jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2000/3/22 3Ob333/98m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.03.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der Klägerin Thusnelda S*****, vertreten durch Dr. Siegfried Leitner, Rechtsanwalt in Graz, gegen den Beklagten Otmar S*****, vertreten durch Dr. Helmut Thomich, Rechtsanwalt in Graz, wegen Teilung (Streitwert 97.000 S), über die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 18. September 1998, GZ 6 R 283/98a-20, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Voitsberg vom 19. Mai 1998, GZ 3 C 1034/97m-16, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Beklagte ist schuldig, der Klägerin die mit 6.086,40 S (darin enthalten 1.014,40 S USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Streitteile (damals Lebensgefährten) erwarben mit Kaufvertrag vom 5. 11. 1992 je zur Hälfte eine Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus in der Weststeiermark. Mit dem weiteren Vertrag vom 21. 12. 1992 räumten sie ua dem Verkäuferehepaar ein - im Vertrag näher ausgestaltetes - lebenslanges "Benützungsrecht" an dieser Liegenschaft ein. Obwohl die Lebensgemeinschaft der Streitteile bereits beendet war, schlossen sie über die Liegenschaft die schriftliche Vereinbarung vom 28. 7. 1996, die folgenden wesentlichen Inhalt aufweist:

"Die Vertragsteile erklären trotz aufgelöster Lebensgemeinschaft die Miteigentumsgemeinschaft an der EZ ... fortzusetzen und treffen nachstehende Benützungsvereinbarung.

Beabsichtigt einer der beiden Miteigentümer, sein Miteigentum an dem angeführten Vermögen an Dritte entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern, so ist dem anderen Miteigentümer das Vorkaufsrecht zum gemeinen Wert einzuräumen. In diesem Fall ist der gemeine Wert wie folgt festzustellen:

Das gesamte einleitend angeführte Vermögen ist ungeteilt zum Verkauf anzubieten. Der dabei von Kaufinteressenten angebotene höchste Kaufpreis ist der gemeine Wert. Für diese Wertbestimmungsmethode räumen sich die Miteigentümer gegenseitig den Zeitraum von einem Jahr nach schriftlicher Bekanntgabe der Veräußerungsabsicht ein.

Kann der gemeine Wert so nicht festgestellt werden, bestellen die Miteigentümer gemeinsam einen befähigten Sachverständigen, welcher den gemeinen Wert des gesamten einleitend angeführten Vermögens bei ungeteilter Veräußerung feststellen soll.

Wenn nach Einräumung des Vorkaufsrechtes zum anteilig festgestellten gemeinen Wert der andere Miteigentümer von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch macht, oder für den Fall, dass, gleich aus welchen Gründen immer, das Miteigentum an dem einleitend angeführten gemeinsamen Vermögen beendet wird, vereinbaren die Miteigentümer, dass dieses gemeinsame Vermögen nur im Ganzen, also ungeteilt, durch beide Miteigentümer zum Verkauf angeboten und veräußert wird.

....."

Mit Schreiben vom 29. 4. 1997 bot die Klägerin dem Beklagten an, dessen Hälfteanteil an der genannten Liegenschaft (wie der Beklagte vorbrachte [AS 9]: um 750.000 S) zu kaufen; für den Fall, dass bis 15. 5. 1997 keine Zustimmungserklärung vorliege, werde die Teilungsklage eingebracht. Der Beklagte lehnte dieses Angebot mit Schreiben vom 15. 5. 1997 ab. Die Klägerin forderte den Beklagten nicht auf, die betroffene Liegenschaft gemeinsam zum Verkauf anzubieten und zu veräußern. Eine Naturalteilung der Liegenschaft ist - unbestrittenermaßen - nicht möglich. Im Jahr 1997 starb die Verkäuferin der Liegenschaft, der Verkäufer hat am 16. 5. 1997 schriftlich gegenüber der Klägerin auf sein Nutzungsrecht, welches er seit 1995 nicht mehr ausgeübt hatte, verzichtet.

Da seit dem Kauf der Liegenschaft im Jahr 1992 die in§ 30 Abs 1 Z 1 EStG vorgesehene zehn- bzw fünfzehnjährige "Spekulationsfrist" noch nicht abgelaufen ist, unterliegt ein durch den Verkauf der Liegenschaft erzielter Gewinn (derzeit: Schluss der Verhandlung erster Instanz 8. 5. 1998) der Einkommensteuerpflicht.Da seit dem Kauf der Liegenschaft im Jahr 1992 die in Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, EStG vorgesehene zehn- bzw fünfzehnjährige "Spekulationsfrist" noch nicht abgelaufen ist, unterliegt ein durch den Verkauf der Liegenschaft erzielter Gewinn (derzeit: Schluss der Verhandlung erster Instanz 8. 5. 1998) der Einkommensteuerpflicht.

Die Klägerin begehrte die Zivilteilung der genannten Liegenschaft. Mit der Vereinbarung vom 28. 7. 1996 sei festgelegt worden, dass ein Miteigentümer nicht ohne Einbindung des anderen seinen Miteigentumsanteil einem Dritten veräußern dürfe, sondern dem anderen ein Vorkaufsrecht eingeräumt werde. Nach der Beendigung der persönlichen Beziehung der Streitteile sei jedoch der Klägerin die weitere Aufrechterhaltung der Miteigentumsgemeinschaft nicht mehr zumutbar. Der Beklagte habe ihr Anbot, seinen Hälfteanteil zu erwerben, abgelehnt. Teilungshindernisse lägen nicht vor.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Mit der Vereinbarung vom 28. 7. 1996 habe verhindert werden sollen, dass ein Miteigentümer seinen Hälfteanteil allein verkaufe. Eine Ablehnung des darin vereinbarten Vorkaufsrechts sei allerdings "ohne rechtliche Konsequenzen", weil für diesen Fall vereinbart worden sei, dass die Liegenschaft nur im Ganzen, "also ungeteilt", durch beide Miteigentümer zum Verkauf angeboten und veräußert werde. Eine Aufforderung im zuletzt dargelegten Sinne habe die Klägerin an ihn nicht gerichtet, weshalb die Teilungsklage schon "auf Grund der genannten Vereinbarung vom 28. 7. 1996" nicht zulässig sei. Im Übrigen wendete der Beklagte gegen das Teilungsbegehren die Teilungshindernisse der "Unzeit" bzw des "Nachteils der übrigen" ein, weil bei einer Veräußerung der Liegenschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt der durch den Verkauf erzielte Gewinn als Spekulationsgewinn zu versteuern wäre, was für ihn eine Belastung von 170.000 S brächte.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Der unbedingte Teilungsanspruch des Miteigentümers sei insoweit eingeschränkt, als er nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen erhoben werden dürfe, wobei allerdings ein Aufschub der Teilung nur gerechtfertigt sei, wenn der Teilung vorübergehende Hindernisse entgegenstünden. Unzeit liege etwa dann vor, wenn die Teilungsklage eingebracht werde, obwohl für den Fall der Auflösung der Miteigentumsgemeinschaft eine vertragliche Regelung bestehe. Eine unverhältnismäßig hohe, nur während einer bestimmten Frist drohende Steuerpflicht könne als Nachteil der übrigen die Teilung hindern. Gemäß § 30 Abs 1 Z 1 lit a EStG sei, wenn zwischen An- und Verkauf einer Liegenschaft eine Frist von weniger als zehn (in besonderen Fällen: fünfzehn) Jahren liegt, der durch den Verkauf erzielte Gewinn als Spekulationsgewinn zu versteuern. Ein solches Teilungshindernis liege jedoch dann nicht vor, wenn die abzuwartende Frist für den teilungswilligen Partner unzumutbar lange sei. Hier könnte eine Teilung erst ab 5. 11. 2002 stattfinden, solle eine Versteuerung eines Spekulationsgewinns vermieden werden. Das Zuwarten für einen Zeitraum von rund vier Jahren stelle jedoch eine (nach dem Ergebnis der Entscheidung wohl gemeint: keine) Überforderung des Verlangens auf Rücksichtnahme

gegenüber den Interessen des Partners in der Miteigentumsgemeinschaft dar.Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Der unbedingte Teilungsanspruch des Miteigentümers sei insoweit eingeschränkt, als er nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen erhoben werden dürfe, wobei allerdings ein Aufschub der Teilung nur gerechtfertigt sei, wenn der Teilung vorübergehende Hindernisse entgegenstünden. Unzeit liege etwa dann vor, wenn die Teilungsklage eingebracht werde, obwohl für den Fall der Auflösung der Miteigentumsgemeinschaft eine vertragliche Regelung bestehe. Eine unverhältnismäßig hohe, nur während einer bestimmten Frist drohende Steuerpflicht könne als Nachteil der übrigen die Teilung hindern. Gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG sei, wenn zwischen An- und Verkauf einer Liegenschaft eine Frist von weniger als zehn (in besonderen Fällen: fünfzehn) Jahren liegt, der durch den Verkauf erzielte Gewinn als Spekulationsgewinn zu versteuern. Ein solches Teilungshindernis liege jedoch dann nicht vor, wenn die abzuwartende Frist für den teilungswilligen Partner unzumutbar lange sei. Hier könnte eine Teilung erst ab 5. 11. 2002 stattfinden, solle eine Versteuerung eines Spekulationsgewinns vermieden werden. Das Zuwarten für einen Zeitraum von rund vier Jahren stelle jedoch eine (nach dem Ergebnis der Entscheidung wohl gemeint: keine) Überforderung des Verlangens auf Rücksichtnahme gegenüber den Interessen des Partners in der Miteigentumsgemeinschaft dar.

Das Berufungsgericht gab dem Teilungsbegehren statt und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 52.000 S, nicht aber 260.000 S übersteigt und (erst infolge des Antrags des Beklagten gemäß § 508 ZPO) die ordentliche Revision zulässig sei. Aus der Vereinbarung der Streitteile vom 28. 7. 1996 sei abzuleiten, dass die Fortsetzung der Miteigentumsgemeinschaft nicht auf unbestimmte Zeit gerichtet gewesen sei. Mit der Vereinbarung sollte bloß verhindert werden, dass ein Teilhaber seinen Anteil alleine veräußere. Eine gemeinsame Veräußerung der Liegenschaft sollte aber jederzeit möglich sein. Diese Vereinbarung stehe somit der Zivilteilung nicht entgegen. Die vom Beklagten für den Fall der Teilung (Veräußerung) befürchtete Pflicht zur Versteuerung eines Spekulationsgewinns könnte das Teilungshindernis "Nachteil der übrigen" schon deshalb nicht verwirklichen, weil es sich dabei nicht um ein vorübergehendes, für die teilungswillige Klägerin abzuwartendes Hindernis handle; der Klägerin sei ein Zuwarten über viereinhalb Jahre nicht zuzumuten. Dabei bedürfe es auch keiner Interessenabwägung unter den Teilhabern, zumal der Beklagte in erster Instanz nicht vorgebracht habe, inwiefern diese drohende Steuerbelastung für ihn eine derart krasse, existenzbedrohende Interessenbeeinträchtigung darstelle, dass die Klägerin bis dahin einen Aufschub der Teilung hinnehmen müsste. Weil Vereinbarungen über die Teilung des Miteigentums den gesetzlichen Teilungsanspruch modifizieren könnten, lägen die Voraussetzungen für die (nachträgliche) Revisionszulassung vor.Das Berufungsgericht gab dem Teilungsbegehren statt und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 52.000 S, nicht aber 260.000 S übersteigt und (erst infolge des Antrags des Beklagten gemäß Paragraph 508, ZPO) die ordentliche Revision zulässig sei. Aus der Vereinbarung der Streitteile vom 28. 7. 1996 sei abzuleiten, dass die Fortsetzung der Miteigentumsgemeinschaft nicht auf unbestimmte Zeit gerichtet gewesen sei. Mit der Vereinbarung sollte bloß verhindert werden, dass ein Teilhaber seinen Anteil alleine veräußere. Eine gemeinsame Veräußerung der Liegenschaft sollte aber jederzeit möglich sein. Diese Vereinbarung stehe somit der Zivilteilung nicht entgegen. Die vom Beklagten für den Fall der Teilung (Veräußerung) befürchtete Pflicht zur Versteuerung eines Spekulationsgewinns könnte das Teilungshindernis "Nachteil der übrigen" schon deshalb nicht verwirklichen, weil es sich dabei nicht um ein vorübergehendes, für die teilungswillige Klägerin abzuwartendes Hindernis handle; der Klägerin sei ein Zuwarten über viereinhalb Jahre nicht zuzumuten. Dabei bedürfe es auch keiner Interessenabwägung unter den Teilhabern, zumal der Beklagte in erster Instanz nicht vorgebracht habe, inwiefern diese drohende Steuerbelastung für ihn eine derart krasse, existenzbedrohende Interessenbeeinträchtigung darstelle, dass die Klägerin bis dahin einen Aufschub der Teilung hinnehmen müsste. Weil Vereinbarungen über die Teilung des Miteigentums den gesetzlichen Teilungsanspruch modifizieren könnten, lägen die Voraussetzungen für die (nachträgliche) Revisionszulassung vor.

Die gegen das berufungsgerichtliche Urteil erhobene Revision des Beklagten ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof gemäß § 508a Abs 1 ZPO nicht bindenden Ausspruch der Vorinstanz unzulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage mit erheblicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO abhängt.Die gegen das berufungsgerichtliche Urteil erhobene Revision des Beklagten ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO nicht bindenden Ausspruch der Vorinstanz unzulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage mit erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO abhängt.

Rechtliche Beurteilung

Die Auslegung der Vereinbarung der Streitteile vom 28. 7. 1996 durch das Berufungsgericht folgt zum einen ohnedies

dem diesbezüglichen Prozessstandpunkt des Beklagten, wonach damit vor allem die einseitige Veräußerung des Miteigentumsanteiles durch einen Teilhaber verhindert und dem anderen ein Vorkaufsrecht mit gewissen näher festgelegten Modifikationen eingeräumt werden im Übrigen aber eine "gemeinsame" Veräußerung der Gesamtliegenschaft jederzeit möglich sein sollte; das Berufungsgericht liegt aber auch mit der weiteren Annahme, diese Vereinbarung stehe einer Teilungsklage nicht entgegen, durchaus im Rahmen einer vertretbaren Auslegung dieser Parteienvereinbarung und hat damit keineswegs die Rechtslage verkannt. Wie der Beklagte selbst zugesteht, bleibt nach dieser Beurteilung die "Ablehnung/Nichtausübung" des angebotenen Vorkaufsrechts durch einen Teilhaber insoweit rechtsfolgenlos, als danach ohnedies (nur mehr) die gemeinsame Veräußerung der gesamten Liegenschaft vorgesehen wurde. Gemeinsame Veräußerungsbemühungen (zu den günstigsten Konditionen) bleiben den Streitteilen aber immer unbenommen, auch im Rahmen des Zivilteilungsverfahrens, weil sie es in der Hand haben, gemeinsam das ihnen am günstigsten erscheinende geringste Gebot festzusetzen, unter welchem die Liegenschaft nicht feilgeboten/versteigert/verkauft werden soll.

Ist danach aber die Teilungsklage an sich zulässig, dann liegt die Beurteilung der Teilungsvoraussetzungen einerseits sowie die Verneinung der vom Beklagten eingewendeten Teilungshindernisse durch das Berufungsgericht im Rahmen der von diesem auch zutreffend zitierten Rechtsprechung (insbes JBl 1994, 335; ecolex 1993, 594; MietSlg 36.052), wonach im Zusammenhang mit der eingewendeten Nachteiligkeit der Teilung für den Beklagten wegen der damit verbundenen Versteuerung des Spekulationsgewinns gemäß § 30 Abs 1 Z 1 lit a EStG dem teilungswilligen Miteigentümer (hier der Klägerin) ein mehrjähriger Teilungsaufschub nicht zumutbar ist, weil damit zwar für einen Teilhaber ein Vorteil, für den anderen aber auch ein Nachteil verbunden sein kann (siehe hiezu Hofmeister/Egglmeier in Schwimann, ABGB2 III Rz 135 zu § 830 mwN). Da die Ansicht der Vorinstanz, der Klägerin sei ein Zuwarten mit der Teilung von viereinhalb Jahren nicht zumutbar, in der Rechtsprechung Deckung findet, hat sie ohne Verkennung der Rechtslage dem Teilungsbegehren stattgegeben.Ist danach aber die Teilungsklage an sich zulässig, dann liegt die Beurteilung der Teilungsvoraussetzungen einerseits sowie die Verneinung der vom Beklagten eingewendeten Teilungshindernisse durch das Berufungsgericht im Rahmen der von diesem auch zutreffend zitierten Rechtsprechung (insbes JBl 1994, 335; ecolex 1993, 594; MietSlg 36.052), wonach im Zusammenhang mit der eingewendeten Nachteiligkeit der Teilung für den Beklagten wegen der damit verbundenen Versteuerung des Spekulationsgewinns gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG dem teilungswilligen Miteigentümer (hier der Klägerin) ein mehrjähriger Teilungsaufschub nicht zumutbar ist, weil damit zwar für einen Teilhaber ein Vorteil, für den anderen aber auch ein Nachteil verbunden sein kann (siehe hiezu Hofmeister/Egglmeier in Schwimann, ABGB2 römisch III Rz 135 zu Paragraph 830, mwN). Da die Ansicht der Vorinstanz, der Klägerin sei ein Zuwarten mit der Teilung von viereinhalb Jahren nicht zumutbar, in der Rechtsprechung Deckung findet, hat sie ohne Verkennung der Rechtslage dem Teilungsbegehren stattgegeben.

Diese Erwägungen, zu denen noch kommt, dass die Lösung aller dargelegten Rechtsfragen in ihrer Bedeutung über den Anlassfall nicht hinausgeht, was der Zulässigkeit der Revision entgegensteht (s RZ 1994/45 ua), führen zur Zurückweisung der Revision.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 50, 41 ZPO. Da die Klägerin auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat, diente ihre Revisionsbeantwortung der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung.Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 50,, 41 ZPO. Da die Klägerin auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat, diente ihre Revisionsbeantwortung der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung.

Anmerkung

E57354 03A03338

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0030OB00333.98M.0322.000

Dokumentnummer

JJT_20000322_OGH0002_0030OB00333_98M0000_000

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