

# TE OGH 1959/9/23 6Ob183/59

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.09.1959

## Norm

ABGB §830

## Kopf

SZ 32/112

## Spruch

Unter dem Begriff "Nachteil der übrigen" im Sinne des § 830 ABGB. sind nur Nachteile für die anderen Miteigentümer, nicht aber für deren nahe Angehörige zu verstehen.

Entscheidung vom 23. September 1959, 6 Ob 183/59.

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

Oberlandesgericht Wien.

## Text

Die beiden Kläger einerseits und die Beklagte andererseits sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ. 377 des Grundbuches über die Katastralgemeinde P. Die Kläger beehrten mit der am 31. Jänner 1958 eingebrachten Klage Zivilteilung dieser Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung, jedoch nicht unter dem Betrag von 48.000 S. Die Beklagte, die seit Jahren die Liegenschaft zur Gänze benütze bzw. ihrem Schwiegersohn zur Benützung überlassen habe, zahle kein Benützungsentgelt und vernachlässige die Liegenschaft. Nunmehr habe sich eine günstige Gelegenheit geboten, die Liegenschaft um den durch einen Sachverständigen ermittelten Schätzwert von 48.000 S zu veräußern.

Die Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein, die Teilung werde zur Unzeit begehrt, weil dadurch ihrem Schwiegersohn, der im Hause wohne, die Gefahr der Obdachlosigkeit drohe. Auch sei die Anlage des Verkaufserlöses in Bargeld wegen der derzeitigen Wirtschaftslage unsicher. Den Klägern stehe es frei, ihre Anteile zu veräußern. Die Beklagte würde ferner die Möglichkeit der Benützung eines von ihr seit Jahren gepachteten, hinter der Liegenschaft gelegenen Grundstückes verlieren. Überdies würde mit der Feilbietung der gemeinschaftlichen Liegenschaft ein auf ihr als dem herrschenden Gut zugunsten der Nachkommenschaft der Familie G. einverleibtes Servitutsrecht erlöschen. Es bestehe auch keine Notwendigkeit zur Aufhebung der Gemeinschaft, weil das Verfahren über die Festsetzung einer Benützungsschädigung noch nicht beendet sei. Im übrigen sei das Klagebegehren infolge Einfügung der Bedingung eines Mindestverkaufspreises von 48.000 S nicht schlüssig.

Mit dem Ersturteil wurde dem Klagebegehren kostenpflichtig stattgegeben. Das Erstgericht stellte fest, daß die gemeinschaftliche Liegenschaft EZ. 377 Grundbuch P. aus den Grundstücken Nr. 341, Baufläche mit Haus Nr. 396. und Nr. 2605/1. Garten, besteht. Das im Jahre 1873 erbaute Haus habe ein Zimmer, drei Kabinette, eine Küche, ein Mädchenzimmer, einen Vorraum, einen Vorkeller, einen Wirtschaftskeller, ein Bodenzimmer und den Bodenraum. Das

Haus sei alt und sehr abgenutzt. Der Außen- und Innenverputz sei erneuerungsbedürftig. Die Fensterstöcke müßten gestrichen werden. Der Verkehrswert des Hauses betrage 48.000 S. Die Tochter der Beklagten Luise B. sei Hauptmieterin der benützten Räume und ihr Gatte, Schichtarbeiter bei der P.-AG., seit dem Jahre 1945 Untermieter. Die Tochter sei seit 1936 auch Hauptmieterin der Wohnung in Wien 7., S.-Gasse 16, bestehend aus zwei Zimmern, einem Kabinett, Küche, Vorzimmer und WC. Die Beklagte wohne mit ihrer Enkelin in Wien in der S.-Gasse und nur im Sommer im Haus in P. Ihre Tochter wohne teils in der Wiener Wohnung, teils in P. Die Gemeinde P. habe der Beklagten die Benützung eines Teiles des Grundstückes Nr. 2608/1 aus der EZ. 1615 KG. P. als Schutzstreifen gegen Steinschlag gegen Übernahme von Verpflichtungen und Leistungen eingeräumt. Das zugunsten der Liegenschaft EZ. 377 KG. P. bestehende Servitutsrecht, daß die benachbarte Parzelle Nr.608/1 aus EZ. 1615 als Waldbestand erhalten bleibe, erlösche bei Übergang des Eigentums an der herrschenden Liegenschaft auf Personen, die nicht Deszendenten des Adolf Louis G. seien. Der Liegenschaftsanteil der Beklagten sei mit 2000 S belastet. Paul R. habe sich bereit erklärt, die Liegenschaft um 48.000 S, jedoch geräumt von allen Fahrnissen und etwaigen Mietern, zu kaufen, und die Verbindlichkeit seines Angebotes bis Anfang November 1958 befristet. Daß etwa eine Naturalteilung möglich sei, habe die Beklagte nicht eingewendet. Dem unbedingten Recht der Kläger auf Teilung durch öffentliche Feilbietung könne nur dann mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn die Aufhebung der Gemeinschaft zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen erfolge. Die Beklagte habe nicht vorgebracht, daß ihr ein Nachteil durch Aufhebung der Gemeinschaft entstehe. Was aber die Beklagte sonst, insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer Unzeit, dem Klagebegehren entgegensetze, könne weder als Unzeit im Sinne des § 830 ABGB. angesehen werden, noch aus anderen rechtlichen Gründen den geltend gemachten Anspruch verhindern. So müsse auch das Klagebegehren als schlüssig bezeichnet werden, weil die Teilungsklage auch das Begehren enthalten könne, daß die Liegenschaft nach bestimmten, in der Klage angeführten Versteigerungsbedingungen versteigert werde.

Das Berufungsgericht bestätigte auf Berufung der Beklagten das Ersturteil und sprach gemäß § 500 Abs. 2 ZPO. aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es verhandelt habe, 10.000 S übersteige. Es übernahm die Feststellungen des Erstrichters als unbedenklich, teilte dessen Auffassung über die Schlüssigkeit des Klagebegehrens und erachtete auch im übrigen die Rechtsrüge als unbegründet. Es sei zwar zuzugeben, daß es bei der Beurteilung, ob der Einwand, die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch Teilung erfolge zum Nachteil der Beklagten, erhoben wurde, nicht auf den dabei gebrauchten Ausdruck, sondern auf die Tatsachen ankomme, die gegen das Teilungsbegehren vorgebracht worden seien. Doch liege weder Unzeit noch ein vorübergehender Nachteil im Sinne des § 830 ABGB. vor. Die beklagte Partei gebe selbst zu, daß die österreichische Währung und die wirtschaftlichen Verhältnisse in Österreich als gefestigt anzusehen seien. Eine bloß mutmaßliche zukünftige Entwicklung könne den Aufschub der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft nicht rechtfertigen. Das Erlöschen des an einen bestimmten Personenkreis gebundenen Servitutsrechtes trete bei jeder Veräußerung an Dritte ein. Ein schlechter Bauzustand könne nur dann einen Aufschub der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft rechtfertigen, wenn behauptet und bewiesen worden wäre, daß eine Reparatur in absehbarer Zeit durchgeführt und dadurch der Erlös erhöht werden könnte. Die Beklagte habe weder vorgebracht, daß die Mängel des Hauses in nächster Zeit behoben würden, noch daß die Mittel hierfür vorhanden seien. Der Nachteil, der im Verlust der Wohnungsmöglichkeit für den Schwiegersohn und die Tochter bestehe, sei mit jeder Veräußerung der Liegenschaft verbunden, wann immer sie erfolgen sollte. Die bestehende allgemeine Wohnungsnot könne in absehbarer Zeit nicht wesentlich gemildert werden. Abgesehen davon hätten Schwiegersohn und Tochter in Wien eine ausreichende Wohnungsmöglichkeit. Beim Verlust der Verwertungsmöglichkeit des Pachtgrundstückes handle es sich nicht um einen bloß vorübergehenden Nachteil. Die Beklagte bringe erst im Berufungsverfahren neu vor, es bestehe die Möglichkeit einer Naturalteilung, weil nach einer Vereinbarung zwischen den Miteigentümern den Klägern die Hälfte des Hauses zur Verfügung stehe. Damit sei aber nur die Regelung der Benützung der gemeinsamen Sache durch die Miteigentümer betroffen. Bei einer Naturalteilung jedoch müsse die gesamte Liegenschaft in den Verhältnissen der Eigentumsanteile entsprechende Teilstücke rechtlich und wirtschaftlich aufgeteilt werden können. Daß dies möglich wäre, sei von der Beklagten nicht behauptet worden. Selbst wenn man aber an die grundsätzliche Möglichkeit der Einräumung von Wohnungseigentum dächte, könnte damit keine Naturalteilung erfolgen, weil das Wohnungseigentum keine rechtlich getrennten Eigentumsanteile schaffe, sondern nur ein ausschließliches Benützungsrecht an einzelnen Teilen der gemeinschaftlichen Sache. Eine Bereitwilligkeit, den halben Anteil der Kläger um 24.000 S zu erwerben, sei im Verfahren vor dem Erstgericht nicht eingewendet worden. Die diesbezüglichen Angaben in der Parteienvernehmung der Beklagten seien nicht geeignet,

ein entsprechendes Vorbringen zu ersetzen. Überdies seien die Kläger nicht verpflichtet, ein etwa verbindliches Anbot in dieser Richtung anzunehmen, weil sie erwarten könnten, bei der gerichtlichen Feilbietung allenfalls auch einen höheren Betrag zu erzielen.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Beklagten nicht Folge.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus den Entscheidungsgründen:

Eine Teilungsklage hat grundsätzlich auf Naturalteilung zu lauten. Ein Begehren auf Zivilteilung ist nur dann zulässig, wenn im Erkenntnisverfahren der Beweis dafür erbracht wird, daß eine Naturalteilung nicht möglich oder untunlich ist (SZ. XXV 162). Beweispflichtig für die Unmöglichkeit oder wenigstens Untunlichkeit der Naturalteilung als Voraussetzung der Zivilteilung ist der Kläger (7 Ob 517/57, 5 Ob 340/58, 5 Ob 64/58; s. auch Klang 2. Aufl. III 1127.). Unter Teilung im Sinne der §§ 841 ff. ABGB. versteht man die Zerlegung einer Sache in Teile annähernd gleicher Beschaffenheit, einer Summe im Wert, die zusammen dem Wert der ungeteilten Sache gleichkommt. Die Teilung muß zur Zufriedenheit eines jeden Sachgenossen vorgenommen werden. Nur geringfügige Wertunterschiede können in Geld ausgeglichen werden. Bei der Teilung von Liegenschaften ist insbesondere auch auf die Lage der Teilstücke Bedacht zu nehmen. Der Oberste Gerichtshof will nicht ausschließen, daß bei der Teilung von zwei gemeinschaftlichen Häusern eine Teilung durch Zuweisung je eines Hauses an einen Miteigentümer oder an eine Miteigentümergruppe möglich ist, wenn es sich um ungefähr gleichartige und gleichwertige Häuser handelt. Im vorliegenden Fall muß aber mit Rücksicht darauf, daß die gemeinschaftliche Liegenschaft nur aus einem Haus mit anschließendem Garten besteht, die praktische Möglichkeit, jedenfalls aber die Tunlichkeit einer Teilung, wie sie die §§ 841 ff. ABGB. ins Auge fassen, verneint werden. Es könnte keiner der beiden Parteien zugemutet werden, sich etwa bloß mit dem Gartengrundstück zu begnügen. Eine Teilung nach materiellen Anteilen jedoch kommt kraft gesetzlichen Verbotes (RGBl. Nr. 50/1879) nicht in Betracht, woran aus den zutreffenden Gründen des Berufungsgerichtes auch die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nichts geändert haben. Es macht daher nichts aus, daß die Kläger die Unmöglichkeit oder Untunlichkeit der Naturalteilung nicht besonders unter Beweis stellten, denn bei der gegebenen Sachlage erübrigten sich aus den vorstehenden Erwägungen Beweiserhebungen in dieser Richtung überhaupt, was die Revision im übrigen auch gar nicht releviert. Soweit aber im Treffen geführt wird, die "faktische Teilung der Liegenschaft sei Jahre 1946" schließe eine Teilung aus, wird übersehen, daß diese "faktische Teilung" - wie schon das Berufungsgericht zutreffend hervorhob - nach den Behauptungen der Beklagten nichts anderes als eine Benützungsregelung zum Gegenstand haben konnte, die der Geltendmachung des Teilungsanspruches nicht entgegensteht.

Bei der Beurteilung der Frage, ob die Aufhebung der Gemeinschaft zur Unzeit oder zum Nachteil der Beklagten begehrt wird, sind Obdachlosigkeit oder Existenzgefährdung nicht heranzuziehen (7 Ob 281/56, 7 Ob 576/56, 1 Ob 281/57, 5 Ob 64/58, 6 Ob 262/58). Die drohende Obdachlosigkeit hat ihre Wurzel in dem offenbar auch in naher Zukunft nicht behebbaren allgemeinen Wohnungsmangel. Die Einwendung ungünstiger Umstände, die durch einen Aufschub im Sinne des § 830 Satz 3 ABGB. nicht wegfallen können, ist ausgeschlossen, weil deren Berücksichtigung auf absehbare Zeit den vom Gesetz gegebenen unbedingten Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft zunichte machen würde (SZ. XXV 191, SZ. XXVI 72, 2 Ob 999/52, 7 Ob 281/56, 3 Ob 272/58, 6 Ob 262/58 u. v. a.). Von dieser, mit der herrschenden Rechtslehre (so auch Klang a. a. O. 1099 ff.) im Einklang stehenden Rechtsauffassung abzugehen, findet sich der Oberste Gerichtshof nicht veranlaßt. Im konkreten Fall übersieht die Beklagte überdies, daß § 830 ABGB., wenn er von einem Nachteil spricht, dabei nach dem klaren Wortlaut überhaupt, nur den Nachteil "der übrigen", das heißt der übrigen Teilnehmer der Gemeinschaft, im Auge hat, nicht aber auch von deren nahen Angehörigen. Es wird von der Revision verkannt, daß das Recht des Teilnehmers einer gemeinschaftlichen Sache, die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch Teilung zu begehren, ein unbedingtes ist. Nur dann, wenn das Teilungsbegehren zur Unzeit gestellt wird oder durch das Teilungsbegehren den übrigen Teilhabern vorübergehende Nachteile erwachsen könnten, ist es abzuweisen. Das Vorliegen vorübergehender Nachteile wurde nicht einmal behauptet. Die Beklagte hat, wie schon das Berufungsgericht eingehend darlegte, wenn überhaupt, so nur dauernde Nachteile geltend gemacht, die unter allen Umständen auftreten müssen oder doch nicht durch einen zeitlich absehbaren Aufschub zu vermeiden sind und dem Teilungsbegehren nach § 830 ABGB. daher nicht entgegengesetzt werden können. Aus dem unbedingten Recht jedes Teilhabers auf Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft ergibt sich auch, daß er nicht etwa das Recht auf Feilbietung der ganzen Sache verliert, wenn er die Möglichkeit hätte, seinen Anteil zu verkaufen. Desgleichen vermag auch ein Anbot der anderen Miteigentümer, seinen Anteil abzukaufen, die Teilungsklage nicht abzuwenden. Im

übrigen hat sich das Berufungsgericht auch damit eingehend und frei von Rechtsirrtum auseinandergesetzt, worauf die Revision in diesem Zusammenhang verwiesen werden kann.

Auch Unzeit liegt aus den zutreffenden Gründen der Untergerichte nicht vor. Unzeit im Sinne des § 830 ABGB. ist nur bei Vorhandensein vorübergehender Ausnahmestände, wie etwa bei krisenhaften wirtschaftlichen Erscheinungen im Gefolge eines Krieges, gegeben. Sobald jedoch, wie dies auf die gegenwärtigen Verhältnisse in Österreich zutrifft, eine Konsolidierung eingetreten ist, könnte von Unzeit auch dann nicht mehr gesprochen werden, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse infolge der dauernden Unsicherheit der politischen Zustände in der ganzen Welt keine völlig gesicherten sind und es infolgedessen immer wieder zu kleinen Schwankungen im Preisgefüge kommt (JBl. 1952 S. 113, 1 Ob 215/57, 7 Ob 1/58, 6 Ob 262/58 u. v. a.), Die Möglichkeit eines Ausblickes auf eine ins Gewicht fallende Veränderung der Verhältnisse und Besserung der Verkaufsaussichten in nicht allzu ferner Zeit aber müßte schon in der Zeit bis zur Urteilsfällung bestehen (DREvBl. 1938 Nr. 517, 1 Ob 215/57, 6 Ob 262/58). Um Unzeit im Sinne des Gesetzes darzutun, hätte daher die Beklagte behaupten und beweisen müssen, daß es sich bei der von ihr behaupteten - im übrigen gar nicht vorliegenden - "unsicheren Wirtschaftslage" um einen vorübergehenden Ausnahmestand handelt, dessen Ende für einen nicht allzu fernen Zeitpunkt absehbar ist. Die Prüfung der Interessenlage aber hätte überhaupt nur dann zu erfolgen, wenn ein Aufschub der Teilung in Betracht käme (Klang a. a. O.; EvBl. 1958 Nr. 330 u. v. a.), was hier nicht der Fall ist.

Das Klagebegehren ist auch schlüssig. Es ist nicht einzusehen, warum die Kläger nicht schon in der Klage angeben sollten, und zwar allenfalls auch in Form von Versteigerungsbedingungen oder wenigstens durch Anführung von Richtlinien, wie die Feilbietung erfolgen soll. Ein solches Klagebegehren ist geradezu als ein geringeres Begehren anzusehen als ein bloßes Teilungsbegehren durch Feilbietung. Es ist ein Recht der Kläger, das Begehren auf eine bestimmte Art der Verwertung der Gemeinschaftssache zu stellen, vor allem wenigstens Richtlinien hierfür aufzustellen (SZ. XIX 65; Neumann - Lichtblau, Kommentar zur EO., 3. Aufl. II S. 1095; ähnlich auch Klang a. a. O. 1133).

#### **Anmerkung**

Z32112

#### **Schlagworte**

Eigentumsgemeinschaft Teilungsklage, "Nachteil der übrigen", Gemeinschaftliches Eigentum, Teilungsklage, "Nachteil der übrigen", Miteigentum Teilungsklage, "Nachteil der übrigen", Nachteil im Sinne des § 830 ABGB., Teilungsklage "Nachteil der übrigen"

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

ECLI:AT:OGH0002:1959:0060OB00183.59.0923.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19590923\_OGH0002\_0060OB00183\_5900000\_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)