

TE OGH 1974/11/6 1Ob188/74

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.11.1974

Norm

ABGB §830

ABGB §843

Außerstreitgesetz §272

Kopf

SZ 47/119

Spruch

Der Zivilteilungskläger kann grundsätzlich auch Versteigerungsbedingungen zum Gegenstand des Klagebegehrens machen. Bei der derzeitigen inflationären Entwicklung ist zwar nicht das Teilungsbegehren an sich, wohl aber ein Begehren auf urteilsmäßige, auf den Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz abstellende Festsetzung der Versteigerungsbedingungen als zur Unzeit gestellt anzusehen

OGH 6. November 1974, 1 Ob 188/74 (OLG Innsbruck 1 R 182/74; LG Innsbruck 9 Cg 8/73)

Text

Die Streitteile, geschiedene Ehegatten, sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ, 377 II KG K, auf der das Wohnhaus K 267 steht; mit der Liegenschaft sind zwei Geh- und Fahrrechte verbunden. Eine Naturalteilung ist nicht möglich.

Die Klägerin begehrt die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung nach in der Klage im einzelnen dargestellten Feilbietungsbedingungen, die, von einem Schätzungsgutachten ausgehend, zunächst einen Ausrufspreis von 680.000 S und nach einer Klagsänderung zuletzt einen Ausrufspreis von 710.000 S sowie ein Vadium von 71.000 S und die Zahlung des Meistbots drei Monate nach Zuschlagserteilung vorsahen. Der Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens, da die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft wegen der herrschenden schleichenden Inflation zur Unzeit begehrt werde; die Feststellung von Versteigerungsbedingungen sei nicht Gegenstand einer Teilungsklage, der Ausrufspreis dürfe, da der Verkehrswert 986.350 S betrage, nicht unter 950.000 S liegen. Durch die Zahlung des Meistbots erst drei Monate nach Zuschlagserteilung wurde infolge der Preisentwicklung ein erheblicher Nachteil für den Beklagten eintreten.

Das Erstgericht, das weitere Beweise nicht aufnahm, stellte auf Grund eines Sachverständigengutachtens vom 8. November 1973 fest, daß der Verkehrswert der Liegenschaft 750.000 S betrage, gab dem Klagebegehren statt, bezeichnete in den in das Urteil aufgenommenen Versteigerungsbedingungen den Ausrufspreis mit 750.000 S und setzte das Vadium mit 75.000 S fest. In Österreich herrsche zwar derzeit wie in vielen anderen Staaten eine inflationäre Entwicklung, Sachwerte stunden aber bei der gegebenen Wirtschaftslage in überreichem Maß zur Verfügung. Die dem Beklagten bei einer Feilbietung der Liegenschaft zufließenden Barmittel könne er ohne ins Gewicht fallenden Zeitverlust wieder in Sachwerten anlegen. Wären Liegenschaften nur zu Überpreisen erhältlich, könne der Beklagte

auch einen entsprechend hohen Erlös aus der Feilbietung erwarten. Bei Festsetzung des Ausrufspreises und des Vadiums sei vom Sachverständigengutachten auszugehen, eine Zahlungsfrist von weniger als drei Monaten würde bei den heutigen Kreditrestriktionen zu einer Drückung des mutmaßlich zu erzielenden Meistbots führen.

Das Berufungsgericht erachtete das erstgerichtliche Verfahren für mängelfrei, bestätigte das erstgerichtliche Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 50.000 S übersteige.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Beklagten, soweit sie den Anspruch über die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung bekämpfte, nicht Folge und änderte im übrigen die Urteile der Untergerichte dahin ab, daß er das Klagebegehren, soweit es die Festsetzung bestimmter Versteigerungsbedingungen für die gerichtliche Feilbietung beansprucht, abwies.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Nach ständiger Rechtsprechung gibt § 830 ABGB jedem Teilhaber einer gemeinsamen Sache einen unbedingten - zum Teil als dingliches (Klang in seinem Komm.[2] III, 1103), zum Teil als obligatorisches Recht (Frotz in ÖZW 1974, 32) beurteilten - Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft, mit dem er nur dann nicht durchdringen kann, wenn die Teilung zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen begehrt wird; ein Aufschub kommt aber nur in Betracht, wenn es sich um vorübergehende der Teilung entgegenstehende Umstände handelt, die bei dem Aufschub entfallen können, nicht aber bei dauernden Umständen dieser Art (EvBl. 1974/1 59; SZ 45/140; JBl. 1973, 465; EvBl. 1972/199; EvBl. 1969/234 und 407 u. a.; Klang, 1097). "Unzeit" ist dabei ein objektiver, außerhalb der Beteiligten bestehender und für alle Beteiligten in gleicher Weise wirkender Umstand (in diesem Sinne auch Frotz, 31; Koziol - Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechtes[2] II, 31), der die Teilung zwar nicht verhindert, sie aber zur gegebenen Zeit für unzweckmäßig und für beide Teile schädigend macht; sie liegt insbesondere vor, wenn sich kein angemessener Preis erzielen läßt (JBl. 1973, 465 u. a.). In letzter Zeit mußte sich der Oberste Gerichtshof mehrfach mit der Frage befassen, ob die derzeitige inflationäre wirtschaftliche Entwicklung als "Unzeit" Eigentumsteilungsbegehren durch Feilbietung von Liegenschaften vorübergehend im Wege stehe. Der Oberste Gerichtshof hat diese Frage bisher stets verneint und nur dort Ausnahmen zugelassen, wo hinzukommende persönliche Umstände im Bereiche des Beklagten die Auffassung rechtfertigen, das Teilungsbegehren erfolge derzeit zu dessen Nachteil (SZ 45/140). Sonst aber wurde hervorgehoben, daß die derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnisse durch einen anhaltenden, einmal langsamer, einmal schneller fortschreitenden Preisauftrieb und damit auch durch ein entsprechendes Sinken des inneren Geldwertes gekennzeichnet seien; wenn auch diese Entwicklung in letzter Zeit rascher als bis vor einigen Jahren fortschreite, sei doch in absehbarer Zukunft weder mit einer Beendigung dieser Entwicklung noch mit einem Geldwertverfall zu rechnen, der etwa jenem nach dem Ersten Weltkrieg entspreche. Auf keinen Fall könne gesagt werden, daß bei Feilbietung einer Liegenschaft mit einem plötzlichen Wertverfall des Verkaufserlöses gerechnet werden müsse oder daß - wie im Falle einer allgemeinen Stagnation und eines allgemeinen Preisverfalls - die Erzielung eines dem Wert der Liegenschaft entsprechenden Erlöses nicht zu erwarten wäre (EvBl. 1974/159; ÖZW 1974, 29 u. a.) Dieser Rechtsstandpunkt ist auch bei Berücksichtigung der jüngsten Entwicklung beizubehalten; die Auffassung, daß nach den derzeit auf dem Gebiet der Preise und der Währung gegebenen Verhältnisse ganz allgemein ein Begehren auf Zivilteilung einer Liegenschaft als zur Unzeit erhoben angesehen werden müsse, ist abzulehnen. Soweit die Klägerin also verlangt, es werde die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft der Streitteile an der Liegenschaft EZ 377 II KG K durch gerichtliche Feilbietung aufgehoben, ist dagegen nichts einzuwenden.

Im vorliegenden Fall verlangt die Klägerin allerdings nicht die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch Zivilteilung an sich, sondern unter bestimmten in das Klagebegehren aufgenommenen Versteigerungsbedingungen. Im Gesetz ist nicht ausdrücklich festgelegt, daß die Versteigerungsbedingungen bereits im Urteil enthalten sein müssen. Aus § 830 ABGB ist nur zu entnehmen, daß jeder Miteigentümer in der Regel die Aufhebung der Gemeinschaft - und zwar, wenn eine Naturalteilung nicht oder nicht ohne beträchtliche Verminderung des Wertes möglich ist, durch Verkauf mittels gerichtlicher Feilbietung (§ 843 ABGB) - verlangen kann; auch aus § 352 EO und den dort bezeichneten Bestimmungen des Außerstreitgesetzes ergeben sich keine konkreten Hinweise. Die herrschende Rechtsprechung und Lehre geht allerdings dahin, daß der Kläger auch schon in der Klage angeben kann, nach welchen Versteigerungsbedingungen oder doch nach welchen Richtlinien die Feilbietung erfolgen soll (6 Ob 91/64; SZ 32/112; SZ 19/65 u. a. vgl. auch JBl. 1957, 72; SZ 28/212; Ehrenzweig [2] 11/1, 756; Neumann - Lichtblau[3], 1095; Klang, 1133; Walker, Österreichisches

Exekutionsrecht[4], 347). Übereinstimmend wird jedoch die Auffassung vertreten, daß der Kläger nur die Möglichkeit haben soll, bereits in das Teilungsbegehren Versteigerungsbedingungen aufzunehmen; sie sind dann mangels Einigung der Parteien nach den für Streitsachen bestehenden Vorschriften festzusetzen (6 Ob 91/64) sonst sind sie vom Exekutionsgericht, das die Vorschriften der §§ 272 bis 280 AußStrG anzuwenden hat, festzusetzen (SZ 25/313; SpR 119 u. a.; Neumann - Lichtblau, 1095; Petschek - Hämmerle - Ludwig, Zwangsvollstreckung 216; Holzhammer, Österreichisches Zwangsvollstreckungsrecht, 269). Des näheren befaßte sich, soweit dies überblickt werden kann, mit dieser Frage nur Schmid in GZ 1900, 262, der es schon damals als alte Streitfrage bezeichnete, ob die Feststellung der Versteigerungsbedingungen (und hiebei namentlich die Bestimmung des Ausrufspreises) durch den Streit- oder durch den Exekutionsrichter erfolgen soll. Der Autor meinte, die Bestimmung des § 276 Abs. 2 AußStrG, daß in dem Bescheid, womit die Feilbietung angeordnet werde, stets auch auszudrücken sei, was mit dem Erlös zu geschehen habe, spreche eher für die Feststellung im Exekutionsverfahren; er hielt auch das Exekutionsverfahren für zweckmäßiger, da bei der Bestimmung des Ausrufspreises in erster Linie der Schätzwert maßgebend sein werde, für dessen Ermittlung das Exekutionsgericht zweifellos vermöge der Konzentration des Exekutionsvollzuges eine ganz besondere Eignung besitze. Dasselbe gelte auch für die Entscheidung über die übrigen Punkte der Bedingungen, wobei dem Exekutionsrichter die Kenntnis der tatsächlichen Verhältnisse, die sich in der Zeit zwischen Fällung und Vollzug des Urteils ändern können, zustatten komme. Aus diesen Gründen sollte das wohlverstandene Interesse aller Teilhaber in der Regel dazu führen, die Feststellung der Versteigerungsbedingungen vom Streitrichter gar nicht zu begehren, sondern dem Exekutionsverfahren vorzubehalten. Anderes gelte nur dann, wenn der Kläger ein besonderes Interesse an bestimmten Versteigerungsbedingungen, z. B. daran habe, daß die Liegenschaft nicht unter einem bestimmten Preis verkauft werde; es könnte ja sein, daß er, wenn dies nicht möglich wäre, lieber in der Gemeinschaft verbleibe. Schmid meinte schließlich, daß es dem Streitrichter aber doch an jeder Grundlage fehle, wollte er die begehrte Entscheidung über die Versteigerungsbedingungen ablehnen und deshalb das Begehren zur Gänze abweisen; noch viel weniger ginge es aber an, nur prinzipiell die Zulässigkeit der Versteigerung auszusprechen, die Feststellung der Bedingungen dem Exekutionsverfahren vorzubehalten und nur das diesbezügliche Begehren abzuweisen. Diese Auffassung teilte der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung SZ 19/65, in der er ausdrücklich darlegte, es gehe nicht an, das vom Kläger gestellte Begehren zu teilen; es sei vielmehr als Ganzes zu betrachten und demnach darüber zu entscheiden, ob dem Kläger ein Anspruch auf Einwilligung des Beklagten in die Versteigerung unter den in der Klage bezeichneten Bedingungen zustehe; hierüber sei mit Urteil zu erkennen. Sei der Richter der Ansicht, daß ein solcher Anspruch nicht zu Recht bestehe, sei er abzuweisen. Der Oberste Gerichtshof hat in der zuletzt zitierten Entscheidung aber auch ausgesprochen, daß die Präzisierung des Feilbietungsbegehrens durch gewisse Bedingungen auch auf die Beurteilung der Frage, ob die Feilbietung zur Unzeit oder zum Nachteil der beklagten Partei verlangt werde, von Einfluß sei; durch Festsetzung eines niedrigen geringsten Gebots oder durch Auferlegung drückender Bestimmungen für den Ersteher könne das Begehren für den Teilhaber erschwert werden. Durch urteilsmäßig auszusprechende Versteigerungsbedingungen könne das Interesse des Teilhabers insofern berührt werden, als dadurch sein Interesse an der Feststellung anderer Feilbietungsbedingungen verletzt würde.

Bei Beurteilung des vorliegenden Falles muß berücksichtigt werden, daß die Versteigerungsbedingungen die Grundlage der Feilbietung zu sein haben (§ 277 AußStrG). Das Gut ist dem Meistbietenden oder, wenn nur ein Kauflustiger erschienen ist, diesem, jedoch nicht unter dem Ausrufspreis, zuzuschlagen (§ 278 Abs. 1 AußStrG). Der Ausrufspreis kann nur dann unter dem Schätzwert festgestellt werden, wenn alle Teilhaber darüber einig sind (JBl. 1957, 72; Klang, 1133). Sonst hat also der Schätzwert Ausrufspreis zu sein. Die Versteigerungsbedingungen sollen dann aber soweit als möglich nicht der Lage im Zeitpunkt der Klagseinbringung oder des Schlusses der Verhandlung im Teilungsprozeß, sondern im Zeitpunkt der Feilbietung Rechnung tragen. In Zeiten stabiler Preis- und Währungsverhältnisse kann es allerdings keine ausschlaggebende Rolle spielen, wenn zwischen der Klagseinbringung bzw. dem Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung im Teilungsrechtsstreit und dem Tag der Feilbietung ein Zeitraum von mehreren Monaten oder gar von einem Jahr oder mehr liegt. Unter diesen Umständen kann der durch die unvermeidlicherweise - nicht zuletzt durch zulässige Rechtsmittel - eintretende Zeitdifferenz entstehende Wertunterschied vernachlässigt werden. Anders ist es aber derzeit. Nach den letzten Statistischen Übersichten des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung und des Österreichischen Statistischen Zentralamtes vom September 1974 ist der Index der Verbraucherpreise 1966, um nur ein Beispiel zu nennen, von August 1973 bis August 1974 von 138.3 auf 152.0 gestiegen, der Baukostenindex sogar von 2975 auf 3559, der Index der Verbraucherpreise also um ungefähr 10%, der Baukostenindex sogar um rund 20%. Daß sich die Erhöhung der Baukosten auch auf die

Liegenschaftspreise auswirkt, steht außer Frage. Hinzu kommt noch die in Zeiten der verstärkten Geldwertverdünnung zu beobachtende Flucht in die Sachwerte. Im Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz (8. November 1973) war zwar diese Entwicklung nicht genau, aber doch in ihren Tendenzen vorausszusehen und daher zu berücksichtigen. Das Prozeßgericht hat nun zwar selbst der Entwicklung dadurch Rechnung getragen, daß es den Ausrufspreis nicht im Sinne der Behauptungen der Klägerin mit 710.000 S, sondern auf den Zeitpunkt der Abgabe des Sachverständigengutachtens bzw. den des Schlusses der Verhandlung erster Instanz abstellend mit 750.000 S festsetzte. Es konnte und mußte aber auch davon ausgehen, daß bis zum Zeitpunkt der Feilbietung längere Zeit vergehen würde, ließ es doch selbst vom Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung bis zur Zustellung seiner Entscheidung an den Beklagtenvertreter (12. Juni 1974) erhebliche Zeit verstreichen. Der Oberste Gerichtshof ist der Auffassung, daß unter den derzeitigen Umständen von der in keinem Gesetz vorgeschriebenen und nur von der Rechtsprechung zu Zeiten stabiler Währungsverhältnisse zugelassenen Möglichkeit, bereits im Teilungsbegehren die Feilbietungsbedingungen anzuführen, zur Vermeidung von Nachteilen aller Miteigentümer nicht Gebrauch gemacht werden darf. Begehren auf Zivilteilung durch gerichtliche Feilbietung sind damit zwar derzeit trotz des verstärkten Geldwertverfalles nicht allgemein als zur Unzeit erhoben anzusehen, wohl aber dann, wenn das Teilungsbegehren unter gleichzeitiger Forderung bestimmter Versteigerungsbedingungen gestellt wird, weil dadurch vermeidbarer Weise der zu erwartenden Entwicklung bis zum Exekutionsverfahren nicht Rechnung getragen und unnötigerweise die Bestimmung des Ausrufspreises auf einen zu frühen Zeitpunkt verlegt wird. Eine Schätzung für den vermutlichen Zeitpunkt der Feilbietung ist aber, da dieser zu ungewiß ist, nicht möglich. Die Verpflichtung des Gerichtes, nicht zur Unzeit feilzubieten (§ 7 Abs. 3 Feilbietungsordnung), ändert am allenfalls bei weitem zu niedrigen Ausrufspreis nichts. Die Festsetzung der Versteigerungsbedingungen muß derzeit also zum spätest möglichen Zeitpunkt vor der tatsächlichen Feilbietung und damit im Exekutionsverfahren erfolgen. Ein diese Umstände nicht berücksichtigendes Begehren wäre als zur Unzeit und vor allem, weil es vermeidbarer Weise dem Gegner ein niedrigeres geringstes Gebot nach Maßgabe der Lage zum Zeitpunkt der Klagseinbringung auferlegen will, zum Nachteil des Beklagten anzusehen.

Das nach den oben wiedergegebenen Auffassungen als Einheit anzusehende Klagebegehren wäre daher zur Gänze abzuweisen. Ein solches Vorgehen entspräche wohl auch der vom Obersten Gerichtshof in der Entscheidung SZ 32/112 vertretenen Auffassung, wonach ein Klagebegehren, das bereits Versteigerungsbedingungen enthalte, geradezu als ein geringeres Begehren als ein bloßes Teilungsbegehren durch Feilbietung sei. Eine Stattgebung des Klagebegehrens unter Abweisung des Begehrens auf Festsetzung bestimmter Versteigerungsbedingungen könnte demnach als Verstoß gegen § 405 ZPO angesehen werden. Nach Meinung des erkennenden Senates muß das Problem jedoch differenziert betrachtet werden. Geht man davon aus, daß grundsätzlich jeder Teilhaber einen unbedingten Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft hat, ist es nicht ein eingeschränktes, sondern ein zusätzliches Begehren des Klägers, wenn er auch noch die Festsetzung der Versteigerungsbedingungen im Prozeß wünscht; in der Regel wird es dem Kläger nur darum gehen, daß er sich einen weiteren Streit um die Versteigerungsbedingungen im Exekutionsverfahren erspart und deshalb nicht nur den Ausspruch der Aufhebung der Gemeinschaft an sich, sondern auch zugleich die Bedingungen, unter denen die dann folgende Versteigerung vollzogen werden soll, festgesetzt begehrt. Der Anspruch ist damit ein zweiteiliger: a) auf Aufhebung der Gemeinschaft und b) auf Festsetzung der Versteigerungsbedingungen. Wenn nun, wie im vorliegenden Fall, zwar nicht die Aufhebung der Gemeinschaft durch Feilbietung an sich, aber die Festsetzung der Versteigerungsbedingungen schon im Prozeß als zur Unzeit erfolgt anzusehen ist, ändert dies nichts daran, daß die Aufhebung der Gemeinschaft berechtigt bleibt, aber auch vom Klagebegehren mitumfaßt ist (vgl. EvBl 1974/99). Es ist dann aber durchaus möglich, zwar dem Teilungsbegehren, nicht aber auch dem Begehren auf Festsetzung der Versteigerungsbedingungen im Rechtsstreit stattzugeben. Anders wäre es nur in Fällen wie etwa dem von Schmid aufgezeigten, in denen dem Kläger ein besonderes Interesse an bestimmten Versteigerungsbedingungen z. B. daran hat, daß die Liegenschaft nicht unter einem bestimmten Preis verkauft werde. Soll die Versteigerung nur im Sinne der Vorstellungen des Klägers erfolgen, bilden Teilungsbegehren und Versteigerungsbedingungen eine Einheit; dem Klagebegehren kann dann nur stattgegeben werden, wenn auch das Begehren die Auflösung der Gemeinschaft nur unter den in der Klage angeführten Versteigerungsbedingungen zu bewilligen, für berechtigt erachtet wird. Im vorliegenden Fall ist aber nach dem Prozeßstandpunkt der Klägerin nicht erkennbar, es wäre ihr Wille gewesen, dem Beklagten bestimmte, für ihn nach objektiven Maßstäben unakzeptable Bedingungen aufzuerlegen. Sowohl die Klägerin als auch der Beklagte gingen vielmehr, was den Ausrufspreis und das Vadium betrifft - die übrigen Versteigerungsbedingungen waren an sich nicht strittig - vom Schätzwert der Liegenschaft aus und waren sich nur

über dessen Höhe, also über eine Frage, die auch im Exekutionsverfahren geklärt werden kann, nicht einig. Unter diesen Umständen kann keine Rede davon sein, daß die Klägerin nur die Bewilligung der Aufhebung der Gemeinschaft unter bestimmten von ihr geforderten Versteigerungsbedingungen anstrebte; sie wollte vielmehr ein Urteil sowohl über die Aufhebung der Gemeinschaft als auch über die Versteigerungsbedingungen herbeiführen. Es kann dann aber, wenn nur die Aufhebung der Gemeinschaft als berechtigt erkannt wird, hingegen die Festsetzung der Versteigerungsbedingungen verfrüht erscheint, dem ersten Begehren stattgegeben und das zweite abgewiesen werden; im gesamten Klagebegehren war nämlich unter diesen Voraussetzungen das erste mitumfaßt; mit der Stattgebung des ersten Begehrens wird also der Klägerin nicht mehr, sondern weniger als begehrt zuerkannt. Die Versteigerungsbedingungen müssen allerdings als Einheit angesehen werden, so daß das gesamte sie betreffende Klagebegehren abzuweisen ist.

Anmerkung

Z47119

Schlagworte

Teilungsklage, Versteigerungsbedingungen können Gegenstand des, Klagebegehrens sein, Unzeit, bei der derzeitigen inflationären Entwicklung ist die auf den, Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz abstellende, Festsetzung der Versteigerungsbedingungen zur -, Versteigerungsbedingungen, bei der derzeitigen inflationären, Entwicklung ist die auf den Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung, erster Instanz abstellende Festsetzung der - zur Unzeit, Versteigerungsbedingungen, bei Teilungsklage können - Gegenstand des, Klagebegehrens sein

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1974:0010OB00188.74.1106.000

Dokumentnummer

JJT_19741106_OGH0002_0010OB00188_7400000_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