

TE OGH 2025/12/17 7Ob191/25a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Solé als Vorsitzende und durch die Hofrätin sowie die Hofräte Dr. Weber, Mag. Fitz, Mag. Jelinek und MMag. Dr. Dobler als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei J* T*, vertreten durch Mag. Rainer Frank, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagte Partei A* T*, vertreten durch Mag. Hermann Stenitzer-Preininger, Rechtsanwalt in Graz, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 24. September 2025, GZ 5 R 84/25x-15, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Der Kläger ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, bestehend unter anderem aus dem GSt-Nr * mit einem darauf errichteten Einfamilienhaus. Er ist der Vater des Beklagten, welcher das Obergeschoss dieses Hauses bewohnt.

[2] Der Kläger begehrt vom Beklagten die Räumung des Einfamilienhauses. Dem Beklagten komme kein Recht zu, das Eigentum des Klägers zu nutzen. Er wohne lediglich aufgrund eines jederzeit widerrufbaren Prekariums im Haus.

[3] Der Beklagte beantragt die Abweisung des Klagebegehrens. Die Parteien hätten mündlich eine unbefristete Benützungsvereinbarung getroffen, sodass er das Haus nicht titellos benütze.

[4] Die Vorinstanzen wiesen das Klagebegehren ab.

Rechtliche Beurteilung

[5] Die außerordentliche Revision des Klägers ist mangels Aufzeigens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. [5] Die außerordentliche Revision des Klägers ist mangels Aufzeigens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig.

[6] 1. Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit wurde geprüft. Sie liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). [6] 1. Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit wurde geprüft. Sie liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[7] 2.1. Bei der Bittleihe (Prekarium) handelt es sich um einen Leihvertrag, bei dem der Verleiher die Sache nach

Willkür zurückfordern kann (§ 974 ABGB; RS0019212). Das kennzeichnende Merkmal ist darin zu erblicken, dass eine Verbindlichkeit des Verleihers zur Gestattung des Gebrauchs nicht besteht, weil der Gebrauch der Sache bloß gegen jederzeitigen Widerruf überlassen wird (RS0020524; RS0019221). Eine Bittleihe wird nicht vermutet und ist im Zweifel daher nicht anzunehmen (RS0019200). [7] 2.1. Bei der Bittleihe (Prekarium) handelt es sich um einen Leihvertrag, bei dem der Verleiher die Sache nach Willkür zurückfordern kann (Paragraph 974, ABGB; RS0019212). Das kennzeichnende Merkmal ist darin zu erblicken, dass eine Verbindlichkeit des Verleihers zur Gestattung des Gebrauchs nicht besteht, weil der Gebrauch der Sache bloß gegen jederzeitigen Widerruf überlassen wird (RS0020524; RS0019221). Eine Bittleihe wird nicht vermutet und ist im Zweifel daher nicht anzunehmen (RS0019200).

[8] 2.2. Grundsätzlich gibt es zahlreiche aus dem natürlichen Zusammengehörigkeitsgefühl unter Familienangehörigen entspringende tatsächliche Benutzungsgewährungen, die rechtlich nicht geregelt, gegen den Willen des Gewährenden nicht rechtlich durchsetzbar und jederzeit widerrufbar sind (RS0020503; vgl RS0020507). Für die Beurteilung einer schlüssigen Einräumung eines (vertraglichen) Wohnungs-(gebrauchs-)rechts unter Familienangehörigen ist daher ein strenger Maßstab anzulegen (vgl RS0011850 [T5, T14]; RS0011888). Lassen die konkreten Umstände des Falls auf ein solches aus dem natürlichen Zusammengehörigkeitsgefühl unter Familienangehörigen entstandenes Wohnverhältnis schließen, so ist es – anders als im Fall eines Prekariums zwischen nicht miteinander verwandten Personen (vgl RS0019200; RS0020518 [T2, T3]) – Sache des Benützers der Wohnung, konkrete Umstände darzulegen und zu beweisen, die dagegen einen unzweifelhaften Schluss auf das Vorliegen eines Rechtstitels zur Wohnungsbenützung zulassen (RS0020500 [T3]). [8] 2.2. Grundsätzlich gibt es zahlreiche aus dem natürlichen Zusammengehörigkeitsgefühl unter Familien-, angehörigen entspringende tatsächliche Benutzungsgewährungen, die rechtlich nicht geregelt, gegen den Willen des Gewährenden nicht rechtlich durchsetzbar und jederzeit widerrufbar sind (RS0020503; vergleiche RS0020507). Für die Beurteilung einer schlüssigen Einräumung eines (vertraglichen) Wohnungs-(gebrauchs-)rechts unter Familienangehörigen ist daher ein strenger Maßstab anzulegen vergleiche RS0011850 [T5, T14]; RS0011888). Lassen die konkreten Umstände des Falls auf ein solches aus dem natürlichen Zusammengehörigkeitsgefühl unter Familienangehörigen entstandenes Wohnverhältnis schließen, so ist es – anders als im Fall eines Prekariums zwischen nicht miteinander verwandten Personen vergleiche RS0019200; RS0020518 [T2, T3]) – Sache des Benützers der Wohnung, konkrete Umstände darzulegen und zu beweisen, die dagegen einen unzweifelhaften Schluss auf das Vorliegen eines Rechtstitels zur Wohnungsbenützung zulassen (RS0020500 [T3]).

[9] 2.3. Bei der Abgrenzung eines nur aus dem natürlichen Zusammengehörigkeitsgefühl unter Familienangehörigen – ohne vertragliche Bindung – entstandenen Wohnverhältnisses, das rechtlich nicht durchsetzbar und jederzeit widerrufbar ist (vgl RS0020503), von einem infolge des Familienverhältnisses, aber nicht mit voller Bestimmtheit vereinbarten Vertragsverhältnis kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalls an (3 Ob 247/18x; 8 Ob 57/24a; RS0020503 [T2]). Unter Familienangehörigen wird dabei nicht jene Bestimmtheit von Willenserklärungen verlangt, wie dies im Geschäftsverkehr zwischen fremden Personen der Fall ist (RS0011850 [T9]; vgl RS0020488). [9] 2.3. Bei der Abgrenzung eines nur aus dem natürlichen Zusammengehörigkeitsgefühl unter Familienangehörigen – ohne vertragliche Bindung – entstandenen Wohnverhältnisses, das rechtlich nicht durchsetzbar und jederzeit widerrufbar ist vergleiche RS0020503), von einem infolge des Familienverhältnisses, aber nicht mit voller Bestimmtheit vereinbarten Vertragsverhältnis kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalls an (3 Ob 247/18x; 8 Ob 57/24a; RS0020503 [T2]). Unter Familienangehörigen wird dabei nicht jene Bestimmtheit von Willenserklärungen verlangt, wie dies im Geschäftsverkehr zwischen fremden Personen der Fall ist (RS0011850 [T9]; vergleiche RS0020488).

[10] 2.4. Eine Räumungsklage ist abzuweisen, wenn die Benützung auf vertraglicher Grundlage erfolgt, wobei es ohne Belang ist, welchem Vertragstypus die Vereinbarung zu unterstellen ist (RS0010310). Es kommt auf die Absicht der Parteien hinsichtlich der Wirkung des Vertrags an (7 Ob 230/11s).

[11] 3.1. Nach den Feststellungen bewohnt der Beklagte das Haus seit 1978/1979, wobei dort zunächst der Beklagte, der Kläger, die Mutter des Beklagten sowie dessen Geschwister wohnten. Der Kläger stimmte einer im Jahr 1992 vom Beklagten auf dessen Kosten durchgeführten Sanierung des Obergeschosses zu und meinte, dass der Beklagte solange dort wohnen könne, wie er wolle. Auch nach seinem spätestens im Jahr 2008 erfolgten Auszug aus dem Haus beließ es der Kläger bis zum Jahr 2022 bei der Benützung des Obergeschosses durch den Beklagten. [11] 3.1. Nach den Feststellungen bewohnt der Beklagte das Haus seit 1978 aus 1979,, wobei dort zunächst der Beklagte, der Kläger, die Mutter des Beklagten sowie dessen Geschwister wohnten. Der Kläger stimmte einer im Jahr 1992 vom Beklagten auf

dessen Kosten durchgeführten Sanierung des Obergeschosses zu und meinte, dass der Beklagte solange dort wohnen könne, wie er wolle. Auch nach seinem spätestens im Jahr 2008 erfolgten Auszug aus dem Haus beließ es der Kläger bis zum Jahr 2022 bei der Benützung des Obergeschosses durch den Beklagten.

[12] 3.2. Vor diesem Hintergrund bedarf die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, wonach kein jederzeit widerrufbares Prekarium, sondern eine vertraglich bindende, „unbefristete Gebrauchsüberlassung“ ohne freie Widerrufsmöglichkeit des Klägers vorliege, keiner Korrektur. Nach dieser zumindest vertretbaren rechtlichen Beurteilung benützt der Beklagte das Obergeschoss des Hauses somit nicht aufgrund einer aus dem natürlichen Zusammengehörigkeitsgefühl unter Familienangehörigen entspringenden tatsächlichen Benützungsgewährung oder aufgrund eines bloßen Prekariums, sondern kraft einer vertraglich eingeräumten Gebrauchsüberlassung und daher nicht titellos.

[13] 4. Soweit die Revision auf die Beweislastverteilung bei der Prüfung einer schlüssigen Einräumung eines Wohnungs-(gebrauchs-)rechts unter Familienangehörigen verweist, ist darauf nicht weiter einzugehen. Das Berufungsgericht ist im Ergebnis ohnehin vom gelungenen Nachweis einer vertraglich bindenden Gebrauchsüberlassung ausgegangen.

[14] 5. Die Revisionsausführungen, wonach die Schenkung eines Wohnungsgebrauchsrechts mangels wirklicher Übergabe der Notariatsaktsform bedurft hätte, erweisen sich schon im Hinblick auf die langjährige Nutzung des Hauses durch den Beklagten als nicht nachvollziehbar.

[15] 6. Die Revision ist daher zurückzuweisen.

Textnummer

E146463

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0070OB00191.25A.1217.000

Im RIS seit

26.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

26.01.2026

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