jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/11/28 8Ob580/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.11.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes

Hon.Prof. Dr. Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Graf, Dr. Jelinek und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H***** Gesellschaft m.b.H., ***** vertreten durch Dr. Georg Reiter, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagten Parteien 1.) Dr. Reinhold G*****, 2.) Elfriede S*****, 3.) Renate G*****, 4.) Bertram G*****, zweit- bis viertbeklagte Partei vertreten durch Dr. Gerwin Brandauer, Rechtsanwalt in Salzburg,

5.) Annemarie C*****, vertreten durch Dr. Walter Prunbauer, Rechtsanwalt in Wien, 6.) Ingrid K*****, vertreten durch Dr. Gerwin Brandauer, Rechtsanwalt in Salzburg,

7.) Verlassenschaft nach dem am ***** verstorbenen Hans G***** und 8.) Verlassenschaft nach der am ***** verstorbenen Elfriede E*****, die beiden Letztgenannten jeweils vertreten durch Dr. Friedrich Prunbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 19. Dezember 1989, GZ 2 R 18/89-62, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 15. Dezember 1987, GZ 4 Cg 351/85-36, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, dem Erstbeklagten die mit S 7.878,02 (einschließlich S 1.313,- Umsatzsteuer), der zweit- bis viert-, sowie der sechstbeklagten Partei die mit S 8.149,68 (einschließlich S 1.358,28 Umsatzsteuer), der fünftbeklagten Partei die mit S 7.878,02 (einschließlich S 1.313,- Umsatzsteuer) sowie der siebent- und achtbeklagten Partei die mit S 7.878,02 (einschließlich S 1.313,- Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die erst- bis sechstbeklagten Parteien sind Geschwister und ebenso wie die klagende Partei je zu einem ideellen Siebentel-Anteil grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ *****. Den Gutsbestand dieser Liegenschaft bilden die Grundstücke Garten im Ausmaß von 1.885 m2 und Baufläche im Ausmaß von 598 m2 mit dem darauf errichteten Haus K***** Nr. *****

Die Klägerin und die erst- bis sechstbeklagten Parteien sind weiters zu je 1/7 ideelle Miteigentümer der Liegenschaften EZ ***** und EZ 456 *****. Die Liegenschaft EZ ***** besteht aus dem Grundstück Nr.***** mit dem darauf errichteten (Ferien)-Haus M*****. Den Gutsbestand der Liegenschaft EZ ***** bildet das am W***** gelegene, 102

m2 große Grundstück Nr. ***** Wiese, das als Badeplatz dient.

Ferner ist die Klägerin mit einem 4/70tel Anteil grundbücherliche Miteigentümerin der ebenfalls in der KG ***** gelegenen Liegenschaft EZ *****, die aus dem Grundstück ***** Wiese im Ausmaß von 5.307 m2 besteht. Die verbleibenden 66/70tel Anteile dieser Liegenschaft standen bis 17. 12. 1986 im grundbücherlichen Miteigentum der Erst- bis Sechstbeklagten, sowie der ursprünglich Siebt- und Achtbeklagten Hans G***** und Elfriede E***** (die inzwischen verstorben sind). Mit Kaufvertrag vom 2. 12./27. 12. 1980 verkauften die Siebt- und Achtbeklagten ihre Miteigentumsanteile zu je 6/70tel Anteilen an die Erst- bis Sechstbeklagten und deren Schwester Uta G*****. Dieser Kaufvertrag wurde in Ansehung der Erst- bis Sechstbeklagten (erst) am 18. 12. 1986 verbüchert. Hinsichtlich Uta G***** fand eine Verbücherung nicht statt.

Die klagende Partei hat ihre Miteigentumsanteile an den genannten Liegenschaften mit Kaufvertrag vom 21. 3./6. 4. 1984 von Uta G*****, der Schwester der Erst- bis Sechstbeklagten, um S 800.000,- erworben.

Im vorliegenden Rechtsstreit begehrt die klagende Partei die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaften durch Zivilteilung. Sie bringt vor, die übrigen Miteigentümer hätten sie von der Benützung der vier Liegenschaften ausgeschlossen. Die Liegenschaft K***** diene zeitweise der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der anderen Miteigentümer und werfe keinen Ertrag ab. Dasselbe gelte auch für die drei Liegenschaften in der KG H*****, die von den Beklagten als Feriensitz benützt würden. Eine Realteilung der streitgegenständlichen Grundstücke erscheine im Hinblick auf die damit verbundene Entwertung nicht tunlich; betreffend die Baulichkeiten sei eine Realteilung unmöglich. Da der Versuch, eine gütliche Regelung herbeizuführen, gescheitert sei, sei die Klägerin zur Teilungsklage gezwungen.

Alle beklagten Parteien beantragten Klagsabweisung. Sie wendeten im wesentlichen ein: Vor Abschluß des Kaufvertrages zwischen Uta G***** und der klagenden Partei sei Direktor Armin H*****, der stets als Zustellbevollmächtigter der Klägerin auftrete, davon informiert worden, daß Frau Marcella G***** ein lebenslängliches unentgeltliches Fruchtgenußrecht an den streitgegenständlichen Liegenschaften habe. Marcella G***** habe sich als Alleinerbin nach ihrem im März 1960 verstorbenen Ehegatten zugunsten ihrer acht Kinder, das sind die Erst- bis Sechstbeklagten sowie Ing. Wolfgang G***** und Uta G*****, des Erbes entschlagen und dafür von ihren Kindern das Fruchtgenußrecht eingeräumt erhalten. Auf Grund des außerordentlich guten Verhältnisses zwischen Marcella G***** und ihren Kindern sei eine grundbücherliche Eintragung des Fruchtgenußrechtes unterblieben. Marcella G***** bewohne das Haus K***** seit über 50 Jahren und verbringe seit dieser Zeit ihren Erholungsurlaub ausschließlich auf den Liegenschaften in H*****. Sie stehe mittlerweile im 78. Lebensjahr und befinde sich in ständiger ärztlicher Behandlung. Das Teilungsbegehren erfolge daher im Hinblick auf ihr Fruchtgenußrecht zur Unzeit und gereiche den übrigen Miteigentümern zum Nachteil. Sowohl das Haus K***** als auch das Ferienhaus M***** befänden sich in einem schlechten Bauzustand. Die Beklagten seien ohne weiteres in der Lage, die Mittel für die erforderlichen Sanierungsarbeiten aufzubringen. Nach einer Renovierung könnte ein höherer Verkaufspreis erzielt werden. Die Zweit-, Dritt-, Viert- und Sechstbeklagten brachten noch vor, die Klägerin habe ihre Miteigentumsanteile weit unter dem Marktpreis hauptsächlich zu dem Zweck gekauft, einen Spekulationsgewinn zu erzielen. Auch aus diesem Grunde sei das Teilungsbegehren nicht gerechtfertigt. Die siebt- und achtbeklagten Parteien wendeten hinsichtlich der Liegenschaft EZ ***** noch ein, es handle sich dabei um eine Wiese, die real teilbar sei, sodaß die begehrte Zivilteilung "für dieses Grundstück lediglich nachrangig sei".

Auf den Einwand, das Teilungsbegehren erfolge im Hinblick auf das Fruchtgenußrecht der Marcella G***** zur Unzeit, erwiderte die klagende Partei, sie habe ihre Miteigentumsanteile im Vertrauen auf den Grundbuchsstand erworben. Von einem lebenslänglichen unentgeltlichen Fruchtgenußrecht der Marcella G***** sei ihr bei Vertragsabschluß nichts bekannt gewesen. Die Veräuferin Uta G***** hafte ihr laut Kaufvertrag dafür, daß die Kaufobjekte frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten in Besitz und Eigentum der Käuferin übergingen. Die zweit-, dritt- und viertbeklagten Parteien seien im übrigen zum Zeitpunkt der Erbsentschlagung noch minderjährig gewesen, sodaß sie ihrer Mutter das Fruchtgenußrecht nur mit pflegschaftsbehördlicher Genehmigung einräumen hätten können. Eine pflegschaftsbehördliche Genehmigung sei aber nicht eingeholt woren.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Der am 26. 3. 1960 verstorbene Vater der Erst- bis Sechstbeklagten Dr. Reinhold G***** war Alleineigentümer der Liegenschaft K***** sowie der Liegenschaften EZ ***** und EZ *****. Die Liegenschaft EZ ***** stand im

Miteigentum des Verstorbenen und seiner Geschwister Hans G***** und Elfriede E*****. Das Haus K***** ist das ehemalige "M*****" und gehört zu den ältesten Bauten in diesem Stadtteil. Der gesamte Liegenschaftsbesitz in H***** bildet eine wirtschaftliche Einheit. Marcella G***** war testamentarische Alleinerbin nach ihrem verstorbenen Ehemann Dr. Reinhold G*****. Nach dessen Tod kam sie mit ihren Kindern, den Erst- bis Sechstbeklagten und Ing. Wolfgang G***** sowie Uta G*****, dahin überein, daß sie sich aus steuerrechtlichen Gründen zugunsten der Kinder des Erbes entschlagen solle, ihre testamentarischen Rechte de facto aber dadurch nicht geschmälert würden, daß sie ein lebenslängliches Fruchtgenußrecht sowohl an den Liegenschaften als auch an den Einkünften aus den Geschäftsanteilen des Verstorbenen am Druck- und Verlagshaus K***** behalte. Tatsächlich wurde dann zwischen den 8 Kindern, von denen die am ***** geborene Zweitbeklagte, die am ***** geborene Drittbeklagte, der am ***** geborene Viertbeklagte und die am ***** geborene Uta G***** damals noch minderjährig waren, und Marcella G***** mündlich vereinbart, daß dieser das lebenslängliche, unentgeltliche alleinige Nutzungsrecht sowohl an den Liegenschaften als auch an den Einkünften aus dem Verlagshaus K***** zukomme. Am 1. 12. 1961 erklärte Marcella G***** den Erbverzicht worauf die acht Kinder Erbserklärungen abgaben. Mit Beschluß des Bezirksgerichtes S***** vom 23. 5. 1962, ***** wurde die Erbsverzichtserklärung der Marcella G***** zur Kenntnis genommen und die Erbserklärungen der acht Kinder wurden angenommen. Am 13. 1. 1964 (unrichtig: 1984) wurde der Nachlaß den Kindern zu je einem Achtel eingeantwortet. Das Marcella G***** eingeräumte lebenslängliche unentgeltliche Nutzungsrecht am Nachlaßvermögen fand im Verlassenschaftsakt keinen Niederschlag. Es wurde daher auch keine pflegschaftsbehördliche Genehmigung dieser Vereinbarung für die noch mj. Kinder eingeholt. Auf Grund der guten familiären Beziehungen zwischen den Kindern und der Mutter unterblieb auch eine grundbücherliche Einverleibung des Fruchtgenußrechtes. Marcella G***** vertraute auf die mündliche Vereinbarung. Tatsächlich zog sie seit dem Tode ihres Gatten allein die Nutzungen aus den Liegenschaften. Auch die Einkünfte aus dem Verlagshaus K***** kamen ihr zugute, soweit sie nicht im Rahmen der Pflichtteilsansprüche den acht Kindern zuflossen. Marcella G***** bewohnt seit nunmehr mehr als 50 Jahren das Haus K*****. Wenn sich Gelegenheit bietet, vermietet sie das Erdgeschoß des Hauses und kassiert die Mieteinnahmen. Teilweise wohnten auch die Töchter - gegen Bezahlung - bei ihr im Haus. In den Sommermonaten hält sich Marcella G***** auf dem Feriensitz in H***** auf. Sie kommt für die Erhaltung der Liegenschaften auf. Nur bei größeren Investitionen helfen ihr die Kinder aus. Irgendwelche Abrechnungen wurden von den Kindern nie gefordert. Bis zum gegenständlichen Prozeß wurde das Nutzungsrecht der Marcella G***** nie in Frage gestellt. Uta G***** verkaufte ihre Anteile am Verlagshaus K*****. Sie bezahlte dafür ihrer Mutter zur Abgeltung der dieser zustehenden Nutzungsrechte einen Betrag von S 200.000,-. Mit Realteilungsvertrag vom 5. 7. 1965 schied der Zeuge Ing. Wolfgang G***** aus der Miteigentumsgemeinschaft an den Liegenschaften aus. Mit Zustimmung der Geschwister und der Mutter erhielt er aus der Liegenschaft K***** ein ca. 1.000 m2 großes Grundstück in sein Alleineigentum übertragen. Dafür verzichtete er auf seine übrigen Miteigentumsanteile.

Als die Miteigentümerin Uta G***** in finanzielle Schwierigkeiten gekommen war sprach sie bei Armin H*****, dem Direktor des Bankhauses D*****, mit dem sie und ihr Ehemann befreundet sind, vergeblich wegen einer Kreditaufnahme vor. Sie entschloß sich daher zum Verkauf ihrer Miteigentumsanteile an den klagsgegenständlichen Liegenschaften. Als Armin H***** dem Erstbeklagten hievon Mitteilung machte wies ihn dieser auf das Wohn- und Fruchtgenußrecht der Marcella G***** an den Liegenschaften hin. Armin H***** erklärte, er werde vorerst eine Schätzung der Liegenschaften veranlassen. Im Zuge dieser besichtigte er mit Uta G***** das Haus K*****. Dabei erklärte Uta G*****, ihre Mutter halte sich im Moment in H***** auf, bewohne aber ansonsten das Haus K*****. Die Schätzung ergab für die Miteigentumsanteile der Uta G***** einen Wert von etwa S 2,5 bis S 2,8 Millionen. Diese bot ihren Geschwistern sodann diese Miteigentumsanteile zum Kaufpreis von S 1,5 Millionen an, es kam jedoch zu keiner Einigung.

Hierauf machte Armin H***** der Uta G***** die klagende Gesellschaft als Kaufinteressentin namhaft. Deren Geschäftsführer war bis etwa Mitte 1985 Claudio H*****, sodann wurde es Wiltraud S*****.

Die Vertragsverhandlungen für die klagende Partei führte ausschließlich Armin H*****, mit Claudio H***** hatte Uta G***** in dieser Angelegenheit nichts zu tun. H***** unterfertigte nur über Weisung des Armin H***** den Kaufvertrag für die klagende Partei. Armin H***** bot Uta G***** letzlich namens der klagenden Partei für die Miteigentumsanteile einen Kaufpreis von S 800.000,-. Obwohl dieser Preis weit unter dem Schätzwert lag, willigte diese wegen ihres dringenden Geldbedürfnisses schließlich ein, ohne vorher ihre Geschwister zu informieren. Der Kaufvertrag wurde vom Klagevertreter Dr. Reiter errichtet. In diesem Vertrag sind die auf den Liegenschaften

haftenden grundbücherlichen Lasten im einzelnen angeführt, vom Wohn- und Fruchtgenußrecht der Marcella G***** ist nichts erwähnt. Der Kaufvertrag wurde am 21. 3. 1984 von Uta G***** und am 6. 4. 1984 vom Geschäftsführer Claudio H***** für die klagende Partei unterfertigt.

In der Folge trat die klagende Partei niemals an die anderen Miteigentümer zwecks Mitbenützung der gemeinsamen Liegenschaften heran. Im Jahr 1984 wollte der Viertbeklagte gleich seinem Bruder Ing. Wolfgang G***** gegen Übertragung eines Grundstückes aus der Liegenschaft K***** der Eigentumsgemeinschaft ausscheiden. Die klagende Partei stimmte aber einer derartigen Realteilung nicht zu, sondern erklärte, daß sie für sich selbst eine derartige Lösung anstrebe. Dies wurde von den übrigen Miteigentümern abgelehnt, die den Gegenvorschlag unterbreiteten, den 1/7 Anteil der klagenden Partei zum Kaufpreis zuzüglich entstandener Nebenkosten zurückzukaufen. Damit war die klagende Partei nicht einverstanden und drohte mit Schreiben vom 2. 4. 1985 die Teilungsklage an, falls es zu keiner einvernehmlichen Lösung komme.

Sowohl das Haus K*****, als auch das Haus M***** weisen Bauschäden auf. Anläßlich einer Befundaufnahme am 11. 3. 1988 waren im Erdgeschoß des Hauses K***** sämtliche Wände des Mauerwerks bis zu 30 bis 40 cm über der Fußbodenoberkante feucht. In tapezierten Räumen löste sich die Tapete vom Untergrund, bei gemalten Wänden waren teilweise Ausblühungen zu sehen. Im Dachgeschoß war im Zimmer an der Südwestecke ein klaffender Riß sichtbar. Auf Grund der Undichtheit des Daches bildete sich an der Decke des Herrenzimmers im Obergeschoß eine feuchte Stelle. Der Dachstuhl des Hauses besteht zum Teil aus gebrannten Dachziegeln und zum anderen Teil aus Eternitdachplatten. Die Dachlattung der gebrannten Dachziegel hat sich infolge der Belastung stark durchgebogen. Die Eternitdachschindeln sind abgewittert, an vielen Stellen kann man durch die Fugen der Dachziegel durchsehen. Die Sanierung der Dachhaut würde Kosten in Höhe von S 271.950,- netto erfordern. Die Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoßmauerwerk sind auf eine nicht vorhandene Horizontalisolierung des Bruchstein-Mauerwerks zurückzuführen. Dieser Baumangel könnte durch das Betonieren neuer Fundamente und Einlegen einer Horizontalisolierung behoben werden, wofür sich die Kosten auf rund S 500.000,- belaufen würden. Daneben besteht allenfalls noch die Möglichkeit des sogenannten Bohrlochverfahrens, bei dem die bestehende Erdgeschoßfußbodenkonstruktion erhalten werden könnte. Bei dieser Methode wird mittels zweier zueinander versetzter Bohrlochreihen ein Injektagemittel, bestehend aus einer capillarverengenden Substanz und einem wasserabweisenden Mittel, drucklos eingebracht. Die Kosten dafür würden etwa S 169.000,- netto betragen. Ob dieses Verfahren im gegenständlichen Fall anwendbar ist, hängt von der Art der Bruchsteine ab und müßte von einer Spezialfirma untersucht werden. Beim Haus M***** ist die aus Holzschindeln bestehende Außenwandverkleidung im Obergeschoß, insbesondere an der Südseite stark angefault. Auch die Schindeln an der Westseite sind in absehbarer Zeit zu erneuern. Die Gesimseschalung des Pultdaches ist an einigen Stellen vermorscht. Die Kosten für die Erneuerung der Lärchenschindeln und des Holzgesimses würde sich auf rund S 140.000,- netto belaufen. Die Sanierung der Schäden würde den Wert der Liegenschaften erhöhen, sodaß ein höherer Verkaufspreis erzielt werden könnte. Die vorgeschlagenen Sanierungsarbeiten sind für beide Häuser wirtschaftlich zu vertreten, da die sonstige Bausubstanz bei beiden Häusern in Ordnung ist. Der Wert der Gebäude beträgt in jedem Fall ein Vielfaches der Reparatursumme. Die Reparaturkosten für beide Häuser könnten von den Miteigentümern aus der Familie G***** leicht aufgebracht werden.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht unter Hinweis auf§ 830 ABGB die Ansicht, im gegenständlichen Fall lägen Teilungshindernisse in Form des lebenslänglichen Wohn- und Fruchtgenußrechtes der Marcella G***** sowie der Reparaturbedürftigkeit beider Häuser vor. Die Kinder der Marcella G***** hätten jedenfalls nach Erreichung der Volljährigkeit die Ausübung des alleinigen Nutzungsrechtes an den Liegenschaften durch Marcella G***** unwidersprochen akzeptiert und damit die im Zuge der Abhandlung mit der Mutter getroffene Vereinbarung zumindest konkludent genehmigt, sodaß sie voll wirksam geworden sei. Mangels bücherlicher Eintragung sei dieses Wohn- und Fruchtgenußrecht zwar nicht verdinglicht, dessenungeachtet aber auch gegenüber der klagenden Partei als Rechtsnachfolgerin der Uta G***** wirksam, weil Armin H*****, der die klagende Partei bei den Kaufvertragsverhandlungen vertreten habe, von seinem Bestand lange vor Abschluß des Kaufvertrages informiert gewesen sei. Die Belastung der Liegenschaften durch dieses Wohn- und Fruchtgenußrecht lasse erwarten, daß wegen des dadurch beeinträchtigten Kaufinteresses nur ein erheblich geringerer Verkaufserlös zu erzielen sein würde als bei einer Verwertung der Liegenschaften nach Wegfall der Last. Es widerspreche daher vernünftiger wirtschaftlicher Erwägung, die Teilung jetzt durchzuführen, da sie für alle Teilhaber von Nachteil wäre. Im Hinblick auf das Alter der

Marcella G***** könne nicht die Rede davon sein, daß dieses Teilungshindernis nicht in absehbarer Zeit wegfallen werde. Im übrigen wiesen beide Häuser Bauschäden auf, die mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln zu sanieren seien. Es liege auf der Hand, daß gerade die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden infolge der fehlenden Horizontalisolierung und des undichten Daches preisdrückend wirkten. Ein Käufer, der nicht Gefahr laufen wolle, eine Überschreitung des vermuteten Sanierungsaufwandes zu riskieren, müsse mit einem Höchstbetrag dieser Aufwendungen rechnen und werde daher den Preis, den er zu bieten bereit sei, entsprechend niedriger halten. Nach Durchführung der Arbeiten könne daher möglicherweise ein höherer Preis erzielt werden. Da die Mittel für die erforderlichen Reparaturen von den Beklagten leicht aufgebracht werden könnten liege auch aus diesem Grund Unzeit in der Geltendmachung des Teilungsanspruches vor.

Das Berufungsgericht hielt weder die von der klagenden Partei erhobene Rüge der unrichtigen Tatsachenfeststellung und unrichtigen Beweiswürdigung noch deren Rechtsrüge für gerechtfertigt, bestätigte - mit Ausnahme des Kostenpunktes - das erstgerichtliche Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,- übersteigt. Es verwies darauf, daß gemäß § 830 ABGB jeder Teilhaber einer Eigentumsgemeinschaft die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen könne, doch nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen. Unzeit sei ein objektiver, außerhalb der Beteiligten bestehender Umstand, der die Teilung zur gegebenen Zeit unzweckmäßig und für beide Teile schädigend macht. Der Nachteil der übrigen bilde ein selbständiges Teilungshindernis, kraft dessen auch subjektiv einen Teilhaber betreffende Umstände berücksichtigt werden könnten. In beiden Fällen sei Voraussetzung des Teilungshindernisses, daß es sich um bloß vorübergehende Umstände handle, die bald wegfallen und beseitigt werden könnten.

Bei Vorliegen eines lebenslänglichen Fruchtgenuß- oder Wohnungsrechtes habe der Oberste Gerichtshof wiederholt Unzeit iSd § 830 ABGB dann abgeleitet, wenn im Hinblick auf das hohe Alter des Berechtigten nach dem natürlichen Ablauf der Dinge in absehbarer Zeit mit dem Erlöschen der betreffenden Rechte zu rechnen und nach dem Wegfall derartiger Belastungen ein wesentlich höherer Erlös zu erwarten gewesen sei, wobei es immer auf die Umstände des Einzelfalles ankomme. Hier stehe ein lebenslängliches unentgeltliches Nutzungsrecht der Marcella G***** bezüglich der klagegegenständlichen Liegenschaften fest, das allerdings nicht verbüchert worden sei. Da eine nicht verbücherte Dienstbarkeit gegenüber dem Rechtsnachfolger des Bestellers gleichwohl wirksam sei, wenn er von der Dienstbarkeit Kenntnis gehabt habe oder wenn diese offenkundig gewesen sei, erstrecke sich das Nutzungsrecht der Marcella G***** auch auf die von der klagenden Partei erworbenen Liegenschaftsanteile, weil diese, wie festgestellt, beim Erwerb von dem Fruchgenußrecht Kenntnis gehabt habe. Unter der Voraussetzung, daß das Fruchtgenußrecht der Marcella G***** in absehbarer Zeit wegfallen könnte, wäre es aber selbst dann ein Teilungshindernis, wenn die Klägerin davon keine Kenntnis erlangt hätte. In diesem Fall hätte sie zwar ihre Liegenschaftsanteile lastenfrei erworben; immerhin wären die Liegenschaften aber noch zum weitaus überwiegenden Teil mit dem Nutzungsrecht der Marcella G***** belastet, was ihren Erlös erheblich drücken würde. Darauf, ob die klagende Partei die Belastung der Liegenschaften kannte oder kennen mußte, komme es also für das gegenständliche Teilungsbegehren nicht entscheidend an.

Die Beklagten hätten sich nicht nur auf das Alter ihrer Mutter, sondern auch darauf berufen, daß sie in ständiger ärztlicher Behandlung stehe. Zur Frage des Gesundheitszustandes der Marcella G***** habe das Erstgericht keine Feststellungen getroffen, weshalb das Berufungsgericht das Verfahren durch Verlesung der ärztlichen Bestätigung Dris. Heimo K***** (Beilage 5, 6 und 8), des Kurzberichts der Landeskrankenanstalten S***** (Beilage 7) und der Schreiben der Zeugen H***** und Uta G***** (Beilagen R und S) sowie durch Befragung des Erstbeklagten ergänzt habe und insoweit folgende Feststellungen treffe:

Die am 15. 6. 1910 geborene Marcella G***** leidet an folgenden Krankheiten: Diabetes mellitus mit ständigen Blutzuckerentgleisungen bei psychovegetativer Erschöpfung, peripheren Gefäßverschlüssen, Hypertonie, Hyperlipämie, Polyarthrosen, chronisch rez. Obstipation und erosiver Antrumgastritis (dabei besteht die Gefahr, daß Blutungen in den Darm austreten). Von einem Oberschenkelhalsbruch mit Ender-Nagelung hat sich Marcella G***** soweit erholt, daß sie ihren Haushalt im wesentlichen selbst führen kann und nur eine Zugehhilfe benötigt. Aufgrund der Zuckerkrankheit ist ihre Gehfähigkeit allerdings dahin eingeschränkt, daß sie zwar Stiegensteigen, aber längere Strecken nicht zu Fuß bewältigen kann. Sie ist aber noch imstande, fallweise selbst ein Auto zu lenken.

Unter Berücksichtigung nicht nur des hohen Alters, sondern auch dieses Gesundheitszustandes der Nutzungsberechtigten Marcella G***** erscheine die Ansicht des Erstgerichtes, wegen deren lebenslänglichen

Fruchtgenußrechtes an den klagsgegenständlichen Liegenschaften liege Unzeit im Sinne des § 830 ABGB vor, zutreffend. Somit sei nicht mehr zu untersuchen, ob das Teilungsbegehren auch noch aus anderen, von den Beklagten geltend gemachten Gründen abzuweisen gewesen wäre. Es komme hier wohl auch die Reparaturbedürftigkeit der beiden Häuser als Teilungshinderungsgrund in Frage, wobei aber noch untersucht werden müßte, ob der nach Durchführung der Reparaturen zu erzielende Versteigerungserlös den notwendigen Reparaturaufwand so deutlich übersteigen würde, daß die klagende Partei deshalb einen Aufschub der Teilung in Kauf zu nehmen hätte.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wendet sich die auf den Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte, gemäß § 502 Abs.4 Z 2 aF ZPO zulässige Revision der klagenden Partei mit dem Abänderungsantrag dem Klagebegehren stattzugeben; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Revisionswerberin bringt vor, nach der Entscheidung MietSlg. 37.043 könne "allein auf Grund des Alters einer Wohnberechtigten von 70 Jahren nicht gesagt werden, daß ihre Lebenserwartung so gering wäre, um in absehbarer Zeit mit dem Erlöschen des Wohnrechtes rechnen zu können". Wesentlich für die Beurteilung, ob ein Fruchtgenußrecht ein Teilungshindernis darstelle, erscheine, ob dieses vorübergehender oder relativ dauernder Natur sei. Nur eine unmittelbar lebensbedrohende Krankheit verbunden mit hohem Alter stelle einen vorübergehenden Zustand im Sinne des § 830 ABGB dar. Im vorliegenden Fall sei von den beweispflichtigen Klägern nur vorgebracht worden, daß Marcella G***** alt sei, in ständiger ärztlicher Behandlung stehe und eine Änderung ihres gewohnten Wohnsitzes nicht zumutbar erscheine. Auf einen besorgniserregenden Gesundheitszustand sei erst im Berufungsverfahren verwiesen worden. Die vom Berufungsgericht festgestellten Krankheiten und Beschwerden der Marcella G***** seien auch nicht als lebensbedrohend anzusehen. Gewisse Probleme ergäben sich lediglich aus der bei alten Menschen nicht seltenen Zuckerkrankheit. Unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles liege hier dieses Teilungshindernis nicht vor. Rechtliche Voraussetzung für das "Zustandekommen eines Fruchtgenußrechtes" sei im übrigen der - allenfalls stillschweigende - Abschluß eines diesbezüglichen Vertrages und somit die diesbezügliche Einigung der Beteiligten. Ein derartiger Rechtsgeschäftswille sei aus den Feststellungen der Vorinstanzen nicht ableitbar, vielmehr liege nur ein auf das gute Einvernehmen gegründeter "tatsächlicher Fortbestand der bisherigen Wohnverhältnisse" vor. Ein Verzicht auf ein Teilungsbegehren sei von den Kindern nicht abgegeben worden. Die Zahlung eines nicht näher geklärten Pauschalbetrages von S 200.000,- durch Uta G***** an ihre Mutter könne auch bloß als Dank für den Verzicht der Mutter auf ihr Erbrecht nach dem Vater aufgefaßt werden. Ein von den Kindern nachträglich genehmigtes Fruchtgenußrecht als Gegenleistung für die Erbsentschlagung der Mutter sei mangels zeitlichen Zusammenhanges mit dem Verlassenschaftsverfahren nicht anzunehmen, sodaß das Vorliegen eines derartigen Vertrages nicht zugrundegelegt werden könne. Schließlich sei auch das Teilungshindernis der Reparaturbedürftigkeit der streitgegenständlichen Baulichkeiten nicht gegeben. Die Gebäude befänden sich in gutem bis mittelmäßigem Zustand; daß die Durchführung der vom Sachverständigen vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen einen wesentlich höheren Kaufpreis erwarten ließe, sei nicht dargetan worden.

Rechtliche Beurteilung

Den Revisionsausführungen kann nicht gefolgt werden. Der Oberste Gerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung zwar allein das hohe Alter eines Miteigentümers grundsätzlich nicht als einen Unzeit iS des § 830 ABGB begründenden Umstand gewertet (MietSlg 34.078, 34.079; 5 Ob 564/81; 3 Ob 503/82 ua), wohl aber nahm er allgemein das hohe Alter eines Ausgedinge- oder Fruchtgenuß- bzw Wohnungsberechtigten als vorübergehendes Teilungshindernis an. So verwies er in der das Ausgedingerecht einer 75-Jährigen betreffenden Entscheidung 8 Ob 521/79 (= MietSlg 32.049) auf seine in diesem Sinne ergangenen Entscheidungen SZ 28/164 (78 Jahre), 3 Ob 572/56 (75 Jahre), 8 Ob 224/70 (79 Jahre), 3 Ob 626/76 (87 Jahre; Belastung eines Hälfteanteiles) GlUNF 3568 (68 Jahre),6 Ob 199/63 (79 Jahre), 5 Ob 295/64 (65 Jahre), und MietSlg 30.070 (82 Jahre), weil in allen 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. Für die Annahme des Teilungshindernisses der Unzeit genüge es also, daß der Wegfall der Belastung mit Rücksicht auf das hohe Alter des Berechtigten absehbar sei. Auch in der Entscheidung 7 Ob 603, 604/83 (= MietSlg 35.063; 85 Jahre) wurde diese Rechtsansicht grundsätzlich wiederholt, jedoch ausgesprochen, daß bei der Beurteilung auf die Umstände des Einzelfalles Bedacht zu nehmen sei. Die von der Revision angeführte Entscheidung MietSlg 37.043 nahm Bezug auf die Entscheidung 8 Ob 571/83 (= MietSlg 36.043), in der das Fruchtgenußrecht einer 70-jährigen Frau im Hinblick allein auf dieses Alter nicht schon als Teilungshindernis anerkannt, sondern ebenfalls erklärt wurde, daß die Beantwortung der Frage, ob der Wegfall der Belastung mit

Rücksicht auf das Alter und den Gesundheitszustand des Berechtigten absehbar sei, von den Umständen des Einzelfalles abhänge und konkretisiertes Vorbringen voraussetze. Die zitierte Entscheidung MietSlg 37.043 (= 6 Ob 664/84) hat sich dem angeschlossen und das bloße Vorbringen, die Belastung durch ein lebenslanges Wohnrecht würde bei einer 75-jährigen Berechtigten vorhersehbar in wenigen Jahren wegfallen, als nicht hinreichend erkannt. Die Entscheidung 3 Ob 501/86 stellte hinwiederum lediglich auf das hohe Alter des Ausgedingsberechtigten ab, ebenso wurde zuletzt in der Entscheidung 1 Ob 701/89 das Teilungshindernis der Unzeit bei einem "hochbetagten Berechtigten" bejaht. Gamerith in Rummel ABGB2 Rz 13, 10 zu § 830 nimmt ebenfalls bei absehbarem Wegfall der Liegenschaftsentwertung durch das Ausgedinge oder den Fruchtgenuß eines "Hochbetagten" Unzeit an.

Nach dieser Lehre und Rechtsprechung wird entgegen der Ansicht der Revisionswerber somit für die Annahme des Teilungshindernisses der Unzeit bei einem in hohem Alter stehenden Ausgedings- oder Fruchtgenußberechtigten keinesfalls das Vorliegen auch einer bereits unmittelbar lebensbedrohenden Krankheit des Berechtigten gefordert - ein derartiger Zustand kann aber selbst bei einem gewöhnlichen Teilungsgegner (= Miteigentümer) Unzeit begründen (MietSlg 34.078) -; entscheidend erscheint vielmehr, daß wegen dieses hohen Alters nach den Umständen des Falles, insbesondere auch im Hinblick auf den Gesundheitszustand des Berechtigten, in absehbarer Zeit mit dem Wegfall dieser Berechtigung zu rechnen und dadurch ein höherer Erlös für die Liegenschaft zu erwarten ist.

Im vorliegenden Falle haben die Vorinstanzen zu Recht die Ansicht vertreten, bei der am 15. 6. 1910 geborenen und somit hochbetagten Marcella G***** sei im Hinblick auch auf ihren durch die angeführten zahlreichen Krankheitserscheinungen zweifellos erheblich beeinträchtigten Gesundheitszustand - hierauf wurde im Vorbringen der Beklagten hinreichend erkennbar verwiesen - nach aller Erfahrung jedenfalls damit zu rechnen, daß ein ihr zustehendes Fruchtgenußrecht an den streitgegenständlichen Liegenschaften in einem absehbaren Zeitraum in Wegfall kommen wird. Gegen die Annahme, daß danach bei der Veräußerung der Liegenschaften ein höherer Erlös zu erwarten ist, wenden sich die Revisionswerber selbst gar nicht, sodaß diese weitere Voraussetzung für die Bejahung des von den Beklagten eingewendeten vorübergehenden Teilungshindernisses unter den gegebenen Umständen ohne weiteres zu unterstellen ist. Ihre Ausführungen, mit denen sie schließlich den wirksamen Bestand eines Fruchtgenußrechtes der Marcella G***** in Zweifel ziehen, sind auf der gegebenen Feststellungsgrundlage nicht berechtigt.

Es steht fest, daß Marcella G***** nach dem Tode ihres Ehemannes als Gegenleistung für ihren Erbverzicht von Anfang an tatsächlich allein die Nutzungen aus seinen Liegenschaften und Geschäftsanteilen zog, daß dieser Zustand auch nach Eintritt der Volljährigkeit der seinerzeit zum Teil minderjährigen erbenden Kinder aufrecht blieb, daß dieses alleinige "Nutzungsrecht" der Marcella G***** von den Kindern "nie in Frage gestellt" wurde und seither schon seit Jahrzehnten von der Mutter weiterhin tatsächlich voll ausgeübt wird. Abgesehen davon, daß Minderjährige die in ihrer Vertretung geschlossenen, dem Pflegschaftsgericht jedoch nicht zur Genehmigung vorgelegten Verträge nach Erreichen der Großjährigkeit wirksam genehmigen n (vgl EF 51.238) - und zwar auch stillschweigend (SZ 51/30) -, ist hier iS des § 863 ABGB die stillschweigende Vereinbarung eines ausschließlichen Fruchtgenußrechtes für Marcella G***** an den streitgegenständlichen Liegenschaften auf Grund der von ihr nach Eintritt der Großjährigkeit aller Kinder = Miteigentümer jahrzehntelang mit Wissen dieser Kinder tatsächlich allein ausgeübten Nutzung jedenfalls zugrundezulegen.

Da die von den Beklagten erhobene Einwendung des Vorliegens des vorübergehenden Teilungshindernisses der Unzeit somit von den Vorinstanzen aus den dargelegten Gründen zutreffend als berechtigt erkannt wurde, ist der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E26878

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0080OB00580.9.1128.000

Dokumentnummer

JJT_19911128_OGH0002_0080OB00580_9000000_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