jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/10/16 6Ob658/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.10.1986

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. Resch, Dr. Schobel, Dr. Hule und Dr. Schlosser als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Dr. Heinrich W***, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Reichsratstraße 13, 2.) Dr. Fritz S***, Pensionist, 3470 Kirchberg am Wagram, Passauerstraße 1, 3.) Harald S***, Flugsicherungsleiter, 1180 Wien, Gentzgasse 33, 4.) Maria A***, Landwirtin, 3481 Fels am Wagram, Untere Marktstraße 22, und 5.) Hedwig S***, Haushalt, 3481 Fels am Wagram, Wienerstraße 30, die zweit- bis fünftklagenden Parteien vertreten durch Dr. Heinrich W***, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Julianne (auch: Juliane sowie Juliana) N*** geb. J***, geboren am 25.8.1907, Hausbesitzerin, 1080 Wien, Lenaugasse 5, vertreten durch Dr. Margarethe Scheed, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft

(Streitwert S 1,453.000) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 25. Oktober 1985, GZ 13 R 163/85-44, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 12. April 1984, GZ 40 b Cg 73/81-36, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 25.671,67 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 2.071,97 Umsatzsteuer und S 2.880,- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Zur Zeit der Einbringung der Klage im Februar 1981 stand die Liegenschaft EZ 465 KG Josefstadt mit dem 1013 m 2 großen Grundstück Nr.590 Baufläche, auf dem sich das Haus Konskr Nr.465 in Wien 8., Lenaugasse 5 befindet, im grundbücherlichen Eigentum nachstehender Personen:

Dr. Heinrich W***, 10/96-Anteile, Hedwig W***

10/96-Anteile, Maria P*** 60/96-Anteile und Juliane N*** 16/96-Anteile. Mit Einantwortungsurkunde vom 1.6.1982 wurde der Nachlaß der am 11.11.1981 verstorbenen Hedwig W*** dem Dr. Heinrich W*** zur Gänze eingeantwortet. Mit dem am 4.2.1983 in diesem Verlassenschaftsverfahren ergangenen Beschluß wurde die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Michael W*** ob dem der verstorbenen Hedwig W*** zugeschriebenen 10/96-Anteilen der gegenständlichen Liegenschaft angeordet.

Maria P*** starb am 6.3.1982. Ihr Nachlaß wurde mit Einantwortungsurkunde vom 29.10.1982 Dr. Fritz S*** zu einem

Drittel, Harald S*** zu einem Drittel und Maria A*** und Hedwig S*** zu je einem Sechstel eingeantwortet und auf Grund der Ergebnisse der Verlassenschaftsabhandlung und des Erbteilungsübereinkommens unter anderem ausgesprochen, daß ob den 60/96-Anteilen der Verstorbenen an der vorliegenden Liegenschaft das Eigentum für Harald S*** einzuverleiben sein wird. Harald S*** veräußerte diese Liegenschaftsanteile mit Kaufvertrag vom 25.3.1983 an Michael W***.

Nunmehr sind Dr. Heinrich W*** zu 10/96, Juliane N*** zu 16/96 und Michael W*** zu 70/96 Anteilen grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 465 KG Josefstadt. Der Einheitswert dieser Liegenschaft mit dem aus dem vorigen Jahrhundert stammenden Haus beträgt S 1,453.000. Eine Realteiung der Liegenschaft ist nicht möglich.

Mit der am 12.2.1981 eingebrachten Klage begehrten Dr. Heinrich W***, Hedwig W*** und Maria P*** als Kläger gegenüber Juliane N*** als Beklagter, die Eigentumsgemeinschaft an dieser Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung aufzuheben. Die Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein, größere Investitionen seien derzeit nicht nötig, das Teilungsbegehren erfolge zur Unzeit, weil der Verkehrswert der Liegenschaft derzeit weit unter dem Einheitswert liege. Es sei aber geplant, eine verkehrsarme Zone, nämlich eine Wohnstraße in der Lenaugasse mit entsprechenden Verschönerungen zu schaffen. Dies werde eine Steigerung des Verkehrswertes bewirken. Eine Steigerung des Wertes sei auch deshalb zu erwarten, weil zahlreiche Mietobjekte im Haus von alten Mietern bewohnt würden, die keine eintrittsberechtigten Personen hätten, so daß mit dem Freiwerden von Wohnungen in absehbarer Zeit zu rechnen sei. Eine Teilung durch Versteigerung wäre überdies ein arger Nachteil für die Beklagte, die als hochbetagte und kranke Person besondere Schwierigkeiten hätte, eine dem Liegenschaftsanteil entsprechende andere Geldanlage zu finden, die Sicherheit gegen den beträchtlichen Geldwertverlust sowie die Möglichkeit gewähre, im Bedarfsfall auf das Kapital zu greifen. Schließlich machte die Beklagte geltend, daß sie einem Antrag des Michael W*** auf Umgestaltung der Parterreräumlichkeiten in Garagen, der am 11.4.1983 bei der MA 28 eingebracht worden sei, nicht zugestimmt habe. Sollte dem Antrag jedoch stattgegeben werden, so würde dies eine Wertsteigerung des Objektes nach sich ziehen.

Michael W*** erklärte, an Stelle der Verlassenschaft nach Hedwig W*** in den Rechtsstreit einzutreten und bereit zu sein, an Stelle der Verlassenschaft nach Maria P*** und an Stelle des Harald S*** in den Rechtsstreit einzutreten. Die Beklagte sprach sich aber gegen den Eintritt des Michael W*** aus.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf folgende wesentliche Feststellungen:

Die Liegenschaft mit dem Haus Lenaugasse 5 befindet sich im stadtnahen Teil des achten Bezirkes in ruhiger und verkehrsarmer Lage, weil die Lenaugasse zu einer "Wohnstraße", also einer Fußgeherzone mit Zufahrtsmöglichkeiten ausgestaltet wurde. Es handelt sich um ein ruhiges verkehrsgünstiges Wohngebiet. Das auf der Liegenschaft im Jahre 1875 errichtete viergeschoßige und teilunterkellerte Wohnhaus wurde 1944/45 durch Kriegeseinwirkungen beschädigt und 1949 aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds instandgesetzt. Das Darlehen des Wohnhauswiederaufbaufonds haftet noch (teilweise) aus. Das Haus liegt in einer Schutzzone und steht unter Denkmalschutz. Insbesondere die Wohnqualität der Wohnungen im Bereich der beiden Stiegen des Hintertraktes und der Parterrewohnungen ist zufolge aufsteigender Grundfeuchtigkeit im Parterre, der ungünstigen Raumeinteilung und der fehlenden Sanitäreinrichtungen sehr schlecht. Eine Verbesserung und Ausgestaltung wäre bei den im straßenseitig gelegenen viergeschoßigen Gebäudeteil befindlichen Wohnungen möglich, sonst aber unwirtschaftlich. Sämtliche im Haus befindlichen Wohnungen unterliegen dem Mietrechtsgesetz. Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt S 1,200.000, jener des Einsechstelanteiles der Beklagten S 150.000. Die Einrichtung einer Wohnstraße in der Lenaugasse wirkt sich bei einer Verwertung von freien Wohnungen durch Abverkauf im Wohnungseigentum im Hinblick auf den zu erzielenden Verkaufserlös günstig aus. Eine weitere Verschönerung und Verbesserung der Wohnstraße würde auf den Wert des Objektes keine Auswirkungen haben. Die Mieter der Wohnungen Nr.6, 9, 10 und 11 sind verstorben, ohne daß zum Eintritt in die Mietrechte Berechtigte existieren. Hinsichtlich der Wohnungen Nr.6 (Kategorie B mit 92 m 2) und Nr.10 (Kategorie D mit 32 m 2) war infolge Inbesitznahme durch den Immobilienmakler Michael W***, einem Sohn des Klägers Dr. Heinrich W***, ein Räumungsverfahren anhängig, das derzeit ruht. Besitzer der 149,90 m 2 großen und der Kategorie B zugehörenden Wohnung Nr.9 war die verstorbene Maria P***, deren Liegenschaftsanteil Michael W*** erwarb, der selbst Besitzer der Wohnung Nr.16 ist. Die Wohnung Nr.11 (88 m 2 , Kategorie D) steht leer. Die Mieterin der Wohnung Nr.1 ist 91 Jahre, der Mieter der Wohnung Nr.7 86 Jahre und die Mieterin der Wohnung Nr.18 85 Jahre alt, wobei Eintrittsberechtigte in diesen Fällen nicht vorhanden sind. (Wie sich aus dem

Sachverständigengutachten S 18,19 = AS 119,120 ergibt, ist die Mieterin der Wohnung Nr.18 bereits gestorben.)

Innerhalb der letzten drei Jahre erhielt die Beklagte lediglich im Jahre 1981 einen Ertrag von S 5.000 ausbezahlt. Der Hauptmietzins samt dem gebundenen Erhaltungsbeitrag muß bei dem Haus für Instandhaltungsarbeiten verwendet werden. Langfristig kann ein Jahreseinkommen von insgesamt S 25.650,- angenommen werden, wobei der Kategoriezins für die Wohnungen Nr.9 und 11 bereits berücksichtigt ist. Nach Freiwerden der Wohnungen Nr.1, 7 und 18 würde sich der monatliche Hauptmietzins nur um S 900,- erhöhen. Bei Veräußerung der freiwerdenden Wohnungen im Wohnungseigentum wäre für die Wohnungen Nr.6 und 9 ein Erlös von S 725.700,- zu erzielen, für die Wohnungen Nr.10 und 11 von S 264.000,- und für die Wohnungen Nr.18, 7 und 1 von S 678.600. Auf den Einsechstelanteil der Beklagten würden sohin S 278.050,- an voraussichtlichem Veräußerungserlös entfallen. Die am 25.8.1907 geborene Beklagte bewohnt die Wohnung Nr.20 des Gebäudes.

Rechtlich vertrat das Erstgericht die Auffassung, daß das Teilungsbegehren zur Unzeit erhoben werde, weil in absehbarer Zeit nach Freiwerden der Wohnungen Nr.1, 7 und 18 eine Wertsteigerung bei einer Versteigerung und ein höherer Erlös bei verkauften Wohnungen im Wohnungseigentum zu erwarten sei. Das Teilungsbegehren gereiche auch der Beklagten zum Nachteil, weil sie keine Möglichkeit habe, bei der Versteigerung mitzubieten, durch die Versteigerung ihre Vermögensanlage verlieren würde, ohne sich eine gleichwertige andere Anlage schaffen zu können, und überdies die Möglichkeit der Mitbestimmung im Rahmen ihres Miteigentums einbüßen würde. Das Berufungsgericht gab dem Klagebegehren über Berufung der klagenden Parteien statt und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000 übersteigt. Es stellte ergänzend fest, daß die Beklagte in dem Haus Mieterin der Wohnung Nr.20 ist. Rechtlich vertrat das Berufungsgericht die Auffassung, der Umstand, daß zwei von alten Mietern bewohnte Wohnungen in den nächsten Jahren frei würden, stelle keine Unzeit dar, weil dieser Umstand ohnedies einen wertsteigernden Einfluß bei einem Verkauf habe, derzeit bereits fünf Wohnungen frei seien und mit der Vermietung dieser Wohnung nicht jahrelang gewartet werden könne, bis auch die weiteren zwei Wohnungen frei würden. Ein Verkauf der Wohnungen im Wohnungseigentum würde eine Übereinstimmung aller Miteigentümer, entsprechende Investitionen und die Bereitschaft der Beklagten, von ihrem Miteigentumsanteil etwas abzugeben, voraussetzen. Daß diese Voraussetzungen vorlägen, sei nicht behauptet worden. Die Beklagte lehne auch Investitionen oder Umgestaltungen ab, so daß sie aus den von einem anderen Miteigentümer geplanten Maßnahmen nicht das Teilungshindernis der Unzeit ableiten könne. Da die Beklagte Mieterin einer Wohnung im Hause sei, drohe ihr auch im Falle einer Versteigerung nicht die Obdachlosigkeit. Die mehr oder weniger gleichbleibende schleichende Inflation stelle ebensowenig ein Teilungshindernis dar wie die Tatsache, daß die Beklagte die Liegenschaft nicht erwerben könne. Die Beklagte könne den Erlös von ca. S 200.000,- für ihren Miteigentumsanteil durchaus sinnvoll und werterhaltend in leicht realisierbaren Wertpapieren oder Sparguthaben im Rahmen besonderer Sparformen anlegen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der Beklagten aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, der Aktenwidrigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit den Anträgen, das Urteil im Sinne einer Klagsabweisung abzuändern, oder es aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Kläger beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Als Verfahrensmängel werden ausschließlich Feststellungsmängel behauptet, die mit der Rechtsrüge geltend zu machen sind. Eine entscheidungswesentliche Aktenwidrigkeit liegt nicht vor, weil es im vorliegenden Fall für den Anspruch auf Zivilteilung nicht von Bedeutung ist, ob das Haus denkmalgeschützt ist oder nicht. Die Rechtsrüge ist nicht stichhältig.

Der Anspruch des Teilhabers auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ein unbedingter (JBl.1985, 165 uva). Daraus ergibt sich, daß die beklagte Partei die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen von Teilungshindernissen trifft (MietSlg.34.068 u.a.). Unzeit im Sinne des § 830 ABGB liegt nur bei Vorhandensein vorübergehender Ausnahmezustände vor (JBl.1982,209 uva). Auch für das Teilungshindernis des Nachteiles der übrigen Miteigentümer ist Voraussetzung, daß es sich um bloß vorübergehende Umstände handelt, die in Bälde wegfallen und beseitigt werden können (JBl.1984,431). Wendet man diese Grundsätze auf den vorliegenden Fall an, dann liegen keine Teilungshindernisse vor. Daß die die Teilung betreibenden Miteigentümer ihre Liegenschaftsanteile weniger als fünf

Jahre besitzen und daher möglicherweise steuerliche Nachteile erleiden, kann die Beklagte, die selbst von solchen Nachteilen nicht betroffen ist, den die Teilung betreibenden Miteigentümern gegenüber, die allein von solchen Nachteilen betroffen werden, nicht einwenden. Dies trifft auch auf den am Verfahren nicht beteiligten Mitgeigentümer Michael W*** zu, da dieser auf der Seite der Klägerin in das Verfahren eintreten wollte, wobei der Parteiwechsel nur am Einspruch der Beklagten scheiterte. Es bedurfte daher auch keiner Feststellungen darüber, wann der Erstkläger seinen Anteil an der Liegenschaft erworben hat.

Daß das Haus reparaturbedürftig sei, wurde von der Beklagten im Verfahren erster Instanz nicht als Teilungshindernis geltend gemacht. Sie hat vielmehr vorgebracht, daß große Investititionen nicht erforderlich und besondere Investitionen derzeit weder notwendig noch zweckmäßig seien. Sie kann sich daher auch nicht darüber beschweren, daß die Vorinstanzen keine Feststellungen getroffen haben, sie sei mit Investitionen einverstanden gewesen und es sei ein Verfahren nach § 7 MietenG eingeleitet worden. Daß bevorstehende Änderungen des Mietrechtes und allenfalls welche der Teilung entgegenstünden, wurde im Verfahren erster Instanz nicht behauptet. Aus den Feststellungen der Vorinstanzen kann auch nicht abgeleitet werden, daß derzeit außergewöhnliche volkswirtschaftliche Verhältnisse herrschten, die keinen entsprechenden Erlös erwarten ließen. Auch auf das Garagenprojekt, das überdies nach dem Sachverständigengutachten kaum Aussicht auf Realisierung besitzt, da in dieser Gegend eine Fußgeherzone eingerichtet werden soll (ON 32 S 163), kann sich die Beklagte nicht berufen, weil sie sich selbst gegen dieses Projekt ausgesprochen hat (ON 32 S 165 f). Der Mangel entsprechender Mittel auf Seite der Beklagten zum Erwerb der ganzen Liegenschaft ist weder als Nachteil noch als Unzeit zu qualifizieren (MietSlg.29.066 ua). Der seit Jahren anhaltende, einmal langsamer, einmal schneller vor sich gehende Preisauftrieb stellt kein Teilungshindernis dar, zumal derzeit weder mit einem Geldwertverfall zu rechnen noch ein Ende dieser Entwicklung absehbar ist (MietSlg.33.058, 36.044 ua). Es kann auch keineswegs gesagt werden, daß die Beklagte außerstande wäre, den auf sie entfallenden Erlös werterhaltend anzulegen. Diesbezüglich kann auf die zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichtes verwiesen werden. Daß schließlich in absehbarer Zeit zwei weitere Wohnungen im Haus frei werden, stellt deshalb kein Teilungshindernis dar, weil einerseits dieser Umstand schon derzeit wertsteigernd wirkt und andererseits bereits fünf weitere Wohnungen frei verfügbar sind und mit deren Verwertung nicht länger zugewartet werden kann. Das Berufungsgericht hat daher dem Teilungsbegehren mit Recht stattgegeben, weshalb der Revision ein Erfolg zu versagen war.

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

Anmerkung

E09210

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0060OB00658.86.1016.000

Dokumentnummer

JJT_19861016_OGH0002_0060OB00658_8600000_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