussanierungsfond anzulegen. Von welchem Fond die diversen Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten des Hauses zu finanzieren sind. [...]"

[2] Die Mutter verstarb am 23. 3. 2020. Die Parteien gaben im Verlassenschaftsverfahren je zur Hälfte unbedingte Erbantrittserklärungen ab. Im Erbteilungsübereinkommen vom 26. 6. 2020 vereinbarten sie Folgendes:

„[...] a. Belastungs- und Veräußerungsverbot

Zur gegenseitigen Absicherung verpflichten sich die erbantrittserklärten Erben hiermit wechselseitig ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ * KG * ohne die Zustimmung des jeweils anderen, weder zu belasten noch zu veräußern und räumen sich hiermit wechselseitig das Belastungs- und Veräußerungsverbot daran ein. Die erbantrittserklärten Erben sind in Kenntnis, dass diesem Belastungs- und Veräußerungsverbot keine dingliche Wirkung zukommt, sondern es nur obligatorisch zwischen ihnen wirkt.

b. Vorkaufsrecht

Zur Absicherung des im Vorpunktes vereinbarten Belastungs- und Veräußerungsverbotes und aber auch als eigenes Recht räumen einander die erbantrittserklärten Erben an ihren Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ * KG * wechselseitig das Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 f ABGB für alle Veräußerungsfälle ein. Zur Absicherung des im Vorpunktes vereinbarten Belastungs- und Veräußerungsverbotes und aber auch als eigenes Recht räumen einander die erbantrittserklärten Erben an ihren Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ * KG * wechselseitig das Vorkaufsrecht im Sinne der Paragraphen 1072, f ABGB für alle Veräußerungsfälle ein.

[...]

d. Verwaltung der Liegenschaft

Die erbantrittserklärten Erben halten fest, dass mit Ausnahme der beiden oben angeführten Räumlichkeiten die Liegenschaft EZ * KG * vermietet bzw. in Bestand gegeben wurde. In Erfüllung der letztwilligen Anordnung übernimmt der Sohn Dipl.-Ing. A* die Hausverwaltung. Ihm obliegt die Durchführung des ordentlichen Wirtschaftsbetriebes. Der Abschluss eines Miet- bzw. Bestandsvertrages obliegt der Eigentümergemeinschaft.

[...]“.

[3] Die Verlassenschaft nach der verstorbenen Mutter wurde den Parteien je zur Hälfte eingewantwortet. Das Vorkaufsrecht wurde im Grundbuch einverleibt. Die Parteien vereinbarten das wechselseitige Belastungs- und Veräußerungsverbot, weil damals ein gutes Einvernehmen zwischen ihnen bestand und bezweckt war, alles so weiterzuführen und weiter zu vermieten wie dies bereits die gemeinsame Mutter getan hatte. Die Parteien wollten auch den Willen der Mutter umsetzen.

[4] Die Mutter hatte mit der Verpflichtung zur Einräumung eines wechselseitigen Belastungs- und Veräußerungsverbots mehrere Zwecke verfolgt: Sie wollte Streitereien zwischen den Parteien verhindern. Diese sollten nicht ohne Zustimmung des jeweils anderen über die Liegenschaft verfügen können, die Liegenschaft sollte im Familienbesitz verbleiben. Die Mutter hätte die Liegenschaft nie veräußert, es war ihr immer wichtig, dass niemand Dritter Eigentümer dieser Liegenschaft wird. Die Mutter wollte ihre Kinder auch stets gleich behandeln.

[5] Die Klägerin begehrt die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft an der Liegenschaft durch Begründung von Wohnungseigentum. Ein Teilungsverzicht liege nicht vor und würde dieser auch die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft nicht verhindern, weil durch die Begründung von Wohnungseigentum die Miteigentumsgemeinschaft nicht aufgehoben, sondern nur in anderer Form fortgesetzt werde. Auch lägen wichtige Gründe vor, die die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft jedenfalls rechtfertigen würden.

[6] Der Beklagte wendete ein, der Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft stehe ein Teilungsverzicht

entgegen. Der verstorbenen Mutter sei der gemeinsame Fortbestand der bestehenden Geschäftslokalitäten wichtig gewesen. Die wechselseitige Einräumung des obligatorischen Belastungs- und Veräußerungsverbots habe der gegenseitigen Absicherung und des Fortbestands der bestehenden Geschäftslokalitäten gedient. Es stehe einer Teilung jedenfalls entgegen. Wichtige Gründe für die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft lägen nicht vor.

[7] Das Erstgericht wies die Klage ab. Die Mutter habe den Parteien in ihrem Testament die Einräumung eines wechselseitigen Belastungs- und Veräußerungsverbots auferlegt, um die Liegenschaft im Familienbesitz zu erhalten. Mit der wechselseitigen Einräumung des Belastungs- und Veräußerungsverbots hätten die Parteien die Umsetzung des Willens der Mutter bezweckt und sich verpflichtet, die Gemeinschaft fortzusetzen. Diese Vereinbarung stünde dem Teilungsbegehren der Klägerin als Hindernis entgegen. Die im Falle eines Teilungsverzichts ausnahmsweise zulässige Aufhebung aus wichtigen Gründen scheitere daran, dass der Beklagte keine wichtigen Gründe gesetzt habe.

[8] Das Berufungsgericht hob dieses Urteil über Berufung der Klägerin auf und trug dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Die Mutter habe mit der den Parteien testamentarisch auferlegten Verpflichtung zur Einräumung eines wechselseitigen Belastungs- und Veräußerungsverbots den Zweck verfolgt, die Liegenschaft im Familienbesitz zu halten. Um den Willen der Mutter durchzusetzen, hätten die Parteien einander ein obligatorisches, wechselseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie ein verbüchertes Vorkaufsrecht an ihren jeweiligen Miteigentumsanteilen eingeräumt. Daraus könne nur der Schluss gezogen werden, dass sich die Parteien zur Fortsetzung der Gemeinschaft an der Liegenschaft verpflichteten. Der Teilungsverzicht sei jedoch wie jeder Verzicht einschränkend dahin auszulegen, dass dieser nicht die Teilung durch Begründung von Wohnungseigentum umfasse. Die Gemeinschaft bleibe durch die Wohnungseigentumsbegründung als Ganzes erhalten, die ideelle Miteigentumsgemeinschaft der Parteien werde nicht aufgehoben, sondern in anderer Form fortgesetzt bzw. befestigt. Ausgehend von dieser Ansicht setzte es sich mit der Beweistrübe und behaupteten Aktenwidrigkeit nicht auseinander.

[9] Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu einem Begehren auf Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 Abs 1 Z 3 WEG 2002 bei Vorliegen einer aus der Einräumung des wechselseitigen Veräußerungs- und Belastungsverbots erschlossenen Fortsetzungsvereinbarung zweier schlichter Miteigentümer existiere. Es könnte auch die Auffassung vertreten werden, dass ein (unauflösbarer, allenfalls zur sofortigen Klageabweisung führender) Widerspruch bestehe zwischen dem (wegen unüberbrückbarer Differenzen gestellten) Begehren auf „Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft“ durch Begründung von Wohnungseigentum und der Rechtslage, wonach die Miteigentumsgemeinschaft bei der Begründung von Wohnungseigentum gerade nicht aufgehoben, sondern vielmehr in anderer Form fortgesetzt bzw. befestigt werde. [9] Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu einem Begehren auf Begründung von Wohnungseigentum nach Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 2002 bei Vorliegen einer aus der Einräumung des wechselseitigen Veräußerungs- und Belastungsverbots erschlossenen Fortsetzungsvereinbarung zweier schlichter Miteigentümer existiere. Es könnte auch die Auffassung vertreten werden, dass ein (unauflösbarer, allenfalls zur sofortigen Klageabweisung führender) Widerspruch bestehe zwischen dem (wegen unüberbrückbarer Differenzen gestellten) Begehren auf „Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft“ durch Begründung von Wohnungseigentum und der Rechtslage, wonach die Miteigentumsgemeinschaft bei der Begründung von Wohnungseigentum gerade nicht aufgehoben, sondern vielmehr in anderer Form fortgesetzt bzw. befestigt werde.

[10] Dagegen richtet sich der – von der Klägerin beantwortete – Rekurs des Beklagten, in dem er die Abänderung im Sinn einer Wiederherstellung des abweisenden Ersturteils anstrebt.

Rechtliche Beurteilung

[11] Der Rekurs ist zulässig, weil die Entscheidung des Berufungsgerichts korrekturbedürftig ist. Er ist demnach im Sinn des im Abänderungsantrag enthaltenen Antrags auf Aufhebung (vgl. RS0041774 [T1]) berechtigt. [11] Der Rekurs ist zulässig, weil die Entscheidung des Berufungsgerichts korrekturbedürftig ist. Er ist demnach im Sinn des im Abänderungsantrag enthaltenen Antrags auf Aufhebung vergleiche RS0041774 [T1]) berechtigt.

[1 2] 1. Nach ständiger Rechtsprechung (RS0013247) bedarf der Anspruch eines Teilhabers einer Eigentumsgemeinschaft auf Aufhebung nach § 830 Satz 2 ABGB keiner Begründung aus der Interessenslage des Klägers, sodass dem unbedingten Aufhebungsanspruch grundsätzlich nur durch die Teilungshindernisse der Unzeit und des Nachteils der übrigen Schranken gesetzt sind (RS0013246 [T10]). [12] 1. Nach ständiger Rechtsprechung (RS0013247) bedarf der Anspruch eines Teilhabers einer Eigentumsgemeinschaft auf Aufhebung nach Paragraph 830,

Satz 2 ABGB keiner Begründung aus der Interessenslage des Klägers, sodass dem unbedingten Aufhebungsanspruch grundsätzlich nur durch die Teilungshindernisse der Unzeit und des Nachteils der übrigen Schranken gesetzt sind (RS0013246 [T10]).

[13] 1.1. Allerdings können die Teilhaber einer Gemeinschaft verbindlich eine Vereinbarung über die Fortsetzung der Gemeinschaft eingehen (RS0013344 [T4]) und dadurch auf die Geltendmachung des Teilungsanspruchs verzichten (5 Ob 99/20z; 5 Ob 86/22s). Diese Regelung der Ausübung der Gemeinschaft stellt einen obligatorischen Vertrag dar (RS0013344), der nicht nur ausdrücklich getroffen werden, sondern auch stillschweigend durch schlüssige Handlung gemäß § 863 Abs 1 ABGB zustande kommen kann (5 Ob 99/20z; 5 Ob 86/22s). [13] 1.1. Allerdings können die Teilhaber einer Gemeinschaft verbindlich eine Vereinbarung über die Fortsetzung der Gemeinschaft eingehen (RS0013344 [T4]) und dadurch auf die Geltendmachung des Teilungsanspruchs verzichten (5 Ob 99/20z; 5 Ob 86/22s). Diese Regelung der Ausübung der Gemeinschaft stellt einen obligatorischen Vertrag dar (RS0013344), der nicht nur ausdrücklich getroffen werden, sondern auch stillschweigend durch schlüssige Handlung gemäß Paragraph 863, Absatz eins, ABGB zustande kommen kann (5 Ob 99/20z; 5 Ob 86/22s).

[14] Die Vereinbarung zur Fortsetzung der Gemeinschaft kann wie jedes andere Dauerschuldverhältnis aus wichtigen Gründen vorzeitig aufgelöst werden, wenn die weitere Erfüllung – aus wichtigen, objektiven (die gemeinschaftliche Sache betreffenden) oder aus subjektiven (die Personen einzelner Teilhaber betreffenden) Gründen – unmöglich oder unzumutbar wird (RS0098749; RS0013260).

[15] Zur Erhebung der Teilungsklage ist in einem solchen Fall allerdings nur derjenige berechtigt, der für das Auftreten der Mißhelligkeiten nicht allein oder überwiegend verantwortlich ist und dem daher die Fortsetzung des Rechtsverhältnisses aus schwerwiegenden Gründen unzumutbar ist (RS0017309 [T1]; 1 Ob 521/96; vgl auch 1 Ob 2392/96p). [15] Zur Erhebung der Teilungsklage ist in einem solchen Fall allerdings nur derjenige berechtigt, der für das Auftreten der Mißhelligkeiten nicht allein oder überwiegend verantwortlich ist und dem daher die Fortsetzung des Rechtsverhältnisses aus schwerwiegenden Gründen unzumutbar ist (RS0017309 [T1]; 1 Ob 521/96; vergleiche auch 1 Ob 2392/96p).

[16] 1.2. Gemäß § 832 ABGB kann die Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft den Teilhabern mit den gleichen Wirkungen wie nach § 831 ABGB auch durch Anordnung eines Dritten – unter Lebenden oder von Todes wegen – auferlegt werden (RS0013272; 6 Ob 675/79; 3 Ob 2042/96g; 2 Ob 97/23p; Tanczos/Eliskases in Rummel/Lukas, ABGB4 § 832 ABGB Rz 1 [Stand 1. 8. 2015, rdb.at]). Im Fall des § 832 ABGB muss ein dazu befugter Dritter die gesamte Sache zur Gemeinschaft bestimmt haben (8 Ob 521/78; 7 Ob 545/84; 3 Ob 2042/96g). [16] 1.2. Gemäß Paragraph 832, ABGB kann die Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft den Teilhabern mit den gleichen Wirkungen wie nach Paragraph 831, ABGB auch durch Anordnung eines Dritten – unter Lebenden oder von Todes wegen – auferlegt werden (RS0013272; 6 Ob 675/79; 3 Ob 2042/96g; 2 Ob 97/23p; Tanczos/Eliskases in Rummel/Lukas, ABGB4 Paragraph 832, ABGB Rz 1 [Stand 1. 8. 2015, rdb.at]). Im Fall des Paragraph 832, ABGB muss ein dazu befugter Dritter die gesamte Sache zur Gemeinschaft bestimmt haben (8 Ob 521/78; 7 Ob 545/84; 3 Ob 2042/96g).

[17] 1.3. Unter einer Auflage wird gemäß § 709 ABGB die einer letztwilligen Verfügung oder einem unentgeltlichen Geschäft beigefügte Nebenbestimmung verstanden, durch die ein Zuwendungsempfänger zu einem bestimmten Verhalten verpflichtet wird (RS0012650). Die Auflage kann in einem Tun oder auch in einem Unterlassen bestehen (RS0012650 [T5]). Sie dient besonderen Interessen des Erblassers oder begünstigt Dritte oder die Öffentlichkeit, manchmal auch den Beschwernten selbst (RS0012650 [T6]). [17] 1.3. Unter einer Auflage wird gemäß Paragraph 709, ABGB die einer letztwilligen Verfügung oder einem unentgeltlichen Geschäft beigefügte Nebenbestimmung verstanden, durch die ein Zuwendungsempfänger zu einem bestimmten Verhalten verpflichtet wird (RS0012650). Die Auflage kann in einem Tun oder auch in einem Unterlassen bestehen (RS0012650 [T5]). Sie dient besonderen Interessen des Erblassers oder begünstigt Dritte oder die Öffentlichkeit, manchmal auch den Beschwernten selbst (RS0012650 [T6]).

[18] 1.4. Maßgeblich für die Auslegung einer letztwilligen Verfügung ist nach § 553 ABGB in der hier anzuwendenden Fassung des ErbRÄG 2015 (§ 1503 Abs 7 Z 1 und 2 ABGB) der wahre Wille des Erblassers im Zeitpunkt der Verfügung (RS0012238 [T9]), der in ihrem Wortlaut zumindest angedeutet sein muss (vgl zur „Andeutungstheorie“: RS0012372). Die Auslegung soll dabei so erfolgen, dass der vom Erblasser angestrebte Erfolg eintritt (vgl RS0012370). Wörter sind nach ihrer gewöhnlichen Bedeutung auszulegen, außer der Erblasser hat mit gewissen Ausdrücken einen

besonderen Sinn verbunden (§ 553 Satz 1 ABGB). [18] 1.4. Maßgeblich für die Auslegung einer letztwilligen Verfügung ist nach Paragraph 553, ABGB in der hier anzuwendenden Fassung des ErbRÄG 2015 (Paragraph 1503, Absatz 7, Ziffer eins und 2 ABGB) der wahre Wille des Erblassers im Zeitpunkt der Verfügung (RS0012238 [T9]), der in ihrem Wortlaut zumindest angedeutet sein muss (vergleiche zur „Andeutungstheorie“: RS0012372). Die Auslegung soll dabei so erfolgen, dass der vom Erblasser angestrebte Erfolg eintritt (vergleiche RS0012370). Wörter sind nach ihrer gewöhnlichen Bedeutung auszulegen, außer der Erblasser hat mit gewissen Ausdrücken einen besonderen Sinn verbunden (Paragraph 553, Satz 1 ABGB).

[19] 2. Ausgehend vom Wortlaut der letztwilligen Verfügung der Mutter hat diese die Parteien je zur Hälfte als Erben eingesetzt und ausdrücklich bestimmt, dass auf der Liegenschaft das Hälfteeigentum einzuverleiben ist und „keiner der beiden Hälfteeigentümer ohne Zustimmung des anderen die Liegenschaft belasten oder verkaufen kann“. Darüber hinaus hat sie verfügt, dass die Hausverwaltung durch den Beklagten durchzuführen ist und diesen ermächtigt, Mietverträge aller Art abzuschließen, Investitionen zu tätigen und Entscheidungen genereller Art in Rechtswirksamkeit für das gesamte Haus bzw für beide Eigentümer und deren Rechtsnachfolger zu treffen.

[20] Mit dieser Anordnung hat die Mutter klar zum Ausdruck gebracht, die Liegenschaft nur unter der Auflage (somit auflösenden Bedingung) zuzuwenden, dass die Liegenschaft im Hälfteeigentum der Parteien verbleibt, und den eingesetzten Erben ein Verkauf an dritte Personen – ohne Zustimmung des jeweils anderen Erben – verboten wird (vgl auch 2 Ob 97/23p). [20] Mit dieser Anordnung hat die Mutter klar zum Ausdruck gebracht, die Liegenschaft nur unter der Auflage (somit auflösenden Bedingung) zuzuwenden, dass die Liegenschaft im Hälfteeigentum der Parteien verbleibt, und den eingesetzten Erben ein Verkauf an dritte Personen – ohne Zustimmung des jeweils anderen Erben – verboten wird (vergleiche auch 2 Ob 97/23p).

[21] Damit im Einklang steht der Wille der Mutter, mit der weiteren – im Testament angeordneten – Verpflichtung der Parteien zur Einräumung eines wechselseitigen Belastungs- und Veräußerungsverbots den Verbleib der Liegenschaft im Familienbesitz zu sichern.

[22] Aus der letztwilligen Verfügung ergibt sich somit die Verpflichtung der Parteien im Sinne des § 832 ABGB, die unter ihnen begründete Gemeinschaft fortzusetzen. [22] Aus der letztwilligen Verfügung ergibt sich somit die Verpflichtung der Parteien im Sinne des Paragraph 832, ABGB, die unter ihnen begründete Gemeinschaft fortzusetzen.

[2 3] 3. Die von der Klägerin angestrebte Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft durch die Begründung von Wohnungseigentum beseitigt zwar als Sonderform der Realteilung (RS0106352 [T1]; 5 Ob 185/22z; 5 Ob 12/24m) die Gemeinschaft des Eigentums an der Liegenschaft nicht, sondern befestigt sie in anderer Form (RS0121971 [T1]; 5 Ob 60/22t; 5 Ob 114/22h), steht aber der letztwilligen Anordnung der Mutter insofern entgegen, als die Parteien nicht mehr Hälfteeigentümer an der Liegenschaft verblieben und der Beklagte auch nicht mehr berechtigt wäre, für das gesamte Haus und mit Wirkung für die Klägerin Mietverträge abzuschließen oder Investitionen zu tätigen.

[24] Die Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum scheitert zudem daran, dass die Parteien – nach den insoweit unbekämpften Feststellungen – einvernehmlich den Willen der Mutter durch die Vereinbarung des wechselseitigen Belastungs- und Veräußerungsverbots mit dem Ziel umsetzen wollten, „alles so weiterzuführen und weiter zu vermieten wie dies bereits die gemeinsame Mutter getan hatte“. Damit haben auch die Parteien zumindest schlüssig die Fortsetzung der Gemeinschaft vereinbart (RS0013344 [T4]; 5 Ob 99/20z; 5 Ob 86/22s) und auf die Geltendmachung des Teilungsanspruchs – auch hinsichtlich der Begründung von Wohnungseigentum – verzichtet (arg: „Weiterführung wie bisher“).

[25] Unabhängig davon, ob man die Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft einerseits aus der letztwilligen Verfügung der Mutter oder andererseits aus der wechselseitigen Fortsetzungsvereinbarung der Parteien ableitet, bleibt für eine einschränkende Auslegung, die nur einseitig verpflichtende bzw nach überwiegender Ansicht sogar nur unentgeltliche Verzichtserklärungen umfasst (vgl RS0038546; 6 Ob 110/07f; 3 Ob 196/13i; Dullinger in Rummel/Lukas/Geroldinger, ABGB4 § 1444 ABGB Rz 15 mwN [Stand 28. 2. 2025, rdb.at]), kein Anwendungsbereich. [25] Unabhängig davon, ob man die Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft einerseits aus der letztwilligen Verfügung der Mutter oder andererseits aus der wechselseitigen Fortsetzungsvereinbarung der Parteien ableitet, bleibt für eine einschränkende Auslegung, die nur einseitig verpflichtende bzw nach überwiegender Ansicht sogar nur

unentgeltliche Verzichtserklärungen umfasst vergleiche RS0038546; 6 Ob 110/07f; 3 Ob 196/13i; Dullinger in Rummel/Lukas/Geroldinger, ABGB4 Paragraph 1444, ABGB Rz 15 mwN [Stand 28. 2. 2025, rdb.at]), kein Anwendungsbereich.

[2 6] 4. Zusammenfassend steht der Teilungsklage die Verpflichtung der Parteien zur Fortsetzung der Gemeinschaft als umfassendes Teilungshindernis, das sich hier auch auf die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft durch die Begründung von Wohnungseigentum erstreckt, entgegen.

[27] Dem Rekurs ist daher Folge zu geben und der Beschluss des Berufungsgerichts aufzuheben. Da das Berufungsgericht – ausgehend von seiner vom Obersten Gerichtshof nicht geteilten Rechtsansicht – die Berufung der Klägerin nicht abschließend erledigt hat, ist die Rechtssache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses hat sich für die abschließende Beurteilung, ob die Verpflichtung der Parteien zur Fortsetzung der Gemeinschaft als Dauerschuldverhältnis ausnahmsweise aus wichtigen Gründen vorzeitig aufgelöst werden kann, mit den noch nicht behandelten Berufungsgründen und -argumenten zu befassen und neuerlich über die Berufung der Klägerin zu entscheiden.

[28] 5. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO. [28] 5. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E145601

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00025.25Z.0923.000

Im RIS seit

09.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

13.05.2026

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