

# TE OGH 2025/9/29 4Ob94/25i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.09.2025

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schwarzenbacher als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Istjan, LL.M., Mag. Waldstätten, Mag. Böhm und Dr. Gusenleitner-Helm in der Rechtssache der klagenden Partei \*, vertreten durch Dr. Günter Tews, Rechtsanwalt in Linz, gegen die beklagte Partei \*, vertreten durch Mag. Dr. Andreas Mauhart, Rechtsanwalt in Linz, wegen Räumung (Streitwert RATG: 2.000 EUR) über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 9. April 2025, GZ 6 R 14/25f-16, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Urfahr vom 22. November 2024, GZ 17 C 37/24v-12, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 502,70 EUR (darin 83,78 EUR an USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

[1] Der Kläger ist grundbücherlicher Alleineigentümer einer Liegenschaft mit Wohnhaus.

[2] Das Erstgericht wies seine Räumungsklage ab, weil die Beklagte die Liegenschaft nicht titellos nutze. Bei den Streitteilen handle es sich um vormalige Lebensgefährten, die im Jahr 2018 durch den gemeinsamen Erwerb der Liegenschaft und Ausbau des Reihenhauses zu Wohnzwecken eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) gegründet hätten. Da die Liegenschaft quoad sortem (dem Wert nach) eingebracht worden sei, bedürfe es erst einer Liquidation der Gesellschaft gemäß §§ 1216a ff ABGB (idF GesbR-Reformgesetz, BGBl I Nr 83/2014). [2] Das Erstgericht wies seine Räumungsklage ab, weil die Beklagte die Liegenschaft nicht titellos nutze. Bei den Streitteilen handle es sich um vormalige Lebensgefährten, die im Jahr 2018 durch den gemeinsamen Erwerb der Liegenschaft und Ausbau des Reihenhauses zu Wohnzwecken eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) gegründet hätten. Da die Liegenschaft quoad sortem (dem Wert nach) eingebracht worden sei, bedürfe es erst einer Liquidation der Gesellschaft gemäß Paragraphen 1216 a, ff ABGB in der Fassung GesbR-Reformgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 83 aus 2014,).

[3] Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung über Berufung des Klägers in eine Stattgebung der Räumungsklage ab. Es setzte sich umfassend mit der Rechtsprechung und Lehre zur (schlüssigen) Begründung einer GesbR durch Lebensgefährten auseinander und verneinte eine solche schon ausgehend vom Vorbringen der –

insoweit behauptungs- und beweispflichtigen – Beklagten. Das gemeinsame Ziel der Wohnversorgung durch den Erwerb und Ausbau des Hauses bleibe hier im Rahmen der Lebensgemeinschaft und genüge nicht den rechtlichen Anforderungen an die Gründung einer GesbR. Das Räumungsbegehren sei im Übrigen auch nicht schikanös.

[4] Das Berufungsgericht bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 30.000 EUR übersteigend und ließ die Revision zur Frage zu, ob die Voraussetzungen für die Annahme einer konkludenten Begründung einer GesbR bereits dann vorliegen, wenn Lebensgefährten zur Wohnraumschaffung gemeinsam einen Kredit in beträchtlicher Höhe aufnehmen und zurückzahlen.

### **Rechtliche Beurteilung**

[5] Die – vom Kläger beantwortete – Revision der Beklagten, mit der sie eine Wiederherstellung der Klagsabweisung erreichen will, ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof gemäß § 508a Abs 1 ZPO nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichts mangels Aufzeigens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig und daher zurückzuweisen. [5] Die – vom Kläger beantwortete – Revision der Beklagten, mit der sie eine Wiederherstellung der Klagsabweisung erreichen will, ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichts mangels Aufzeigens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig und daher zurückzuweisen.

[ 6 ] 1. Nach der gefestigten Rechtsprechung entstehen allein mit der Aufnahme einer Lebensgemeinschaft weder dingliche noch obligatorische noch familien- oder gesellschaftsrechtliche Beziehungen. Der (ehemalige) Lebensgefährte, der zur Nutzung eines Hauses oder einer Wohnung berechtigt ist, kann daher vom anderen (ehemaligen) Lebensgefährten, der bei ihm wohnt, jederzeit die Räumung verlangen. Das gilt nur dann nicht, wenn der beklagte Lebensgefährte behauptet und beweist, dass das Räumungsbegehren schikanös wäre, oder dass er ein von der Lebensgemeinschaft unabhängiges Benützungsrecht hat (vgl RS0011874, RS0021746, RS0010337, RS0010345, RS0010849; jüngst etwa 3 Ob 65/21m, 9 Ob 70/24w). [6] 1. Nach der gefestigten Rechtsprechung entstehen allein mit der Aufnahme einer Lebensgemeinschaft weder dingliche noch obligatorische noch familien- oder gesellschaftsrechtliche Beziehungen. Der (ehemalige) Lebensgefährte, der zur Nutzung eines Hauses oder einer Wohnung berechtigt ist, kann daher vom anderen (ehemaligen) Lebensgefährten, der bei ihm wohnt, jederzeit die Räumung verlangen. Das gilt nur dann nicht, wenn der beklagte Lebensgefährte behauptet und beweist, dass das Räumungsbegehren schikanös wäre, oder dass er ein von der Lebensgemeinschaft unabhängiges Benützungsrecht hat vergleiche RS0011874, RS0021746, RS0010337, RS0010345, RS0010849; jüngst etwa 3 Ob 65/21m, 9 Ob 70/24w).

[7] Ein solcher Rechtstitel, der dem Räumungsbegehren entgegensteht, kann eine zwischen Lebensgefährten hinsichtlich einer Liegenschaft begründete GesbR sein. Auch nach der GesbR-Reform (BGBl I Nr 83/2014) ist diesfalls zu fragen, ob sie quoad usum, quoad dominium oder quoad sortem eingebracht wurde (vgl 8 Ob 49/19t). [7] Ein solcher Rechtstitel, der dem Räumungsbegehren entgegensteht, kann eine zwischen Lebensgefährten hinsichtlich einer Liegenschaft begründete GesbR sein. Auch nach der GesbR-Reform Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 83 aus 2014,) ist diesfalls zu fragen, ob sie quoad usum, quoad dominium oder quoad sortem eingebracht wurde vergleiche 8 Ob 49/19t).

[8] Ein Vertrag über die Gründung einer GesbR kann zwar konkludent geschlossen werden; er setzt aber die Absicht der am Gesellschaftsvertrag beteiligten Personen voraus, einen solchen Vertrag zu schließen (vgl RS0022210, RS0014571). Weiters muss eine, wenn auch lose, Gemeinschaftsorganisation zwischen den Beteiligten vereinbart sein, die jedem Partner gewisse Einwirkungs- oder Mitwirkungsrechte gibt (vgl RS0022154, RS0022118, RS0022222). [8] Ein Vertrag über die Gründung einer GesbR kann zwar konkludent geschlossen werden; er setzt aber die Absicht der am Gesellschaftsvertrag beteiligten Personen voraus, einen solchen Vertrag zu schließen vergleiche RS0022210, RS0014571). Weiters muss eine, wenn auch lose, Gemeinschaftsorganisation zwischen den Beteiligten vereinbart sein, die jedem Partner gewisse Einwirkungs- oder Mitwirkungsrechte gibt vergleiche RS0022154, RS0022118, RS0022222).

[9] Ein konkludenter Abschluss eines Gesellschaftsvertrags unter Lebensgefährten ist nach der ständigen (restriktiven) Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs nur dann anzunehmen, wenn sie einen über den typischen Rahmen der Lebensgemeinschaft hinausgehenden Zweck durch Einsatz von Arbeitsleitung und Kapital im gemeinschaftlichen Zusammenwirken verfolgen (vgl RS0022382, RS0021746; 1 Ob 23/10d, 8 Ob 27/23p). Die faktische Umsetzung des Plans, zur Wohnversorgung der Familie ein Haus zu errichten, dies durch finanzielle Beteiligung und Arbeitsleistungen der Lebensgefährten in einer nach Art und Umfang unterschiedlichen Weise, ist nicht als

Organisationsabsprache mit klar begrenztem Aufgabenbereich anzusehen. Auch gemeinsame Entscheidungen bei der Wahl des Baugrundstücks, der Planung des Hauses und dessen Innenausstattung können durchaus Ausdruck einer funktionierenden Partnerschaft oder des Bedürfnisses nach einem harmonischen Zusammenleben sein, ohne damit einen über den typischen Rahmen einer Lebens- oder Familiengemeinschaft hinausgehenden Zweck zu verfolgen (vgl 1 Ob 181/13v). [9] Ein konkludenter Abschluss eines Gesellschaftsvertrags unter Lebensgefährten ist nach der ständigen (restriktiven) Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs nur dann anzunehmen, wenn sie einen über den typischen Rahmen der Lebensgemeinschaft hinausgehenden Zweck durch Einsatz von Arbeitsleistung und Kapital im gemeinschaftlichen Zusammenwirken verfolgen vergleiche RS0022382, RS0021746; 1 Ob 23/10d, 8 Ob 27/23p). Die faktische Umsetzung des Plans, zur Wohnversorgung der Familie ein Haus zu errichten, dies durch finanzielle Beteiligung und Arbeitsleistungen der Lebensgefährten in einer nach Art und Umfang unterschiedlichen Weise, ist nicht als Organisationsabsprache mit klar begrenztem Aufgabenbereich anzusehen. Auch gemeinsame Entscheidungen bei der Wahl des Baugrundstücks, der Planung des Hauses und dessen Innenausstattung können durchaus Ausdruck einer funktionierenden Partnerschaft oder des Bedürfnisses nach einem harmonischen Zusammenleben sein, ohne damit einen über den typischen Rahmen einer Lebens- oder Familiengemeinschaft hinausgehenden Zweck zu verfolgen vergleiche 1 Ob 181/13v).

[10] Die Beurteilung, ob ehemalige Lebensgefährten durch schlüssiges Handeln eine GesbR begründet haben, ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig und begründet daher idR keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO (vgl RS0110698; 8 Ob 42/14f, 8 Ob 27/23p). [10] Die Beurteilung, ob ehemalige Lebensgefährten durch schlüssiges Handeln eine GesbR begründet haben, ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig und begründet daher idR keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO vergleiche RS0110698; 8 Ob 42/14f, 8 Ob 27/23p).

[11] Dasselbe gilt für die Frage, ob im Hinblick auf den Inhalt der Prozessbehauptungen eine bestimmte Tatsache als vorgebracht anzusehen ist (vgl RS0042828). [11] Dasselbe gilt für die Frage, ob im Hinblick auf den Inhalt der Prozessbehauptungen eine bestimmte Tatsache als vorgebracht anzusehen ist vergleiche RS0042828).

[12] 2. Der Kläger brachte im erstinstanzlichen Verfahren ausdrücklich vor, dass zwischen den Streitteilen keine Art von Gesellschaft zustande gekommen sei, und zwar auch nicht schlüssig. Die – insoweit behauptungs- und beweispflichtige – Beklagte hielt dem lediglich entgegen, dass sie ein dringendes Wohnbedürfnis habe und ihr gesamtes Vermögen für Investitionen in das Haus und den Garten sowie die Rückzahlung von Fremdfinanzierungen verwendet habe.

[13] Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, die Beklagte habe kein ausreichendes Vorbringen zum Abschluss einer GesbR erstattet, bewegt sich damit aber im Rahmen des ihm im Einzelfall notwendiger Weise zukommenden Beurteilungsspielraums.

[14] Dem kann die Revision, die erneut primär mit den finanziellen Beiträgen der Beklagten argumentiert und pauschal „Mitwirkungs- und Entscheidungskompetenzen“ behauptet, nichts Stichhaltiges entgegensetzen. Dass eine (beiderseitige) Absicht bestanden hätte, eine über den Rahmen einer Lebensgemeinschaft hinausgehende Gesellschaftsstruktur mit einer (zumindest losen) Gemeinschaftsorganisation zu schaffen, lässt sich daraus nicht schlüssig ableiten. Die einvernehmliche Anschaffung, Adaptierung und Finanzierung von Wohnraum für das Zusammenleben zweier Lebensgefährten genügt nach der ständigen Rechtsprechung (grundsätzlich ungeachtet der Höhe der Kosten) für sich allein noch nicht für die Begründung einer GesbR. Auch die von der Beklagten ins Treffen geführte Übernahme eines Finanzierungsrisikos betrifft hier den gemeinsam geschaffenen Wohnraum und nicht etwa ein aus einer gemeinschaftlichen unternehmerischen Tätigkeit resultierendes Gesellschaftsrisiko.

[15] Soweit nunmehr behauptet wird, die Liegenschaft sei gar nicht zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses angeschafft worden, sondern die Streitteile hätten eine Gesellschaft mit dem Zweck des Erwerbs einer Liegenschaft zur Wertanlage und Kapitalvermehrung vereinbart, geht sie nicht vom erstinstanzlichen Vorbringen und dem festgestellten Sachverhalt aus und ist damit nicht gesetzmäßig ausgeführt.

[16] Die Entscheidung des Berufungsgerichts, die Beklagte könne dem Räumungsbegehren des Klägers als grundbücherlichem Alleineigentümer keinen gesellschaftsrechtlichen Anspruch entgegenhalten, bedarf sohin keiner Korrektur durch gegenteilige Sachentscheidung.

[17] Ob die Klägerin einen bereicherungsrechtlichen Anspruch auf (anteilige) Abgeltung ihrer Investitionen hat (vgl RS0033698, RS0033921), muss hier nicht erörtert werden. [17] Ob die Klägerin einen bereicherungsrechtlichen

Anspruch auf (anteilige) Abgeltung ihrer Investitionen hat vergleiche RS0033698, RS0033921), muss hier nicht erörtert werden.

[ 1 8 ] 3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO; der Kläger hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. [18] 3. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO; der Kläger hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

**Textnummer**

E145796

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2025:0040OB00094.25I.0929.000

**Im RIS seit**

30.10.2025

**Zuletzt aktualisiert am**

15.05.2026

**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](http://www.jusline.at)