

# TE OGH 1997/6/19 6Ob143/97s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.06.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag.Engelmaier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kellner, Dr.Schiemer, Dr.Prückner und Dr.Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Christiane S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Peter Schnabl, Rechtsanwalt in Wien, 2. Dr.Peter S\*\*\*\*\*, wider die beklagte Partei Hans B\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Heinrich Schöll, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft (Streitwert 818.000 S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 30.Jänner 1997, GZ 12 R 161/96a-31, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 29.Juli 1996, GZ 26 Cg 353/93k-26, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte hat den Klägern die mit 24.456,96 S (darin 4.076,60 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind zu je 7/24-Anteilen, der Beklagte ist zu 5/12-Anteilen Eigentümer der Liegenschaft EZ 589 KG M\*\*\*\*\* mit dem Grundstück 1355 Baufläche, Haus in W\*\*\*\*\*.

Die Kläger begehren die Zivilteilung dieser Liegenschaft.

Der Beklagte beantragt Klageabweisung und wendet Unzeit ein. Zwischen ihm und einem Dritten, der S\*\*\*\*\*gesellschaft mbH sei ein Verfahren zur Frage anhängig, ob der Beklagte seine Liegenschaftsanteile verkauft habe.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Es stellte fest, der Beklagte werde im Verfahren 13 Cg 338/93h des LG für ZRS Wien auf Zuhaltung eines Kaufvertrages über seine Liegenschaftsanteile in Anspruch genommen. Die Klägerin (S\*\*\*\*\*gesellschaft mbH) habe ihren Anspruch an die klagenden Parteien des Teilungsprozesses zediert und trete nur mehr formell als Prozeßpartei auf. Materiell handle es sich jedoch um einen durch Zession erworbenen Anspruch der Kläger. Sollten die Kläger im Verfahren auf Zuhaltung des Kaufvertrages obsiegen und der Beklagte verpflichtet werden, einen über seine Liegenschaftsanteile geschlossenen Kaufvertrag zuzuhalten, würde dem Teilungsprozeß die Grundlage entzogen. Eine Zivilteilung mit der Möglichkeit für beide Streitteile, die freiwillige Feilbietung zu verlangen, widerspreche somit den Interessen beider Parteien.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger Folge und erließ das begehrte Teilungsurteil. Es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes 50.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil die Entscheidung der vorliegenden Rechtsfrage einer Klärung durch den Obersten Gerichtshof bedürfe.

Das Berufungsgericht stellte aus dem Akt 13 Cg 338/93h des LG für ZRS Wien ergänzend fest, daß sich das Klagebegehren darauf richte, den Beklagten schuldig zu erkennen, die ihm gehörigen Miteigentumsanteile je zur Hälfte an die im Teilungsverfahren klagenden Parteien zu einem bestimmten Kaufpreis zu verkaufen und eine einverleibungsfähige Urkunde in gehöriger Form zu unterfertigen; in eventu, den Beklagten schuldig zu erkennen, eine einverleibungsfähige Urkunde des in der Klage bestimmt angeführten Inhaltes zu unterfertigen.

In rechtlicher Hinsicht verneinte das Berufungsgericht das Teilungshindernis der Unzeit. Das vom Erstgericht erlassene Veräußerungs- und Belastungsverbot hindere eine Teilungsklage nicht. Ein Teilungshindernis sei nur dann anzunehmen, wenn zwischen den Miteigentümern oder zwischen einem Miteigentümer und einem Dritten ein nicht offenbar mutwillig eingeleiteter oder aussichtsloser Rechtsstreit über das Eigentum an der zu teilenden Sache anhängig sei. Dies sei hier nicht der Fall, da es im Verfahren vor dem LG für ZRS Wien nicht unmittelbar um das Eigentum gehe, sondern ein (bloß) obligatorischer Anspruch auf Eigentumsübertragung geltend gemacht werde. Der Umstand, daß im Fall eines Obsiegens der klagenden Parteien dem Teilungsprozeß der Boden entzogen würde, könne nicht als Teilungshindernis angesehen werden.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision des Beklagten ist aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen zulässig, aber nicht berechtigt.

Gemäß § 830 ABGB kann jeder Teilhaber einer Eigentumsgemeinschaft in der Regel die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, jedoch nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen. Nach ständiger Rechtsprechung und Lehre ist Unzeit ein objektiver, außerhalb der Beteiligten stehender, das heißt aus der Beschaffenheit der Sache resultierender, für alle Beteiligten in gleicher Weise wirkender Umstand, der die Teilung zur gegebenen Zeit unzweckmäßig und für beide Teile schädigend macht (ImmZ 1990, 191; JBl 1984, 431; SZ 57/45 uva; Gamerith in Rummel, ABGB2 Rz 6 zu § 830; Koziol/Welser, Grundriß10 II, 56; Oberhofer, Die Aufhebung von Miteigentumsgemeinschaften an bebauten Grundstücken, WoBl 1994, 58 ff). Gemäß Paragraph 830, ABGB kann jeder Teilhaber einer Eigentumsgemeinschaft in der Regel die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, jedoch nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen. Nach ständiger Rechtsprechung und Lehre ist Unzeit ein objektiver, außerhalb der Beteiligten stehender, das heißt aus der Beschaffenheit der Sache resultierender, für alle Beteiligten in gleicher Weise wirkender Umstand, der die Teilung zur gegebenen Zeit unzweckmäßig und für beide Teile schädigend macht (ImmZ 1990, 191; JBl 1984, 431; SZ 57/45 uva; Gamerith in Rummel, ABGB2 Rz 6 zu Paragraph 830 ;, Koziol/Welser, Grundriß10 römisch II, 56; Oberhofer, Die Aufhebung von Miteigentumsgemeinschaften an bebauten Grundstücken, WoBl 1994, 58 ff).

Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen von Teilungshindernissen trifft den Beklagten (MietSlg 34.068; ImmZ 1990, 191). Der Beklagte hat seinen Einwand der Unzeit darauf getützt, daß zwischen ihm und einem Dritten ein nicht offenbar mutwillig eingeleiteter oder aussichtsloser Rechtsstreit über das Eigentum an der zu teilenden Sache anhängig sei und durch ein Obsiegen der dort klagenden Partei dem Teilungsprozeß der Boden entzogen würde.

Der Oberste Gerichtshof hat zwar schon mehrfach ausgesprochen, daß das Teilungshindernis der Unzeit sowohl dann vorliegt, wenn über das Eigentumsrecht des Klägers ein Rechtsstreit mit einem Dritten anhängig ist, als auch dann, wenn ein solcher Rechtsstreit das Eigentum des Beklagten betrifft oder zwischen den Parteien des Teilungsprozesses schon vor dessen Einleitung abhängig gemacht wurde und diese Verfahren nicht offenbar mutwillig oder aussichtslos sind (SZ 55/60; JBl 1984, 431; RIS-Justiz RS0013290). Diesen Verfahren war gemeinsam, daß im Falle des Obsiegens des Teilungsbeklagten der Teilungskläger nicht mehr Liegenschaftseigentümer gewesen und damit die Grundlage für das Teilungsbegehren weggefallen wäre.

Im Verfahren JBl 1984, 431 hatte der im Teilungsverfahren Beklagte gegen die dort klagende Partei eine Erbschaftsklage anhängig gemacht, deren Begehren auf Herausgabe der angefallenen Erbschaft (= der Miteigentumsanteile) gerichtet war (Welser in Rummel, ABGB2 Rz 1 und 7 zu § 823, Koziol/Welser aaO 411 ff). Mit rechtskräftiger Stattgebung der Erbschaftsklage hätte der Erbschaftskläger unmittelbar die Stellung eines Universalsukzessors der Erblasserin erlangt und wäre damit Alleineigentümer sämtlicher Liegenschaftsanteile geworden, so daß sich die gegen ihn gerichtete Teilungsklage erübrigt hätte. Im Verfahren JBl 1984, 431 hatte der im Teilungsverfahren Beklagte gegen die dort klagende Partei eine Erbschaftsklage anhängig gemacht, deren Begehren

auf Herausgabe der angefallenen Erbschaft (= der Miteigentumsanteile) gerichtet war (Welser in Rummel, ABGB2 Rz 1 und 7 zu Paragraph 823,, Koziol/Welser aaO 411 ff). Mit rechtskräftiger Stattgebung der Erbschaftsklage hätte der Erbschaftskläger unmittelbar die Stellung eines Universalsukzessors der Erblasserin erlangt und wäre damit Alleineigentümer sämtlicher Liegenschaftsanteile geworden, so daß sich die gegen ihn gerichtete Teilungsklage erübrigt hätte.

Das Verfahren SZ 55/60 betraf eine Klage des im Teilungsverfahren beklagten Miteigentümers auf Herausgabe der Hälfte einer ihm und der Klägerin je zur Hälfte gehörigen Liegenschaft. Auch hier hätte der Beklagte im Fall seines Obsiegens Eigentum an der vom Teilungsverfahren betroffenen Liegenschaft (und nicht bloß einen obligatorischen Anspruch) erlangt, wodurch die Grundlage für das Begehren der Teilungsklägerin weggefallen wäre.

Diese Schlußfolgerungen treffen auf den gegenständlichen Fall jedoch nicht zu. In dem vor der Teilungsklage von einem Dritten gegen den im Teilungsprozeß Beklagten anhängig gemachten Verfahren stellen sich die Kläger auf den Standpunkt, der Beklagte sei aufgrund einer mit ihr getroffenen Vereinbarung verpflichtet, einen Kaufvertrag über seine Liegenschaftsanteile abzuschließen. Die Klage ist auf Abschluß eines Kaufvertrags gerichtet, ist somit rein obligatorischer Natur. Ein rechtskräftiges Urteil könnte den Klägern lediglich den (obligatorischen) Anspruch auf Abschluß eines formgültigen Kaufvertrages, nicht jedoch einen (unmittelbaren) Anspruch auf Einverleibung eines Eigentumsrechts vermitteln. Ihr Obsiegen im Vorprozeß würde somit nicht unmittelbar zum Wegfall der Grundlage für das Teilungsbegehren führen, müßten doch die Kläger als weitere Voraussetzung für ihren Eigentumserwerb an den restlichen Miteigentumsanteilen zunächst den Abschluß eines Kaufvertrags nach § 354 EO erzwingen. Solange dies nicht gelungen ist, kann von einem Wegfall der Grundlage für das Teilungsbegehren keine Rede sein. Diese Schlußfolgerungen treffen auf den gegenständlichen Fall jedoch nicht zu. In dem vor der Teilungsklage von einem Dritten gegen den im Teilungsprozeß Beklagten anhängig gemachten Verfahren stellen sich die Kläger auf den Standpunkt, der Beklagte sei aufgrund einer mit ihr getroffenen Vereinbarung verpflichtet, einen Kaufvertrag über seine Liegenschaftsanteile abzuschließen. Die Klage ist auf Abschluß eines Kaufvertrags gerichtet, ist somit rein obligatorischer Natur. Ein rechtskräftiges Urteil könnte den Klägern lediglich den (obligatorischen) Anspruch auf Abschluß eines formgültigen Kaufvertrages, nicht jedoch einen (unmittelbaren) Anspruch auf Einverleibung eines Eigentumsrechts vermitteln. Ihr Obsiegen im Vorprozeß würde somit nicht unmittelbar zum Wegfall der Grundlage für das Teilungsbegehren führen, müßten doch die Kläger als weitere Voraussetzung für ihren Eigentumserwerb an den restlichen Miteigentumsanteilen zunächst den Abschluß eines Kaufvertrags nach Paragraph 354, EO erzwingen. Solange dies nicht gelungen ist, kann von einem Wegfall der Grundlage für das Teilungsbegehren keine Rede sein.

Das Berufungsgericht hat daher mit Recht das Teilungshindernis der Unzeit verneint.

Diese Erwägungen führen zur Bestätigung des angefochtenen Urteils.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruhen auf §§ 41 und 50 Abs 2 ZPO Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruhen auf Paragraphen 41 und 50 Absatz 2, ZPO.

#### **Anmerkung**

E46545 06A01437

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0060OB00143.975.0619.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970619\_OGH0002\_0060OB00143\_97S0000\_000

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