jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/10/3 1Ob588/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.10.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Schubert als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann, Dr.Schlosser, Dr.Graf und Dr.Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S*** W***, Wien 8, Rathaus, vertreten durch Dr.Otto Ambros, Dr.Hans Ambros, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien

1.) Aloisia M***, Private, Wien 21, Floridusgasse 59, 2.) Gertrude (Gertraude) M***, Private, ebendort, 3.) Ernst M***, Fuhrwerksunternehmer, ebendort, alle vertreten durch Dr.Heinrich Wille, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufhebung einer Eigentumsgemeinschaft (Streitwert S 1,719.000,--), infolge Rekurses der beklagten Parteien gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 7.Februar 1990, GZ 17 R 291/89-42, womit das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 6. September 1989, GZ 11 Cg 74/87-34, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit S 23.703,50 bestimmten Kosten des Rekursverfahrens (darin S 3.950,58 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Liegenschaften EZ 413, bestehend aus den räumlich getrennten Grundstücken 266 LN (Wien 21, zwischen PRAGERStraße und einem Zufahrtsweg vom KAMMEL-Weg) und 667 sonstige (Teil eines öffentlichen Parks in Wien 21, O***-Platz) und EZ 731, bestehend aus den in der Natur eine Einheit bildenden Grundstücken 296/1 LN und 296/3 Baufläche (Wien 21, DEIN-Gasse zwischen KAMMEL-Weg und Rudolf VIRCHOW-Gasse), beide KG Jedlesee, stehen im Miteigentum der klagenden Partei S*** W*** (jeweils 3/4 Anteile), der Erstbeklagten, der Zweitbeklagten (beide 28/384 bzw 35/480 Anteile) und des Drittbeklagten (40/384 bzw 50/480 Anteile). Die klagende Partei begehrt die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch Realteilung der beiden Liegenschaften. Die Beklagten wenden ein, das Teilungsbegehren erfolge zur Unzeit und zu ihrem Nachteil. Die klagende Partei beabsichtige, sowohl den Verlauf der DEIN-Gasse, der Stichstraße zwischen den Häusern M***-Gasse 12 und 14 abzuändern als auch die Grundstücksgrenzen so zu verändern, daß sie im rechten Winkel zur PRAGER-Straße und zur Rudolf VIRCHOW-Straße verlaufen. Derzeit bildeten sie einen Winkel von 45 Grad zu beiden Straßen. Auch am O***-Platz seien Veränderungen der Grundstücksgrenzen geplant. Solange die neuen Grundstücksgrenzen nicht endgültig festgelegt seien, erfolge eine Teilung zur Unzeit und zum Nachteil der Beklagten, weil die klagende Partei damit rechne, nach der Realteilung die

verbleibenden Flächen deshalb günstig von den Beklagten erwerben zu können. Die Beklagten könnten (die bei einer Realteilung zugewiesenen Flächen) praktisch nur an die klagende Partei verkaufen, weil sie mitten in einem allein der klagenden Partei gehörigen Gebiet lägen, und seien deshalb bei der Preisbestimmung vom guten Willen der klagenden Partei abhängig. Die klagende Partei habe die Absicht, die Grundstücksgrenzen so zu verändern, daß sie das gesamte Gebiet in ihre Hand bekomme, um sodann dort eine große Wohnhausanlage mit einem Bezirkszentrum zu errichten, und die derzeitigen Bauklassen I, II und III auf Bauklasse V abzuändern, wodurch dort Gebäude mit einer Höhe zwischen 21 m und 26 m errichtet werden müßten. Der Wert der Liegenschaften würde sich dadurch wesentlich erhöhen, sodaß eine vorherige Teilung zum Nachteil der Beklagten erfolge. Auf einer der beiden Liegenschaften befinde sich ein Superädifikat der Beklagten; auf diese beziehe sich eine der Realteilung entgegenstehende Sicherungshypothek.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Nach seinen wesentlichen Feststellungen können die Grundstücke auch unter Berücksichtigung der teilweise unterschiedlichen Widmungskategorien real geteilt werden, ohne die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien (Zufahrt etc) zu verletzen. Nach Durchführung der Realteilung werde infolge der freien Verfügbarkeit der getrennten Anteile eine nicht unmaßgebliche Werterhöhung eintreten. Rechtlich folgerte das Erstgericht, die von der klagenden Partei begehrte Realteilung sei möglich. Durch eine solche erhöhe sich auch der Wert der Liegenschaften, sodaß Unzeit nicht vorliege. Das Berufungsgericht hob über Berufung der Beklagten das Urteil auf. Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteige S 50.000,--, der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig. Das Erstgericht sei bei der Möglichkeit einer Realteilung ohne Verletzung bestehender gesetzlicher Vorschriften, insbesondere in Ansehung der Zufahrten von den öffentlichen Verkehrswegen, zu Unrecht von einer bloßen Zweiteilung ausgegangen, ohne die Frage zu beantworten, ob eine Realteilung auch bei Zuweisung von einzelnen Grundstücksteilen an jeden der drei Beklagten möglich sei. Die erste Instanz werde weiters auf die behaupteten Teilungshindernisse einzugehen haben. Auch wenn der Naturalteilungskläger keinen Teilungsvorschlag zugrunde legen müsse, habe er doch, wenn die Möglichkeit einer Realteilung unwahrscheinlich sei, zumindest einen Vorschlag darzutun, daß diese Art der Auseinandersetzung möglich sei. Das rechtlich beachtliche Vorbringen der Beklagten, daß in absehbarer Zeit eine Umwidmung der Grundstücke mit einer Erhöhung der Bauklassen und damit verbunden einer wesentlichen Wertsteigerung erfolgen werde, sei im Tatsachenbereich vom Erstrichter zu prüfen.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs der Beklagten ist nicht berechtigt.

Nach § 830 zweiter Satz ABGB kann jeder Teilhaber einer Eigentumsgemeinschaft die Aufhebung der Gemeinschaft - wobei § 843 ABGB den Vorrang der Naturalteilung normiert

(MietSlg. XXXIX/33) - verlangen, jedoch nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen. "Unzeit" ist ein objektiver, außerhalb der Beteiligten bestehender, das heißt aus der Beschaffenheit der Sache resultierender, für alle Beteiligten in gleicher Weise wirksamer Umstand, der die Teilung zur gegebenen Zeit unzweckmäßig und für beide Teile schädigend macht (ImmZ 1990, 191; WoBl 1989/6 mit Anm von Oberhofer; SZ 57/45 = JBl 1985, 165 = MietSlg XXXVI/8; JBl 1984, 431 = MietSlg 35.059 ua; Gamerith in Rummel2, § 830 ABGB Rz 6). Der "Nachteil der übrigen" bildet ein selbständiges Teilungshindernis (ImmZ 1990, 191; SZ 57/45 ua; Hofmeister in Schwimann, § 830 ABGB Rz 61 mwN), kraft dessen auch subjektiv einen Teilhaber betreffende Umstände berücksichtigt werden können (ImmZ 1990, 191; WoBl 1989/6;

JBl 1984, 431; MietSlg 33.056 ua). Beide Umstände hindern angesichts der nach Lehre und Rechtsprechung unbedingten Teilungsbefugnis (SZ 54/38, SZ 47/1 ua; Klang in Klang2 III 1097; Gamerith aaO, Rz 3;

Hofmeister aaO, Rz 55 mwN), worunter die jederzeitige Fälligkeit bei "Verlangen" und die Entbehrlichkeit eines besonderen Grundes für das Teilungsbegehren zu verstehen ist (MietSlg 39.045, 34.068), die Aufteilung nur dann, wenn sie vorübergehende Ausnahmezustände sind, das heißt in absehbarer Zeit wegfallen oder beseitigt werden können (ImmZ 1990, 191; EvBl 1990/93; WoBl 1989/6; MietSlg XXXIX/33; SZ 57/45 ua; Klang aaO, 1098; Gamerith aaO, Rz 6, 11; Hofmeister aaO, Rz 63, 122); sonst wäre die Teilung nicht bloß aufgeschoben, sondern überhaupt ausgeschlossen. Eine Prüfung der Interessenlage hat nur dann zu erfolgen, wenn ein Aufschub der Teilung überhaupt in Frage kommt (ImmZ 1990, 1991; SZ 31/79 ua; Gamerith aaO, Rz 11). Die Beklagten haben hier einen Wegfall der sie angeblich treffenden persönlichen Nachteile, die sie in ihrem Rechtsmittel ausschließlich darin sehen, daß die ihnen im

Rahmen einer Realteilung zugewiesenen Flächen in einem allein der klagenden Partei gehörigen Gebiet lägen, nur von der klagenden Partei gehörigen Flächen umgeben seien und sie diese Flächen daher nur an die klagende Partei verkaufen könnten, trotz der sie treffenden Behauptungs- und Beweispflicht (EvBl 1990/93; ImmZ 1990, 191; WoBl 1989/6; MietSlg 36.043 ua) in keiner Weise dargetan, im besonderen nicht, daß sie selbst oder ein Dritter in absehbarer Zeit ausreichende Geldmittel und rechtliche Möglichkeiten zur Verfügung haben wird, um diese umliegenden Grundstücke zu erwerben und den Beklagten dann mehrere potentielle Käufer und damit offenbar höhere Verkaufspreise in Aussicht stehen. Selbst drohende, hier in diesem Zusammenhang gar nicht behauptete wirtschaftliche Nachteile rechtfertigen für sich allein nicht das Verlangen, daß der klagende Miteigentümer seinen Teilungsanspruch aufgibt oder zurückstellt (ImmZ 1990, 191). Abgesehen davon ist nicht einsichtig, warum die Beklagten ein Grundstück mit einem Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche, mag es auch sonst von Grundstücken der klagenden Partei umgeben sein, nicht an einen Dritten verkaufen könnten. Das Rekursvorbringen, die klagende Partei habe ohne Einverständnis der Beklagten das gemeinsame Grundstück 667 in einen öffentlichen Park einbezogen und sei deswegen von den Beklagten auf Beseitigung des Parks belangt worden, stellt eine unbeachtliche Neuerung dar und betrifft auch nicht die Eigentümerstellung eines der Betroffenen (vgl JBl 1984, 431; Hofmeister aaO, Rz 78). Demgemäß ist dem Rekurs der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E22093

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0010OB00588.9.1003.000

Dokumentnummer

JJT_19901003_OGH0002_0010OB00588_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