

TE OGH 1990/3/22 80b551/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.03.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Kropfitsch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Dr.Huber, Dr.Schwarz, Dr.Graf und Dr.Jelinek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei 1.) Karl M*** senior, Pensionist, Krems an der Donau, Uferstraße 20, vertreten durch Dr.Herwig Hammerer, Rechtsanwalt in Krems an der Donau, 2.) Christine H***, Geschäftsfrau, Obersiebenbrunn, Burgstallgasse 4, vertreten durch Dr.Robert Csokay, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Karl M*** junior, Unternehmer, Gänserndorf, Hauptstraße 39, vertreten durch Dr.Dietrich Koth, Rechtsanwalt in Gänserndorf, wegen Aufhebung des Miteigentums, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 1.September 1987, GZ 12 R 169/87-56, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 31.Dezember 1986, GZ 25 Cg 221/84-42, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagte ist schuldig, dem Erstkläger die mit S 29.018,11 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (einschließlich S 1.983,46 Umsatzsteuer) und der Zweitklägerin die mit S 22.060,89 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (einschließlich S 1.776,44 Umsatzsteuer) binnen vierzehn Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile sind je zu einem Drittel Miteigentümer der Liegenschaft EZ 26 KG Obersiebenbrunn, zu welcher ua die Grundstücke 190 Baufläche und 189 und 191 je Garten Ortsried mit dem Wohn- und Geschäftshaus Obersiebenbrunn, Prinz Eugen-Straße 26, gehören. Die Kläger begehren, die Eigentumsgemeinschaft an den drei genannten Grundstücken durch gerichtliche Feilbietung aufzuheben, da Verhandlungen über den Ankauf des Drittelanteiles des Beklagten durch die klagenden Parteien oder den Verkauf von deren zwei Drittelanteilen an den Beklagten gescheitert seien und eine Realteilung nicht möglich sei.

Der Beklagte bestreitet die Richtigkeit des Klagevorbringens, beantragte die Abweisung des Klagebegehrens, verwies auf pfandrechtliche Belastungen der einzelnen Miteigentumsanteile an der EZ 26 KG Obersiebenbrunn, welche einer Abschreibung der drei Grundstücke entgegenstünden und behauptete die dem Klagebegehren entgegenstehende Möglichkeit einer Realteilung dieser Grundstücke. Es liege auch Unzeit vor, weil die klagenden Parteien das Objekt Obersiebenbrunn Prinz Eugen-Straße 26 vermietet hätten und dessen Wert dadurch sowie zufolge der ohne baubehördliche Bewilligung vorgenommenen Umbauten wesentlich gesunken sei; ebenso sei Unzeit wegen der derzeitigen inflatorischen Entwicklung gegeben. Wegen einer vom Erstkläger hinsichtlich seines Drittelanteiles

vorgenommene Schenkung auf den Todesfall sowie eines diesen Anteil belastenden Fruchtgenußrechtes sei die Teilung ebenfalls unzulässig. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf folgende wesentliche Sachverhaltsfeststellungen:

Die Liegenschaft EZ 26 KG Obersiebenbrunn besteht aus den Grundstücken 189 Garten (25 m²), 190 Baufläche (1.066 m² mit dem Wohn- und Geschäftshaus Obersiebenbrunn Prinz Eugen-Straße 26), 191 Garten (1.204 m²), den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 371 (55.107 m²), 373 (67.459 m²), 374 (90.371 m²), 375/1 (1.500 m²) und 376/1 (5.417 m²) sowie dem Grundstück 372 Wald (15.001 m²). Der Anteil des Beklagten ist durch ein Pfandrecht der Volksbank bis zum Höchstbetrag von S 600.000,-- belastet, jener der Zweitklägerin durch ein Pfandrecht zugunsten der mj. Hildegard M*** für deren Pflichtteilsanspruch in Höhe von S 1,756.000,--. Am 19.Juli 1978 übergab der Erstkläger seinen Drittelanteil an der gegenständlichen Liegenschaft seinem Sohn Sepp M*** durch Notariatsakt gemäß § 956 ABGB auf den Todesfall. Dabei wurde vereinbart, daß sämtliche Rechte aus dem Vertrag auf die Erben des Übernehmers übergehen, falls dieser vor dem Übergeber sterben sollte. Der Übergeber verzichtete auf das Recht, den Vertrag aus welchen Gründen immer zu widerrufen. Sepp M*** ist vorverstorben, die Alleinerbin nach ihm ist die Zweitklägerin. Eine Naturalteilung der Grundstücke 189, 190 und 191 im Verhältnis von 2 : 1 ist derart möglich, daß die Grundstücke 189 und 190 einen Teil und die Parzelle 191 zwei Teile bilden, indem entweder in einem Abstand von ca. 4 m von der der Parzelle 190 zugewandten Seite der Möbelhalle eine Mauer errichtet oder die der Parzelle 190 zugewandte Mauer dieser Möbelhalle als Brandmauer ausgebildet wird. Eine auf diese Weise durchgeführte Teilung würde baubehördlich genehmigt werden. Es ist auch möglich, die gesamte Liegenschaft EZ 26 Obersiebenbrunn samt dem darauf befindlichen Wohn- und Geschäftshaus in drei annähernd gleichwertige Teile aufzuteilen. Ein Wertausgleich kann mit Hilfe der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und des Waldgrundstückes ohne Schwierigkeiten erfolgen. Tatsächlich unmöglich ist es, allein die drei Grundstücke Nr. 189, 190 und 191 mit dem darauf befindlichen Wohn- und Geschäftshaus in drei gleichwertige Teile aufzuteilen.

In seiner rechtlichen Beurteilung verwies das Erstgericht auf die Bestimmung des § 843 ABGB, wonach eine Zivilteilung nur zulässig sei, wenn die Naturalteilung unmöglich oder untunlich ist. Die drei genannten Grundstücke könnten im Verhältnis von 2 : 1 ohne wesentliche Wertminderung geteilt werden. Eine solche Teilung würde auch dem Sinn des bestehenden Schenkungsvertrages auf den Todesfall entsprechen, weil die Zweitklägerin in Zukunft 2/3 Eigentümerin sein werde. Im übrigen sei die Naturalteilung der gesamten Liegenschaft in drei gleichwertige Teile möglich und tunlich. Somit sei das Begehren auf Zivilteilung abzuweisen.

Das Berufungsgericht änderte das erstgerichtliche Urteil ab und gab dem Klagebegehren statt. Es ging rechtlich davon aus, daß jeder Miteigentümer einen unbedingten Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft habe, die Aufhebung der Gemeinschaft auch bezüglich eines Teiles eines Grundbuchkörpers begehrt werden könne und daß die Naturalteilung der Zivilteilung vorgehe. Wer auf Zivilteilung dringe, habe die Untunlichkeit der Naturalteilung zu beweisen. Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen von Teilungshindernissen treffe den beklagten Miteigentümer. Nach dem Akteninhalt lägen die Grundstücke Nr. 189, 190 und 191 im Ortsgebiet von Obersiebenbrunn und die übrigen Grundstücke der EZ 26 KG Obersiebenbrunn örtlich völlig getrennt davon auf freiem Feld. Die Tatsache, daß die Kläger nur die Teilung der Grundstücke 189, 190 und 191 beehrten, bilde daher grundsätzlich keinen Grund für die Abweisung des Klagebegehrens zumal der Beklagte eine Behauptung, die Grundstücke bildeten eine wirtschaftliche Einheit, erstmals in der Berufung aufgestellt habe und hierin eine unzulässige Neuerung liege. Nach der unbedenklichen Rechtsansicht des Erstgerichtes sei eine Teilung der Grundstücke 189, 190 und 191 im Verhältnis 1 : 1 : 1 nur unter Einbeziehung der übrigen Grundstücke der Liegenschaft EZ 26 KG Obersiebenbrunn möglich. Nach der weiteren Rechtsansicht des Erstgerichtes sei eine Teilung der Grundstücke Nr. 189, 190 und 191 im Verhältnis 2 : 1 ohne wesentliche Wertminderung real möglich. Dies könne aber die Abweisung des Klagebegehrens nicht rechtfertigen, denn solcherart würde die Eigentümergemeinschaft nicht zur Gänze aufgehoben, sondern müßte zwischen den beiden Klägern fortgesetzt werden. Eine derartige teilweise Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft sehe das Gesetz nicht vor; sie würde dem unbedingten Teilungsanspruch jedes Teilhabers zuwider laufen. Der Beklagte könne den Klägern nicht die Aufrechterhaltung einer Gemeinschaft untereinander aufzwingen. Im vorliegenden Fall bestehe jedoch die Besonderheit, daß der Erstkläger seinen Drittelanteil bereits seinem inzwischen verstorbenen Sohn Sepp M*** auf den Todesfall geschenkt habe und dieses Anwartschaftsrecht nunmehr der Zweitklägerin als Alleinerbin nach Sepp M*** zustehe. Ob in diesem Fall eine Naturalteilungsmöglichkeit der Grundstücke im Verhältnis von 2 : 1 zu bejahen sei, könne aber aus folgenden Gründen dahingestellt bleiben: Nach dem Akteninhalt befindet sich

auf dem Grundstück 190 Baufläche das Wohn- und Geschäftshaus mit einer verbauten Fläche von ca. 225 m², der Hoftrakt rechts mit einer Nutzfläche von ca. 185 m² und einer verbauten Fläche von ca. 115 m², der Anbau zum Hoftrakt mit einer Nutzfläche von ca. 38 m², das Magazin mit Waschküche und WC links mit Nutzfläche von ca. 63 m² sowie die Möbelhalle mit einer verbauten Fläche von ca. 220 m². Im Sinne des Vorschlages des Beklagten über die Errichtung einer Mauer müsse die Fläche, auf welcher die Möbelhalle steht, samt einer allfälligen weiteren Fläche durch eine Mauer vom Grundstück 190 abgetrennt und dem Grundstück 191 zugeschlagen werden, wodurch das Grundstück 190 nur mehr eine Fläche von etwa 846 m² hätte. Ca. 440 m² hievon wären verbaut. Das Grundstück 191, welches ins Alleineigentum des Beklagten käme, würde sich auf mindestens 1.424 m² vergrößern, wobei nach wie vor 1.204 m² im wesentlichen unbebaute Gartenfläche verblieben. Damit werde aber dem Erfordernis, daß die gemeinsame Sache in Teile von annähernd gleicher Beschaffenheit zerlegt werden könne, wobei nur geringfügige Wertunterschiede in Geld auszugleichen seien, nicht entsprochen. Somit scheide eine Realteilungsmöglichkeit aus. Es bleibe nur die Möglichkeit der Zivilteilung. Die vom Beklagten dagegen vorgebrachten Einwände seien nicht berechtigt. Unzeitgemäß könne die Teilung nur sein, wenn Umstände vorlägen, die sich als vorübergehender Ausnahmestand darstellten. Die Inflation in Österreich sei derzeit auf ein Minimum herabgesunken. Unzeit sei etwa bei Bestand eines langjährigen Mietvertrages angenommen worden. Eine Langjährigkeit oder gar Unkündbarkeit des bestehenden Mietvertrages habe der Beklagte nicht behauptet. Die angeblich einen Verkauf erschwerenden Veränderungen bildeten weder das Teilungshindernis der Unzeit noch gingen sie nur zum Nachteil des Beklagten, weil durch eine erschwerte Verkaufs- oder Versteigerungsmöglichkeit die Kläger in gleicher Weise getroffen würden. Die Behauptung, daß das Haus seinem (dringenden) Wohnbedürfnis diene, werde vom Beklagten in seiner Parteienvernehmung nicht ernstlich aufrechterhalten. Pfandrechte sowie ein Veräußerungs- und Belastungsverbot stellten kein Teilungshindernis dar. Ein Fruchtgenußrecht sei nicht (mehr) einverleibt. Ob der Umstand, daß der Erstkläger seinen Miteigentumsanteil bereits auf den Todesfall verschenkt habe, ein Teilungshindernis darstelle, könne dahingestellt bleiben, weil der Anspruchsberechtigte aus dieser Schenkung die Zweitbeklagte (richtig: Zweitklägerin) sei.

Gegen die berufsgerichtliche Entscheidung erhebt der Beklagte eine auf die Anfechtungsgründe des § 503 Abs 1 Z 2 bis 4 aF ZPO gestützte Revision mit dem Antrage auf Abänderung im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteiles. Hilfsweise stellt er einen Aufhebungsantrag.

Zunächst bestreitet der Revisionswerber die Aktivlegitimation des Erstklägers, weil in der Beschränkung seines Eigentumsanteiles durch eine Schenkung auf den Todesfall ein Teilungshindernis liege. Da die Zweitklägerin die Anspruchsberechtigte aus dieser Schenkung sei, wäre im übrigen eine Realteilung im Verhältnis von 2 : 1 möglich. Die Teilungsklage sei auch deswegen unzulässig, weil der Beklagte vor ihrer Einbringung nie befragt wurde, ob er einer Natural- oder Zivilteilung zustimme. Konkrete Vorschläge für eine Realteilung hätte er nur machen müssen, wenn diese Möglichkeit "äußerst unwahrscheinlich ist, wie, wenn nur ein einziges Gebäude vorhanden" wäre. Eine Realteilung, wonach die Kläger von den drei Grundstücken einen Teil im Gesamtwert von S 1,681.110,- und der Beklagte einen solchen im Wert von S 907.320,- bekäme, sei nach der im einzelnen angestellten Berechnung möglich, sodaß nur ein vom Kläger in Geld auszugleicher geringfügiger Differenzbetrag von S 44.510,- verbleibe. Die Kläger hätten im übrigen einen Realteilungsvorschlag des Beklagten bereits akzeptiert, eine Einigung sei lediglich an der Frage der Verfahrenskosten gescheitert. Wie der Sachverständige habe einräumen müssen, "wäre auch sicher eine Realteilung in drei gleiche Teile möglich", weil das Wohn- und Geschäftshaus in der Mitte geteilt werden könnte und im Hoftrakt zusätzliche Gebäude vorhanden wären. Bei einer Realteilung mit dem vorderen Bereich Geschäftslokal und Wohnung und dem hinteren Bereich Möbelhalle entstünden zwei Objekte, von denen jedes für sich leicht und ohne Wertminderung verwertbar wäre, wobei den einzelnen Teilen insgesamt sogar ein größerer Wert zukomme als der Gesamtliegenschaft. Die Kläger hätten ursprünglich die Teilung der gesamten Liegenschaft EZ 26 KG Obersiebenbrunn angestrebt, weil ihnen nicht bewußt gewesen sei, daß zu dieser eine wirtschaftliche Einheit bildenden Liegenschaft auch noch eine Reihe landwirtschaftlicher Hofgrundstücke gehörten. Die berufsgerichtliche Ausführung, die Grundstücke 189, 190 und 191 lägen im Ortsgebiet und die übrigen Grundstücke der EZ 26 KG Obersiebenbrunn völlig getrennt von diesen auf freiem Feld, sodaß es an einer wirtschaftlichen Einheit fehle, sei unrichtig, wie sich bereits aus dem Vorbringen des Beklagten in seiner Klagebeantwortung ergebe. Die Teilung einer Hofparzelle, die Zubehör von Liegenschaften sei, sei ausgeschlossen. Die auf den drei genannten Grundstücken befindlichen Gebäude hätten stets der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke gedient; erst von den Klägern seien gegen den Willen des Beklagten wesentliche bauliche Veränderungen durchgeführt worden. Bei einem Verkauf der drei Grundstücke würden die verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke ohne Bewirtschaftungsmöglichkeit durch einen Hof oder

ein Wirtschaftsgebäude sein und im Wert stark beeinträchtigt werden. Bei einer Realteilung würde sowohl den Klägern als auch dem Beklagten eine Hofparzelle bleiben und die Bewirtschaftungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Grundstücke solcherart erhalten bleiben. Der Umstand, daß sich die Hofgrundstücke im Ortsgebiet und die Ackergrundstücke außerhalb des Ortsgebietes befänden, ändere nichts daran, daß sie eine wirtschaftliche Einheit darstellten. Wegen der Vermietung von Räumlichkeiten liege auch ein Teilungshindernis vor, denn die am 1. Dezember 1983 auf unbestimmte Dauer erfolgte Vermietung sei, wie sich auch aus einer Wertsicherungsklausel, den kostspieligen Umbauten, eine nur jeweils zum Jahresende gegebene Aufkündigungsmöglichkeit usw. ergebe, langjährig geplant. Durch die erfolgten Umbauten in einen Autosalon sei eine wesentliche Erschwernis beim Verkauf des Objektes gegeben, auch hierin liege entgegen der berufsgerichtlichen Ansicht ein Teilungshindernis und eine als solche zu wertende Benachteiligung des Beklagten persönlicher Art, insbesondere, wenn die Sache unter ihrem Wert verkauft würde. Ein Pfandrecht und ein Belastungs- und Veräußerungsverbot vermöchten zwar im allgemeinen kein Teilungshindernis darzustellen, bei kraß ungleichen Interessenlagen und eklatanter Benachteiligung des beklagten Mittelhabers liege jedoch Unzeit vor. Dies treffe auch im vorliegenden Fall zu, denn der den Beklagten gewährte, bücherlich sichergestellte und für sein Geschäft notwendige Bankkredit würde ihm bei Versteigerung einzelner Grundstücke entzogen. Der Drittelanteil der Zweitklägerin sei durch eine pfandrechtlich sichergestellte Pflichtteilsforderung von (einschließlich Zinsen) S 2,195.000,-- belastet, welche, soweit sie im Meistbot keine Deckung finde, vom Ersteher übernommen werden müsse und die Versteigerung zufolge Überbelastung verhindere. Das auf dem Drittelanteil des Erstklägers zur Sicherung der Schenkung auf den Todesfall einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot bilde ebenfalls ein Teilungshindernis. Der Beklagte sei auch hinsichtlich seines Wohnbedürfnisses weiterhin auf die Liegenschaft angewiesen und habe diese lediglich wegen der von den Klägern und der Mieterin des Objektes durchgeführten Maßnahmen vorübergehend verlassen müssen. Im Hinblick auf die derzeitige allgemeine Stagnation der Wirtschaft und die für die Beteiligten hieraus hervorgehende Situation sei nicht mit der Erzielung eines dem Werte der Liegenschaft entsprechenden Versteigerungserlöses zu rechnen. Insgesamt beabsichtigten die Kläger, dem Beklagten durch die Auflösung der Gemeinschaft Schaden zuzufügen. Das berufsgerichtliche Verfahren sei mangelhaft geblieben, weil keine Feststellungen über die Höhe des vorzunehmenden Wertausgleiches, über das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit der Gesamtliegenschaft sowie über die Wertminderung durch Vermietung und überhaupt über die vom Beklagten behaupteten Teilungshindernisse getroffen worden seien. Dem beigezogenen Sachverständigen habe auch die Eignung für die Schätzung und Begutachtung der landwirtschaftlich genutzten Flächen gefehlt. Als Aktenwidrigkeit rügt der Revisionswerber, daß Anspruchsberechtigte aus der Schenkung auf den Todesfall nicht, wie vom Berufungsgericht ausgeführt, die "Zweitbeklagte" sei, sondern tatsächlich die Zweitklägerin und, daß weiters entgegen der berufsgerichtlichen Ausführung eine Realteilung der drei Grundstücke im Verhältnis von 2 : 1 bzw. aller Grundstücke der EZ 26 KG Obersiebenbrunn im Verhältnis von 1 : 1 : 1 möglich sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsausführungen erweisen sich insgesamt als nicht stichhältig.

Die Aktenwidrigkeitsrüge bezieht sich zunächst auf einen in der Ausfertigung der berufsgerichtlichen Entscheidung enthaltenen bloßen Schreibfehler ("Erstbeklagte" statt richtig "Erstklägerin"), welcher vom Berufungsgericht mit Berichtigungsbeschluß vom 15. März 1988 bereits behoben wurde. Im übrigen hat entgegen der Behauptung des Revisionswerbers auch das Berufungsgericht seiner Entscheidung nicht zugrundegelegt, daß eine Naturalteilung aller Grundstücke der EZ 26 KG Obersiebenbrunn unmöglich sei, sondern nur, daß eine solche Naturalteilung im Verhältnis von 2 : 1 aus rechtlichen Gründen zulässig sei. Ob dies zutrifft, ist im Rahmen der rechtlichen Beurteilung zu überprüfen.

Der Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit liegt somit nicht vor. In der Verfahrensrüge werden zunächst angebliche Feststellungsmängel gerügt. Da die Geltendmachung solcher im Rahmen der Rechtsrüge zu erfolgen hat, ist hierauf bei deren Behandlung einzugehen. Im übrigen bezieht sich die Verfahrensrüge auf eine angebliche Mangelhaftigkeit des vom Erstgericht eingeholten Sachverständigengutachtens und damit auf einen angeblichen erstgerichtlichen Verfahrensmangel. Im Sinne der ständigen Rechtsprechung kann hierauf in dritter Instanz nicht mehr eingegangen werden.

Der behauptete Revisionsgrund nach § 503 Abs 1 Z 2 aF ZPO ist daher nicht gegeben.

Die in der Rechtsrüge bzw in dem dieser zuzuzählenden weiteren Revisionsvorbringen enthaltenen Argumentationen sind schließlich ebenfalls nicht stichhältig.

Unbegründet erscheint zunächst der Einwand der Unzulässigkeit der Teilungsklage wegen mangelnder vorheriger Verständigung und Befragung des Beklagten über die Teilungsmöglichkeiten. Eine solche Befragung ist im Gesetz nicht vorgesehen und daher nicht Voraussetzung der Klage (vgl. SZ 44/139).

Das in Punkt "Viertens" des zwischen dem Erstkläger und seinem Sohn Sepp M*** geschlossenen notariellen Schenkungsvertrages vom 19. Juli 1978 zur Sicherstellung der Schenkung auf den Todesfall zugunsten des Sepp M*** vereinbarte Belastungs- und Veräußerungsverbot im Sinne des § 364 c ABGB ist durch den Vortod des Begünstigten weggefallen, sodaß sich weitere rechtliche Erörterungen hiezu erübrigen. Alleinige Begünstigte aus diesem Schenkungsvertrag ist nunmehr die Zweitklägerin als Alleinerbin nach Sepp M***. Diese hat durch die gemeinsame Klageführung mit dem Schenkgeber klar zum Ausdruck gebracht, daß sie mit der Geltendmachung des Aufteilungsanspruches durch ihn einverstanden ist. Da es den Vertragsbeteiligten grundsätzlich frei steht, den Vertrag einverständlich aufzulösen, abzuändern oder Rechte hieraus nicht in Anspruch zu nehmen, so auch, auf die Inanspruchnahme aus dem Vertrag resultierender Verfügungsbeschränkungen des anderen Teiles zu verzichten, steht die gegenständliche, das Miteigentum des Erstklägers beschränkende Schenkung auf den Todesfall (vgl. zur fideikommissarischen Substitution SZ 39/204) nach dem übereinstimmenden Willen der Beteiligten der Geltendmachung des Aufteilungsanspruches durch den Erstkläger keinesfalls entgegen. Seine Aktivlegitimation ist daher zu bejahen.

Die Revisionsbehauptung, eine Realteilung der drei Grundstücke 189, 190, 191 sei im Verhältnis von zwei Teilen zu einem Teil möglich, ist schon deswegen nicht zielführend, weil nach den zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichtes solcherart die Miteigentümergeinschaft nicht zur Gänze aufgehoben, sondern zwischen den beiden Klägern bestehen bleiben würde. Die Zweitklägerin hat aber von vornherein und der Erstkläger hat zumindest zufolge ihrer Zustimmung als Begünstigte des ihn belastenden Schenkungsvertrages ebenfalls einen Anspruch auf gänzliche Aufhebung der Miteigentümergeinschaft an den drei gegenständlichen Parzellen. Eine teilweise Aufhebung unter Zuweisung gemeinsamer Quoten, hier also eine Realteilung im Verhältnis von 2 : 1 unter Zuweisung eines gemeinsamen 2/3-Anteiles an die beiden Kläger, ist nicht zulässig (MietSlg 33.062; JBl 1969, 279 ua). Die weitere Behauptung des Revisionswerbers, nach dem Sachverständigengutachten wäre eine Realteilung "in drei gleiche Teile sicher möglich", widerspricht den für den Obersten Gerichtshof bindenden, auf das Sachverständigengutachten (ON 37 AS 208 f) gegründeten Feststellungen der Tatsacheninstanzen. In der Frage einer angeblichen wirtschaftlichen Einheit der Gesamtliegenschaft EZ 26 KG Obersiebenbrunn bestätigt der Rekurswerber die berufungsgerichtliche Darstellung, daß sich die drei Grundstücke mit dem Wohn- und Geschäftshaus im Ortsgebiet, die anderen Grundstücke der EZ 26 KG Obersiebenbrunn aber völlig getrennt hievon außerhalb des Ortsgebietes befinden. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Grundstücken mit dem - laut Sachverständigengutachten ON 14, AS 57, im Jahre 1953 erbauten - Wohn- und Geschäftshaus und den außerhalb des Ortsgebietes liegenden Ackergrundstücken und somit insoweit eine gewisse Einheit dieser im Miteigentum stehenden Sachen durch gemeinsame Nutzung, insbesondere für landwirtschaftliche Zwecke, ist nach der vorinstanzlichen Feststellungsgrundlage nicht gegeben; dies wurde in erster Instanz - der Hinweis auf diesbezügliche Ausführungen in der Klagebeantwortung ist unrichtig, es wird dort nur von Umbauten des vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäudes gesprochen - auch nicht behauptet. Mangels einer solchen Einheit ist nach der ständigen Rechtsprechung auch die bloße Aufhebung des Miteigentums an den klagegegenständlichen Teilen dieser Liegenschaft zulässig (RZ 1970, 186; MietSlg 27.074; MietSlg 27.075; 3 Ob 518/82; MietSlg 31.063 ua), zumal die anderen Teile (nicht zu einem einheitlichen Landwirtschaftsbetrieb gehörende Ackergrundstücke) hiedurch auch keine Entwertung erfahren können. Die Vermietung von Räumlichkeiten der auf einem der Grundstücke befindlichen Gebäude steht dem Aufteilungsbegehren der Kläger schon deswegen nicht entgegen, weil das auf unbestimmte Dauer geschlossene Bestandverhältnis nach den eigenen Angaben des Revisionswerbers jeweils zum Jahresende aufkündbar ist.

Im weiteren behauptet der Revisionswerber subjektive Nachteile aus der Aufteilung, übersieht jedoch, daß solche die Aufteilung nur dann hindern, wenn sie vorübergehender Natur sind, zumal der Aufteilungsanspruch ein unbedingt ist, sodaß immer nur eine angemessene Aufschiebung der Aufteilung stattfinden kann (vgl. MietSlg 32.052, 35.059, 38.041; SZ 48/41, Gamerith in Rummel ABGB Rz 3, 6, 11 zu § 830). Wer einen subjektiven Nachteil als Teilungshindernis berücksichtigt haben will, muß auch alle Umstände behaupten, die zur Beurteilung erforderlich sind, ob das

behauptete Hindernis in Bälde wegfallen wird (6 Ob 664/84; 6 Ob 712/87 ua). Daß hier die den Beklagten angeblich treffenden persönlichen Nachteile in absehbarer Zeit wegfielen, behauptet er aber selbst nicht. Auch die pfandrechtlichen Belastungen der aufzuteilenden Liegenschaft stehen der begehrten Aufteilung nicht entgegen (vgl. Gamerith aaO Rz 13 zu § 830 mit Literatur- und Judikaturzitate; siehe auch § 847 ABGB). Übersteigen die Gesamtlasten den errechneten Ausrufungspreis, so ist dieser entsprechend hoch anzusetzen oder mit Aufträgen an die Parteien vorzugehen, die notwendigen Tilgungen und Löschungen zu veranlassen (Depurierungsauftrag). Bei Unterbleiben der Depurierung ist das Verfahren einzustellen (7 Ob 637/84; EvBl 1969/146; EvBl 1958/330; Heller-Berger-Stix 2542 f; Klang in Klang2 1133).

Entgegen der weiteren Ansicht des Revisionswerbers kann unter den derzeitigen Umständen auch keinesfalls von einer allgemeinen Stagnation der Wirtschaft im Sinne eines Teilungshindernisses die Rede sein. Schließlich hat das Berufungsgericht zu Recht darauf verwiesen, daß schon auf der Grundlage der eigenen Angaben des Beklagten in seiner Parteienvernehmung (ON 41, AS 238 f: "Vor dem Jahre 1983 habe ich dort zeitweise geschlafen") die Befriedigung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses des Beklagten auf den klagegegenständlichen Liegenschaften und eine ihm im Versteigerungsfalle drohende Obdachlosigkeit nicht angenommen werden kann.

Bei dieser Sach- und Rechtslage bedarf es der vom Revisionswerber begehrten, großteils auch außerhalb des Rahmens seines erstinstanzlichen Vorbringens fallenden weiteren Sachverhaltsfeststellungen nicht. Eine Realteilung im Sinne der von der Rechtsprechung geforderten Voraussetzung, daß die gemeinsame Sache hiedurch in eine der Miteigentümeranzahl entsprechende Anzahl von Teilen annähernd gleicher Beschaffenheit zerlegt wird, ist hier nicht möglich, sodaß die Zivilteilung stattzufinden hat. Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E20728

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0080OB00551.88.0322.000

Dokumentnummer

JJT_19900322_OGH0002_0080OB00551_8800000_000

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

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at