jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/2/28 8Ob516/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.02.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verlassenschaft nach dem am 10. Dezember 1984 verstorbenen Pensionisten August A, zuletzt wohnhaft gewesen Bahnhofstraße 21, 4800 Attnang-Puchheim, vertreten durch Dr. Peter Franzmayr, Rechtsanwalt in Vöcklabruck, wider die beklagte Partei Hedwig B, Geschäftsfrau, Salzburgerstraße 62, 4800 Attnang-Puchheim, vertreten durch Dr. Alois Nußbaumer, Rechtsanwalt in Vöcklabruck, wegen Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft (Streitwert 1 Mill.S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 25. Oktober 1984, GZ 5 R 212/84-38, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Kreisgerichtes Wels vom 29.Juli 1984, GZ 4 Cg 542/82-27, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 15.036,45 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 1.366,95 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Parteien sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 1177 der KG Attnang-Puchheim, Haus Nr. 224 in Attnang, Bahnhofstraße 21 mit den Grundstücken 901 Baufläche und 1441/10 Flurstück-Bauplatz. Die Liegenschaft hat ein Gesamtausmaß von 1460 m 2 . Sie wurde zunächst mit Kaufvertrag vom 14./19.2.1949 vom Kläger allein erworben. Mit übergabsvertrag vom 25.4.1960

übertrug er die Hälfte dieser Liegenschaft seiner Ehefrau, der Mutter der Beklagten, die die Liegenschaftshälfte der Beklagten schenkte (23.12.1981).

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude sowie ein Garagenobjekt. Die Baukörper sind miteinander verbunden, lediglich im Erdgeschoßbereich durch eine Einfahrt (Entladeplatz) getrennt. Die auf dem Grundstück 901 errichteten Baukörper haben gemeinsam eine Einfahrt, ein Stiegenhaus, die Strom- und Wasserversorgung sowie die Kanalisation. Das gesamte Areal bildet derzeit eine wirtschaftliche (infrastrukturelle) Einheit. Im Erdgeschoß des Wohn- und Geschäftshauses (Baukörper I) betreibt die Beklagte seit Dezember 1980 (in einem 35 m 2 großen Geschäftslokal) eine Wollstube; davor hatte die Mutter der Beklagten in diesem Gebäudeteil ein Lebensmittelgeschäft geführt. Als die Beklagte die Wollstube eröffnete, kündigte sie ihr Dienstverhältnis als Versicherungsangestellte. Im Obergeschoß des Wohn- und Geschäftshauses befindet sich die Wohnung des Klägers. Der Kläger war mit der übernahme des Geschäftsbetriebes seiner Frau durch die Beklagte einverstanden, nicht jedoch

mit der Eröffnung einer Wollstube. Für die Anschaffung der Geschäftseinrichtung nahm die Beklagte einen Kredit in der Höhe von 80.000 S in Anspruch; für die Anschaffung eines Warenlagers wurde ihr im Dezember 1980 ein Rahmenkredit in der Höhe von 100.000 S eingeräumt, der in dieser Höhe seither ständig unberichtigt aushaftet. Der Hälfteanteil der Beklagten an der gegenständlichen Liegenschaft wurde zugunsten der Raiffeisenkasse Regau für diesen Kreditrahmen mit einem Kredithöchstbetragspfandrecht von 221.000 S belastet. Der Investitionskredit haftet derzeit noch mit ca. 30.000 S unberichtigt aus. Der jährliche Reingewinn der Wollstube beträgt derzeit ca. 28.000 S; die Beklagte führt das Geschäft allein und hat nicht die Absicht, es aufzugeben. Ihr Mann ist Bautechniker; ihre beiden Kinder im Alter von 14 und 16 Jahren besuchen die Schule. Die Beklagte und ihre Familie könnten vom Lohn des Mannes bzw. Vaters leben; die Einnahmen aus dem Wollgeschäft stellen sich aber als notwendige Zubuße dar.

Um zwei wirtschaftlich selbständige Baukörper gewinnen zu können, wären Umbauarbeiten im Ausmaß von rund 350.000 S notwendig. In diesem Betrag sind aber noch nicht die Kosten der notwendigen Sanierung bzw. des noch notwendigen Ausbaues und allfälliger Fertigstellungsarbeiten bzw. die Kosten der Errichtung einer zusätzlichen Wohnung im Baukörper II für den Kläger enthalten. Die Sanierung des teilweise schlechten Bauzustandes allein würde Kosten in der Höhe von 150.000 bis 200.000 S, die Fertigstellungsarbeiten insbesondere im Obergeschoß des Baukörpers II würden solche in der Höhe von 180.000 S verursachen. Die Fertigstellungsarbeiten würden zu einem wesentlich höheren Verkaufserlös führen. Vom gemeinen Wert der Liegenschaft, gleich welche rechnerische Größe er hat, wären derzeit ca. 20 % in Absatz zu bringen, und zwar im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Situation, die sich aus Angebot und Nachfrage, Zinsenlast, Geldwertverdünnung und ähnlichem mehr ergibt. Mit der am 7.Dezember 1982 erhobenen Klage begehrte August A die Aufhebung der Eigntumsgemeinschaft an der gegenständlichen Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung. Die (im einzelnen auch dargestellten) familiären Verhältnisse machten ihm die Aufrechterhaltung der Eigentumsgemeinschaft untragbar; er müsse seine Existenz auf eine ganz neue Basis stellen. Der Beklagten würden aus der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft keinerlei Nachteile erwachsen; das von der Beklagten betriebene Geschäft werfe keinen Ertrag ab, die Beklagte verwende das Miteigentum lediglich zur laufenden Verschuldung ihrer Liegenschaftshälfte. Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Abgesehen von der Möglichkeit einer Realteilung sei das Teilungsbegehren zur Unzeit und zum Nachteil der Beklagten erhoben worden. Der schlechte Bauzustand des Hauses erfordere teilweise Sanierungsmaßnahmen; die dafür erforderlichen Mittel könnten auf Grund der gegebenen Besicherungsmöglichkeiten durch Kreditaufnahme jederzeit leicht aufgebracht werden. Nach Durchführung der notwendigen Reparaturen und Sanierungsmaßnahmen ließe sich ein höherer Erlös erzielen. Da die Beklagte in dem gegenständlichen Haus ein Wollgeschäft betreibe und dies ihre einzige Erwerbsquelle sei, diene ihr Miteigentumsanteil an der Liegenschaft als Sicherstellungsmöglichkeit für die zum Aufbau des Geschäftes notwendigen Geschäftsinvestitionen. Demgegenüber habe der Kläger im Hinblick auf sein Alter von 84 Jahren kein berücksichtigungswürdiges Interesse am Verkauf der Liegenschaft, mit dem er bloß die Beklagte zu schädigen beabsichtige.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Bei der rechtlichen Beurteilung des festgestellten Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß eine Realteilung nicht möglich sei, weil eine solche mit einem sehr erheblichen Kostenaufwand verbunden wäre und es zudem fraglich sei, ob überhaupt die Möglichkeit bestehe, zwei wertmäßig nahezu gleiche Einheiten zu schaffen. Die begehrte gerichtliche Feilbietung sei im Hinblick auf die derzeitige allgemeine wirtschaftliche Situation und auf Grund der Tatsache, daß ohne vorhergehende Reparaturen und Sanierungsmaßnahmen ein im Verhältnis zur Feilbietung der Liegenschaft nach Durchführung dieser Maßnahmen ungleich geringerer Verkaufserlös erzielt werden könne, derzeit nicht tragbar. Das Teilungsbegehren sei aber nicht bloß zur Unzeit, sondern auch zum Nachteil der Beklagten gestellt worden. Die gerichtliche Feilbietung der Liegenschaft würde nämlich zu einer vermögensrechtlichen Benachteiligung der Beklagten führen, wo hingegen ein gerechtfertigtes Interesse des Klägers an der gerichtlichen Feilbietung nicht angenommen werden könne.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung des Klägers Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, daß es die Eigentumsgemeinschaft an der genannten Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung aufhob und gemäß § 500 Abs 2 ZPO aussprach, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den das Berufungsgericht entschieden habe, 300.000 S übersteige. Rechtlich führte das Berufungsgericht aus,daß jeder Teilhaber grundsätzlich einen Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft habe und dieser Anspruch nur insoweit eine Einschränkung erfahre, als er nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen geltend gemacht werden dürfe. Unzeit sei ein objektiver, außerhalb der

Beteiligten bestehender Umstand, der die Teilung zur gegebenen Zeit unzweckmäßig und für beide Teile schädigend mache. Dauernde oder nicht zu beseitigende Nachteile, die durch die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft unter allen Umständen eintreten müssen, könnten dem Teilungsbegehren nicht mit Erfolg entgegengesetzt werden. Es müsse sich um einen vorübergehenden, absehbaren Ausnahmezustand handeln. Daß die Aufhebung der Gemeinschaft nicht zum Nachteil der übrigen verlangt werden könne, sei ein selbständiges Aufhebungshindernis. Es würden damit Gründe gemeint, die dem objektiven gemeinsamen Interesse entgegenstehen, nicht aber Schäden eines Teilhabers, die einem außerhalb der Gemeinschaft liegenden Verhältnis entspringen. Nach überwiegender Ansicht der Rechtsprechung seien subjektive Nachteile eines Teilhabers dann zu berücksichtigen, wenn es sich nicht um dauernde nicht zu beseitigende Nachteile handle, die durch Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft unter allen Umständen eintreten müßten. Die Prüfung der Interessenlage habe erst dann zu erfolgen, wenn ein Aufschub der Teilung überhaupt in Betracht komme. Wende man diese Grundsätze auf den vorliegenden Fall an, so könne nicht gesagt werden, daß der Kläger die Teilung zur Unzeit oder 'zum Nachteil der übrigen' verlangt habe. Weder die Tatsache, daß nach Durchführung erforderlicher Reparaturen und des weiteren Ausbaues des Hauses ein höherer Erlös erzielt werden könnte, noch daß bei einem Verkauf der Liegenschaft zum heutigen Zeitpunkt nur mit einem 20 % unter dem gemeinen Wert der Liegenschaft liegenden Erlös zu rechnen sei, stellten Umstände dar, die das Teilungsbegehren zur Unzeit gestellt erscheinen ließen.

Reparaturbedürftigkeit des Teilungsobjektes begründe Unzeit nur dann, wenn Mittel zur Ausbesserung vorhanden oder in absehbarer Zeit leicht aufgebracht werden könnten. Daß im gegenständlichen Fall Barmittel für notwendige Reparaturen oder gar für den weiteren Ausbau des den Streitteilen gehörigen Hauses vorhanden wären, sei nicht einmal behauptet worden. Die von der Beklagten ins Auge gefaßte Kreditaufnahme stelle im Hinblick auf die hohe Zinsenbelastung keinesfalls sicher, daß diese Mittel unschwer aufgebracht werden könnten. Zudem hätten es die Streitteile nicht nötig, im gegenständlichen Rechtsstreit Verfahrenshilfe in Anspruch zu nehmen, wenn es für sie leicht wäre, Geldbeträge in beträchtlicher Höhe zur Sanierung ihres Hauses aufzubringen. Die Reparaturbedürftigkeit des Teilungsobjektes begründe daher im gegenständlichen Fall keine Unzeit in bezug auf das Teilungsbegehren des Klägers. Auch die vom Erstgericht zur Begründung der Annahme der Unzeit des Teilungsbegehrens herangezogene allgemeine wirtschaftliche Situation sei nicht vorübergehender Natur und könne daher im Sinne der angeführten Rechtsprechung nicht als Teilungshindernis gewertet werden. Es entspreche nunmehr ständiger Rechtsprechung, daß derzeit eine bloß vorübergehende wirtschaftliche Krisensituation nicht vorliege. Es könne aber auch nicht gesagt werden, daß dem Kläger ein berechtigtes Interesse an der Zivilteilung der Liegenschaft abgesprochen werden müßte und er die Aufhebung der Gemeinschaft lediglich zum Nachteil der Beklagten begehrt. Der Kläger sei offensichtlich den mit der Verwaltung der Liegenschaft verbundenen Anforderungen nicht mehr gewachsen und möchte sich weitere Auseinandersetzungen mit der Beklagten in bezug auf diese Liegenschaft ersparen. Sein Interesse an der gerichtlichen Feilbietung sei daher verständlich und durchaus legitim. Da ein Aufschub der Teilung somit grunsätzlich nicht in Betracht komme, sei die Interessenlage nicht weiter zu prüfen gewesen. Die Untunlichkeit einer Naturalteilung stehe bei dem vorliegenden Sachverhalt fest. Es sei daher das Ersturteil im Sinne der Klagsstattgebung abzuändern gewesen.

Gegen dieses Urteil des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die auf den Anfechtungsgrund des § 502 Abs 1 Z 4 ZPO gestützte Revision der Beklagten mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Verlassenschaft nach dem am 10.12.1984 verstorbenen Kläger beantragte in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

In ihrer Revision wendet sich die Beklagte gegen die Ablehnung der Annahme des Teilungshindernisses der Unzeit und der Geltendmachung des Teilungsbegehrens zu ihrem Nachteil durch das Berufungsgericht. Die Revisionswerberin räumt ein, daß die Reparatur- und Sanierungsbedürftigkeit der Liegenschaft nur dann den Einwand der Unzeit rechtfertige, wenn die für diese Arbeiten erforderlichen Mittel vorhanden sind oder in absehbarer Zeit unschwer beschafft werden könnten. Insoweit die Beklagte in diesem Zusammenhang die Annahme des Berufungsgerichtes, diese Voraussetzungen seien nicht gegeben, dadurch zu widerlegen versucht, daß sie meint, ihre Liegenschaftshälfte sei mit einem Kredithöchstbetragspfandrecht von 221.000 S belastet, 'dieser Investitionskredit' hafte derzeit noch mit

ca. 30.000 S unberichtigt aus, sodaß ihre Liegenschaftshälfte faktisch unbelastet sei, und damit meint, bei der derzeitigen Geldmarktsituation biete sich ihre Liegenschaftshälfte als geeignetes Sicherungsobjekt für eine allfällige Kreditaufnahme für die erforderlichen Reparaturkosten geradezu ideal an, ist ihr zu entgegnen, daß sie hier nicht von der für die rechtliche Beurteilung allein maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage ausgeht. Richtig ist wohl, daß der Investitiontskredit derzeit noch mit ca. 30.000 S unberichtigt aushaftet, die Vorinstanzen haben aber auch festgestellt, daß sie auf den von ihr für die Anschaffung des Warenlagers in Anspruch genommenen Rahmenkredit in der Höhe von 100.000 S seit Dezember 1980 überhaupt nichts zurückgezahlt hat. Es kann daher keine Rede davon sein, daß die Liegenschaftshälfte der Beklagten faktisch unbelastet wäre.

Die Revisionswerberin vertritt weiters den Standpunkt, der vom Berufungsgericht aus der Tatsache der Inanspruchnahme der Verfahrenshilfe durch die Beklagte gezogene Schluß auf die Annahme, der Beklagten werde es nicht leicht möglich sein, die zur Sanierung des Hauses erforderlichen Mittel zu beschaffen, sei nicht zwingend. Die von der Beklagten in diesem Zusammenhang erstatteten Ausführungen über die Voraussetzungen der Bewilligung der Verfahrenshilfe lassen gar nicht erkennen, aus welchen Gründen die für die Bauarbeiten erforderlichen Mittel trotz der die Verfahrenshilfe rechtfertigenden Einkommens- und Vermögenssituation in absehbarer Zeit doch unschwer aufgebracht werden könnten. Hiefür ist aber die Beklagte behauptungs- und beweispflichtig (MietSlg 31.058). Nach den Feststellungen der Vorinstanzen sind zur Sanierung des schlechten Bauzustandes der Gebäude allein schon 150.000 S bis 200.000 S erforderlich; für die Fertigstellungsarbeiten müßten weitere 180.000 S aufgebracht werden. Mit einer ins Gewicht fallenden Verkaufserlössteigerung ist erst nach Durchführung aller Bauarbeiten zu rechnen. Da die Beklagte über die dafür erforderlichen Mittel nicht verfügt und sie auch keine konkreten Behauptungen über eine für sie tatsächlich tragbare Finanzierungsmöglichkeit aufgestellt hat - der allgemeine Hinweis auf die Möglichkeit, einen weiteren Kredit aufzunehmen allein reicht hier nicht aus - und auch nach den Ergebnissen des Beweisverfahrens nicht gesagt werden kann, daß ihr die Aufbringung der erforderlichen Mittel in absehbarer Zeit unschwer möglich sein werde, hat das Berufungsgericht mit Recht den Standpunkt vertreten, daß die Beklagte den ihr obliegenden Beweis für das Vorliegen des behaupteten Teilungshindernisses nicht erbracht hat. In der Ablehnung der Annahme des Teilungshindernisses der Unzeit durch das Gericht zweiter Instanz kann daher kein Rechtsirrtum erblickt werden.

Die Beklagte beharrt in ihrer Rechtsrüge weiters auf dem Standpunkt, die Teilung sei wegen der mit dem Verlust des Geschäftslokales für sie verbundenen persönlichen Nachteile unzulässig, weil sie mit der Eröffnung der Wollstube im gegenständlichen Objekt ihr Dienstverhältnis als Versicherungsangestellte aufgekündigt habe und somit ihre Existenz einzig auf den Betrieb der Wollstube gestützt sei, sodaß sie im Falle der Stattgebung des Klagebegehrens ihrer Existenzgrundlage beraubt wäre. Abgesehen davon, daß die Beklagte auch hier nicht vom festgestellten Sachverhalt ausgeht, weil ihre Existenz ohnedies infolge ihres Unterhaltsanspruches gegen ihren Mann gesichert ist, übersieht die Revisionswerberin - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte - , daß persönliche Nachteile des beklagten Miteigentümers nur dann ein Teilungshindernis bilden, wenn es sich dabei nicht um dauernde, nicht zu beseitigende Nachteile handelt, die durch Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft unter allen Umständen eintreten müssen (Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 11 zu § 830 und die dort angeführte Rechtsprechung). Nach dem Vorbringen der Beklagten liegt hier aber ein solcher Dauerzustand vor, sodaß ein Aufschub der Teilung nicht gerechtfertigt ist. Kommt aber eine Aufschiebung der Teilung nicht in Betracht, so hat eine Prüfung der Interessenlage nicht zu erfolgen (Gamerith, aaO Rdz 11 zu § 830 samt Rechtsprechungshinweis). Die in der Revision angestellte Interessenabwägung geht daher ins Leere. Es mußte daher der Revision der Erfolg versagt bleiben. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E05325

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0080OB00516.85.0228.000

Dokumentnummer

JJT_19850228_OGH0002_0080OB00516_8500000_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