

# TE OGH 1990/5/10 60b558/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.05.1990

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Schlosser, Dr. Redl und Dr. Kellner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dkfm. Helmut K\*\*\*, Angestellter, Paul Petersgasse 17, 2348 Breitenfurt, und

2. Dkfm. Walter T\*\*\*, Wirtschaftstreuhänder, Hohe Warte 7A, 1190 Wien, beide vertreten durch Dr. Peter Knirsch, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Helene N\*\*\*, Private, Bräufeldweg 1, 6200 Jenbach, 2. Kurt M\*\*\*, Pensionist, Geologengasse 6, 1030 Wien, 3. Friederike F\*\*\*, Private, Rasumofskygasse 13, 1030 Wien, 4. Rosemarie N\*\*\*, Private, Meißauergasse 2a/6/50, 1220 Wien, 5. Gerhard M\*\*\*, Privater, Leonfeldnerstraße 44, 4040 Linz, und 6. Walter M\*\*\*, Privater, Roseggerstraße 5, 4600 Wels, alle vertreten durch DDr. Hubert Fuchshuber, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft (Streitwert S 581.000) infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 30. November 1989, GZ 2 R 160/89-38, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 17. März 1989, GZ 52 Cg 73/87-33, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den beklagten Parteien die mit S 23.674,27 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 3.945,71 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile sind die Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1240 KG Landstraße mit den Grundstücken 244/7 und 244/11 im Ausmaß von insgesamt 772 m<sup>2</sup>. Grundstücksadresse ist Wien 3., Rasumofskygasse 13 und Geologengasse 6. Das darauf errichtete Haus mit einem Einheitswert von S 581.000 weist drei Stockwerke mit zwei Geschäftslokalen und 14 Wohnungen auf. Eine Realteilung ist "untunlich", weil es sich dabei um ein Miethaus handelt, das zur Gänze den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterworfen ist. Die Kläger begehren die Aufhebung der Gemeinschaft durch Zivilteilung. Sie brachten vor, das Haus sei nicht reparaturbedürftig, sodaß ein Verfahren gemäß § 18 MRG nicht in Betracht komme. Die Mietzinsreserve habe zum 31.12.1986 bloß S 32.000 betragen. Dieser Betrag reiche nicht aus, um Reparaturarbeiten zu finanzieren, öffentliche Förderungsmittel seien nicht zu erhalten. Alle Bestandobjekte, die für eine Sanierung des Hauses in Frage kämen, seien an Verwandte der Beklagten zum Friedenskronenzins vermietet. Vor Ablauf von vier Jahren sei eine Umwidmung des Gebietes, in dem sich die Liegenschaft befinde, nicht zu erwarten. Der

Rechtsvorgänger der Kläger habe diesen seine Anteile deshalb verkauft, weil es wiederholt zu Unstimmigkeiten mit den Beklagten gekommen sei. Es sei den Beklagten nie zugesichert worden, von einer Teilungsklage Abstand zu nehmen. Ob die Kläger verpflichtet seien, das Pfandrecht noch vor der Teilung zu löschen, sei erst im Exekutionsverfahren zu prüfen.

Die Beklagten wendeten Unzeit ein, sodaß ihnen die Teilung zum Nachteil gereiche. Sie behaupteten, das Miethaus sei reparaturbedürftig, die Liegenschaft mit Ausnahme der Anteile der Kläger unbelastet. Die zur Reparatur erforderlichen Mittel könnten - teils auch aus der öffentlichen Förderung - unschwer beschafft werden. Bei einer Versteigerung der instandgesetzten Liegenschaft seien wesentlich bessere Angebote zu erwarten. Mit der unmittelbar bevorstehenden Neuwidmung von Fußgängerzonen mit Geschäftszentren sei eine wesentliche Verbesserung der Wohnqualität verbunden und damit sei auch ein sprunghaftes Ansteigen der Grundstückspreise zu erwarten. Die Kläger hätten von vornherein beabsichtigt, "die Gemeinschaft zu sprengen, um die Liegenschaft billigst in die Hand zu bekommen". Um die Beklagten zu schädigen, hätten sie ihre Anteile mit einer Höchstbetragshypothek von S 800.000 belastet, wodurch Interessenten von einer Ersteigerung hätten abgeschreckt werden sollen. In der deshalb kraß ungleichen Interessenlage liege ein zusätzliches Teilungshindernis. Die Kläger müßten sich das Teilungshindernis der ungleichen Belastung der Anteile zumindest bis zur Löschung der Pfandrechte entgegenhalten lassen.

Das Erstgericht gab dem Teilungsbegehren statt. Es stellte fest:

Der monatliche Zinseingang beträgt unter Bedachtnahme auf den zuletzt bekannten Mietzins für ein ab Jänner 1988 frei gewordenes Bestandsobjekt insgesamt S 17.802. Neun Mieter zahlen den mietrechtsgesetzlich vorgeschriebenen Zins, fünf dagegen haben mit den Hauseigentümern freie Zinsvereinbarungen getroffen. Ein Erhaltungsbeitrag wird derzeit nicht eingehoben. Die Anhebung des Hauptmietzinses zur Durchführung unbedingt notwendiger Instandhaltungsarbeiten wurde von den Hauseigentümern nicht angestrebt.

Das auf der Liegenschaft errichtete Haus ist 112 Jahre alt, die "technische Restlebensdauer" ist mit 38 Jahren anzunehmen. Der Bauzustand ist "mittelgut". Um die "Restlebensdauer" zu erreichen, wäre allerdings eine Generalsanierung mit einem Aufwand von 1,5 Mio S erforderlich. Daher müßten die Fenster erneuert, Maßnahmen zur Verhinderung aufsteigender Grundfeuchtigkeit ergriffen, die Dacheindeckung und Verblechung des Daches repariert und die Schaufflächen instandgesetzt werden; vor allem müßten die Blechteile und alle Versorgungseinrichtungen geprüft und allenfalls überholt werden. Überdies müßten angesichts des hohen Baualters laufend Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden, deren Kosten bis zum Ende der "Restlebensdauer" ständig steigen würden.

Trotz Vornahme dieser Instandsetzungsarbeiten wäre jedoch kein höherer Verkaufserlös zu erzielen, weil mit diesen Aufwendungen einerseits bloß notwendige Arbeiten nachgeholt werden würden und das Objekt andererseits mindestens acht Jahre lang unverkäuflich bliebe, müßten doch die eingehenden Mietzinse und allfälligen Erhaltungsbeiträge zur Kostendeckung herangezogen werden. Auch nach dem Aufteilungszeitraum von zehn Jahren würde mindestens die Hälfte der Jahresmieteinnahmen für laufende Instandhaltungsarbeiten aufgewendet oder reserviert werden müssen. Dieser Anteil würde sich laufend steigern.

Einfluß auf den Wert einer Liegenschaft nehmen nur Maßnahmen zur Standardanhebung, die aber wiederum mit einem derart hohen Kostenaufwand verbunden wären, daß deren Rentabilität in Frage gestellt wäre.

Eine Steigerung des Verkaufserlöses der Liegenschaft durch wirtschaftliche Veränderungen in der Umgebung, wie den U-Bahnbau oder die Schaffung von Fußgängerzonen, kann nicht erwartet werden. Der U-Bahnbau hat sich auf die Wirtschaft in diesem Gebiet nicht nachteilig ausgewirkt, der bevorstehende Abschluß dieser Arbeiten bietet schon deshalb keinen Anlaß für Veränderungen. Nach dem endgültigen Abschluß der Arbeiten zur Neugestaltung der Landstraßer-Hauptstraße wird wieder dieser Straßenzug das wirtschaftliche Zentrum des Dritten Wiener Gemeindebezirkes sein. Fußgängerzonen sind in nächster Umgebung der Liegenschaft nicht geplant, wohl aber die Schaffung verkehrsberuhigter Zonen, die zum Teil auch bereits verwirklicht wurden.

Derzeit ist im Miethaus der Streitteile ein Geschäftslokal im Ausmaß von 298,7 m<sup>2</sup> nicht vermietet. Dieses befindet sich bei aufsteigender Grundfeuchte in äußerst desolatem Zustand. In der Zinsliste wird für dieses Lokal ein Mietzins von S 7.372,91 angeführt, jedoch können solche Räumlichkeiten um einen monatlichen Hauptmietzins von S 10.000 zuzüglich der Betriebskosten und der Umsatzsteuer vermietet werden. Die Adaptierung des Geschäftslokales würde zwar eine Steigerung der Mieteinnahmen bewirken, doch wäre der Verkehrswertzuwachs durch die hiefür

erforderlichen Aufwendungen aufgezehrt. Die Wohnung Nr.6 wird in der Zinsliste mit einem monatlichen Hauptmietzins von S 65 geführt, fällt in die Kategorie C und könnte um den dieser Kategorie entsprechenden Zins vermietet werden. Die Wohnung Nr.8 (monatlicher Hauptmietzins S 100,70, Kategorie B), die Wohnung Nr.10 (monatlicher Mietzins S 66,67), die Wohnung Nr.3 (monatlicher Mietzins S 73,33) und die Wohnung Nr.4 (monatlicher Zins S 56,67) sind an ältere, alleinstehende Personen vermietet.

Der Verkehrswert des Hauses ist unter Bedachtnahme darauf, daß das Geschäftslokal nicht vermietet ist, auch die Wohnung Nr.6 nicht vermietet wird und der monatliche Mietzinseingang S 17.497 beträgt, mit drei Millionen Schilling anzunehmen. Eine Änderung dieses Verkehrswertes würde bei Freiwerden der übrigen genannten Wohnungen eintreten. Da aber nicht absehbar ist, wann diese Wohnungen frei werden, konnten Feststellungen über den Einfluß dieses Umstandes auf den dann erzielbaren Kaufpreis nicht getroffen werden. Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* teilte dem Sohn der Erstbeklagten Anfang 1984 mit, er sei an seinem Anteil an der Liegenschaft nicht mehr interessiert und biete ihn diesem beziehungsweise dessen Mutter um S 96.800 zum Kauf an. Diese bekundeten jedoch daran kein Interesse. In der Folge wandte sich Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* an einen Makler. Nach einiger Zeit kam es nach brieflicher Kontaktaufnahme zu einer Besprechung mit einem anderen Immobilienmakler, der Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* bekanntgab, daß der Erstkläger an den Liegenschaftsanteilen interessiert sei. Ein entsprechendes Kaufanbot wurde am 22.10.1986 gestellt, der Kaufvertrag wurde am 12.1.1987 abgeschlossen.

Bei mündlichen beziehungsweise fernmündlichen Besprechungen mit dem Mitarbeiter des Maklers, mit dem Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* in Kontakt getreten war, wies dieser mehrmals darauf hin, daß seine Verwandten als Miteigentümer der Liegenschaft durch den Verkauf keine Nachteile erleiden dürften. Der Mitarbeiter des Maklers beruhigte ihn und bestätigte dessen Vermutung, daß für die Käufer der Ausbau des Dachgeschoßes Motiv für den Erwerb der Anteile sein könne. Auch der Erstbeklagte hat Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* im Zuge der Vertragsbesprechungen auf den von diesem geäußerten "Wunsch", daß den Beklagten durch den Verkauf der Liegenschaftsanteile keine Nachteile entstehen dürften, "diesbezüglich beruhigt". Die Kläger haben die von ihnen erworbenen Liegenschaftsanteile am 30.1.1987 mit einer Höchstbetragshypothek von S 800.000 belastet. Rechtlich meinte das Erstgericht, das Aufteilungsbegehren sei weder zur Unzeit noch zum Nachteil der übrigen Miteigentümer erhoben worden. Durch Instandsetzung des Hauses würde der Verkehrswert nicht erhöht. Zu berücksichtigen wäre ferner, daß der Eigentümer die Kosten der von ihm durchgeführten Großreparaturen vom Einkommen aus Vermietung absetzen könne. Für den Käufer eines bereits instandgesetzten Hauses bestehe diese Begünstigung nicht. Dieser müsse vielmehr die hierfür etwa aufgenommene Hypothekarschuld übernehmen, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aber dennoch voll versteuern. Der schlechte Bauzustand des Hauses begründe somit keine Unzeit. Das gelte auch für die behaupteten städtebaulichen Maßnahmen. Zwischen den Klägern und jenem Makler, der die Kläger als Käufer namhaft gemacht habe, sei kein Vermittlungsauftrag zustande gekommen. Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* habe aber auch nicht annehmen können, daß dieser Makler von den Klägern mit Zusicherungen beauftragt worden sei. Den Äußerungen des Erstklägers habe Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* auch keinen Verzicht auf den Teilungsanspruch entnehmen können. Die mit der Teilung verbundene Umwandlung von Liegenschaftseigentum in Geld stelle keinen unmittelbaren Nachteil der Miteigentümer dar. Die Belastung des Anteiles der Kläger mit einem Höchstbetragspfandrecht sei kein Teilungshindernis. Andernfalls hätte es jeder Teilhaber in der Hand, die Teilung durch Belastung seines Anteiles willkürlich zu vereiteln. Das Gericht zweiter Instanz wies das Klagebegehren ab und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000 übersteige. Es übernahm die erstinstanzlichen Feststellungen als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens und unbedenklicher Beweiswürdigung und führte zur Rechtsrüge aus, nach den Feststellungen hätten sowohl der Mitarbeiter des Maklers als auch der Erstkläger Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* beruhigt, seine Verwandten würden durch den Verkauf keine Nachteile erleiden. Über eine Teilungsklage sei nie gesprochen worden. Da sich der Erstkläger selbst in diesem Sinne geäußert habe, könne es auf sich beruhen, ob die Äußerung des Vermittlers den Klägern zurechenbar sei. Im übrigen habe der Vermittler Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* den Erstkläger namhaft gemacht, sei also bei der Vorbereitung des Geschäftes im Interesse des Erstklägers und damit auch im Interesse des Zweitklägers tätig geworden. Ob er bevollmächtigt gewesen sei und sich innerhalb der Grenzen seiner Vollmacht bewegt habe, sei unerheblich. Entscheidungswesentlich sei, ob die Zusicherung, daß die Miteigentümer durch den Verkauf der Liegenschaftsanteile an die Kläger keinen Nachteil erleiden würden, den Verzicht auf die Teilungsklage in sich schließe. Ein solcher Verzicht könne auch einem Dritten gegenüber abgegeben werden. Wie der "Nachteil" in diesem Zusammenhang zu verstehen sei, müsse nach der Absicht der Parteien und der Übung des redlichen Verkehrs verstanden werden. Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* habe als möglichen Nachteil bedacht, daß

Miteigentümer durch den Verkauf seiner Liegenschaftsanteile ihre Wohnung verlieren könnten. Daß die Möglichkeit einer Teilungsklage bestehe, sei ihm nicht bekannt gewesen. Insofern habe sich durch den Verkauf der Liegenschaftsanteile auch nichts geändert. Auch Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* hätte eine Teilungsklage einbringen können, der Verkauf seiner Liegenschaftsanteile habe sich daher auf die Rechtsstellung der Miteigentümer nicht ausgewirkt. Ein Nachteil sei ihnen durch die Veräußerung nur insoweit zuteil geworden, als Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* keine Teilungsklage beabsichtigt habe, wogegen die Kläger diese offenbar schon beim Erwerb der Anteile ins Auge gefaßt hätten. Daß ein Anteilseigentümer mit der von ihm gekauften Sache innerhalb der vom Gesetz gezogenen Grenzen so verfahren könne, wie es seinen Bedürfnissen entspreche, ergebe sich schon aus seiner Rechtsstellung. Da die Bedürfnisse verschieden seien, seien auch die Verfügungen, die verschiedene Eigentümer über die ihnen jeweils gehörige Sache trafen, nicht gleich. Als logische Folge jedes Verkaufes müsse daher damit gerechnet werden, daß der neue Eigentümer über die Sache nicht in gleicher Weise verfüge wie der bisherige. Dies sei kein "Nachteil". Solle sichergestellt werden, daß der Erwerber Verfügungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten nicht nütze, müsse dies ausdrücklich erklärt werden. In der bloßen Zusicherung, die anderen Miteigentümer würden keinen Nachteil erleiden, könne ein solcher Verzicht nicht erblickt werden: Ein unbefangener Erklärungsempfänger werde diese Zusicherung nicht dahin verstehen, daß keine Teilungsklage eingebracht werden würde. Dafür spreche, daß die Aufhebung der Gemeinschaft für sich allein selbst dann, wenn die Aufhebung gegen den Willen einzelner Miteigentümer erzwungen werde, nach der Wertung des Gesetzgebers noch keinen Nachteil darstelle. Alle "Nachteile", die die Beklagten in diesem Zusammenhang anführten, seien keine Nachteile im Sinne des § 830 ABGB, weil sie zwangsläufig mit jeder Aufhebung einer Gemeinschaft verbunden seien. Von einem Nachteil könne nur gesprochen werden, wenn Umstände hinzuträten, die die Aufhebung als für die übrigen nachteilig erscheinen ließen. Für diesen Fall schließe § 830 ABGB die Teilungsklage ohnehin aus. Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* sei daher auch durch die Zusage des Erstklägers nicht arglistig irregeführt worden, sodaß die Frage, ob eine solche Irreführung das Teilungsbegehren als sitten- oder treuwidrig erkennen ließe, ungeprüft bleiben könne.

Die Beklagten machten aber weiter geltend, die Kläger hätten durch ihre Vorgangsweise gegen Treu und Glauben verstoßen. Durch die Belastung ihres Anteiles über dessen Wert hinaus hätten sie zum Nachteil der Beklagten eine kraß ungleiche Interessenlage geschaffen. Die übrigen Miteigentümer erhielten nicht den anteiligen Erlös ausbezahlt, weil das Pfandrecht vorweg getilgt werden mußte und hiefür der auf die Kläger entfallende Erlösanteil nicht ausreichte. Die Kläger hätten ihren Anteil mit einer Höchstbetragshypothek von S 800.000 belastet. Bei einem Verkehrswert der Liegenschaft von drei Millionen Schilling habe der Anteil einen Wert von S 500.000, sodaß er übermäßig belastet sei. Das hindere die Zivilteilung zwar an sich nicht, weil es sonst jeder Miteigentümer in der Hand hätte, die Teilung durch übermäßige Belastung seines Anteiles zu verhindern, doch könne darin ein Verstoß gegen Treu und Glauben liegen. Das gelte nicht nur für die Belastung mit einem Fruchtgenußrecht, sondern müsse auch dann angenommen werden, wenn die übermäßige Belastung des Anteiles der Kläger dazu führe, daß die Teilungsgegner aus dem Versteigerungserlös weniger erhielten als ihrem Anteil entspräche. Höchstbetragshypotheken würden bei der freiwilligen Versteigerung derart berücksichtigt, daß die im Rahmen des Rechtsverhältnisses erwachsenen Forderungen auf das Meistbot angerechnet würden und die Differenz zwischen dieser Summe und dem Höchstbetrag bei Gericht erlegt werde. Werde der Gläubiger dann noch in Anspruch genommen, könne er die Ausfolgung des entsprechenden Betrages verlangen. Ende das Kreditverhältnis, so sei der nicht erschöpfte Betrag unter Berücksichtigung der Belastung der Anteile den Miteigentümern auszufolgen. Ein Teil des den Teilungsgegnern zukommenden Erlöses sei somit auf nicht absehbare Zeit zumindest blockiert. Diesen Nachteil hätten die Kläger durch entsprechende Verminderung der Belastung ihres Anteiles verhindern können. Sie hätten nichts vorgebracht, was dies unzumutbar erscheinen ließe, sondern bloß darauf verwiesen, daß die Frage der übermäßigen Belastung ihres Anteiles im Exekutionsverfahren zu lösen sei. Es sei zwar grundsätzlich richtig, daß demjenigen, der seinen Anteil übermäßig belastet habe, in den Versteigerungsbedingungen auferlegt werden könne, für die Depurierung zu sorgen. Werde, wie hier, die übermäßige Belastung schon im Erkenntnisverfahren als Teilungshindernis eingewendet, so müsse dies, sei die Einwendung berechtigt, zur Abweisung des Teilungsbegehrens führen. Andernfalls wären die Teilungsgegner der Gefahr ausgesetzt, daß in die Versteigerung keine Depurierungsverpflichtung aufgenommen und ihnen der sich aus der übermäßigen Belastung des Anteiles der Kläger ergebende Nachteil aufgebürdet werde. Die Kläger hätten der Abweisung ihres Begehrens dadurch vorbeugen können, daß sie eine entsprechende Bestimmung der Versteigerungsbedingungen bereits in das Klagebegehren aufgenommen hätten. Ihr Versäumnis könne aber nicht

durch amtswegige Ergänzung des Urteilspruches behoben werden, weil die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft unter gleichzeitiger Festlegung von Versteigerungsbedingungen kein bloßes Minus sei. Das trotz übermäßiger Belastung ihres Anteiles erhobene Begehren der Kläger verstoße somit gegen Treu und Glauben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision der Kläger ist nicht berechtigt.

Die Beklagten hielten der Teilungsklage einerseits die vom Erstkläger namens beider Kläger Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* gegenüber gemachte Zusage, den Beklagten würden aus dem Verkauf der Liegenschaftsanteile keine Nachteile erwachsen, als zu ihren Gunsten erklärten Verzicht auf die Teilungsklage sowie die übermäßige Belastung der Anteile der Kläger unmittelbar vor Einbringung der Klage als Verhalten wider Treu und Glauben entgegen. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes "beruhigte" der Erstkläger den Anteilsverkäufer "diesbezüglich", als dieser den "Wunsch" äußerte, den Beklagten dürfe aus dem Verkauf seiner Anteile kein Nachteil erwachsen. Soweit das Erstgericht in diesem Zusammenhang "den Erstbeklagten" als Erklärungsempfänger anführte, handelt es sich um ein offensichtliches Versehen, stützte das Gericht diese Feststellungen doch auf die Aussage des Zeugen Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* (ON 18 S 9 = AS 63), der aber dort nur den Inhalt eigener Gespräche mit (dem Mitarbeiter der Immobilienmaklergesellschaft und) dem Erstkläger bekundete. Diese Äußerung des Erstklägers, mit der er den Verkäufer "beruhigte" und die als Erklärung des für beide Kläger aufgetretenen Erstklägers als Verhandlungspartners des Verkaufsinteressenten Ing. Herbert M\*\*\*-E\*\*\* auch dem Zweitkläger zuzurechnen ist, kann zweifelsohne nur dahin verstanden werden, daß die Kläger dieser vom Verkäufer geradezu zur Bedingung für den Abschluß des Kaufvertrages gemachten Forderung damit entsprechen wollten. Da diese Zusage aber letztlich allein den Beklagten zugute kommen konnte, ist in dieser Abmachung eine Vereinbarung zugunsten Dritter - der Beklagten - zu erblicken, die die daraus entstandenen Rechte schon deshalb auch selbst geltend machen können (§ 881 Abs 1 und Abs 2 ABGB). Fraglich ist es allerdings, ob und inwieweit die Kläger mit dieser Zusage den Beklagten gegenüber auf den Teilungsanspruch verzichtet haben (§ 831 ABGB). Das Berufungsgericht gelangte in wörtlicher Auslegung der Abmachung zum Schluß, daß diese Frage zu verneinen sei; die Teilung sei nämlich im Rechtssinne nicht als Nachteil der anderen Miteigentümer anzusehen. Diese Frage muß im vorliegenden Rechtsstreit jedoch nicht abschließend beurteilt werden, weil die übermäßige Belastung der Anteile der Kläger im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Teilungsklage - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte - zu Recht von den Beklagten als treuwidriges Verhalten und damit als Teilungshindernis ins Treffen geführt wurde:

In Übereinstimmung mit Frotz (in ÖZW 1974, 32) hat der Oberste Gerichtshof in jüngerer Zeit stets (vgl nur SZ 57/45; MietSlg 34.069; JBl 1982, 209 ua) den Standpunkt eingenommen, daß der - an sich grundsätzlich unbedingte - Anspruch des Miteigentümers auf Aufhebung der Gemeinschaft dem Gemeinschaftsverhältnis entspringt und deshalb schuldrechtlicher Natur ist. Die im § 830 ABGB vorgesehenen Teilungshindernisse sind dieser Auffassung nach nichts anderes als Ausfluß der gesetzlichen Anerkennung und Konkretisierung der innerhalb von Schuldverhältnissen nach Treu und Glauben geschuldeten Rücksichtnahme auf die Interessen der übrigen Teilhaber. Dem stimmt nun auch - was die Kläger übersehen - Gamerith (in Rummel2, § 830 Rz 3) mit dem Bemerkung zu, daß das Anteilsrecht kein dingliches Recht an den übrigen Anteilen gewähre. Da Schuldverhältnisse schon ganz allgemein nach Treu und Glauben abzuwickeln und die damit verbundenen Anforderungen vor allem jenen Personen gegenüber zu beachten sind, zu welchen konkrete Rechtsbeziehungen bestehen (EvBl 1976/224; ähnlich auch SZ 60/50; SZ 59/159; SZ 57/45; zuletzt wieder 6 Ob 6/90), so muß auch der Miteigentümer sein Teilungsbegehren am Grundsatz von Treu und Glauben messen lassen. Das schuldrechtliche Wesen des Aufhebungsanspruches steht auch mit dessen Unbedingtheit nicht im Widerspruch, weil das Gesetz die Rücksichtnahme auf die Interessen der Partner auf angemessenen unvermeidlichen Aufschub beschränkt (SZ 57/45 ua; Gamerith, aaO).

An sich steht die unterschiedliche, ja selbst die übermäßige Belastung einzelner Anteile der Aufhebung der Gemeinschaft nicht entgegen, weil es sonst jeder Teilhaber in der Hand hätte, die Teilung zu verhindern (vgl die Nachweise aus der Rechtsprechung bei Hofmeister in Schwimann, ABGB, III, § 830 Rz 91). Mit der übermäßigen Belastung seines Anteiles handelt der Teilungskläger aber dann wider Treu und Glauben, wenn er damit eine kraß ungleiche Interessenlage schafft (Hofmeister, aaO, Rz 92 und die Nachweise in Rz 59). Das kann, wie das Gericht zweiter Instanz zutreffend angenommen hat, nicht bloß für den Fall der Belastung mit einem Fruchtgenußrecht (SZ 57/45) gelten, sondern trifft gleichermaßen auch auf übermäßige pfandrechtliche Belastungen zu, wenn die übrigen Teilhaber deshalb weniger aus dem Versteigerungserlös erhalten, als dem Wert ihres Anteiles entspricht.

Die Kläger haben ihren - insgesamt - Sechstelanteil wenige Wochen nach dessen Kauf und auch nur wenige Monate vor Erhebung der Teilungsklage mit einem Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von S 800.000 belastet, obschon der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft bloß drei Millionen Schilling beträgt und ihrem Anteil daher lediglich ein Wert von - höchstens - S 500.000 beizumessen wäre. Höchstbetragshypotheken werden im Verfahren zur freiwilligen Feilbietung (§§ 272 ff AußStrG) und damit auch in Vollstreckung eines Teilungsurteiles (§ 352 EO) - in Anlehnung an §§ 224 Abs 2 EO - in der Form berücksichtigt (SZ 39/90; vgl auch Heller-Berger-Stix, Komm. z.EO4, 2543), daß bloß die im Rahmen des gesicherten Rechtsverhältnisses wirklich entstandenen Forderungen auf das Meistbot angerechnet werden, wogegen der Unterschiedsbetrag zwischen diesen Summen und den Höchstbeträgen bei Gericht zu erlegen ist. Wird der Gläubiger aus dem Schuldverhältnis dann noch weiter in Anspruch genommen, kann er die Ausfolgung des entsprechenden Betrages aus dem Erlag begehren. Endet das gesicherte Rechtsverhältnis, ist der noch nicht aufgezehrte Erlagsbetrag unter Bedachtnahme auf die Belastung der Anteile an die Miteigentümer auszufolgen.

Zu Recht hat das Gericht zweiter Instanz daraus geschlossen, die Beklagten liefen bei Feilbietung der Liegenschaft Gefahr, daß ein Teil des ihnen gebührenden Versteigerungserlöses in absehbarer Zeit zumindest blockiert werde, wenn er ihnen nicht gar überhaupt verwehrt bleibe. Vor diesem Nachteil blieben die Beklagten nur dann bewahrt, wenn die Kläger die Belastung ihres Anteiles entsprechend verringert hätten. Sie haben im Verfahren erster Instanz aber keine aner kennenswerten Gründe behauptet, derentwegen ihnen die - teilweise - Beseitigung der Anteilsbelastung nicht zugemutet werden dürfe. Sie brachten nicht einmal vor, daß sie hiezu überhaupt bereit wären.

Zwar kann der Teilhaber auch noch in den Versteigerungsbedingungen, die - wenn sie nicht in das Teilungsbegehren aufgenommen wurden - erst im Exekutionsverfahren festzustellen sind, zur Beseitigung der übermäßigen Belastung binnen einer gleichzeitig zu bestimmenden Frist verhalten werden (SZ 40/148; GIUNF 1665; vgl Heller-Berger-Stix, aaO, 2542 f) und ist das Exekutionsverfahren bei deren Unterbleiben einzustellen, doch kann es den Beklagten nicht unter Verweisung auf rechtliche Möglichkeiten im Exekutionsverfahren verwehrt werden, die Beseitigung der übermäßigen Belastung als treuwidriges Verhalten der Kläger und damit als Aufhebungshindernis im Teilungsstreit selbst einzuwenden. In solchen Fällen hat der Teilungskläger bis zum Schluß der Verhandlung erster Instanz für die Beseitigung der übermäßigen Belastung Sorge zu tragen. Das gilt umsomehr dann, wenn die Kläger - wie hier - die übermäßige Belastung ihres Anteiles ganz augenscheinlich in (taktischer) Vorbereitung ihrer Teilungsklage bewerkstelligt haben, obgleich sie zugesagt hatten, daß den Beklagten aus dem Erwerb des Anteiles kein Nachteil erwachsen würde. Da die übermäßige Belastung des Anteiles durch die Kläger im Zusammenhang mit ihren Teilungsbegehren gegen Treu und Glauben verstößt, müssen sie daher ihr Verhalten gegen sich als Teilungshindernis gelten lassen, sodaß ihr Klagebegehren vom Berufungsgericht zu Recht abgewiesen wurde (vgl SZ 39/51 ua). Ob und - bejahendenfalls - für welchen Zeitraum die Kläger mit ihrer Zusicherung, die Beklagten vor Nachteilen zu bewahren, nicht überhaupt auf das Teilungsbegehren verzichtet haben, muß deshab im vorliegenden Rechtsstreit nicht abschließend erörtert werden. Der Revision war deshalb ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E20963

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

ECLI:AT:OGH0002:1990:0060OB00558.9.0510.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19900510\_OGH0002\_0060OB00558\_9000000\_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](http://www.jusline.at)