

TE OGH 1990/2/21 1Ob709/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.02.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht 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 Karl H***, Pensionist, Wien 17., Dornbacherstraße 96, vertreten durch Dr. Karl Leutgeb, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Maria Anna S***, Pensionistin, Wien 17., Dornbacherstraße 96, vertreten durch Dr. Wolfgang Zatlach, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufhebung einer Eigentumsgemeinschaft (Streitwert 691.000 S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 18.September 1989, GZ 14 R 142/89-31, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 7.März 1989, GZ 12 Cg 168/87-22, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 17.737,80 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 2.956,30 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile sind Geschwister und seit etwa 50 Jahren Hälfteeigentümer der Liegenschaft Wien 17., Dornbacher Straße 96, bestehend aus den Grundstücken Nr 89 Baufläche und Nr 90 Garten, Haus. Der Ertragswert der Liegenschaft beträgt mindestens 315.042 S, der Verkehrswert 1,450.000 S. Auf eine zur Deckung von Aufwendungen iSd § 7 MG aufgenommene Hypothek sind bis 1991 Rückzahlungen zu leisten. Die Beklagte ließ in Kenntnis des Rechtsstreits mit Notariatsakt vom 24.Jänner 1989 zugunsten ihres Sohnes Eduard S*** das unentgeltliche Fruchtgenußrecht sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot einverleiben. Eduard S*** ist unter keinen Umständen bereit, auf das zu seinen Gunsten einverlebte Veräußerungsverbot zu verzichten. Eine Naturalteilung der Liegenschaft ist nicht möglich.

Der Kläger begehrt die Zivilteilung der Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und brachte vor, die Streitteile seien nicht Hauptmieter von Wohnungen im Haus, die Benützung der Wohnungen erfolge vielmehr auf Grund einer stillschweigend getroffenen Gebrauchsregelung der Miteigentümer. Die Liegenschaft werde einheitlich verwaltet.

Erträgnisse und Belastungen seien im Verhältnis 1 : 1 zu teilen. Zwischen den Streitteilen sei es auch entgegen den Klagsbehauptungen nicht zu Auseinandersetzungen gekommen. Vielmehr habe der Kläger geplant, unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel den Dachboden für seine Tochter auszubauen, wofür sie ihm Miteigentumsanteile

hätte abtreten sollen, was sie abgelehnt habe. Die Klage diene dazu, diesen Anspruch auf Umwegen durchzusetzen und sei daher rechtsmißbräuchlich. Die Teilungsklage erfolge zur Unzeit und bewußt zum Nachteil der Beklagten, weil noch bis 1991 Rückzahlungen auf die zur Deckung von Aufwendungen gemäß § 7 MG aufgenommene Hypothek zu leisten seien; das Haus sei daher derzeit ertragslos. Weiters seien über die Mietobjekte (im Haus) langfristige Mietverträge, die kaum einen Ertrag erwarten ließen, abgeschlossen worden. Es bestehe auch eine krass ungleiche Interessenlage der Miteigentümer und eine eklatante vermögensrechtliche Benachteiligung der Beklagten. Sie beziehe eine Witwenpension, weil ihr Gatte vor kurzem verstorben sei. Auf Grund ihrer Vermögenslage sei sie außerstande, sich kurzfristig ein Ersatzobjekt oder eine andere Wohnmöglichkeit zu beschaffen, im Fall der Versteigerung sei sie der Obdachlosigkeit ausgesetzt. Die nun zu Gunsten ihres Sohnes intabulierten Rechte (Fruchtgenußrecht sowie Veräußerungs- und Belastungsverbot) stünden einer Klagsstattgebung entgegen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Bei einem Verkehrswert der Liegenschaft von 1,450.000 S sei es der Beklagten mit dem Hälfteerlös von 725.000 S ohne weiters möglich, eine geeignete andere Wohnmöglichkeit zu finden; von einer drohenden Obdachlosigkeit könne nicht ernstlich gesprochen werden. Bis 1991 seien zwar wegen der zu leistenden Darlehensrückzahlungen und der Abtretung der Hauptmietzinse keine Mieteinnahmen vorhanden; dieser Umstand dauere jedoch nur noch höchstens zwei Jahre. Ein Ersteher werde diesen Umstand entsprechend in seine Kalkulation einbeziehen und sein Anbot danach richten.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstrichters. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstands, über den es entschieden hat, S 300.000,- übersteigt. Das Berufungsgericht billigte die rechtliche Beurteilung des Erstrichters.

Rechtliche Beurteilung

Der Revision der Beklagten kommt keine Berechtigung zu. Gemäß § 830 ABGB ist jeder Teilhaber einer Eigentumsgemeinschaft befugt, auf Ablegung der Rechnung und auf Verteilung des Ertrages zu dringen. Er kann in der Regel auch die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen; doch nicht zur Unzeit, oder zum Nachteile der übrigen. Er muß sich daher einen, den Umständen angemessenen, nicht wohl vermeidlichen Aufschub gefallen lassen. Im vorliegenden Fall kommt eine Realteilung nach der Außerstreitstellung im Berufungsverfahren nicht in Frage, sodaß das Begehren der vorliegenden Rechtsgestaltungsklage (MietSlg 37.046; Gamerith in Rummel, § 830 ABGB Rz 17) zutreffend auf Zivilteilung iS des § 843 ABGB gerichtet war. Nach ständiger Rechtsprechung räumt § 830 zweiter Satz ABGB jedem Teilhaber einer gemeinschaftlichen Sache einen unbedingten Anspruch auf Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft ein (WoBl 1989, 17 mwH uva). Entgegen den Revisionsausführungen bezieht sich das Wort "auch" in § 830 zweiter Satz ABGB nicht darauf, daß die Teilung nur als letzte Möglichkeit einer Lösung zwischen Miteigentümer vorgesehen und daher der Teilungsanspruch unter diesen Prämissen zu beurteilen ist. Denn sprachlich bringt § 830 ABGB zum Ausdruck, daß dem Miteigentümer mehrere Rechte, sowohl das Recht auf Rechnungslegung und auf Verteilung des Ertrages (§ 830 erster Satz ABGB) als "auch" (= und) auf Aufhebung der Gemeinschaft (§ 830 zweiter Satz ABGB) zustehen. Materiell ist zu beachten, daß nach einer in Rechtsprechung (MietSlg 38.043 ua) und Lehre (Klang in Klang2 III 1097; Gamerith aaO, Rz 3; Hofmeister in Schwimann, § 830 ABGB Rz 55 mwN) gebräuchlichen Formulierung die Teilungsbefugnis eine unbedingte ist, worunter einerseits die jederzeitige Fälligkeit bei "Verlangen" und die Entbehrlichkeit eines besonderen Grundes für das Teilungsbegehren zu verstehen ist. Dieser unbedingte Anspruch bedarf somit keiner Begründung aus der Interessenlage des Klägers (MietSlg 39.045, 34.068), kann aber durch einen obligatorischen Vertrag unter den Miteigentümern ausgeschlossen werden (vgl EvBl 1968/22 ua); davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Sonst wird dieser Anspruch nur insofern eingeschränkt, als die beiden Kriterien der Unbedingtheit kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung jeweils einer Einschränkung unterliegen: Der jederzeitigen Fälligkeit steht das Teilungshindernis der Unzeit entgegen und der Entbehrlichkeit eines besonderen Teilungsgrundes das Teilungshindernis des "Nachteils der übrigen", auf die beide noch einzugehen sein wird.

Die Teilungsklage kann im Grundbuch angemerkt werden (SZ 40/148, SZ 39/106, SZ 38/115 ua; Gamerith aaO, Rz 18; Hofmeister aaO, Rz 46 ff) und hat die Wirkung, daß eine nachträgliche Veräußerung ein Urteil iS des Klagebegehrens nicht hindert (SZ 38/115). Die vorliegende Klage wurde nach Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz angemerkt (ON 24, 27). Selbst wenn die Teilungsklage als nicht angemerkt anzusehen wäre, wovon offenbar die Revisionswerberin ausgeht, käme diesem Umstand keine Bedeutung zu, weil die Liegenschaft nach Klagseinbringung nicht veräußert wurde. Gemäß § 830 ABGB kann jeder Teilhaber einer Eigentumsgemeinschaft die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, jedoch nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen. "Unzeit" und "Nachteil der übrigen"

bilden zwei selbständige Teilungshindernisse (SZ 57/45), für deren Vorliegen der Beklagte behauptungs- und beweispflichtig ist (MietSlg 34.068; Hofmeister aaO, Rz 33 mwN). Schon in erster Instanz müssen die konkreten Umstände aufgezeigt werden, die als Teilungshindernisse in Betracht kommen (SZ 48/41 ua). "Unzeit" ist ein objektiver, außerhalb der Beteiligten stehender, das heißt aus der Beschaffenheit der Sache resultierender, für alle Beteiligten in gleicher Weise wirkender Umstand, der die Teilung zur gegebenen Zeit unzweckmäßig und für beide Teile schädigend macht (WoBl 1989, 17; SZ 57/45, SZ 47/119 ua) und ist insbesondere dann gegeben, wenn sich kein angemessener Preis erzielen läßt (SZ 57/45). Der "Nachteil der übrigen" bildet ein selbständiges Teilungshindernis, kraft dessen auch subjektiv einen Teilnehmer betreffende Umstände berücksichtigt werden können (WoBl 1989, 17; MietSlg 35.059; SZ 45/140 ua). In beiden Fällen ist Voraussetzung des Teilungshindernisses, daß es sich um bloß vorübergehende Umstände handelt, die in Bälde, das heißt in absehbarer Zeit wegfallen oder beseitigt werden können (WoBl 1989, 17; SZ 57/45, SZ 47/11 ua). Dies wird damit begründet, daß die Teilung sonst nicht bloß aufgeschoben, sondern überhaupt ausgeschlossen wäre. Die Prüfung der Interessenlage hat nur dann zu erfolgen, wenn ein Aufschub der Teilung überhaupt in Frage kommt (SZ 31/79 ua).

Soweit die Beklagte nun ins Treffen führt, es sei eine Änderung (erkennbar gemeint: Steigerung) der Grundstückspreise wegen Knappheit des Bodens und insbesondere unter Berücksichtigung der politischen Veränderungen in Osteuropa, insbesondere Ungarn, zu erwarten, muß dies schon am Neuerungsverbot scheitern. Es mag richtig sein, daß die Beklagte bei Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft an der Liegenschaft und Teilung durch Feilbietung ihre Wohnung verliert. Dieser Nachteil ist aber ein Umstand, der auch durch einen Aufschub auf absehbare, dem Kläger zumutbare Zeit nicht wegfällt, hat doch die Beklagte in keiner Weise vorgebracht, daß ihr in absehbarer Zeit Geldmittel zufließen werden, die ihr die Beschaffung einer Ersatzwohnung ermöglichen. Ein Teilungshindernis liegt nur dann vor, wenn erwiesen ist, daß die Gefahr der Obdachlosigkeit bei einem Aufschub der Teilung in absehbarer Zeit beseitigt werden könnte (MietSlg 38.040 ua). Drohende Obdachlosigkeit eines Miteigentümers, außer sie ließe sich durch angemessenen Aufschub vermeiden, bildet nach ständiger Rechtsprechung (MietSlg 35.060, 33.060, 32.053 f) jedenfalls kein Teilungshindernis. Drohende wirtschaftliche Nachteile rechtfertigen eben für sich allein nicht das Verlangen, daß der klagende Miteigentümer seinen Teilungsanspruch aufgibt oder zurückstellt. Das auf dem Anteil der Teilungsbeklagten zugunsten ihres Sohnes einverleibte vertragliche Veräußerungs- und Belastungsverbot nach § 364 c ABGB steht zwar einer Zwangsversteigerung entgegen, hindert aber nicht die Geltendmachung und Durchsetzung des Anspruches auf Aufhebung der Gemeinschaft durch Versteigerung der Liegenschaft. Der Anspruch des Miteigentümers auf Aufhebung der Gemeinschaft entspringt seinem Recht, mit dem Eigentum frei zu schalten. Der Umfang seines Miteigentumsanteiles wird durch das auf einem anderen Miteigentumsanteil eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot nicht beeinträchtigt. Ein Miteigentümer kann durch die Belastung seines Anteiles mit einem Belastungs- und Veräußerungsverbot zwar diesen dem Verkehr entziehen, nicht aber die Gemeinschaft in eine unteilbare verwandeln (SZ 59/102, SZ 51/65, SZ 31/79, SZ 10/46, jeweils mwN; Klang aaO, II 185; Gamerith aaO, Rz 13; Spielbüchler in Rummel, § 364 c ABGB Rz 14 ua). Der Revisionshinweis auf die E SZ 50/63 ist deshalb nicht zielführend, weil dort - anders als hier - von einem Miteigentümer zugunsten des anderen ein Veräußerungsverbot eingeräumt war und darin nach Lage des Falles ein Verzicht auf den unbedingten Teilungsanspruch gesehen wurde, in welchem Fall die Teilung nur aus wichtigen Gründen bei Interessenabwägung verlangt werden könne. Im vorliegenden Fall liegt weder ein wechselseitiges Veräußerungs- und Belastungsverbot der Streitteile vor noch wurde behauptet, daß das genannte Verbot zugunsten des Sohnes der Beklagten im Einverständnis mit dem Kläger eingeräumt worden wäre, sodaß von einer das Recht des Klägers, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, beschränkenden Bestimmung (vgl dazu SZ 52/162 mwN) keine Rede sein kann.

Auf ihre Prozeßbehauptung, daß auch der zugunsten des Sohnes eingeräumte Fruchtgenuß der Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft entgegenstehe, kommt die Beklagte in ihrer Revision nicht mehr zurück. Nach der nunmehr ständigen und auch von der Lehre gebilligten Rechtsprechung (vgl dazu, einschließlich der historischen Entwicklung, SZ 57/45 mwN) bildet die Belastung der Liegenschaft mit einem Fruchtgenuß grundsätzlich kein Teilungshindernis, außer bei einem hochbetagten Berechtigten (MietSlg 38.041, 36.043 ua; Gamerith aaO, Rz 6, 11 und 13; Klang aaO, III 1099 nur für Belastung der gesamten Liegenschaft). Daß diese Voraussetzung beim fruchtgenußberechtigten Sohn der Beklagten, der nach ihrem Vorbringen 1949 geboren wurde, zutreffen sollten, wurde nie behauptet.

Der angestrebten Zivilteilung der gemeinschaftlichen Liegenschaft stehen auch die noch zu bewirkenden

Darlehensrückzahlungen nicht entgegen. Es kann nicht generell gesagt werden, daß die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft an einem Haus bis zur Abstattung eines Darlehens (gemäß § 7 MG) zur Unzeit begehrt werde. Wenn das Darlehen infolge bereits geleisteter Rückzahlungen nur mehr gering ist und in Kürze überhaupt wegfallen wird, läßt sich der Erwerber bei der gerichtlichen Feilbietung zur Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft nicht mehr wesentlich von der auf dem Haus lastenden Hypothek in bezug auf die Höhe seines Angebotes beeinflussen. Der Preisminderung infolge Wegfalles von Mietzinseingängen während der Laufzeit eines Darlehens (gemäß § 7 MG) steht der Vorteil gegenüber, daß den Miteigentümern schon in der Zeit, in der keine Erträge aus dem Haus zu erwarten sind, der Kaufpreis zur fruchtbringenden Anlegung zur Verfügung steht (MietSlg 24.044; Gamerith aaO, Rz 13). Auf diese höchstgerichtliche Entscheidung hat bereits das Berufungsgericht zutreffend hingewiesen. Die Revisionsausführungen bieten keinen Anlaß, davon abzugehen, zumal bereits 1991 das genannte Darlehen zur Gänze ausläuft und gerade beim Kauf eines Hauses nicht nur die Ertragsmöglichkeiten desselben einen Einfluß auf den erzielbaren Kaufpreis für eine teilweise bebaute Liegenschaft ausüben. Denn in der Regel, wovon auch der Sachverständige Architekt Ing. Mag.Arch. B*** ausging, ist der Verkehrswert der gemittelte Wert zwischen Zeitwert und Ertragswert. Der nicht näher begründeten Auffassung der Revisionswerberin, daß Kalkulationen eines präsumtiven Erwerbers unberücksichtigt bleiben müßten, kann nicht beigetreten werden.

Die Rechtsmittelhinweise auf allfällige Motive des Klägers zur Einbringung der Teilungsklage (geplanter Dachausbau durch Angehörige des Klägers) waren bereits Gegenstand des Berufungsverfahrens und bringen keinen Umstand zur Darstellung, der sich dem Tatbestand "Nachteile der übrigen" subsumieren ließe. Die Frage des Nachteiles bestimmt sich nach den Interessen aller Beteiligten an der bestmöglichen Verwertung der gemeinschaftlichen Liegenschaft (SZ 54/38), und nicht danach, ob bei einem Beteiligten das Interesse an der Aufrechterhaltung der Eigentumsgemeinschaft gegenüber dem ihrer Aufhebung überwiegt. Es bedurfte daher keiner weiteren Feststellungen darüber, "ob die Beklagte von Anfang an bemüht gewesen sei, die Zerstörung der wirtschaftlichen Einheit hintanzuhalten". Zutreffend hat das Berufungsgericht auch Feststellungen über die Einkommens- und Vermögenssituation der Streitparteien als entbehrlich erachtet, weil keine generelle Interessenabwägung vorzunehmen ist, sondern diese nur dann erfolgen kann, wenn ein Teilungsaufschub überhaupt in Betracht kommt (MietSlg 36.054; JBl 1973, 465; SZ 31/79 ua). Auf dem Boden der erstgerichtlichen Feststellungen und des beiderseitigen Vorbringens in erster Instanz kommt ein Teilungsaufschub nicht in Betracht. Was die in der Revision ins Treffen geführte E SZ 27/321 betrifft, ist mit dem Berufungsgericht festzuhalten, daß dort ein anderer Sachverhalt zu beurteilen war. Der Revision kann daher kein Erfolg beschieden sein.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E19953

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0010OB00709.89.0221.000

Dokumentnummer

JJT_19900221_OGH0002_0010OB00709_8900000_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