

TE OGH 1989/11/30 6Ob673/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.11.1989

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. Melber, Dr. Schlosser und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Matthäus B***, Kaufmann, Gemeindeholz 2, D-8031 Neu-Gilching, Bundesrepublik Deutschland, 2.) Peter B***, Betriebswirt, Tegernseestraße 13 c, D-8164 Hausham, Bundesrepublik Deutschland, beide vertreten durch Dr. Kurt Steininger, Dr. Martin Steininger, Rechtsanwälte in Linz, wider die beklagte Partei Franz B***, Amtsrat, Leystraße 20 a, 1200 Wien, vertreten durch Dr. Thomas Höhne, Dr. Heinrich Vana, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft an einer Liegenschaft infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 23. Mai 1989, GZ 4 R 347/88-27, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Linz vom 3. August 1988, GZ 5 Cg 196/86-19, 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 S 19.560,42 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 3.260,07 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beiden Kläger und der Beklagte waren jedenfalls noch bei Schluß der Verhandlung erster Instanz Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1219, KG Linz mit dem Haus Hessenplatz 10. Fünf Achtelanteile an dieser Liegenschaft erhielten sie im Erbwege nach ihrem am 30. Mai 1981 verstorbenen Vater. Sie haben für Legate durch 100 Monate hindurch je S 13.000,-- zu bezahlen. Mit der Legatzahlung wurde am 1. Juni 1982 begonnen.

Die Kläger begehrt die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung.

Von den vom Beklagten erhobenen Einwendungen ist im Revisionsverfahren nur mehr von Bedeutung, ob der Beklagte durch die sofortige Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft einen beträchtlichen Nachteil erleiden würde. Hierzu brachte der Beklagte vor:

Die Überschüsse der Einnahmen aus dem Haus seien ab dem Jahr 1981 steuerfrei belassen worden (bis Ende 1986 S 806.249,73) und müßten gemäß § 28 Abs 3 EStG erst im 10. Jahr versteuert werden, wenn ihnen keine Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten in diesen 10 Jahren gegenüberstünden. Eine Rücklage sei nicht vorhanden, weil nach dem Willen des Erblassers die laufenden Einnahmen mit den Legaten belastet worden seien. Bei Veräußerung der Liegenschaft müßte die in den Vorjahren gebildete Mietzinsreserve sofort nachversteuert werden.

Wegen der übrigen Einkünfte des Beklagten würde aufgrund der Steuerprogression eine bedeutende steuerliche Belastung des Beklagten stattfinden. Die Kläger als Devisenausländer hätten diesen Nachteil nicht zu tragen. Durch einen Aufschub der Zivilteilung wäre der Nachteil des Beklagten "für einen zeitlich überschaubaren Rahmen" beseitigt.

Die Kläger gaben in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 23. März 1988 die Erklärung ab, daß sie sich zur ungeteilten Hand verpflichten, dem Beklagten nach ihm erfolgter Vorschreibung durch das Finanzamt binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung durch den Beklagten und gleichzeitiger Vorlage einer Ablichtung der Steuervorschreibung dem Beklagten jenen Mehrbetrag zu ersetzen, der sich infolge der steuerlichen Veranlagung des Hausanteiles des Beklagten für die Jahre 1981 bis 1986 in einem Jahr gegenüber einer jeweils jährlichen Versteuerung dieser rückgestellten Ertragsanteile ergibt.

Das Erstgericht erkannte im Sinne des Klagebegehrens. Es vertrat die Ansicht, steuerliche Nachteile könnten zwar ein Teilungshindernis darstellen, doch sei der Beklagte aufgrund der Erklärung der Kläger, ihm steuerliche Nachteile zu ersetzen, nicht beschwert.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,- übersteige (laut der im Akt 2 A 634/81 des Bezirksgerichtes Linz als AS 55 erliegenden Mitteilung des Finanzamtes Linz betrug der Einheitswert zum Stichtag 1. Jänner 1980 S 597.000,-). Das Gericht zweiter Instanz führte aus, Inhalt und Tragweite der von den Klägern am 23. März 1988 abgegebenen Verpflichtungserklärung seien nicht von entscheidungswesentlicher Bedeutung, weil das vom Beklagten geltend gemachte Teilungshindernis ohnedies nicht vorliege. Dem Erstgericht sei beizupflichten, daß der einem Miteigentümer drohende erhebliche steuerliche Nachteil aus der Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft ein Teilungshindernis im Sinne des § 830 ABGB begründen könne. Ein solches Teilungshindernis könne jedoch gemäß § 830 ABGB immer nur dazu führen, daß sich die anderen Miteigentümer einen, den Umständen angemessenen, nicht wohl vermeidlichen Aufschub gefallen lassen müßten. Dies bedeute, daß Teilungshindernisse grundsätzlich nur Umstände vorübergehender Natur sein könnten. Ein längere Zeit anhaltender Ausnahmezustand stehe daher der Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft nicht entgegen. Schon ein Zeitraum von 8 Jahren wäre zu lang, um den auf Teilung drängenden Miteigentümern zuzumuten, im Interesse eines anderen Miteigentümers die Beendigung eines Ausnahmezustandes abzuwarten. Im vorliegenden Fall möchte der Beklagte dem drohenden Steuernachteil dadurch entgehen, daß die gemäß § 28 Abs 3 EStG 1972 (jetzt § 28 Abs 5 EStG 1988) angelegte Mietzinsreserve durch Investitionen nach dem Auslaufen der Legatzahlungen im Jahre 1990 abgebaut werde. Da er selbst über keine Mittel verfüge, die ihm derartige Investitionen ermöglichen würden, müßte dies aus den Liegenschaftserträgen ab 1990 geschehen. Das würde zunächst bedeuten, daß die ab 1990 zu erwartenden Liegenschaftserträge voll der Einkommensbesteuerung unterzogen werden müßten. Der Vorteil des Beklagten könnte sich daher nur aus der geringeren Steuerprogression bei der jährlichen Veranlagung ergeben. Vollen Nutzen würde freilich nur das gänzliche Aufbrauchen der Mietzinsreserve für Investitionen bringen. Ob damit dem späteren Verkauf der Liegenschaft gedient sei, sei dahingestellt. Hier sei maßgeblich, daß bisher keine über die angelegte Mietzinsreserve hinausgehenden Erträge der gemeinsamen Liegenschaft hätten erwirtschaftet werden können und daß der Beklagte auch gar nicht behaupte, in Zukunft ließen sich die Erträge steigern. Demnach müßten zum gänzlichen Abbau der angelegten Mietzinsreserve wiederum die Liegenschaftserträge von rund 9 Jahren verwendet werden. Dies erst ab 1990, so daß sich ein Zeitraum von mehr als 10 Jahren ergebe, der vor Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft abgewartet werden müßte, um den Beklagten nicht zu benachteiligen. Ohne näher zu prüfen, ob der Beklagte durch die widerrechtliche Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft seit 1982 den jetzt als Teilungshindernis geltend gemachten Nachteil nicht ohnehin selbst verschuldet habe, sei daher der Berufung ein Erfolg zu versagen. Den Klägern sei nicht zuzumuten, mit der Teilung der gemeinsamen Liegenschaft weiter zuzuwarten.

Der Beklagte bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes mit Revision, macht die Anfechtungsgründe der Aktenwidrigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend und beantragt, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß das Klagebegehren abgewiesen werde.

Die Kläger beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Ausführungen zur Aktenwidrigkeit befassen sich lediglich mit der von den Klägern in der Tagsatzung vom 23. März

1988 abgegebenen Erklärung, dem Beklagten einen diesem vorgeschriebenen Steuermehrbetrag zu ersetzen. Dieser Erklärung kommt jedoch für die Entscheidung über das Teilungsbegehren keine Bedeutung zu, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

Nach § 830 ABGB hat jeder Teilhaber einer gemeinsamen Sache einen unbedingten Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft, der jedoch insoweit beschränkt ist, als er nicht zum Nachteil der übrigen Miteigentümer geltend gemacht werden darf, wobei ein Aufschub der Teilung aber nur dann gerechtfertigt ist, wenn der Teilung vorübergehende, einen Ausnahmezustand darstellende Hindernisse entgegenstehen (Klang in Klang2, III, 1097 ff; Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 830; SZ 47/1; SZ 54/38 ua). Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Teilungshindernisses trifft den Beklagten (MietSlg 34.068, 36.043 ua).

Im vorliegenden Fall hat der Beklagte wohl behauptet, er erleide bei einer Veräußerung der Liegenschaft einen bedeutenden steuerlichen Nachteil, weil die gemäß § 28 Abs 3 (nunmehr § 28 Abs 5) gebildete steuerliche Rücklage sofort aufgelöst werden müßte. Ein konkretes Vorbringen, daß bei einem Aufschub der Teilung der steuerliche Nachteil vermieden würde und vor allem, in welcher Dauer ein Aufschub hierfür erforderlich wäre, hat der Beklagte aber nicht erstattet. Er hat dazu lediglich vorgebracht, der steuerliche Nachteil wäre bei einem Aufschub der Zivilteilung "für einen zeitlich überschaubaren Rahmen vermeidbar". Die in der Revision aufgestellte Behauptung, ein gänzlichliches Aufbrauchen der Mietzinsreserve wäre innerhalb von etwa zwei Jahren möglich, ist eine unzulässige Neuerung. Nach § 28 Abs 3 EStG 1972 bzw § 28 Abs 5 Z 3 EStG 1988 bestünde die Möglichkeit, die Rücklage mit einem innerhalb von 9 Jahren auftretenden Verlust zu verrechnen. Ein Verlust hätte aber über die laufenden Mietzinseinnahmen hinausgehende Investitionen zur Voraussetzung. Daß die finanziellen Mittel vorhanden sein werden, um derartige Investitionen zu tätigen, wurde in erster Instanz nicht behauptet. Derartiges hat das Verfahren auch nicht ergeben. Dabei ist zu berücksichtigen, daß bisher wegen der Legatzahlungen, die geringer sind als die Mietzinseinnahmen, keine Investitionen möglich gewesen sein sollen, und nicht einzusehen ist, weshalb nach Auslaufen der Legatzahlungen Investitionen möglich sein sollten, die höher sind als die Mietzinseinnahmen. Der in der Revision enthaltene Hinweis auf Mietzinserhöhungen durch die Wertsicherung reicht hiezu nicht aus, da sich die Wertsicherung nur allmählich auswirken und nicht plötzlich zu einem wesentlichen Ansteigen des Mietzinses führen kann. Verfehlt ist der in der Revision enthaltene Hinweis auf die Möglichkeit einer Beschaffung von Mitteln nach den §§ 18 ff MRG. Eine Erhöhung des Hauptmietzinses ist nämlich nur hinsichtlich des Fehlbetrages möglich, der sich unter Bedachtnahme auf die Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre ergibt.

Der Beklagte hat daher wohl behauptet, daß er bei einer Veräußerung der Liegenschaft einen Nachteil erleidet, hat aber kein konkretes Vorbringen darüber erstattet, daß dieser Nachteil durch einen vorübergehenden Aufschub der Zivilteilung endgültig abgewehrt werden würde. Daraus ergibt sich, daß das Teilungsbegehren der Kläger berechtigt ist, ohne daß es noch erforderlich wäre, zu erörtern, ob ein Aufschub für einen Zeitraum von 9 Jahren, innerhalb dessen Verluste mit der Rücklage verrechnet werden könnten, den Klägern zugemutet werden könnte. Unerheblich ist daher auch die von den Klägern in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 23. März 1988 abgegebene Erklärung.

Aus diesen Gründen war der Revision ein Erfolg zu versagen. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E19287

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0060OB00673.89.1130.000

Dokumentnummer

JJT_19891130_OGH0002_0060OB00673_8900000_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