

TE OGH 1997/4/23 3Ob2042/96g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.04.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann 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 klagenden Partei Josef T*****, vertreten durch Dr.Karl G.Aschaber und andere Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die beklagten Parteien 1. Christine P*****, 2. Brigitte P*****, beide vertreten durch Dr.Klaus Gürtler, Rechtsanwalt in Hall in Tirol, wegen Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums (Streitwert S 299.000), infolge außerordentlicher Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 5.Dezember 1995, GZ 1 R 1031/95t-26, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 26.Juli 1995, GZ 40 Cg 81/94m-19, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit S 15.097,50 (darin enthalten S 2.516,25 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist zur Hälfte, die Beklagten sind zu je einem Viertel grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** H*****. Diese Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr.18 Garten im Ausmaß von 179 m**2 und dem Grundstück Nr.27 Baufläche im Ausmaß von 212 m**2 samt dem darauf errichteten Haus S*****gasse 18. Das Gesamtausmaß der Liegenschaft beträgt 341 m**2. Im Norden grenzt das Grundstück Nr.18 an die R*****-Straße. Auf dem nördlichen Teil des Grundstückes Nr.18 haben der Kläger und sein Bruder Alois ein Zweifamilien-Wohnhaus (R*****-Straße 7) errichtet Im Erdgeschoß wohnt die Zweitbeklagte aufgrund eines Bestandverhältnisses, im ersten Stock der Kläger. Der Nordteil des Grundstückes ist daher verbaut, der Südteil ist Gartenfläche.

Mit Schenkungs- und Übergabevertrag vom 27.7.1973 hatte der Vater des Klägers und Großvater der Beklagten, Josef T*****, diese ihm gehörige Liegenschaft zu je 1/6 an seine sechs ehelichen Kinder (den Kläger und dessen fünf Geschwister) übergeben. Unter Punkt 12 des Vertrages ist festgehalten:

"Im Fall, daß sich ein Geschenknehmer entschließen sollte, seinen Anteil zu veräußern, so sei hier schon festgelegt, daß ein Verkauf von geschenkten Anteilen an fremde Personen ausnahmslos untersagt ist. Nur die Geschwister der Geschenknehmer sind berechtigt, Anteile käuflich zu erwerben, und zwar nicht zu einem überhöhten Preis, sondern der Verkaufspreis soll im Zweifelsfall durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen als angemessen bewertet werden".

Die Gesamtliegenschaft erstreckt sich von der S*****gasse aus gesehen in nördliche Richtung und grenzt, wie dargestellt, im Norden an die R*****-Straße an. Die Grundstücksbreite des Grundstückes Nr.18 beträgt im Norden 8,52 m und im Süden ca 7,75 m. Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt 15 m. In Richtung Osten weist das Grundstück im nichtverbauten Gartenbereich einen ca 9 m**2 großen Fortsatz in Form eines unregelmäßigen Viereckes auf, auf welchem in der Natur ein Gartenhäuschen errichtet ist. Die bebaute Fläche des Grundstückes Nr.18 nimmt ca 67 m**2 in Anspruch, die unbebaute Fläche 62 m**2, wovon 8 m**2 auf einen Weg entfallen, der entlang der Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr.18 zum westlich davon liegenden Grundstück Nr.19 in nord-südliche Richtung verläuft.

Das Grundstück Nr.27 ist im Norden ebenfalls 7,75 m breit und bildet dort teilweise einen Lichtschacht. Daran schließt sich das Grundstück Nr.27 bis zur S*****gasse an, welches mit dem Haus S*****gasse 18 bebaut ist. Die Breite des Grundstückes Nr.27 an der Nordseite der S*****gasse (an der Südgrenze des Gesamtgrundstückes) beträgt ca 8 m. Das Grundstück ist durchschnittlich ca 26 m lang.

Im Erdgeschoß des Hauses R*****-Straße 7 befindet sich die von der Zweitbeklagten bewohnte Wohnung. Der unbebaute Teil des Grundstückes Nr.18 wird von dieser Wohnung aus durch eine Terrassentür betreten. Unmittelbar angrenzend an die Hausmauer ist das Grundstück Nr.18 mit Betonplatten ausgelegt, die niveaugleich in die Rasenfläche übergehen. Der unbebaute Teil des Grundstückes Nr.18 bildet eine Grünfläche zwischen den Häusern der R*****-Straße 7 und der S*****gasse 18. Die beklagten Parteien benützen diesen Garten, wobei eine Benützungsregelung zwischen den Parteien nicht besteht und auch nicht behauptet wurde. Das Grundstück Nr.27 schließt in Richtung Norden mit dem bereits erwähnten Lichtschacht ab.

Das Haus R*****-Straße 7 steht nicht nur auf dem Grundstück Nr.18, sondern erstreckt sich auch auf die westlich dieses Grundstückes liegende und nicht streitgegenständliche Parzelle Nr.533. Von Grundstück Nr.533 (der Westseite des Hauses R*****-Straße 7) betritt man einen Gartenweg, der an der Südseite des Hauses R*****-Straße 7 über Grundstück Nr.35 führt und dann rechtwinkelig an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes 18 entlang zum Haus S*****gasse 18 führt und der es ermöglicht, dieses Haus von der Rückseite (vom Garten aus) zu betreten.

Der Kläger begehrt die Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums an Grundstück Nr.18 in GB Nr 81007 H***** durch gerichtliche Feilbietung; er brachte vor, er und sein Bruder Alois T***** hätten im Jahr 1974 mit Zustimmung des Vaters und der übrigen Miteigentümer auf ihre Kosten auf diesem Grundstück ein Haus errichtet. Zwischen dem Kläger und seinem Bruder einerseits und den Beklagten andererseits sei es mittlerweile zu diversen Unstimmigkeiten gekommen. Der Kläger wolle die Eigentumsverhältnisse so ordnen, daß sich dieses Haus samt dem dazugehörigen Grundstück grundbücherlich in seinem Eigentum bzw im gemeinsamen Eigentum mit seinem Bruder befinde. Eine Einigung mit den Beklagten habe jedoch nicht erzielt werden können. Eine Realteilung des Grundstückes Nr.18 wäre untunlich. Das Grundstück habe ein Ausmaß von ca 8 m x 16 m, wovon mehr als die Hälfte die bloße Grundfläche des vom Kläger errichteten Hauses beanspruche. Wegen der überragenden Dachfläche und der zusätzlich notwendigen Bearbeitungsfläche bleibe nur ein schmaler Grundstreifen übrig, der für sich allein nicht mehr sinnvoll genutzt werden könne. Der Kläger beantrage daher die Zivilteilung, wobei der Versteigerungserlös nur hinsichtlich des auf die Grundfläche entfallenden Anteils aufzuteilen sei, während der auf das Gebäude entfallende Anteil nur dem Kläger zustehe.

Die Beklagten wendeten ein, der Kläger und sein Zwillingbruder Alois T***** hätten seit jeher die anderen Geschwister und früheren Miteigentümer dominiert. Zu einer Einigung über eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sei es bisher nicht gekommen, weil die vom Kläger gebotene Ablöse von S 1.500 bis S 2.500/m**2 der Baufläche zu gering sei. Der zweite Grund für die Nichteinigung der Streitteile sei die Benützung des zwischen dem nunmehrigen Haus des Klägers und dem Grundstück Nr.27 befindlichen Gartens. Dieser werde von den Streitteilen und der Mutter der Beklagten (also der Schwester des Klägers) gemeinsam genutzt. Diese Nutzung erfolge nicht nur in der Eigenschaft der Streitteile als Miteigentümer, sondern auch jener der Zweitbeklagten als Mieterin der Parterrewohnung im Haus des Klägers und der Erstbeklagten als Mieterin im Haus der Miteigentumsgemeinschaft auf Grundstück Nr.27. Die Miteigentumsgemeinschaft habe im übrigen darüber hinaus dem Gatten der Zweitbeklagten gestattet, auf dem Gartenteil ein Gartenhaus zu errichten. Eine Teilung des Grundstückes 18 in Gartenteil und jene Fläche, auf der der Kläger und sein Zwillingbruder das Haus R*****-Straße 7 errichteten, sei möglich. Auch die angrenzenden Grundstücke seien jeweils einzeln als Bauparzellen ausgewiesen. Der Bürgermeister der Stadtgemeinde H***** als Baubehörde erster Instanz habe gegenüber der Zweitbeklagten erklärt, gegen eine Abtrennung der reinen

Baulichkeit und eine Ausweisung des restlichen Grundstücks 18 als Garten keine Einwände zu haben. Dem Kläger sei es somit möglich, jederzeit durch Abtrennung seines Hauses R*****-Straße 7, die von der Baubehörde genehmigt würde, gesondertes Eigentum zu begründen. Er müsse dazu selbstverständlich lediglich entsprechende Ablösen für die Grundflächen leisten. Das Grundstück 27 und der dazugehörige unmittelbar nördlich angrenzende Garten bildeten jedoch eine wirtschaftliche Einheit. Dies gehe schon aus dem Schenkungsvertrag vom 27.7.1973 und aus dem Lageplan hervor. Die Mutter der Beklagten und die Erstbeklagte gingen zu ihren Wohnungen im Haus S*****gasse 18 über das Grundstück 18 bzw. über einen Ersatzweg; die Mitbenützung des verbliebenen Grundstücks 18 stelle einen wesentlichen Faktor für die Lebensqualität der Erstbeklagten als Mieterin und ihrer Mutter als Fruchtnießerin im Haus S*****gasse 18 dar. Die teilweise Aufhebung des Miteigentums an einer Sache, die eine Einheit bilde, sei dann unzulässig, wenn durch diese Teilung die Einheit verloren ginge oder wenn die Miteigentumsanteile an der der Teilung nur zu einem Teil unterliegenden Sache eine Veränderung erfahren würden. Dies liege hier vor. Darüber hinaus sei das Teilungsbegehren deshalb sittenwidrig, weil der Kläger damit nicht nur Alleineigentümer jener Fläche, auf der er das Haus R*****-Straße 7 errichtet habe, werden möchte, sondern auch die zu Grundstück 27 gehörige restliche Gartenfläche, auf deren Nutzung die Miteigentumsgemeinschaft des Hauses S*****gasse 18 angewiesen sei, okkupieren wolle. Es solle mit der vorliegenden Klage im wesentlichen eine Nutzung des Gartens für die Erstbeklagten und deren Mutter verhindert werden. Der begehrten Teilung stehe schließlich noch ein vertragliches Teilungshindernis entgegen. In Punkt 12 des Schenkungsvertrags vom 27.7.1973 habe der Geschenkgeber ausdrücklich verfügt, daß ein Verkauf des Schenkungsobjektes an familienfremde Personen ausnahmslos untersagt sei. Daran habe sich der Kläger zu halten. Das vorliegende Klagebegehren sei nur im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung durchsetzbar und würde somit dem seinerzeitigen Gebot des Geschenkgebers widersprechen.

Der Kläger replizierte, nach ständiger Rechtsprechung sei eine Realteilung derart kleiner Grundstücke rechtlich nicht möglich.

Das Erstgericht wies die Klage ab; in rechtlicher Hinsicht führte es aus, der Anspruch auf Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft sei ein unbedingter, der keiner Begründung aus der Interessenlage des Klägers bedürfe. Grundsätzlich könne auch die Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 830 ABGB bezüglich eines Teils eines Grundbuchskörpers begehrt werden, und zwar bezüglich eines von mehreren nicht einmal wirtschaftlich zusammengehörigen Objekten. Nicht begehrt werden könne die Aufhebung der Gemeinschaft aber bezüglich einer von mehreren eine Einheit bildenden Sachen, ebensowenig bezüglich eines mehreren Liegenschaften gemeinsamen Hofraumes. Der nicht bebaute Teil des Grundstücks Nr.18 diene den Häusern R*****-Straße 7 und S*****gasse 18 als Garten. Er sei zudem für jedes der beiden Häuser der jeweils einzige Garten. Die übrigen Teile des Grundbuchskörpers seien verbaut. Im Falle der Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft an Grundstück Nr.18 verlöre das Haus S*****gasse 18 zwingend seinen Garten; dadurch erführe es eine zahlenmäßig zwar nicht festgestellte, jedenfalls aber offensichtliche Wertminderung. Keiner der Bewohner des Hauses S*****gasse 18 wäre noch in der Lage, über einen Garten zu verfügen, dies mitten in einem Altstadtkern. Die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft würde daher jedenfalls zum Nachteil der beklagten Parteien erfolgen. Auch eine Realteilung komme nicht in Frage. Würde man Grundstück Nr.18 in bebaute und nicht bebaute Flächen trennen, verlöre die Erdgeschoßwohnung im Haus R*****-Straße 7 den unmittelbar vor der Balkontüre liegenden Garten. Genauso wie der Kläger zur Arrondierung des bebauten Teiles des Grundstücks Nr.18 den nicht bebauten Teil zu erhalten wünsche, komplettiere diese Gartenfläche auch das Haus S*****gasse 18. Ein mehreren Liegenschaften gemeinsamer Hofraum oder Garten sei Zubehör der Hauptliegenschaft. Die Teilungsklage sei daher unzulässig. Das Erstgericht wies die Klage ab; in rechtlicher Hinsicht führte es aus, der Anspruch auf Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft sei ein unbedingter, der keiner Begründung aus der Interessenlage des Klägers bedürfe. Grundsätzlich könne auch die Aufhebung der Gemeinschaft gemäß Paragraph 830, ABGB bezüglich eines Teils eines Grundbuchskörpers begehrt werden, und zwar bezüglich eines von mehreren nicht einmal wirtschaftlich zusammengehörigen Objekten. Nicht begehrt werden könne die Aufhebung der Gemeinschaft aber bezüglich einer von mehreren eine Einheit bildenden Sachen, ebensowenig bezüglich eines mehreren Liegenschaften gemeinsamen Hofraumes. Der nicht bebaute Teil des Grundstücks Nr.18 diene den Häusern R*****-Straße 7 und S*****gasse 18 als Garten. Er sei zudem für jedes der beiden Häuser der jeweils einzige Garten. Die übrigen Teile des Grundbuchskörpers seien verbaut. Im Falle der Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft an Grundstück Nr.18 verlöre das Haus S*****gasse 18 zwingend seinen Garten; dadurch erführe es eine zahlenmäßig zwar nicht festgestellte, jedenfalls aber offensichtliche Wertminderung. Keiner der Bewohner des Hauses S*****gasse 18 wäre noch in der Lage, über einen Garten zu verfügen, dies mitten in einem Altstadtkern. Die Aufhebung der

Miteigentumsgemeinschaft würde daher jedenfalls zum Nachteil der beklagten Parteien erfolgen. Auch eine Realteilung komme nicht in Frage. Würde man Grundstück Nr.18 in bebaute und nicht bebaute Flächen trennen, verlöre die Erdgeschoßwohnung im Haus R*****-Straße 7 den unmittelbar vor der Balkontüre liegenden Garten. Genauso wie der Kläger zur Arrondierung des bebauten Teiles des Grundstücks Nr.18 den nicht bebauten Teil zu erhalten wünsche, komplettiere diese Gartenfläche auch das Haus S*****gasse 18. Ein mehreren Liegenschaften gemeinsamer Hofraum oder Garten sei Zubehör der Hauptliegenschaft. Die Teilungsklage sei daher unzulässig.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil im klagsstattgebenden Sinn ab; es sprach aus, daß - folgend dem vom Kläger angegebenen und von den Beklagten nicht bemängelten Einheitswert - der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteige und die ordentliche Revision im Hinblick auf die zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig sei. In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, die Ansicht des Erstgerichtes, daß die im Grundbuchkörper 179 zusammengefaßten Parzellen eine wirtschaftliche Einheit bildeten und deshalb die begehrte Teilung nicht zulässig sei, sei nicht richtig. Denn eine teilweise Aufhebung des Miteigentums sei grundsätzlich zulässig und nur dort verboten, wo eine Sache oder eine von mehreren Sachen, die aus irgendeinem Grund eine Einheit bilden, so geteilt werden sollen, daß diese Einheit verloren geht oder wo die Miteigentumsanteile der der Teilung nur zum Teil unterzogenen Sache eine Veränderung erfahren. Wenn aber mehrere, nicht einmal wirtschaftlich zusammenhängende Objekte den Gegenstand einer Gemeinschaft bildeten, so werde kein Teilhaberinteresse verletzt, wenn die Gemeinschaft nur bezüglich eines dieser Gegenstände aufgehoben werde, hinsichtlich der anderen aber unverändert aufrecht bleibe. Gegen eine teilweise Aufhebung bestehe an sich kein gesetzliches Hindernis, doch komme sie nur dann in Frage, wenn der Wert des Ganzen in seinen Teilen erhalten bleibe. Unzulässig wäre eine Teilung dann, wenn ein unverwertbarer Rest und damit eine Belastung des Miteigentümers bliebe, die ihm zum Nachteil gereichen würde. Davon könne aber hier keine Rede sein. Wenn auch das Erstgericht keine konkreten Feststellungen über den (Rest)Wert der verbleibenden gemeinsamen Parzelle Nr.27 getroffen habe, ergebe sich allein aufgrund der räumlichen Beschreibung dieser Parzelle im Ersturteil, daß von einem unverwertbaren Rest nicht ausgegangen werden könne. Die Mitbenützung des Gartens durch eine im Haus S*****gasse 7 wohnende Miteigentümerin begründe deswegen noch keine wirtschaftliche Einheit. Da das Haus S*****gasse jedenfalls (offenbar auch primär) von dieser Straße aus betreten werde, spiele es also im übrigen keine Rolle mehr, inwieweit eine allfällige weitere Mitbenützung des zu versteigernden Grundstücks (auch) zum Zweck des Zutritts zu diesem Haus erfolgt sei. Die räumliche Nahebeziehung allein und die vertragliche, seinerzeit hervorgehobene Einheit änderten an diesen Überlegungen nichts, weil sie den allein wirtschaftlich maßgebenden Gesichtspunkt nicht berührten. Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil im klagsstattgebenden Sinn ab; es sprach aus, daß - folgend dem vom Kläger angegebenen und von den Beklagten nicht bemängelten Einheitswert - der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteige und die ordentliche Revision im Hinblick auf die zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig sei. In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, die Ansicht des Erstgerichtes, daß die im Grundbuchkörper 179 zusammengefaßten Parzellen eine wirtschaftliche Einheit bildeten und deshalb die begehrte Teilung nicht zulässig sei, sei nicht richtig. Denn eine teilweise Aufhebung des Miteigentums sei grundsätzlich zulässig und nur dort verboten, wo eine Sache oder eine von mehreren Sachen, die aus irgendeinem Grund eine Einheit bilden, so geteilt werden sollen, daß diese Einheit verloren geht oder wo die Miteigentumsanteile der der Teilung nur zum Teil unterzogenen Sache eine Veränderung erfahren. Wenn aber mehrere, nicht einmal wirtschaftlich zusammenhängende Objekte den Gegenstand einer Gemeinschaft bildeten, so werde kein Teilhaberinteresse verletzt, wenn die Gemeinschaft nur bezüglich eines dieser Gegenstände aufgehoben werde, hinsichtlich der anderen aber unverändert aufrecht bleibe. Gegen eine teilweise Aufhebung bestehe an sich kein gesetzliches Hindernis, doch komme sie nur dann in Frage, wenn der Wert des Ganzen in seinen Teilen erhalten bleibe. Unzulässig wäre eine Teilung dann, wenn ein unverwertbarer Rest und damit eine Belastung des Miteigentümers bliebe, die ihm zum Nachteil gereichen würde. Davon könne aber hier keine Rede sein. Wenn auch das Erstgericht keine konkreten Feststellungen über den (Rest)Wert der verbleibenden gemeinsamen Parzelle Nr.27 getroffen habe, ergebe sich allein aufgrund der räumlichen Beschreibung dieser Parzelle im Ersturteil, daß von einem unverwertbaren Rest nicht ausgegangen werden könne. Die Mitbenützung des Gartens durch eine im Haus S*****gasse 7 wohnende Miteigentümerin begründe deswegen noch keine wirtschaftliche Einheit. Da das Haus S*****gasse jedenfalls (offenbar auch primär) von dieser Straße aus betreten werde, spiele es also im übrigen keine Rolle mehr, inwieweit eine allfällige weitere Mitbenützung des zu versteigernden

Grundstücks (auch) zum Zweck des Zutritts zu diesem Haus erfolgt sei. Die räumliche Nahebeziehung allein und die vertragliche, seinerzeit hervorgehobene Einheit änderten an diesen Überlegungen nichts, weil sie den allein wirtschaftlich maßgebenden Gesichtspunkt nicht berührten.

Daß der im Schenkungsvertrag zum Ausdruck gekommene Wille des Vaters bzw Großvaters der Streitteile, der zu dem in einem entsprechenden Verbot seinen Ausdruck gefunden habe, die Feilbietung nicht hindern könne, sei offenbar im Berufungsverfahren zwischen den Parteien nicht mehr strittig und auch im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung richtig.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Die Beklagten haben bereits in erster Instanz eingewendet, der Teilungsklage stehe ein Hindernis entgegen, weil der Vater des Klägers und Großvater der Beklagten bei Schenkung der Liegenschaft verfügt habe, daß ein Verkauf an familienfremde Personen ausnahmslos untersagt sei. Die Ansicht des Berufungsgerichtes, es sei "offenbar im Berufungsverfahren zwischen den Parteien nicht mehr strittig", daß dies die Feilbietung nicht hindern könne, ist nicht nachvollziehbar. Da das Erstgericht aus anderen Gründen die Klage abgewiesen hatte und sich mit dieser Einwendung der Beklagten überhaupt nicht befaßt hatte, bestand für den Kläger als Berufungswerber keine Veranlassung, sich in der Berufung mit der rechtlichen Problematik auseinanderzusetzen. Andererseits gingen die Beklagten in der Berufsungsbeantwortung nur auf die Rechtsausführungen der Berufung ein. Daraus kann nicht der Schluß gezogen werden, die Beklagten hätten etwa diese Einwendung im Berufungsverfahren nicht mehr aufrecht erhalten. Im übrigen werden in den vom Berufungsgericht zitierten Entscheidungen Verbote, die nur einen Anteil, nicht aber die gesamte Liegenschaft betreffen, behandelt.

Nach § 832 ABGB kann die Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft den Teilhabern mit den gleichen Wirkungen wie nach § 831 ABGB auch durch Anordnung eines Dritten auferlegt werden, der die Sache durch Verfügung unter Lebenden oder von Todes wegen zur Gemeinschaft bestimmt hat (MietSlg 39.946; SZ 52/162; SZ 51/76; 7 Ob 545/84; Klang in Klang**2 III 1106; Gamerith in Rummel, ABGB**2, Rz 1 zu § 832; Hofmeister/Egglmeier in Schwimann, ABGB**2, Rz 1 zu § 832). Im Fall des § 832 ABGB muß ein dazu befugter Dritter die gesamte Sache zur Gemeinschaft bestimmt haben; ein Miteigentümer kann daher seinen Anteil nicht mehreren Personen mit der Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft zuwenden (MietSlg 39.046; MietSlg 36.947; SZ 51/65; 7 Ob 545/84; Gamerith aaO; aM Hofmeister/Egglmeier in Schwimann**2, Rz 2 zu § 832, wonach die Anordnung gemäß § 832 ABGB unter bestimmten Voraussetzungen auch durch einen Miteigentümer getroffen werden könne). Nach 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 auferlegt werden, der die Sache durch Verfügung unter Lebenden oder von Todes wegen zur Gemeinschaft bestimmt hat (MietSlg 39.946; SZ 52/162; SZ 51/76; 7 Ob 545/84; Klang in Klang**2 römisch III 1106; Gamerith in Rummel, ABGB**2, Rz 1 zu Paragraph 832 ;, Hofmeister/Egglmeier in Schwimann, ABGB**2, Rz 1 zu Paragraph 832,). Im Fall des Paragraph 832, ABGB muß ein dazu befugter Dritter die gesamte Sache zur Gemeinschaft bestimmt haben; ein Miteigentümer kann daher seinen Anteil nicht mehreren Personen mit der Verpflichtung zur Fortsetzung der Gemeinschaft zuwenden (MietSlg 39.046; MietSlg 36.947; SZ 51/65; 7 Ob 545/84; Gamerith aaO; aM Hofmeister/Egglmeier in Schwimann**2, Rz 2 zu Paragraph 832,, wonach die Anordnung gemäß Paragraph 832, ABGB unter bestimmten Voraussetzungen auch durch einen Miteigentümer getroffen werden könne).

Im vorliegenden Fall, in dem die gesamte Liegenschaft dem Kläger und den Rechtsvorgängern der Beklagten geschenkt wurde, war somit eine nach § 832 ABGB bindende Anordnung des Geschenkgebers nach ständiger Rechtsprechung und einhelliger Lehre zulässig. Im vorliegenden Fall, in dem die gesamte Liegenschaft dem Kläger und den Rechtsvorgängern der Beklagten geschenkt wurde, war somit eine nach Paragraph 832, ABGB bindende Anordnung des Geschenkgebers nach ständiger Rechtsprechung und einhelliger Lehre zulässig.

Die Anordnung, daß ein Verkauf von geschenkten Anteilen an fremde Personen ausnahmslos untersagt ist, begründet eine Verpflichtung im Sinn des § 832 ABGB, die unter den Geschwistern begründete Gemeinschaft fortzusetzen. Nunmehr ist jedoch nur mehr der Kläger erster Teilhaber im Sinn des § 832 ABGB; bei den Beklagten handelt es sich um Rechtsnachfolger der Geschenknehmer; sie können sich nicht darauf stützen, aus Punkt 12 des Schenkungsvertrags ergebe sich ein Teilungshindernis. Ein derartiges Verbot, das überhaupt nicht ausdrücklich im

Schenkungsvertrag festgehalten ist, könnte allenfalls daraus abgeleitet werden, daß bei der exekutiven Durchsetzung des Teilungsurteils, für die nach § 352 EO die §§ 272 bis 279 AußStrG und daneben auch die Bestimmungen der FeilbietungsO (SZ 37/54) gelten, nicht verhindert werden kann, daß die Liegenschaft von einem Dritten erstanden wird. Dies ist jedoch nicht der Fall. Aufgrund dieser Vertragsbestimmung ergibt sich nämlich kein Recht der Beklagten, den Anteil des Klägers zu kaufen; ein derartiges Recht ist schon nach der Bestimmung des Schenkungsvertrags nur den Geschwistern der Geschenknehmer eingeräumt. Die Beklagten können sich somit nicht auf ein ihnen vertraglich eingeräumtes Recht zum Erwerb des Liegenschaftsanteiles des Klägers stützen. Die Einräumung eines derartigen Rechtes käme auch der (letztwilligen) Begründung von Familieneinstandsrechten gleich, die unzulässig, d.h. wirkungslos, ist (vgl. Mayer-Maly in Klang**2 IV/2 712 f; Aicher in Rummel, ABGB**2, Rz 3 zu § 1067). Die Anordnung, daß ein Verkauf von geschenkten Anteilen an fremde Personen ausnahmslos untersagt ist, begründet eine Verpflichtung im Sinn des Paragraph 832, ABGB, die unter den Geschwistern begründete Gemeinschaft fortzusetzen. Nunmehr ist jedoch nur mehr der Kläger erster Teilhaber im Sinn des Paragraph 832, ABGB; bei den Beklagten handelt es sich um Rechtsnachfolger der Geschenknehmer; sie können sich nicht darauf stützen, aus Punkt 12 des Schenkungsvertrags ergebe sich ein Teilungshindernis. Ein derartiges Verbot, das überhaupt nicht ausdrücklich im Schenkungsvertrag festgehalten ist, könnte allenfalls daraus abgeleitet werden, daß bei der exekutiven Durchsetzung des Teilungsurteils, für die nach Paragraph 352, EO die Paragraphen 272 bis 279 AußStrG und daneben auch die Bestimmungen der FeilbietungsO (SZ 37/54) gelten, nicht verhindert werden kann, daß die Liegenschaft von einem Dritten erstanden wird. Dies ist jedoch nicht der Fall. Aufgrund dieser Vertragsbestimmung ergibt sich nämlich kein Recht der Beklagten, den Anteil des Klägers zu kaufen; ein derartiges Recht ist schon nach der Bestimmung des Schenkungsvertrags nur den Geschwistern der Geschenknehmer eingeräumt. Die Beklagten können sich somit nicht auf ein ihnen vertraglich eingeräumtes Recht zum Erwerb des Liegenschaftsanteiles des Klägers stützen. Die Einräumung eines derartigen Rechtes käme auch der (letztwilligen) Begründung von Familieneinstandsrechten gleich, die unzulässig, d.h. wirkungslos, ist vergleiche Mayer-Maly in Klang**2 IV/2 712 f; Aicher in Rummel, ABGB**2, Rz 3 zu Paragraph 1067,).

Aus diesen Gründen ist das Vorliegen des von den Beklagten eingewendeten Teilungshindernisses zu verneinen.

Im übrigen hat das Berufungsgericht mit eingehender und zutreffender Begründung erkannt, daß gegen die begehrte teilweise Aufhebung keine Hindernisse bestehen.

Die teilweise Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft ist grundsätzlich zulässig. Bilden mehrere, nicht einmal wirtschaftlich zusammenhängende Objekte eine Eigentumsgemeinschaft, werden keine Teilhaberinteressen verletzt, wenn die Gemeinschaft nur für eines der Objekte aufgehoben wird, für die anderen aber aufrecht bleibt. Der Wert des Ganzen muß in den Teilen erhalten bleiben. Ob ein oder mehrere Objekte vorliegen, ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu beurteilen; bedeutungslos ist hingegen, ob sie in einer oder in mehreren Grundbucheinlagen zusammengefaßt sind (Gamerith in Rummel**2, Rz 5 zu § 830 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Die teilweise Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft ist grundsätzlich zulässig. Bilden mehrere, nicht einmal wirtschaftlich zusammenhängende Objekte eine Eigentumsgemeinschaft, werden keine Teilhaberinteressen verletzt, wenn die Gemeinschaft nur für eines der Objekte aufgehoben wird, für die anderen aber aufrecht bleibt. Der Wert des Ganzen muß in den Teilen erhalten bleiben. Ob ein oder mehrere Objekte vorliegen, ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu beurteilen; bedeutungslos ist hingegen, ob sie in einer oder in mehreren Grundbucheinlagen zusammengefaßt sind (Gamerith in Rummel**2, Rz 5 zu Paragraph 830, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

Aus der festgestellten Nutzung der Liegenschaft ergeben sich keine Umstände, aus denen eine derartige wirtschaftliche Einheit abzuleiten wäre. Nach den örtlichen Gegebenheiten ist eine getrennte Bewirtschaftung der Grundstücke Nr.27 und 18 ohne weiteres möglich. Für eine Zuordnung des Gartens zum Gdst 27 bieten die Tatsachenfeststellungen keinen Anhaltspunkt; richtig verweist schon das Berufungsgericht darauf, daß eine Mitbenützung des Gartens durch eine Miteigentümerin noch keine wirtschaftliche Einheit begründe. Auch die festgestellten, vorgenommenen baulichen Maßnahmen verhindern nicht die begehrte Teilung. Soweit die Beklagten in ihrer Revision schließlich Überlegungen zur familiären Situation der Streitteile bzw der Rechtsvorgänger anstellen, entfernen sie sich vom festgestellten Sachverhalt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E46151 03A20426

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0030OB02042.96G.0423.000

Dokumentnummer

JJT_19970423_OGH0002_0030OB02042_96G0000_000

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