

# TE OGH 1958/5/20 8Ob72/58

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.05.1958

## Norm

ABGB §364c

ABGB §830

ABGB §843

## Kopf

SZ 31/79

## Spruch

Der Anspruch eines Miteigentümers auf Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft und Teilung wird durch ein Veräußerungs- und Belastungsverbot, das auf einem Liegenschaftsanteil eines anderen Miteigentümers einverleibt ist, nicht berührt. Naturalteilung ist nur bei Geringfügigkeit des zu leistenden Wertausgleiches zulässig.

Entscheidung vom 20. Mai 1958, 8 Ob 72/58.

I. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien; II. Instanz:

Oberlandesgericht Wien.

## Text

Die Klägerin und der Beklagte sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ. 2551 der Kat.Gem. M., bestehend aus den Grundstücken 940/7 Garten und 1409 Bauparzelle, Haus in M., N.- Straße 70. Die Klägerin wurde als Hälfteeigentümerin auf Grund der Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 8. Dezember 1950, 1 A 412/49-22, unter dem Rang vom 20. März 1952, der Beklagte als Hälfteeigentümer auf Grund des Kaufvertrages vom 30. Juni 1952 unter dem Rang vom 6. Mai 1953 im Grundbuch eingetragen. Auf dem Hälfteanteil der Liegenschaft des Beklagten sind im Grundbuch das Pfandrecht für eine vollstreckbare Forderung des Karl G. im Betrage von 1549 S 60 g s. A. unter dem Rang vom 28. August 1953, COZ. 5, das Pfandrecht für einen Höchstbetrag von 10.000 S zur Sicherung aller Forderungen, die dem Johann M. und der Maria M. aus dem dem Beklagten gewährten Kredit erwachsen können, unter dem Rang vom 23. September 1953, COZ. 6, und unter demselben Rang unter COZ. 7 das Belastungs- und Veräußerungsverbot bis zum 1. Jänner 1960 für Johann M. und Maria M. einverleibt. Ferner ist unter dem Rang vom 24. Februar 1955 das Pfandrecht zugunsten des Finanzamtes M. von 64.407 S 10 g und unter dem Rang vom 4. Februar 1956 für 378 S 70 g einverleibt. Der Beklagte hat, ohne sich mit der Klägerin in Verbindung zu setzen, die ganze Liegenschaft in Benützung genommen. Im Verfahren 2 C 394/53 des Bezirksgerichtes Mödling kam es am 23. November 1953 zu einem gerichtlichen Vergleich mit Wirksamkeit vom 21. Dezember 1953. Nach diesem Vergleich wurde dem Beklagten das alleinige Nutzungs- und Benützungsrecht am Haus samt Garten eingeräumt; er verpflichtete sich u. a., ab 1. Jänner 1954 monatlich 150 S an die Klägerin und außerdem die Betriebskosten und die Grundsteuer zu zahlen. Im Vergleich wurde auch festgelegt, daß die Vereinbarung außer Kraft trete, wenn ein Teil seine Liegenschaftshälfte veräußere oder wenn der Beklagte mit der Bezahlung des Benützungsentgeltes durch mehr als

zwei aufeinanderfolgende Monate trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes im Rückstand sei. In der Folge kam es zur Hereinbringung rückständigen Benützungsentgeltes für die Monate Jänner bis März 1954 von 450 S s. A., für Juli 1954 bis einschließlich Jänner 1955 von zusammen 1050 S s. A. zu Exekutionsanträgen der Klägerin gegen den Beklagten. Im Verfahren 1 Nc 22/55 des Bezirksgerichtes Mödling wegen Regelung des Nutzungsrechtes wurde am 17. Mai 1955 ein Vergleich geschlossen, der bis 30. November 1955 befristet war. Dem Beklagten wurde in diesem Vergleich neuerlich das alleinige Nutzungs- und Benützungrecht an der Liegenschaft eingeräumt; er verpflichtete sich, ab 1. Juni 1955 monatlich 180 S der Klägerin zu zahlen und außerdem sämtliche Betriebskosten und die Grundsteuer allein zu tragen; er verpflichtete sich ferner, den bis 31. Mai 1955 aufgelaufenen Rückstand an Benützungsentgelt in der Höhe von 1650 S und 131 S 54 g Exekutionskosten bis 15. Juni 1955 bei Exekution zu Händen des Klagevertreters zu bezahlen. Da der Beklagte auch in der Folge seinen Verpflichtungen nicht vollständig nachkam, wurden noch verschiedene Exekutionsanträge gegen ihn eingebracht und schließlich ein Konkursantrag gestellt, ohne daß es der Klägerin gelang, die rückständigen Beträge zur Gänze hereinzubringen. Noch Ende 1955 war der Beklagte mit einem größeren Betrag von einigen tausend Schilling im Rückstand, seit 1. Jänner 1956 hat er weder Benützungsentgelt noch Betriebskosten oder Grundsteuer gezahlt. Im Herbst 1956 legte der Beklagte im Konkursverfahren einen Offenbarungseid ab. Das Konkursverfahren wurde mangels Deckung der Kosten eingestellt. Grundsteuer, Kanalräumungsgebühren und Feuerversicherung werden mangels Zahlung durch den Beklagten von der Klägerin gezahlt. Der Beklagte benützt das Haus allein.

Unbestritten blieb auch, daß eine Teilung der Liegenschaft grundsätzlich in der Form möglich wäre, daß eine Gartenfläche im Ausmaß von zirka 1219 m<sup>2</sup> angeteilt werden könnte. Der Wert dieses Trennstückes beträgt 36.884 S, der Wert der Villa samt dazugehörigem Baugrund 111.000 S, der Gesamtwert der Liegenschaft daher 147.884 S und die Hälfte davon 73.942 S. Wenn bei einer Teilung der Beklagte das Haus, die Klägerin den abgetrennten Garten erhielte, müßte der Beklagte an die Klägerin zum Wertausgleich 37.058 S zahlen.

Die Klägerin begehrt in der am 9. Jänner 1956 eingebrachten Klage Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung, weil sie von der Liegenschaft keinerlei Nutzungen erhalte, wohl aber alle Lasten allein tragen müsse. Der Beklagte wendete gegen die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft Unzeit wegen der unsicheren wirtschaftlichen Entwicklung ein und ferner, daß die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft zu seinem offenbaren Nachteil erfolgen würde, weil er in diesem Fall der Obdachlosigkeit und darüber hinaus dem Verlust der räumlichen Grundlage seines Gewerbebetriebes und damit dem wirtschaftlichen Ruin ausgesetzt wäre. Er gab zwar seine schwierige finanzielle Situation, in der er sich befinde, zu, behauptete aber, daß die Aussicht bestehe, daß er durch Eintreibung der Außenstände nicht nur die öffentlichen Abgaben in der Höhe von 64.000 S, sondern auch die der Klägerin geschuldeten Benützungsentgelten zahlen könne.

Das Erstgericht gab mit Urteil vom 24. November 1956 dem Klagebegehren statt, hielt eine Naturalteilung für untunlich und nahm weder Unzeit noch einen offenbar berücksichtigungswürdigen Nachteil für den Beklagten bei Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft an.

Das Berufungsgericht teilte zur im Aufhebungsbeschluß vom 14. Februar 1957 die Ansicht des Erstgerichtes, daß Unzeit und ein offenbar Berücksichtigung würdiger Nachteil für den Beklagten nicht vorliege, hielt aber die Frage der Möglichkeit der Naturalteilung noch nicht für genügend geklärt.

Mit Urteil vom 8. Oktober 1957 gab das Erstgericht neuerlich dem Klagebegehren statt und verneinte nun auf Grund des eingeholten Sachverständigengutachtens die Zulässigkeit einer Naturalteilung, weil bei der an und für sich möglichen Teilung ein Wertausgleich von 37.058 S vom Beklagten der Klägerin zu leisten wäre und diese allzu große Wertdifferenz eine Naturalteilung ausschließe.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 10.000 S übersteige. Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Beklagten nicht Folge.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus den Entscheidungsgründen:

Nach der nunmehr ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes hat ein Miteigentümer nach § 830 ABGB. ohne weitere Voraussetzung einen unbedingten Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft und Teilung der gemeinsamen Sache. Eine Aufhebung der Gemeinschaft und Teilung hat nur dann nicht zu erfolgen, wenn der

Beklagte nachweist, daß der Anspruch zur Unzeit oder zu seinem Nachteil geltend gemacht wird. In diesem Falle muß sich der Teilungskläger "einen den Umständen nach angemessenen, nicht wohl vermeidlichen Aufschub gefallen lassen" (§ 830 3. Satz ABGB.). Daraus folgt deutlich, daß der Teilungsbeklagte nur einen Aufschub verlangen und nicht für unabsehbare Zeit die Teilung verhindern kann. Die Einwendung ungünstiger Umstände und Nachteile, die durch einen Aufschub nicht wegfallen können, ist ausgeschlossen, weil deren Berücksichtigung auf unabsehbare Zeit den vom Gesetz unbedingten und ohne Begründung der Interessenlage gegebenen Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft zunichte machen würde. Die Prüfung der Interessenlage hat nur dann zu erfolgen, wenn ein Aufschub der Teilung überhaupt in Betracht kommt (vgl. SZ. XXV 191, JBl. 1955 S. 547, 2 Ob 655, 656/55, 1 Ob 345/56, 1 Ob 614/56, 7 Ob 576/56, 3 Ob 33/57 u. a.; Klang 2. Aufl. III 1099 ff.).

Die Untergerichte haben die vom Beklagten unter Hinweis auf die allgemeine unsichere wirtschaftliche Entwicklung eingewendete "Unzeit" nicht als gegeben angenommen, weil die Voraussetzungen für die Annahme einer "Unzeit" im Sinne des § 830 ABGB. aus volkswirtschaftlichen Gründen nicht mehr vorlägen. Diese Rechtsansicht wurde in der Revision nicht mehr bekämpft. Der Beklagte verweist jedoch in der Revision neuerlich ebenso wie vorher in der Berufung darauf, daß Unzeit wegen des schlechten Bauzustandes und wegen der preisdrückenden Belastung seiner Liegenschaftshälfte zunehmen sei.

Es muß zunächst darauf hingewiesen werden, daß der Beklagte im Verfahren vor dem Erstgericht diese Umstände zur Begründung der "Unzeit" nicht vorgebracht hat und daß es sich daher um unzulässige Neuerungen handelt. Nur der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, daß der schlechte Bauzustand des Hauses, dessen Behebung nach den Angaben des vom Erstgericht vernommenen Sachverständigen sich auf 110.000 S belaufe, dann einen Aufschub rechtfertigen könnte, wenn die zur Verbesserung des Bauzustandes notwendigen Mittel zur Verfügung stünden oder in absehbarer Zeit zu beschaffen wären (vgl. ZBl. 1930 Nr. 116, Klang in JBl. 1932 S. 257 ff.). Da der Beklagte eine derartige Behauptung im Verfahren erster Instanz nicht aufgestellt hat und nach der Aktenlage auch nicht die Möglichkeit der Beschaffung der notwendigen Mittel anzunehmen ist, ist dieser Einwand nicht berechtigt. Auch der Umstand, daß der Hälfteanteil des Beklagten an der Liegenschaft mit verschiedenen Hypotheken belastet ist, steht dem Teilungsbegehren nicht entgegen. Es hätte sonst jeder Teilhaber in der Hand, die Teilung durch Belastung seines Anteiles willkürlich zu vereiteln (vgl. GIUNF. 4029). Das Berufungsgericht hat übrigens festgestellt, daß der Beklagte auch nicht in der Lage wäre, diese Belastungen in absehbarer Zeit zu beseitigen. Die Ausführungen des Beklagten in der Revision sind nicht geeignet, die rechtliche Beurteilung durch das Berufungsgericht unrichtig erscheinen zu lassen. Das Berufungsgericht verwies mit Recht darauf, daß der Beklagte keine konkreten Umstände angeführt und unter Beweis gestellt hat, aus denen auf eine in absehbarer Zeit liegende, durchgreifende Änderung seiner finanziell äußerst schwierigen Lage zum Besseren geschlossen werden könnte. Der Beklagte hat bereits in der Verhandlung am 4. Mai 1956 behauptet, daß Aussicht bestehe, daß sich seine wirtschaftlichen Verhältnisse in Kürze so weit bessern würden, daß er die geschuldeten öffentlichen Abgaben und das rückständige Benützungsentgelt werde zahlen können. Daß diese Erwartungen nicht eingetroffen sind, ergibt sich aus dem am 14. Februar 1957 vorgelegten Armenrechtszeugnis vom 24. Jänner 1957, in dem er sein Einkommen aus dem Gewerbebetrieb mit 600 S (vermutlich monatlich), die Außenstände mit 120.000 S und die Schulden mit 80.000 S, davon die Steuern und Abgaben mit 75.000 S, angibt. Er hat übrigens auch bis zum Schlusse des Verfahrens in erster Instanz nicht vorgebracht, ob und mit welchem Erfolg er die Eintreibung seiner Außenstände wenigstens in die Wege geleitet hat. Aus allen diesen Umständen kann nicht darauf geschlossen werden, daß sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Beklagten innerhalb einer der Klägerin zur Durchsetzung ihres Teilungsanspruches noch zumutbaren Zeit weitgehend bessern werden. Soweit der Beklagte auf seine Ausführungen in der Berufung verweist, ist die Revision nicht ordnungsgemäß dargestellt.

Es ist richtig, daß der Beklagte bei Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft und Teilung durch Feilbietung seine Wohnung, seine Betriebsstätte und damit möglicherweise auch, zumindest vorübergehend, seine Existenz verliert. Der Beklagte gibt selbst zu, daß nach der Lage auf dem Wohnungsmarkt die Beschaffung einer Ersatzwohnung, aber auch die Beschaffung einer anderen Betriebsstätte, mit großen Schwierigkeiten und Kosten verbunden ist. Daß eine Besserung dieser Verhältnisse in absehbarer Zeit nicht eintreten wird, ist gerichtsbekannt. Alle dies für den Beklagten mit der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft verbundenen Nachteile sind Umstände, die auch durch einen Aufschub auf absehbare, der Klägerin zumutbare Zeit nicht wegfallen. Da die Prüfung der Interessenlage nur dann stattzufinden hätte, wenn ein Aufschub der Teilung überhaupt in Betracht käme, diese Voraussetzung aber nicht vorliegt, braucht eine Prüfung der Interessenlage nicht vorgenommen zu werden.

Das Begehren der Klägerin auf Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft ist daher grundsätzlich berechtigt. Zu untersuchen ist noch, ob eine Naturalteilung möglich ist, weil für den Fall der Bejahung dieser Frage die Teilung durch Feilbietung ausgeschlossen wäre. Es ist unbestritten, daß eine Teilung der Liegenschaft in der Weise denkbar wäre, daß die Klägerin die Gartenparzelle, der Beklagte die Bauparzelle mit der Villa erhält und zum Ausgleich der Wertdifferenz einen Betrag von 37.058 S an die Klägerin gezahlt wird. Würde eine Teilung der Liegenschaft in dieser Weise durchgeführt, könnte aber nicht mehr von einer Naturalteilung gesprochen werden. Teilung ist die Zerlegung einer Sache in Teile von annähernd gleicher Beschaffenheit, einer Summe in Werte, die zusammen dem Werte der ungeteilten Sache gleichkommen. Bei der gerichtlichen Teilung müssen alle Teilhaber dem Werte nach gleichgehalten werden. Geringfügige Unterschiede des Wertes können durch Geld ausgeglichen werden (vgl. Klang 2. Aufl. III 1123 ff.). Voraussetzung einer Naturalteilung ist daher, daß jeder der Miteigentümer durch Teilung Sachwerte in annähernd gleichem Werte erhält. Bei der besprochenen Teilung bekäme aber der Beklagte Sachwerte im Gegenwert von 111.000 S, die Klägerin jedoch nur einen Sachwert von 36.884 S, also nur zirka 1/3 des Sachwertes, den der Beklagte erhielte, während der Beklagte einen Wertausgleich von 37.058 S, also mehr als dem auf die Klägerin fallenden Sachwert entspräche, an die Klägerin zahlen müßte. Bei dieser Sachlage kann von einer Naturalteilung im Sinne des Gesetzes nicht gesprochen werden, so daß die Teilung der Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung gerechtfertigt ist.

Der Beklagte bekämpft schließlich auch zu Unrecht die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, daß das im Lastenblatt des Grundbuches der EZ. 2551 er Kat.Gem. M. ob der dem Beklagten zugeschriebenen Hälfte unter COZ. 7 zugunsten seiner Eltern mit Wirksamkeit bis 1. Jänner 1960 einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot die Aufhebung der Gemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung nicht hindere. Durch ein im Grundbuch eingetragenes, nach § 364c ABGB. wirksames Veräußerungs- und Belastungsverbot wird der belastete Eigentümer gehindert, eine Belastung oder Veräußerung vorzunehmen, das Verbot hindert aber auch Exekutionsschritte Dritter gegen den durch das eingetragene Verbot belasteten Eigentümer. Dagegen wird der Anspruch eines Miteigentümers, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, hiedurch nicht berührt. Dieser Anspruch entspringt seinem Recht, mit dem Eigentum frei zu schalten. Der Miteigentümer ist vollständiger. Eigentümer seines Anteils. Der Umfang seines Eigentumsrechtes wird durch das auf einem anderen Miteigentumsanteil eingetragene Veräußerungs- und Belastungsverbot nicht beeinträchtigt. Ein Miteigentümer kann durch die Belastung seines Anteiles mit einem Veräußerungs- und Belastungsverbot zwar diesen dem Verkehr entziehen, nicht aber die Gemeinschaft in eine unteilbare verwandeln (vgl. SZ. X 46; Klang in JBl. 1928 S. 554; Klang 2. Aufl. III 1123 zu § 841 ABGB. und II 185 zu § 364c ABGB.).

#### **Anmerkung**

Z31079

#### **Schlagworte**

Aufschub, Teilungsklage Belastungsverbot, Teilungsklage Eigentumsgemeinschaft, Teilungsklage, Aufschub, Interessenabwägung, Veräußerungs- und Belastungsverbot, Naturalteilung Interessenabwägung, Teilungsklage Miteigentum, Teilungsklage, Aufschub, Interessenabwägung, Veräußerungs- und Belastungsverbot, Naturalteilung Naturalteilung, Zivilteilung, Wertausgleich Teilungsklage, Aufschub, Interessenabwägung, Naturalteilung, Veräußerungs- und Belastungsverbot Unzeit, Teilungsklage Veräußerungs- und Belastungsverbot, Teilungsklage Wertausgleich, Naturalteilung Zivilteilung, Naturalteilung, Wertausgleich

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1958:0080OB00072.58.0520.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19580520\_OGH0002\_0080OB00072\_5800000\_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](http://www.jusline.at)