

# TE OGH 1987/9/1 2Ob567/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.09.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Kropfisch und Dr. Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei O\*\*\*, Bauträger- und Liegenschaftsverwertungsgesellschaft mbH, 1230 Wien, Breitenfurterstraße 282, vertreten durch Dr. Gottfried Korn, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Ingeborg B\*\*\*-T\*\*\*, Private, 1030 Wien, Beatrixgasse 14, vertreten durch Dr. Nikolaus Siebenaller, Rechtsanwalt in Wien, 2.) Hermine A\*\*\*, Private, 1030 Wien, Linke Bahngasse 9/18, 3.) Rose A\*\*\*, Hausfrau, 2340 Mödling, Johannessteig 8/14, 4.) mj. Gabriele A\*\*\* und 5.) mj. Victor A\*\*\*, ebendort, die zweit- bis fünftbeklagte Partei vertreten durch Dr. Hanns F. Hügel, Rechtsanwalt in Mödling, wegen Realteilung einer Liegenschaft (Streitwert S 3.000.000,--), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 21. Oktober 1986, GZ 12 R 214/86-29, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 22. Mai 1986, GZ 3 Cg 107/84-23, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der Erstbeklagten die mit S 26.862,15 (darin S 4.800,-- Barauslagen und S 2.005,65 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Revisionsbeantwortung sowie den Dritt- bis Fünftbeklagten die mit S 29.977,69 (darin S 2.400,-- Barauslagen und S 2.507,06 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Erstbeklagte ist zu einem Drittelanteil, die Zweitbeklagte zu einem Sechstelanteil Miteigentümerin der EZ 477 des Grundbuches der Katastralgemeinde Oberlaa-Land, Gerichtsbezirk Favoriten. Dem am 14. Jänner 1983 verstorbenen Viktor A\*\*\* waren grundbücherlich insgesamt 1/6 Anteile an der genannten Liegenschaft zugeschrieben. Das Verlassenschaftsverfahren nach Viktor A\*\*\*, 2 A 46/83 des Bezirksgerichtes Mödling, ist bereits rechtskräftig beendet. Nach der Einantwortungsurkunde dieses Gerichtes vom 17. Mai 1984, GZ 2 A 46/83-46, wurde der Nachlaß nach Viktor A\*\*\* der Witwe Rosa A\*\*\* und den minderjährigen Kindern Gabriele A\*\*\* und Victor A\*\*\*, den Dritt- bis Fünftbeklagten, zu je 1/3 Anteilen eingewantwortet. Mit Beschluß vom 11. Jänner 1985 bewilligte das Bezirksgericht Mödling unter anderem im Grundbuch der Katastralgemeinde Oberlaa-Land ob den dem Erblasser gehörenden 2/12 Anteilen an der streitgegenständlichen Liegenschaft die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Rosa A\*\*\*, minderjährige Gabriele A\*\*\* und minderjährigen Victor A\*\*\* zu je 1/3, das ist in Ansehung der ganzen Liegenschaft zu je 1/18 Anteilen. Der Renate P\*\*\* sind 1/3 Anteile an der genannten Liegenschaft grundbücherlich zugeschrieben. Mit

Kaufvertrag vom 1. Oktober 1982 verkaufte sie ihre Miteigentumsanteile der Klägerin. Mit Vertrag vom 30. Mai 1983 und 5. Juli 1983 vereinbarten die Vertragspartner, den Kaufvertrag vom 1. Oktober 1982 mit Rücksicht auf die nunmehr mögliche Realteilung der Liegenschaft aufzuheben. Sie schlossen einen zweiten Kaufvertrag vom 17. Juni 1983 und 2. August 1983, nach dessen Punkt 2.) die Miteigentümer der Liegenschaft EZ 477 KG Oberlaa-Land am 14. Dezember 1982 die Realteilung der Liegenschaft gemäß dem von Dipl.-Ing. Manfred E\*\*\* erstellten Teilungsplan beschlossen haben. Gegenstand des zweiten Kaufvertrages war das der Renate P\*\*\* aufgrund dieses Teilungsplanes zukommende Trennstück (Bauchfläche A). Zu 10 Cg 211/83 des Handelsgerichtes Wien war eine Klage der Renate P\*\*\* gegen die im vorliegenden Verfahren klagende Partei auf Feststellung der Unwirksamkeit des zweiten Kaufvertrages anhängig. Mit Urteil vom 4. November 1985, ON 28, erkannte das Handelsgericht im klagsstattgebenden Sinne. Dieses Urteil wurde vom Oberlandesgericht Wien am 23. April 1986 zu 4 R 39/86 bestätigt. Der dagegen erhobenen Revision gab der Oberste Gerichtshof mit Urteil vom 18. September 1986, 8 Ob 598/86 nicht Folge. Nach den Ergebnissen dieses Verfahrens steht fest, daß mangels Zustimmung aller Miteigentümer eine Realteilung zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft nicht wirksam zustandegekommen ist und daher auch nicht durchgeführt werden konnte. Mit ihrer am 13. September 1984 zu 29 Cg 318/84 des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien eingebrachten Klage begehrte die klagende Partei gegenüber Renate P\*\*\* die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Aufhebungsvertrages und der Rechtswirksamkeit des ersten Kaufvertrages sowie die Verpflichtung der Beklagten zur Übertragung ihres 1/3 Anteiles an der Liegenschaft EZ 477 KG Oberlaa-Land an die klagende Partei. Zwischen den Streitteilen Renate P\*\*\* und der klagenden Partei herrscht Übereinstimmung darüber, daß mangels Zustimmung aller Miteigentümer eine Realteilungsvereinbarung zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft nicht wirksam zustandegekommen ist. Dieses Verfahren wurde bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens 10 Cg 211/83 des Handelsgerichtes Wien unterbrochen und wird nur über Antrag eines der Streitteile fortgesetzt werden.

Die klagende Partei begehrte die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft an der Liegenschaft durch körperliche Teilung gemäß dem Teilungsplan des Dipl.-Ing. Manfred E\*\*\* vom 14. September 1982, GZ 2005 A/82, in eventuelle Aufhebung durch körperliche Teilung. Ihre Aktivlegitimation zur Erhebung der Teilungsklage gründet die klagende Partei darauf, daß sie aufgrund eines rechtswirksamen Kaufvertrages mit Renate P\*\*\* außerbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft geworden sei.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens und wendeten Nichtigkeit sowie Unwirksamkeit des Kaufvertrages, Fehlen einer außergerichtlichen Einigung der Miteigentümer über die Realteilung sowie mangelnde Aktivlegitimation der klagenden Partei und schließlich Unzeit der Teilung, auch im Hinblick auf den zwischen der klagenden Partei und Renate P\*\*\* anhängigen Prozeß, ein. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab, wobei es im wesentlichen von den vorstehend wiedergegebenen Feststellungen ausging.

Zur Rechtsfrage vertrat das Erstgericht die Auffassung, der klagenden Partei als (bloßer) Käuferin fehle die Aktivlegitimation zur Erhebung einer Teilungsklage nach § 830 ABGB. Es liege aber auch im Hinblick auf die die Eigentümerstellung der klagenden Partei betreffenden - nicht offenbar mutwillig eingeleiteten oder aussichtslosen - Prozesse Unzeit des Teilungsbegehrens vor. Die Berufung der klagenden Partei blieb erfolglos. Das Berufungsgericht erachtete das erstgerichtliche Verfahren als mängelfrei, übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich und billigte auch die rechtliche Beurteilung der ersten Instanz.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der klagenden Partei aus den Anfechtungsgründen nach § 503 Abs 1 Z 2 und 4 ZPO mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Klagsstattgebung; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Erstbeklagte sowie die Dritt- bis Fünftbeklagte beantragen in ihren Revisionsbeantwortungen, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Revisionsgrund nach § 503 Abs 1 Z 2 ZPO liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO).

In der Rechtsrüge führt die klagende Partei aus, es komme ihr die Klagslegitimation zur Erhebung der Teilungsklage nach § 830 ABGB zu, da hiezu bücherliches Eigentum nicht Voraussetzung sei. Die klagende Partei habe ihr Klagebegehren nicht nur auf den "zweiten" Kaufvertrag vom 17. Juni 1983, sondern auch auf den "ersten" Kaufvertrag vom 1. Oktober 1982, mit welchem sie die Miteigentumsanteile der Renate P\*\*\* an der gegenständlichen Liegenschaft gekauft habe, und der zufolge Aufhebung des "zweiten" Kaufvertrages wieder voll wirksam geworden sei, gestützt.

Dadurch sei die klagende Partei außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaftsanteile der Renate P\*\*\* geworden und damit zur Erhebung der Teilungsklage aktiv legitimiert. Unrichtig sei auch die Annahme des Teilungshindernisses der "Unzeit" durch das Berufungsgericht. Infolge der jahrelang andauernden mangelnden Einigung der Miteigentümer auf eine Teilung der Liegenschaft liege kein vorübergehendes Hindernis vor; schließlich seien auch die mit anderen Rechtsstreitigkeiten zwischen den Streitteilen verbundenen Rechtsunsicherheiten nicht mehr gegeben, weil der Oberste Gerichtshof zu 8 Ob 589/86 die Rechtsgültigkeit des "zweiten" Kaufvertrages verneint und im Verfahren 7 Ob 604, 605/85 über die Erlassung einer einstweiligen Verfügung die Rechtswirksamkeit des "ersten" Kaufvertrages bejaht habe.

Diesen Ausführungen kann nicht beigelegt werden. Die Revisionswerberin stützt ihre Aktivlegitimation zur Erhebung der Teilungsklage auf ihr außerbücherliches Miteigentum an der streitgegenständlichen Liegenschaft, das sie durch Kaufvertrag von der im Grundbuch eingetragenen Miteigentümerin Renate P\*\*\* erworben habe, wobei die Übergabe der Liegenschaft an die klagende Partei mit Abschluß des Kaufvertrages erfolgt sei.

Die Legitimation zur Erhebung der Teilungsklage nach § 830 ABGB setzt das Miteigentum des Teilungsklägers an der gemeinschaftlichen Sache voraus. Das Miteigentum an Liegenschaften wird im Geltungsbereich des Eintragungsgrundsatzes durch die Einverleibung des Erwerbungsgeschäftes im Grundbuch (§ 431 ABGB), außerhalb dieses Geltungsbereiches jeweils in der Art und Weise erworben, die durch das die Ausnahme vom Eintragungsgrundsatz normierende Gesetz vorgesehen ist (vgl. die Aufzählung dieser Ausnahmen in MGA ABGB32 zu § 431, S 358). Die Rechtsprechung anerkennt daher etwa die Aktivlegitimation des noch nicht bücherlich einverleibten Miteigentümers, dem der Liegenschaftsanteil aber bereits als Erbe eingeworben wurde (5 Ob 511/81; Jensik, Miteigentum-Wohnungseigentum 39; vgl. auch Klang in Klang2 III 1104; die Passivlegitimation desjenigen im Teilungsprozeß, der seinen Miteigentumsanteil als Erbe durch Einantwortung erwarb, wird in EvBl 1963/103 bejaht).

Die Rechtsmittelwerberin übersieht aber, daß nach der neueren einhelligen, von der Lehre gebilligten Rechtsprechung im Bereich der Herrschaft des Eintragungsgrundsatzes (§ 431 ABGB), dessen Ausnahmen hier nicht vorliegen, die bloße Übergabe eines Grundstückes auch bei Vorliegen eines zur Eigentumsübertragung hinreichenden Titels den Übergang des Eigentums nicht bewirkt (JBl 1977, 257; JBl 1981, 535; EvBl 1981/156; SZ 48/104; SZ 52/12; 2 Ob 538/83 ua.; Bydliniski in Klang IV/2, 118 ff; Spielbühler in Rummel, ABGB, Rdz 11 zu § 431; Koziol-Welser7 II 66 ua.).

Selbst bei Annahme der Rechtswirksamkeit des "ersten" Kaufvertrages vom 1. Oktober 1982, über die entgegen der Auffassung der Revision durch die im Provisorialverfahren in einem anderen Rechtsstreit ergangene Entscheidung 7 Ob 604, 605/85 keineswegs bereits rechtskräftig entschieden wurde - der "zweite" Kaufvertrag vom 17. Juni bzw. 2. August 1983 wurde inzwischen rechtskräftig als unwirksam erkannt -, hätte die klagende Partei mangels Verbücherung kein Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erworben und war damit, wie dargelegt, zur Erhebung der Teilungsklage nicht aktiv legitimiert.

Ohne Rechtsirrtum hat daher das Berufungsgericht die Aktivlegitimation der klagenden Partei verneint. Der Revision war daher schon aus diesem Grunde ein Erfolg zu versagen, ohne daß es eines Eingehens auf die Revisionsausführungen hinsichtlich des Vorliegens des Teilungshindernisses der Unzeit bedurft hätte. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E12024

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

ECLI:AT:OGH0002:1987:0020OB00567.87.0901.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19870901\_OGH0002\_0020OB00567\_8700000\_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](http://www.jusline.at)