

TE OGH 1977/7/6 8Ob530/77

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.07.1977

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Hager als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Fedra, Dr. Benisch, Dr. Thoma und Dr. Kralik als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M*, Postbeamtin, *, vertreten durch Dr. Alfred Lukesch und Dr. Eduard Franz, Rechtsanwälte in St. Pölten, wider die beklagte Partei M*, Haushalt, *, vertreten durch Dr. Herbert Gradl, Rechtsanwalt in St. Pölten, wegen Räumung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes St. Pölten als Berufungsgerichtes vom 24. März 1977, GZ R 72/77-15, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 25. November 1976, GZ 498/76-7 abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 933,10 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin die USt von S 69,10) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte, deren Ehe mit F* mit Urteil vom 20. September 1976 geschieden wurde, bewohnt auf der Liegenschaft EZ * der KG * in der * die Wohnung Tür Nr 29 im vierten Stock auf der Stiege 1 des Blockes C, die aus vier Zimmern samt Nebenräumen im Ausmaß von 76,92 m2 besteht.

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Räumung dieser Wohnung. Sie habe mit Kaufvertrag vom 16. Juli 1975 vom Verein der Freunde des Wohnungseigentums jenen Anteil der Liegenschaft EZ * KG St. * gekauft, der der oben bezeichneten Wohnung entspreche. Diese stelle eine Eigentumswohnung im Sinne des WEG dar. Sie habe mit diesem Kaufvertrag das ausschließliche Recht auf Benützung und alleinige Verfügung hinsichtlich dieser Wohnung erworben. Die Beklagte benütze diese Wohnung ohne jeden Rechtstitel. Sie habe die Wohnung als Ehegattin des F* bezogen. Dieser habe die Wohnung an den Verein der Freunde des Wohnungseigentums rückübertragen, da er die Mittel für die Wohnung nicht habe aufbringen können. Da die Beklagte ihr seinerzeitiges Benützungsrecht ausschließlich aus dem Kauf dieser Wohnung durch ihren Ehegatten abgeleitet habe, habe sie nach dem Verkauf der Wohnung durch ihren geschiedenen Gatten an den Verein der Freunde des Wohnungseigentums und deren Weiterverkauf an die Klägerin keinerlei Rechte zur Benützung dieser Wohnung mehr.

Die Beklagte wendet ein, sie habe die Wohnung seinerzeit gemeinsam mit ihrem Gatten gekauft, wobei dieser allerdings allein als Käufer aufgeschienen sei, weil dies nach den Bestimmungen des WEG 1948 nicht anders möglich gewesen sei. Sie habe die Wohnung mitfinanziert und es habe sich um die Ehwohnung gehandelt. Die Klägerin sei die Freundin und Lebensgefährtin ihres geschiedenen Gatten. Die Klageführung verstoße gegen die guten Sitten.

Das Erstgericht gab der Klage statt.

Es traf auf Grund des Kaufvertrages vom 16. Juli 1955 die Feststellung, daß der Verein der Freunde des Wohnungseigentums mit diesem Kaufvertrag der Klägerin einen Anteil der Liegenschaft EZ * der KG * um den Kaufpreis von S 26.900,-- verkauft und übergeben habe und daß dieser Liegenschaftsanteil der auf der genannten Liegenschaft errichteten Wohnung Nr 29 im Block C auf Stiege 1 im vierten Stock entspreche.

Zur Rechtsfrage führte das Erstgericht aus, die Klägerin sei im Sinne des § 1 Abs 1 erster Satz WEG 1975, als Wohnungseigentümerin der von der Beklagten bewohnten Wohnung anzusehen. Die Beklagte besitze keinen Rechtstitel für die Benützung dieser Wohnung. Selbst wenn von der Behauptung der Beklagten ausgegangen würde, daß sie die Wohnung bei aufrechter Ehe gemeinsam mit ihrem Gatten angekauft und mitfinanziert und es sich um die Ehewohnung gehandelt habe, die Klägerin die Freundin und Lebensgefährtin des geschiedenen Gatten der Beklagten wäre, könnte dies nicht zur Abweisung der Klage führen. Die Bestimmungen der Anfechtungsordnung und des § 879 Abs 1 ABGB kämen nicht zur Anwendung. Der Vertrag verstoße nicht gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten. Die Beklagte habe sich bei Abschluß des Kaufvertrages der Klägerin nicht in einer Gläubigerposition gegenüber ihrem Gatten oder der Klägerin befunden. Dem geschiedenen Gatten der Beklagten sei als Wohnungseigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber oder Anwartschaftsberechtigtem das alleinige Verfügungsrecht über die Wohnung zugestanden, er habe den Liegenschaftsanteil samt der zugehörigen Wohnung an den Verein der Freunde des Wohnungseigentums zurückverkaufen können. Habe die Beklagte die Wohnung mitfinanziert, so verschaffe ihr dies nur einen Schadenersatzanspruch gegen den geschiedenen Gatten. Gegen den Ankauf der Wohnung durch die Klägerin bestünden jedoch keine Bedenken. Die Bestimmungen des § 97 ABGB in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl Nr 412/75 könnten nicht herangezogen werden, weil diese Bestimmungen erst mit 1. Jänner 1976 in Kraft getreten seien. Zur Rechtsfrage führte das Erstgericht aus, die Klägerin sei im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, erster Satz WEG 1975, als Wohnungseigentümerin der von der Beklagten bewohnten Wohnung anzusehen. Die Beklagte besitze keinen Rechtstitel für die Benützung dieser Wohnung. Selbst wenn von der Behauptung der Beklagten ausgegangen würde, daß sie die Wohnung bei aufrechter Ehe gemeinsam mit ihrem Gatten angekauft und mitfinanziert und es sich um die Ehewohnung gehandelt habe, die Klägerin die Freundin und Lebensgefährtin des geschiedenen Gatten der Beklagten wäre, könnte dies nicht zur Abweisung der Klage führen. Die Bestimmungen der Anfechtungsordnung und des Paragraph 879, Absatz eins, ABGB kämen nicht zur Anwendung. Der Vertrag verstoße nicht gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten. Die Beklagte habe sich bei Abschluß des Kaufvertrages der Klägerin nicht in einer Gläubigerposition gegenüber ihrem Gatten oder der Klägerin befunden. Dem geschiedenen Gatten der Beklagten sei als Wohnungseigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber oder Anwartschaftsberechtigtem das alleinige Verfügungsrecht über die Wohnung zugestanden, er habe den Liegenschaftsanteil samt der zugehörigen Wohnung an den Verein der Freunde des Wohnungseigentums zurückverkaufen können. Habe die Beklagte die Wohnung mitfinanziert, so verschaffe ihr dies nur einen Schadenersatzanspruch gegen den geschiedenen Gatten. Gegen den Ankauf der Wohnung durch die Klägerin bestünden jedoch keine Bedenken. Die Bestimmungen des Paragraph 97, ABGB in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl Nr 412/75 könnten nicht herangezogen werden, weil diese Bestimmungen erst mit 1. Jänner 1976 in Kraft getreten seien.

Das Berufungsgericht änderte das Urteil des Erstgerichtes im Sinne der Abweisung der Klage ab und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 2.000,-- übersteigt. Im Berufungsverfahren stellten die Parteien außer Streit, daß der Verein der Freunde des Wohnungseigentums bürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ * KG * sei.

Das Berufungsgericht führte aus, Wohnungseigentum als dingliches Recht eines Miteigentümers könne gemäß § 12 Abs 1 WEG 1975 erst durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben werden. Nach dem außerstreitgestellten Sachverhalt sei bürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft der Verein der Freunde des Wohnungseigentums. Die Klägerin sei daher nicht Wohnungseigentümerin. Es stünden ihr nur Rechte als Wohnungsbewerberin gegenüber dem genannten Verein als Wohnungseigentumsorganisator zu. Sie könne nur von diesem im Sinne des § 23 Abs 2 Z 1 WEG 1975 verlangen, die zugesagte Wohnung übergeben zu erhalten. Da die Klägerin nach dem Parteivorbringen weder im Besitze der gegenständlichen Wohnung sei, noch in einem Vertragsverhältnis zur Beklagten stehe, sei sie nicht dazu legitimiert, von der Beklagten die Räumung der Wohnung zu verlangen. Das Berufungsgericht führte aus, Wohnungseigentum als dingliches Recht eines Miteigentümers könne gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975 erst durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben werden. Nach dem außerstreitgestellten Sachverhalt sei

bücherlicher Eigentümer der Liegenschaft der Verein der Freunde des Wohnungseigentums. Die Klägerin sei daher nicht Wohnungseigentümerin. Es stünden ihr nur Rechte als Wohnungsbewerberin gegenüber dem genannten Verein als Wohnungseigentumsorganisator zu. Sie könne nur von diesem im Sinne des Paragraph 23, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 1975 verlangen, die zugesagte Wohnung übergeben zu erhalten. Da die Klägerin nach dem Parteivorbringen weder im Besitze der gegenständlichen Wohnung sei, noch in einem Vertragsverhältnis zur Beklagten stehe, sei sie nicht dazu legitimiert, von der Beklagten die Räumung der Wohnung zu verlangen.

Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten aus den Anfechtungsgründen des § 503 Z 2, 3 und 4 ZPO mit den Anträgen, das angefochtene Urteil im Sinne der Wiederherstellung des Urteiles des Erstgerichtes abzuändern oder es aufzuheben und die Sache an eines der Untergerichte zurückzuverweisen. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten aus den Anfechtungsgründen des Paragraph 503, Ziffer 2, 3 und 4 ZPO mit den Anträgen, das angefochtene Urteil im Sinne der Wiederherstellung des Urteiles des Erstgerichtes abzuändern oder es aufzuheben und die Sache an eines der Untergerichte zurückzuverweisen.

Die Beklagte stellt den Antrag, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Die Klägerin macht geltend, das Erstgericht habe festgestellt, daß ihr mit Kaufvertrag der der Eigentumswohnung entsprechende Liegenschaftsanteil verkauft und übergeben worden sei. Das Berufungsgericht sei unter Verletzung des Unmittelbarkeitsgrundsatzes von dieser Feststellung abgegangen, indem es davon ausgehe, daß der Klägerin die Wohnung noch nicht übergeben worden sei. Diese Annahme sei auch aktenwidrig, weil sie dem Inhalt des Kaufvertrages widerspreche. Mit der Übergabe der Wohnung an den Käufer sei dieser auch ohne Eintragung im Grundbuch berechtigt, jeden unberechtigten Dritten von der Benützung der Wohnung auszuschließen und gegen diesen direkt die Räumungsklage zu erheben. Eine Verweisung des Käufers der Eigentumswohnung auf den Wohnungseigentumsorganisator würde zu unbilligen Ergebnissen führen, wenn dieser nicht bereit oder nicht in der Lage wäre, gegen den Dritten vorzugehen. Die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß sie nicht im Besitze der Wohnung sei, sei unrichtig, da sie auf Grund ihres Rechtsbesitzes zur Räumungsklage berechtigt sei.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin als Käuferin eines Liegenschaftsanteiles von der Beklagten die Räumung der angeführten Wohnung mit der Behauptung, die Beklagte benütze die Wohnung ohne Rechtstitel. Die gegen den titellosen Inhaber einer Wohnung eingebrachte Räumungsklage ist als Eigentumsklage zu beurteilen (§ 366 ABGB) bei der der Kläger vor allem den Beweis seines Eigentums an der Liegenschaft zu erbringen hat (vgl. MietSlg 9.337, 16.008 ua.), wobei jeder Miteigentümer zur Klage befugt ist (vgl. MietSlg 16.009, 16.010 ua.). Gemäß dem Intabulationsgrundsatz des § 431 ABGB erfolgt bei unbeweglichen Sachen die Übertragung des Eigentums und damit der Eigentumserwerb – von einigen hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen – durch die Eintragung in die öffentlichen Bücher. Der außerbücherliche Erwerber einer Liegenschaft ist nicht Eigentümer (vgl. JBI 1973, 524; JBI 1976, 144 ua.). Auch Wohnungseigentum wird gemäß der diesbezüglich hier anwendbaren Bestimmung des § 12 Abs 1 WEG 1975 (§ 29 1. C.) nur durch die Eintragung in das Grundbuch erworben. Der Eintragungsgrundsatz galt im übrigen auch bereits für das WEG 1948 (vgl. JBI 1973, 524). Den Beweis ihres bücherlichen Miteigentums oder Wohnungseigentums hat die Klägerin nicht erbracht, da nach dem außer Streit gestellten Sachverhalt bücherlicher Eigentümer der Liegenschaft der Verein der Freunde des Wohnungseigentums ist. Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin als Käuferin eines Liegenschaftsanteiles von der Beklagten die Räumung der angeführten Wohnung mit der Behauptung, die Beklagte benütze die Wohnung ohne Rechtstitel. Die gegen den titellosen Inhaber einer Wohnung eingebrachte Räumungsklage ist als Eigentumsklage zu beurteilen (Paragraph 366, ABGB) bei der der Kläger vor allem den Beweis seines Eigentums an der Liegenschaft zu erbringen hat vergleiche MietSlg 9.337, 16.008 ua.), wobei jeder Miteigentümer zur Klage befugt ist vergleiche , MietSlg 16.009, 16.010 ua.). Gemäß dem Intabulationsgrundsatz des Paragraph 431, ABGB erfolgt bei unbeweglichen Sachen die Übertragung des Eigentums und damit der Eigentumserwerb – von einigen hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen – durch die Eintragung in die öffentlichen Bücher. Der außerbücherliche Erwerber einer Liegenschaft ist nicht Eigentümer vergleiche , JBI 1973, 524; JBI 1976, 144 ua.). Auch Wohnungseigentum wird gemäß der diesbezüglich hier anwendbaren Bestimmung des Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975 (Paragraph 29, 1. C.) nur durch die Eintragung in das Grundbuch erworben. Der

Eintragungsgrundsatz galt im übrigen auch bereits für das WEG 1948 (vergleiche JBI 1973, 524). Den Beweis ihres bürgerlichen Miteigentums oder Wohnungseigentums hat die Klägerin nicht erbracht, da nach dem außer Streit gestellten Sachverhalt bürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft der Verein der Freunde des Wohnungseigentums ist.

Der Mangel der Eintragung des Eigentums- bzw des Wohnungseigentums im Grundbuch schließt es allerdings nicht aus, dem außerbüchlichen Erwerber der Liegenschaft oder des Liegenschaftsanteiles die in § 372 ABGB vorgesehenen Rechtsstellung des Ersitzungsbesitzers einzuräumen. Dem außerbüchlichen Erwerber, der eine Liegenschaft durch einen tauglichen Rechtstitel erworben hat und der sich im fehlerfreien Ersitzungsbesitz der Liegenschaft oder des Liegenschaftsanteiles befindet, wird das Recht zugebilligt, einen Dritten, dem kein Recht oder nur ein schwächeres Recht zukommt, mit der Eigentumsklage zu belangen (vgl. Klang II, 235; Bydlinski in Klang Kommentar IV/2, Seite 122 und 576; Koziol-Welser, Grundriß 3. Auflage Band II Seite 30 ff; SZ 28/31; 2 Ob 266/69, 2 Ob 544/51; 2 Ob 130/48). Die Klägerin hat für die Klage aus dem rechtlich vermuteten Eigentum nach § 372 ABGB aber nicht nur einen gültigen und tauglichen Rechtsgrund, sondern auch ihren Naturalbesitz und dessen Echtheit zu behaupten und zu beweisen (vgl. Klang a.a.O. S 234 ff; Koziol-Welser a.a.O. S 31). Der Ersitzungsbesitz für den Erwerb des Eigentums- bzw des Wohnungseigentums ist nicht Rechtsbesitz, sondern Sachbesitz. Einen solchen Naturalbesitz hat die Klägerin aber nicht behauptet. Sie brachte im Verfahren erster Instanz nur vor, vom Verein der Freunde des Wohnungseigentums einen Liegenschaftsanteil, der der genannten Wohnung entspreche, gekauft und auf Grund des Kaufvertrages das Recht auf ausschließliche Benützung und Verfügung über die Wohnung erworben zu haben. Behauptungen über Besitzerwerb und Besitzausübung hat sie nicht aufgestellt, sondern im Gegenteil vorgebracht, daß die Beklagte die Wohnung schon vor deren Erwerb durch die Klägerin bezogen habe und seither benütze. Hat aber die Klägerin die für die Eigentumsklage nach § 372 ABGB wesentlichen rechtserzeugenden Tatsachen nicht vollständig behauptet, war die Klage schon aus diesem Grunde abzuweisen. Der Mangel der Eintragung des Eigentums- bzw des Wohnungseigentums im Grundbuch schließt es allerdings nicht aus, dem außerbüchlichen Erwerber der Liegenschaft oder des Liegenschaftsanteiles die in Paragraph 372, ABGB vorgesehenen Rechtsstellung des Ersitzungsbesitzers einzuräumen. Dem außerbüchlichen Erwerber, der eine Liegenschaft durch einen tauglichen Rechtstitel erworben hat und der sich im fehlerfreien Ersitzungsbesitz der Liegenschaft oder des Liegenschaftsanteiles befindet, wird das Recht zugebilligt, einen Dritten, dem kein Recht oder nur ein schwächeres Recht zukommt, mit der Eigentumsklage zu belangen (vergleiche Klang römisch zwei, 235; Bydlinski in Klang Kommentar IV/2, Seite 122 und 576; Koziol-Welser, Grundriß 3. Auflage Band römisch zwei Seite 30 ff; SZ 28/31; 2 Ob 266/69, 2 Ob 544/51; 2 Ob 130/48). Die Klägerin hat für die Klage aus dem rechtlich vermuteten Eigentum nach Paragraph 372, ABGB aber nicht nur einen gültigen und tauglichen Rechtsgrund, sondern auch ihren Naturalbesitz und dessen Echtheit zu behaupten und zu beweisen (vergleiche Klang a.a.O. S 234 ff; Koziol-Welser a.a.O. S 31). Der Ersitzungsbesitz für den Erwerb des Eigentums- bzw des Wohnungseigentums ist nicht Rechtsbesitz, sondern Sachbesitz. Einen solchen Naturalbesitz hat die Klägerin aber nicht behauptet. Sie brachte im Verfahren erster Instanz nur vor, vom Verein der Freunde des Wohnungseigentums einen Liegenschaftsanteil, der der genannten Wohnung entspreche, gekauft und auf Grund des Kaufvertrages das Recht auf ausschließliche Benützung und Verfügung über die Wohnung erworben zu haben. Behauptungen über Besitzerwerb und Besitzausübung hat sie nicht aufgestellt, sondern im Gegenteil vorgebracht, daß die Beklagte die Wohnung schon vor deren Erwerb durch die Klägerin bezogen habe und seither benütze. Hat aber die Klägerin die für die Eigentumsklage nach Paragraph 372, ABGB wesentlichen rechtserzeugenden Tatsachen nicht vollständig behauptet, war die Klage schon aus diesem Grunde abzuweisen.

Der Revision war sohin ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E801014

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0080OB00530.77.0706.000

Im RIS seit

05.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

05.02.2026

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