

TE OGH 2008/6/11 7Ob37/08d

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.06.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin Dr. Huber als Vorsitzende und die Hofräte Dr. Schaumüller, Dr. Hoch, Dr. Kalivoda und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Friedrich Schubert, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei C***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Ulrike Christine Walter, Rechtsanwältin in Wien, wegen Räumung (Streitwert nach JN: 50.000 EUR), über den Rekurs der klagenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Korneuburg als Berufungsgericht vom 22. November 2007, GZ 22 R 79/07h-21, mit dem infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Gänserndorf vom 23. August 2007, GZ 14 C 122/07g-11, aufgehoben wurde, beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben und in der Sache selbst zu Recht erkannt, dass das Urteil des Erstgerichts (in der berichtigten Fassung) wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 485,86 EUR (darin enthalten 80,98 EUR an USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit 546,52 EUR (darin enthalten 61,92 EUR an USt und 175 EUR an Pauschalgebühr) bestimmten Kosten des Rekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin begeht von der Beklagten die Räumung (nur) von Bungalows auf der EZ ***** des Grundbuchs ***** S*****, zuletzt mit folgender zusammengefasster Begründung: Die Klägerin habe die Liegenschaft am 20. 2. 2007 im Verfahren 8 E 1294/03s des Bezirksgerichts Gänserndorf um ein Meistbot von 260.000 EUR zugeschlagen erhalten, sodass sie außerbücherliche Eigentümerin sei. Auf der Liegenschaft befänden sich sechs Bungalows, von denen die Beklagte vier titellos benutze. Diese berufe sich gegenüber der Klägerin darauf, sie habe diese Bungalows aufgrund eines Pachtvertrags, den sie am 2. 1. 2005 mit der vormaligen Eigentümerin dieser Liegenschaft T*****-Aktiengesellschaft, das sei die verpflichtete Partei im Verfahren 8 E 294/03s des Bezirksgerichts Gänserndorf, abgeschlossen habe, in Bestand genommen. Die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens sei schon zu TZ 2374/2003 erfolgt. Gemäß § 138 Abs 2 EO bewirke sie, dass alle Rechtshandlungen der verpflichteten Partei, welche die in Exekution gezogene Liegenschaft betreffen und nicht zur ordentlichen Verwaltung gehören, den Gläubigern und dem Ersteher gegenüber unwirksam seien. Der Abschluss von Bestandverträgen sei regelmäßig nicht der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft zuzuordnen, weshalb der nach der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens abgeschlossene Pachtvertrag gegenüber der Klägerin als Ersteherin nicht wirksam sei. Im Übrigen sei dieser Pachtvertrag auch als sittenwidrig zu qualifizieren. Es sei zwar richtig, dass zugunsten der N***** Handelsgesellschaft m.b.H. (in Hinkunft nur: N*****) Pachtrechte im Grundbuch aufschienen, diese seien jedoch

bereits erloschen und der Pachtvertrag beendet. Über das Vermögen der N***** sei das Konkursverfahren eröffnet worden; der bestellte Masseverwalter habe vergessen, für die Löschung des Pachtverhältnisses im Grundbuch Sorge zu tragen. Sämtliche auf der Liegenschaft einverlebte Pachtrechte seien gegenüber den im Grundbuch aufscheinenden Hypothekargläubigern nachrangig, weshalb sie gemäß § 150 EO mit Zuschlag erloschen seien. Die Klägerin begehrte von der Beklagten die Räumung (nur) von Bungalows auf der EZ ***** des Grundbuchs ***** S*****, zuletzt mit folgender zusammengefasster Begründung: Die Klägerin habe die Liegenschaft am 20. 2. 2007 im Verfahren 8 E 1294/03s des Bezirksgerichts Gänserndorf um ein Meistbot von 260.000 EUR zugeschlagen erhalten, sodass sie außerbücherliche Eigentümerin sei. Auf der Liegenschaft befänden sich sechs Bungalows, von denen die Beklagte vier titellos benutze. Diese berufe sich gegenüber der Klägerin darauf, sie habe diese Bungalows aufgrund eines Pachtvertrags, den sie am 2. 1. 2005 mit der vormaligen Eigentümerin dieser Liegenschaft T*****-Aktiengesellschaft, das sei die verpflichtete Partei im Verfahren 8 E 294/03s des Bezirksgerichts Gänserndorf, abgeschlossen habe, in Bestand genommen. Die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens sei schon zu TZ 2374/2003 erfolgt. Gemäß Paragraph 138, Absatz 2, EO bewirke sie, dass alle Rechtshandlungen der verpflichteten Partei, welche die in Exekution gezogene Liegenschaft betreffen und nicht zur ordentlichen Verwaltung gehören, den Gläubigern und dem Ersteher gegenüber unwirksam seien. Der Abschluss von Bestandverträgen sei regelmäßig nicht der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft zuzuordnen, weshalb der nach der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens abgeschlossene Pachtvertrag gegenüber der Klägerin als Ersteherin nicht wirksam sei. Im Übrigen sei dieser Pachtvertrag auch als sittenwidrig zu qualifizieren. Es sei zwar richtig, dass zugunsten der N***** Handelsgesellschaft m.b.H. (in Hinkunft nur: N*****) Pachtrechte im Grundbuch aufschienen, diese seien jedoch bereits erloschen und der Pachtvertrag beendet. Über das Vermögen der N***** sei das Konkursverfahren eröffnet worden; der bestellte Masseverwalter habe vergessen, für die Löschung des Pachtverhältnisses im Grundbuch Sorge zu tragen. Sämtliche auf der Liegenschaft einverlebte Pachtrechte seien gegenüber den im Grundbuch aufscheinenden Hypothekargläubigern nachrangig, weshalb sie gemäß Paragraph 150, EO mit Zuschlag erloschen seien.

Die Beklagte bestritt und wendete die mangelnde Aktiv- und Passivlegitimation ein. Für den Bungalow II seien Pachtrechte zugunsten der N***** eingetragen, die den Bungalow für 90 Jahre gepachtet habe. Das Gebäude sei von der N***** errichtet worden, und es handle sich dabei um ein Superädifikat; nur diese wäre daher berechtigt gewesen, Klage gegen die Beklagte einzubringen, und die Klägerin könne nur von dieser die Räumung verlangen. Beim Bungalow III handle es sich ebenso um ein Superädifikat, das von der T***** (gemeint: dem T*****) errichtet worden sei. Daher könne nur diese eine Klage gegen die Beklagte einbringen und es könne nur diese von der Klägerin selbst geklagt werden. Verpächter des in der Klage bezeichneten Pachtvertrags sei der T***** gewesen, eine titellose Benützung liege daher nicht vor. Eine allfällige Löschung der N***** im Firmenbuch bewirke keine Beendigung des Superädifikats. Laut Punkt 5a des Pachtvertrags komme der T***** ein Superädifikatsrecht zu, sodass nur diese legitimiert wäre. Für den Bungalow Nr 21 seien im Grundbuch Pachtrechte zugunsten eines gewissen Herrn K***** eingetragen. Die Beklagte bestritt und wendete die mangelnde Aktiv- und Passivlegitimation ein. Für den Bungalow römisch II seien Pachtrechte zugunsten der N***** eingetragen, die den Bungalow für 90 Jahre gepachtet habe. Das Gebäude sei von der N***** errichtet worden, und es handle sich dabei um ein Superädifikat; nur diese wäre daher berechtigt gewesen, Klage gegen die Beklagte einzubringen, und die Klägerin könne nur von dieser die Räumung verlangen. Beim Bungalow römisch III handle es sich ebenso um ein Superädifikat, das von der T***** (gemeint: dem T*****) errichtet worden sei. Daher könne nur diese eine Klage gegen die Beklagte einbringen und es könne nur diese von der Klägerin selbst geklagt werden. Verpächter des in der Klage bezeichneten Pachtvertrags sei der T***** gewesen, eine titellose Benützung liege daher nicht vor. Eine allfällige Löschung der N***** im Firmenbuch bewirke keine Beendigung des Superädifikats. Laut Punkt 5a des Pachtvertrags komme der T***** ein Superädifikatsrecht zu, sodass nur diese legitimiert wäre. Für den Bungalow Nr 21 seien im Grundbuch Pachtrechte zugunsten eines gewissen Herrn K***** eingetragen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt und verpflichtete die Beklagte zur Räumung der „auf dem einen integrierenden Bestandteil des Urteils bildenden Plan ./E (nach Berichtigung) gelb eingezeichneten“ vier Bungalows. Es ging dabei von folgendem Sachverhalt aus:

Am 28. 10. 1987 schlossen Ing. Norbert und Wienczyslawa S***** als Eltern und gesetzliche Vertreter ihrer beiden minderjährigen Kinder mit der N***** einen Pachtvertrag, dessen Punkt 5 lautet: „Die Parteien pachten die

vorgenannte Parzelle um darauf auf eigene Kosten ein Superädifikat zu errichten." Zu AZ 42 S 175/99b des Handelsgerichts Wien wurde über das Vermögen der N***** das Konkursverfahren eröffnet, das nach Vermögensverwertung beendet ist; die Gesellschaft ist liquidiert.

Zu AZ 8 E 1294/03s des Bezirksgerichts Gänserndorf führten zwei Gläubiger Exekution gegen die T*****-Aktiengesellschaft durch Zwangsversteigerung der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuchs ***** S****. Die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens ob der Liegenschaft wurde im Jahr 2003 zur TZ 2374/2003 im Grundbuch angemerkt. Im Schätzungsbericht wurde unter Punkt 2.10. „Baulichkeiten“ festgehalten: „Auf dem Grundstück befinden sich vier Gebäudekörper, und zwar: Zentralgebäude, Tennishalle, Schwimmbad, Bungalows.“ Unter Punkt 2.13. „Rechtssituation“ heißt es weiter: „Herr S***** verweist in seinem Schreiben vom 10. 4. 2004 auf einen Bestandvertrag zwischen der T*****-Aktiengesellschaft und dem T***** (Mietvertrag liegt bei) und führt aus, dass das Eigentum an dem Gebäude (Tennishalle und verschiedene Nebengebäude) im Eigentum des T***** stünde.“ In den Versteigerungssedikten (8 E 1294/03s-17 und 37) wurde das Versteigerungsobjekt wie folgt beschrieben: „Grundbuch ***** S****, EZ ***** Bauland Industriegebiet mit widmungswidriger Verbauung, Gebäude teilweise im devastierten Zustand“. Am 20. 2. 2007 erhielt die Klägerin den Zuschlag erteilt; sie erfüllte die Versteigerungsbedingungen.

Am 2. 1. 2005 schloss die T*****-Aktiengesellschaft in Liquidation mit der Beklagten einen Pachtvertrag, der unter anderem folgenden Inhalt hatte:

„Drittens: Die Verpächterin verpachtet nunmehr die Parzellen Nr. 18 und 19 laut beiliegender Planskizze an die Fa. C***** und letztere pachtet diese von der Verpächterin. Das Pachtverhältnis beginnt am 1. 1. 2005 und wird auf neunundneunzig Jahren abgeschlossen.

Viertens: Der jährliche Pachtschilling beträgt einschließlich MWST EUR 1.200,-- und ist jeweils bis 31. 3. eines jeden Jahres zu bezahlen. Indexgesichert, entsprechend den Verlautbarungen vom Österreichischen statistischen Zentralamt.

Fünftens: Die Parteien kommen überein, dass:

- a) Die auf den Parzellen 18 und 19 vom 'T*****' errichteten Bürogebäude in das Eigentum der Fa. C***** GmbH übergehen.
- b) Die Fa. C***** GmbH auf eine Rückzahlung ihrer Investbeteiligung an der Tennishalle verzichtet.
- c) Die Fa. C***** GmbH auf die Dauer von zehn Jahren von der Pacht befreit ist.

Mit diesem Übereinkommen sind alle gegenseitigen Forderungen verglichen.“

Der Pachtvertrag enthält keine Bestimmungen über ein ordentliches Kündigungsrecht der Verpächterin oder der Pächterin. Die Beklagte betreibt ihr Unternehmen in den im Plan ./E orange (richtig: gelb) gekennzeichneten Bungalows.

Das Erstgericht konnte nicht feststellen, wer die Bungalows erbaute.

Rechtlich argumentierte es, der Ersteher müsse seine Ansprüche gegen einen Dritten (anders als gegen den Verpflichteten) mit Räumungsklage geltend machen. Aktivlegitimiert für die gegen den titellosen Inhaber von Gebäuden gerichtete Räumungsklage sei der Eigentümer der Sache. Die Beklagte streite der Klägerin mit dem Einwand, bei den Bungalows handle es sich um Superädifikate, erkennbar das Eigentum daran ab. Aus §§ 297, 417 f ABGB folge jedoch, dass Gebäude (Bauwerke) grundsätzlich Bestandteil der bebauten Liegenschaft seien. Die Sonderrechtsfähigkeit eines Gebäudes sei daher die Ausnahme; nach anerkannten Behauptungs- und Beweislastregeln müsse, wer sich auf eine Ausnahme berufe, diese behaupten und beweisen. Dies sei der Beklagten nicht gelungen, da nicht feststehe, wer die Bungalows erbaut habe. Diese seien daher als unselbständige Bestandteile des Grundstücks anzusehen, die schon kraft Gesetzes dem Liegenschaftseigentümer zugefallen seien. Eigentümerin der Bungalows sei daher die im Zwangsversteigerungsverfahren verpflichtete Partei gewesen. Die Klägerin habe durch den Zuschlag das Eigentum daran erworben und sei zur Prozessführung aktiv legitimiert. Rechtlich argumentierte es, der Ersteher müsse seine Ansprüche gegen einen Dritten (anders als gegen den Verpflichteten) mit Räumungsklage geltend machen. Aktivlegitimiert für die gegen den titellosen Inhaber von Gebäuden gerichtete Räumungsklage sei der Eigentümer der Sache. Die Beklagte streite der Klägerin mit dem Einwand, bei den Bungalows handle es sich um

Superädifikate, erkennbar das Eigentum daran ab. Aus Paragraphen 297., 417 f ABGB folge jedoch, dass Gebäude (Bauwerke) grundsätzlich Bestandteil der bebauten Liegenschaft seien. Die Sonderrechtsfähigkeit eines Gebäudes sei daher die Ausnahme; nach anerkannten Behauptungs- und Beweislastregeln müsse, wer sich auf eine Ausnahme berufe, diese behaupten und beweisen. Dies sei der Beklagten nicht gelungen, da nicht feststehe, wer die Bungalows erbaut habe. Diese seien daher als unselbständige Bestandteile des Grundstücks anzusehen, die schon kraft Gesetzes dem Liegenschaftseigentümer zugefallen seien. Eigentümerin der Bungalows sei daher die im Zwangsversteigerungsverfahren verpflichtete Partei gewesen. Die Klägerin habe durch den Zuschlag das Eigentum daran erworben und sei zur Prozessführung aktiv legitimiert.

Selbst wenn man das Eigentum Dritter an den Bungalows annehmen wollte, hätte die Klägerin dennoch das Eigentum daran erworben, weil der Zuschlag als ursprüngliche Erwerbsart selbst dann Eigentum an den gutgläubigen Erstehern übertrage, wenn der Verpflichtete nicht Eigentümer der versteigerten Sache gewesen sei. Nach den Feststellungen habe die Zwangsversteigerung „Gebäude“ umfasst; wären die Bungalows als Superädifikate selbständige Rechtsobjekte gewesen, hätten sie nicht in die Versteigerung der Liegenschaft einbezogen werden dürfen. Voraussetzung für den Eigentumserwerb sei die Gutgläubigkeit des Erstehers, die gemäß § 328 ABGB vermutet werde und von der Beklagten gar nicht substantiiert bestritten worden sei. Der im Schätzgutachten („Rechtssituation“) angeführte Hinweis des „Herrn S*****“ reiche nicht aus, um den guten Glauben der Klägerin zu erschüttern. Selbst wenn man das Eigentum Dritter an den Bungalows annehmen wollte, hätte die Klägerin dennoch das Eigentum daran erworben, weil der Zuschlag als ursprüngliche Erwerbsart selbst dann Eigentum an den gutgläubigen Erstehern übertrage, wenn der Verpflichtete nicht Eigentümer der versteigerten Sache gewesen sei. Nach den Feststellungen habe die Zwangsversteigerung „Gebäude“ umfasst; wären die Bungalows als Superädifikate selbständige Rechtsobjekte gewesen, hätten sie nicht in die Versteigerung der Liegenschaft einbezogen werden dürfen. Voraussetzung für den Eigentumserwerb sei die Gutgläubigkeit des Erstehers, die gemäß Paragraph 328, ABGB vermutet werde und von der Beklagten gar nicht substantiiert bestritten worden sei. Der im Schätzgutachten („Rechtssituation“) angeführte Hinweis des „Herrn S*****“ reiche nicht aus, um den guten Glauben der Klägerin zu erschüttern.

Der Umstand, dass die Beklagte ihr Unternehmen in den Bungalows betreibe, bilde eine Beeinträchtigung des Eigentums der Klägerin, weshalb die Beklagte passiv legitimiert sei. Die berufe sich zur Rechtfertigung ihres Besitzes an den Bungalows auf den Pachtvertrag vom 2. 1. 2005. Dieser sei jedoch gemäß § 138 Abs 2 EO gegenüber der Klägerin unwirksam, da sein Abschluss keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft bilde: Er sei auf 99 Jahre ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit abgeschlossen worden. Darüber hinaus seien der Verpächterin im Verfahren 12 Cg 72/00h des Handelsgerichts Wien alle derartigen Vertragsabschlüsse untersagt worden. Die Beklagte benütze die Bungalows daher im Verhältnis zur Klägerin titellos, weshalb dem Klagebegehren statzugeben gewesen sei. Der Umstand, dass die Beklagte ihr Unternehmen in den Bungalows betreibe, bilde eine Beeinträchtigung des Eigentums der Klägerin, weshalb die Beklagte passiv legitimiert sei. Die berufe sich zur Rechtfertigung ihres Besitzes an den Bungalows auf den Pachtvertrag vom 2. 1. 2005. Dieser sei jedoch gemäß Paragraph 138, Absatz 2, EO gegenüber der Klägerin unwirksam, da sein Abschluss keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft bilde: Er sei auf 99 Jahre ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit abgeschlossen worden. Darüber hinaus seien der Verpächterin im Verfahren 12 Cg 72/00h des Handelsgerichts Wien alle derartigen Vertragsabschlüsse untersagt worden. Die Beklagte benütze die Bungalows daher im Verhältnis zur Klägerin titellos, weshalb dem Klagebegehren statzugeben gewesen sei.

Der Berufung der Beklagten wegen Mängelhaftigkeit des Verfahrens (unterbliebene Vernehmung des beantragten Zeugen Ing. S*****), Aktenwidrigkeit und falscher rechtlicher Beurteilung gab das Berufungsgericht Folge, hob das Urteil auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf, wobei der Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig erklärt wurde. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, der Abschluss eines Pachtvertrags in der Dauer von 99 Jahren sei unüblich; im Übrigen erachtete es die Prüfung für erforderlich, ob die Klägerin als Ersteherin der Liegenschaft gutgläubig auch (allfällige) Superädifikate (mit-)ersteigert habe. Die für den rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb geltenden Grundsätze hätten auch für den Eigentumserwerb durch Zuschlag Gültigkeit; geschützt sei daher nur das gutgläubige Vertrauen auf die Vollständigkeit des Grundbuchstands; bei Bedenken aufgrund äußerer Umstände treffe den Erwerber eine Nachforschungspflicht, die jedenfalls dann anzunehmen sei, wenn die Liegenschaft von einem Dritten benutzt werde. Daher führe der Hinweis im

Schätzgutachten und die tatsächliche Benützung der Bungalows durch die Beklagte dazu, dass ein gutgläubiger Erwerb der Bungalows, falls diese als Superädifikate zu qualifizieren seien, ausscheide. Die Klägerin könne daher nur dann Eigentum an den Bungalows erworben haben, wenn diese als unselbständige Bestandteile der Liegenschaft zu beurteilen seien. Dies sei zwar nach den Feststellungen des Erstgerichts zu bejahen, diese seien jedoch nicht mängelfrei getroffen worden. Die Beklagte habe sich nämlich zum Beweis dafür, dass es sich um Superädifikate handle, auf die Einvernahme des Zeugen Ing. ***** gestützt, worauf das Erstgericht nicht weiter eingegangen sei. Es werde daher die Einvernahme dieses Zeugen nachzuholen und neuerlich zu prüfen haben, ob die Bungalows als Superädifikate zu qualifizieren seien.

Den Rekurs gemäß § 519 Abs 1 Z 1 ZPO ließ das Berufungsgericht zu, weil eine Rechtsprechung zur Frage fehle, unter welchen Voraussetzungen der Ersteher gemeinsam mit der zwangsversteigerten Liegenschaft ein auf dieser befindliches Superädifikat gutgläubig erwerbe. Den Rekurs gemäß Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO ließ das Berufungsgericht zu, weil eine Rechtsprechung zur Frage fehle, unter welchen Voraussetzungen der Ersteher gemeinsam mit der zwangsversteigerten Liegenschaft ein auf dieser befindliches Superädifikat gutgläubig erwerbe.

Gegen den berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschluss erhob die Klägerin Rekurs mit dem Antrag auf Abänderung dahin, „dass die Berufung der Beklagten gegen das erstinstanzliche Urteil abgewiesen wird“.

Die Beklagte erstattete Rekursbeantwortung, in der sie die Zurückweisung des Rekurses, hilfsweise die Bestätigung des Aufhebungsbeschlusses, begehrte.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig und berechtigt:

1.1. Zum Einen stützt die Klägerin ihr Räumungsbegehren zwar auf eine titellose Benützung, leitet diese aber bereits in der maßgeblichen Klagserzählung (RIS-Justiz RS0043003) daraus ab, dass ein von der Beklagten abgeschlossener Pachtvertrag ihr gegenüber unwirksam sei. Daher ist das Bestehen oder Nichtbestehen eines Bestandvertrags im Rahmen des Räumungsstreits strittig (vgl 1 Ob 242/98i). Deshalb hängt die Zulässigkeit der Revision nach § 502 Abs 5 Z 2 ZPO nicht vom Streitwert ab (RIS-Justiz RS0043261 [T6]; RIS-Justiz RS0046865 [T8]); eines Bewertungsausspruches des Berufungsgerichts bedurfte es daher nicht. 1.1. Zum Einen stützt die Klägerin ihr Räumungsbegehren zwar auf eine titellose Benützung, leitet diese aber bereits in der maßgeblichen Klagserzählung (RIS-Justiz RS0043003) daraus ab, dass ein von der Beklagten abgeschlossener Pachtvertrag ihr gegenüber unwirksam sei. Daher ist das Bestehen oder Nichtbestehen eines Bestandvertrags im Rahmen des Räumungsstreits strittig vergleiche 1 Ob 242/98i). Deshalb hängt die Zulässigkeit der Revision nach Paragraph 502, Absatz 5, Ziffer 2, ZPO nicht vom Streitwert ab (RIS-Justiz RS0043261 [T6]; RIS-Justiz RS0046865 [T8]); eines Bewertungsausspruches des Berufungsgerichts bedurfte es daher nicht.

1.2. Zum Anderen bildet zwar die Rechtsfrage, die das Berufungsgericht zur Setzung des Rechtskraftvorbehalts veranlasste, keine erhebliche im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO: Die Beurteilung der Frage, ob in einem bestimmten Fall die konkret zu berücksichtigenden Umstände die Qualifikation des Verhaltens als redlich oder unredlich erfordern, hängt nämlich von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und stellt daher regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage dar (RIS-Justiz RS0010185 [T7]); generalisierende Ausführungen sind daher nicht möglich. 1.2. Zum Anderen bildet zwar die Rechtsfrage, die das Berufungsgericht zur Setzung des Rechtskraftvorbehalts veranlasste, keine erhebliche im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO: Die Beurteilung der Frage, ob in einem bestimmten Fall die konkret zu berücksichtigenden Umstände die Qualifikation des Verhaltens als redlich oder unredlich erfordern, hängt nämlich von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und stellt daher regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage dar (RIS-Justiz RS0010185 [T7]); generalisierende Ausführungen sind daher nicht möglich.

Allerdings macht die Klägerin in ihrem Rekurs zutreffend die unrichtige Lösung einer erheblichen Rechtsfrage durch das Berufungsgericht geltend, wenn sie sich gegen dessen Ansicht wehrt, die Klägerin könne nicht als gutgläubig angesehen werden. Dabei wurde nämlich - ohne Auseinandersetzung mit der zutreffenden Argumentation des Erstgerichts - die ständige Judikatur des Obersten Gerichtshofs unbedacht gelassen, wonach gemäß § 328 ABGB der Erwerber des Nachweises seines guten Glaubens enthoben ist und die Beweislast diesbezüglich denjenigen trifft, der aus der Unredlichkeit Rechte für sich ableiten will (RIS-Justiz RS0002942). Die Beklagte trug aber nicht einmal ansatzweise Einwendungen in diese Richtung. Der Rekurs ist daher zulässig. Allerdings macht die Klägerin in ihrem Rekurs zutreffend die unrichtige Lösung einer erheblichen Rechtsfrage durch das Berufungsgericht geltend, wenn sie sich gegen dessen Ansicht wehrt, die Klägerin könne nicht als gutgläubig angesehen werden. Dabei wurde nämlich -

ohne Auseinandersetzung mit der zutreffenden Argumentation des Erstgerichts - die ständige Judikatur des Obersten Gerichtshofs unbedacht gelassen, wonach gemäß Paragraph 328, ABGB der Erwerber des Nachweises seines guten Glaubens enthoben ist und die Beweislast diesbezüglich denjenigen trifft, der aus der Unredlichkeit Rechte für sich ableiten will (RIS-Justiz RS0002942). Die Beklagte trug aber nicht einmal ansatzweise Einwendungen in diese Richtung. Der Rekurs ist daher zulässig.

Aus Anlass eines Rekurses gegen einen Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts hat der Oberste Gerichtshof nicht nur die aufgeworfene Rechtsfrage, sondern die rechtliche Beurteilung durch das Berufungsgericht in jeder Richtung zu prüfen (RIS-Justiz RS0043903). Daher ist Folgendes zu erwägen:

2. Die Klägerin begehrte zuletzt die Verpflichtung der Beklagten zur Räumung der auf dem Plan ./E „orange“ eingezeichneten Bungalows, was vom Erstgericht (nach Berichtigung hinsichtlich der Farbe der Einzeichnung auf gelb) in sein Urteil durch Anschluss des Plans übernommen wurde. Es handelt sich dabei nach dem Inhalt des Plans ./E um die mit „II“ und „III“ bezeichneten Gebäude sowie um jenes Gebäude, das im Rahmen der Klagsausdehnung als „Bungalow Nr 5“ tituliert wurde. Nimmt man auf die dem strittigen Pachtvertrag vom 2. 1. 2005 angeschlossene (darin so bezeichnete) Planskizze Bedacht, so zeigt sich, dass es sich beim Bungalow II um zwei Gebäude mit der Nummerierung 17 und 18, beim Bungalow III um das Gebäude 19 sowie beim Bungalow 5 um das Gebäude 21 handelt. Das entspricht der Aussage des Geschäftsführers der Klägerin und, jedenfalls zum Bungalow 5, auch der Aussage des Geschäftsführers der Beklagten. Zur Klarstellung ist daher festzuhalten, dass das Räumungsbegehren die Bungalows mit den Nummern 17, 18, 19 und 21 betrifft, welche Bezeichnung im Weiteren beibehalten wird. Der geschaffene Exekutionstitel ist daher mit Rücksicht auf den zulässig dem Ersturteil als integrierenden Bestandteil angeschlossenen Plan noch ausreichend bestimmt (§ 226 ZPO iVm § 7 EO; RIS-Justiz RS0000489).2. Die Klägerin begehrte zuletzt die Verpflichtung der Beklagten zur Räumung der auf dem Plan ./E „orange“ eingezeichneten Bungalows, was vom Erstgericht (nach Berichtigung hinsichtlich der Farbe der Einzeichnung auf gelb) in sein Urteil durch Anschluss des Plans übernommen wurde. Es handelt sich dabei nach dem Inhalt des Plans ./E um die mit „II“ und „III“ bezeichneten Gebäude sowie um jenes Gebäude, das im Rahmen der Klagsausdehnung als „Bungalow Nr 5“ tituliert wurde. Nimmt man auf die dem strittigen Pachtvertrag vom 2. 1. 2005 angeschlossene (darin so bezeichnete) Planskizze Bedacht, so zeigt sich, dass es sich beim Bungalow römisch II um zwei Gebäude mit der Nummerierung 17 und 18, beim Bungalow römisch III um das Gebäude 19 sowie beim Bungalow 5 um das Gebäude 21 handelt. Das entspricht der Aussage des Geschäftsführers der Klägerin und, jedenfalls zum Bungalow 5, auch der Aussage des Geschäftsführers der Beklagten. Zur Klarstellung ist daher festzuhalten, dass das Räumungsbegehren die Bungalows mit den Nummern 17, 18, 19 und 21 betrifft, welche Bezeichnung im Weiteren beibehalten wird. Der geschaffene Exekutionstitel ist daher mit Rücksicht auf den zulässig dem Ersturteil als integrierenden Bestandteil angeschlossenen Plan noch ausreichend bestimmt (Paragraph 226, ZPO in Verbindung mit Paragraph 7, EO; RIS-Justiz RS0000489).

3. Schon das Erstgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Räumungsklage wegen der nach Ansicht der Klägerin ihr gegenüber titellosen Benützung der genannten Gebäude als Eigentumsklage nach § 366 ABGB zu qualifizieren ist (RIS-Justiz RS0062419). Daher hat der Kläger sein Eigentum und die Innehabung durch die Beklagte zu beweisen (RIS-Justiz RS0062419 [T4]). Anspruchsgegner ist jeder Inhaber, mag er selber Besitzer oder nur Besitzmittler für einen anderen sein oder auch seine Herrschaft bloß durch einen Dritten vermittelt erhalten (RIS-Justiz RS0010918 [T1]), und zwar im Zeitpunkt der Zustellung der Klage oder des Schlusses der mündlichen Verhandlung (RIS-Justiz RS0010862). Für die Voraussetzung auf Beklagtenseite genügt der Beweis, dass der Beklagte die Sache noch besitzt, mag auch ein anderer die Sache als Verwahrer, Entlehrer, Mieter usw für ihn innehaben. Der Räumungskläger hat nachzuweisen, dass der Räumungsbeklagte trotz Weitergabe oder Rückgabe der Räumlichkeiten an einen Dritten seine Verfügungsgewalt über diese Räume nicht aufgegeben hat (Klicka in Schwimann3, § 369 Rz 1 mwN). Der Beklagte kann gegen den Herausgabeanspruch des Klägers dessen Eigentumsverlust, eine Zug-um-Zug-Verknüpfung oder ein eigenes, dem Eigentümer gegenüber wirksames Recht zur Innehabung einwenden; in Frage kommen dingliche oder obligatorische Rechte (zum Beispiel Bestandrechte), aber auch familienrechtliche Benützungsrechte (Eccher in KBB2 § 366 Rz 4). Der Eigentümer einer Liegenschaft hat keinen Räumungsanspruch gegen einen Dritten, dem der Vertragspartner des Eigentümers die Sache überlassen hat und nach seinem Vertragsverhältnis mit dem Eigentümer auch überlassen darf (RIS-Justiz RS0010416 [T15]). Die Beweislast für die Beschränkung der dem Eigentümer in § 354 ABGB verliehenen Ausschließungsmacht trifft den Beklagten (10 Ob 199/99h; RIS-Justiz RS0010416 [T7]). Allfällige Unklarheiten gehen daher zu Lasten des Benützers (RIS-Justiz RS0010849 [T2]). Der Eigentümer einer Sache hat jedoch,

auch wenn über diese Sache ein Bestandverhältnis zustandegekommen ist, das Recht, die Sache von jedem Dritten zurückzufordern, der weder selbst der Bestandnehmer ist noch seine Berechtigung zur Benützung der Sache von den Rechten des Bestandnehmers abzuleiten vermag (Klicka in Schwimann3 § 366 Rz 14). Schon das Erstgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Räumungsklage wegen der nach Ansicht der Klägerin ihr gegenüber titellosen Benützung der genannten Gebäude als Eigentumsklage nach Paragraph 366, ABGB zu qualifizieren ist (RIS-Justiz RS0062419). Daher hat der Kläger sein Eigentum und die Innehabung durch die Beklagte zu beweisen (RIS-Justiz RS0062419 [T4]). Anspruchsgegner ist jeder Inhaber, mag er selber Besitzer oder nur Besitzmittler für einen anderen sein oder auch seine Herrschaft bloß durch einen Dritten vermittelt erhalten (RIS-Justiz RS0010918 [T1]), und zwar im Zeitpunkt der Zustellung der Klage oder des Schlusses der mündlichen Verhandlung (RIS-Justiz RS0010862). Für die Voraussetzung auf Beklagtenseite genügt der Beweis, dass der Beklagte die Sache noch besitzt, mag auch ein anderer die Sache als Verwahrer, Entlehner, Mieter usw für ihn innehaben. Der Räumungskläger hat nachzuweisen, dass der Räumungsbeklagte trotz Weitergabe oder Rückgabe der Räumlichkeiten an einen Dritten seine Verfügungsgewalt über diese Räume nicht aufgegeben hat (Klicka in Schwimann3, Paragraph 369, Rz 1 mwN). Der Beklagte kann gegen den Herausgabeanspruch des Klägers dessen Eigentumsverlust, eine Zug-um-Zug-Verknüpfung oder ein eigenes, dem Eigentümer gegenüber wirksames Recht zur Innehabung einwenden; in Frage kommen dingliche oder obligatorische Rechte (zum Beispiel Bestandrechte), aber auch familienrechtliche Benützungsrechte (Eccher in KBB2 Paragraph 366, Rz 4). Der Eigentümer einer Liegenschaft hat keinen Räumungsanspruch gegen einen Dritten, dem der Vertragspartner des Eigentümers die Sache überlassen hat und nach seinem Vertragsverhältnis mit dem Eigentümer auch überlassen darf (RIS-Justiz RS0010416 [T15]). Die Beweislast für die Beschränkung der dem Eigentümer in Paragraph 354, ABGB verliehenen Ausschließungsmacht trifft den Beklagten (10 Ob 199/99h; RIS-Justiz RS0010416 [T7]). Allfällige Unklarheiten gehen daher zu Lasten des Benutzers (RIS-Justiz RS0010849 [T2]). Der Eigentümer einer Sache hat jedoch, auch wenn über diese Sache ein Bestandverhältnis zustandegekommen ist, das Recht, die Sache von jedem Dritten zurückzufordern, der weder selbst der Bestandnehmer ist noch seine Berechtigung zur Benützung der Sache von den Rechten des Bestandnehmers abzuleiten vermag (Klicka in Schwimann3 Paragraph 366, Rz 14).

Es ist daher zunächst zu prüfen, ob das Eigentum der Klägerin und ebenso die Innehabung der vier Bungalows durch die Beklagte zu bejahen sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Auseinandersetzung mit den von der Beklagten erhobenen Einwänden, sie sei nicht passiv legitimiert und sie benütze den Bungalow 19 nicht titellos.

4.1. Es steht fest, dass dem Kläger im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend die Liegenschaft EZ ***** GB ***** S***** am 20. 2. 2007 der Zuschlag erteilt wurde und er die Versteigerungsbedingung erfüllte. Der Ersteher erwirbt bereits mit der Zuschlagserteilung und nicht erst mit der bucherlichen Einverleibung Eigentum an der erstandenen Liegenschaft, wenn auch sein Eigentumsrecht zunächst nur ein beschränktes ist. Die vollen Eigentumsbefugnisse erwirbt der Ersteher, wie sich aus den Bestimmungen der §§ 156 Abs 2 und 237 Abs 1 EO ergibt, mit der Erfüllung der Versteigerungsbedingungen (SZ 51/123). Bei Erfüllung der Versteigerungsbedingungen nach Rechtskraft des Zuschlags ist die durch Zuschlag erworbene Rechtsstellung des Erstehers der eines grundbücherlichen Eigentümers vergleichbar (4 Ob 214/98v = RIS-Justiz RS0015120 [T2]). Die Klägerin wurde daher aufgrund des Zuschlags - dessen Rechtskraft nicht strittig ist - und der Erfüllung der Versteigerungsbedingungen unbedingte Eigentümerin der Liegenschaft, und zwar unabhängig davon, ob bereits eine Verbücherung erfolgte oder nicht. Sie war damit auch zur Einbringung einer Räumungsklage legitimiert (Angst in Angst, EO² § 156 Rz 11; idS 5 Ob 117/98m [zur Passivlegitimation]; 1 Ob 344/99s [zur Aktivlegitimation]; RIS-Justiz RS0008292 [für das Grundbuchsverfahren]; RIS-Justiz RS0008354); unter diesem Aspekt wurde die Aktivlegitimation von der Beklagten auch gar nicht in Abrede gestellt.4.1. Es steht fest, dass dem Kläger im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend die Liegenschaft EZ ***** GB ***** S***** am 20. 2. 2007 der Zuschlag erteilt wurde und er die Versteigerungsbedingung erfüllte. Der Ersteher erwirbt bereits mit der Zuschlagserteilung und nicht erst mit der bucherlichen Einverleibung Eigentum an der erstandenen Liegenschaft, wenn auch sein Eigentumsrecht zunächst nur ein beschränktes ist. Die vollen Eigentumsbefugnisse erwirbt der Ersteher, wie sich aus den Bestimmungen der Paragraphen 156, Absatz 2 und 237 Absatz eins, EO ergibt, mit der Erfüllung der Versteigerungsbedingungen (SZ 51/123). Bei Erfüllung der Versteigerungsbedingungen nach Rechtskraft des Zuschlags ist die durch Zuschlag erworbene Rechtsstellung des Erstehers der eines grundbücherlichen Eigentümers vergleichbar (4 Ob 214/98v = RIS-Justiz RS0015120 [T2]). Die Klägerin wurde daher aufgrund des Zuschlags - dessen Rechtskraft nicht strittig ist - und der Erfüllung der Versteigerungsbedingungen unbedingte Eigentümerin der Liegenschaft, und zwar unabhängig davon, ob bereits eine Verbücherung erfolgte oder nicht. Sie war damit auch zur Einbringung einer Räumungsklage legitimiert (Angst in Angst, EO² Paragraph 156, Rz 11; idS

5 Ob 117/98m [zur Passivlegitimation]; 1 Ob 344/99s [zur Aktivlegitimation]; RIS-Justiz RS0008292 [für das Grundbuchsverfahren]; RIS-Justiz RS0008354); unter diesem Aspekt wurde die Aktivlegitimation von der Beklagten auch gar nicht in Abrede gestellt.

4.2. Fraglich ist nun, ob sich der Eigentumserwerb des Klägers an der Liegenschaft und damit ebenso die Aktivlegitimation auch auf die Gebäude erstreckte.

4.2.1. Zum Bungalow 21 - den auch die Beklagte nicht als Superädifikat qualifiziert - ist zu bedenken, dass zur Liegenschaft nicht nur das Grundstück gehört, sondern alles, was damit organisch oder mechanisch verbunden ist. Hiezu bestimmt § 297 ABGB, dass zu den unbeweglichen Sachen (und damit zu den Liegenschaften) diejenigen gehören, die auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, dass sie stets darauf bleiben sollen, also Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraum. Nach dieser Bestimmung ist im Zweifel anzunehmen, Häuser und Gebäude seien in der Absicht aufgeführt worden, dass sie stets auf dem Grundstück bleiben sollen, sodass sie im Zweifel Bestandteile der Liegenschaft sind. Gebäude und andere Bauwerke müssen allerdings nicht unbedingt Teile der Liegenschaft sein und können im Eigentum eines anderen als des Liegenschaftseigentümers stehen. Es handelt sich dabei um Bauwerke im Sinn des § 435 ABGB, also um Superädifikate. Die Qualifikation eines Bauwerks als Superädifikat steht aber der Exekution solange nicht entgegen, als nicht dessen Eigentümer sein Recht geltend macht, weil durch die gemeinsam mit dem Grundstück durchgeführte Versteigerung nur in seine Rechte eingegriffen wird, welche die Vornahme der Exekution auf das Bauwerk unzulässig machen. Der Eigentümer des Bauwerks kann sein Recht nur mit einer Klage nach § 37 EO geltend machen. Solange er nicht erfolgreich gegen die Exekution Widerspruch erhoben hat, ist ein auf dem zu versteigernden Grundstück errichtetes Gebäude als ein Teil der Gegenstand der Exekution bildenden Liegenschaft anzusehen. Das gilt selbst dann, wenn im Grundbuch gemäß § 19 Abs 1 UHG ersichtlich gemacht ist, dass auf dem Grundstück ein Bauwerk gemäß § 435 ABGB besteht, weil diese Eintragung keine Rechtswirkungen hat (3 Ob 17/88). 4.2.1. Zum Bungalow 21 - den auch die Beklagte nicht als Superädifikat qualifiziert - ist zu bedenken, dass zur Liegenschaft nicht nur das Grundstück gehört, sondern alles, was damit organisch oder mechanisch verbunden ist. Hiezu bestimmt Paragraph 297, ABGB, dass zu den unbeweglichen Sachen (und damit zu den Liegenschaften) diejenigen gehören, die auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, dass sie stets darauf bleiben sollen, also Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraum. Nach dieser Bestimmung ist im Zweifel anzunehmen, Häuser und Gebäude seien in der Absicht aufgeführt worden, dass sie stets auf dem Grundstück bleiben sollen, sodass sie im Zweifel Bestandteile der Liegenschaft sind. Gebäude und andere Bauwerke müssen allerdings nicht unbedingt Teile der Liegenschaft sein und können im Eigentum eines anderen als des Liegenschaftseigentümers stehen. Es handelt sich dabei um Bauwerke im Sinn des Paragraph 435, ABGB, also um Superädifikate. Die Qualifikation eines Bauwerks als Superädifikat steht aber der Exekution solange nicht entgegen, als nicht dessen Eigentümer sein Recht geltend macht, weil durch die gemeinsam mit dem Grundstück durchgeführte Versteigerung nur in seine Rechte eingegriffen wird, welche die Vornahme der Exekution auf das Bauwerk unzulässig machen. Der Eigentümer des Bauwerks kann sein Recht nur mit einer Klage nach Paragraph 37, EO geltend machen. Solange er nicht erfolgreich gegen die Exekution Widerspruch erhoben hat, ist ein auf dem zu versteigernden Grundstück errichtetes Gebäude als ein Teil der Gegenstand der Exekution bildenden Liegenschaft anzusehen. Das gilt selbst dann, wenn im Grundbuch gemäß Paragraph 19, Absatz eins, UHG ersichtlich gemacht ist, dass auf dem Grundstück ein Bauwerk gemäß Paragraph 435, ABGB besteht, weil diese Eintragung keine Rechtswirkungen hat (3 Ob 17/88).

Der Bungalow 21 ist daher jedenfalls als unselbständiger Bestandteil der Liegenschaft anzusehen (RIS-Justiz RS0009946 [T3]), der das rechtliche Schicksal der Hauptsache (= Liegenschaft) teilt, sodass zu diesem Gebäude vom Eigentumserwerb der Klägerin durch Zuschlagserteilung auszugehen ist.

4.2.2. Unterstellt man - im Sinn der Behauptungen der Beklagten - eine Qualifikation der Bungalows 17, 18 und 19 als Superädifikate, so ist zu beachten, dass selbst dann, wenn das Superädifikat unzulässiger Weise im Zuge der Realexekution mitversteigert wurde, der gutgläubige Ersteher durch den Zuschlag daran Eigentum erwirbt (3 Ob 85/83 = RIS-Justiz RS0003454; Hinteregger in Schwimann3, § 435 Rz 13; Angst in Angst, EO², § 156 Rz 5). Wie bereits erwähnt, wird im Zweifel die Redlichkeit des Besitzes vermutet, weshalb die Beweislast denjenigen trifft, der aus der Unredlichkeit Rechte für sich ableiten will (RIS-Justiz RS0002942). Die Beklagte hätte daher die gesetzliche Vermutung der Redlichkeit der Klägerin durch die Behauptung und den Nachweis konkreter Umstände, nach denen die Klägerin den Bestand von Superädifikaten an den Bungalows 17 bis 19 ernstlich hätte in Erwägung ziehen müssen,

widerlegen müssen. Einen derartigen Beweis ist sie aber nicht angetreten, sodass es im vorliegenden Verfahren gar keiner Auseinandersetzung mit der Gut- oder Schlechtgläubigkeit der Klägerin bedurfte, sondern ihre Gutgläubigkeit ungeprüft zu unterstellen ist. Deshalb kommt auch der Feststellung des Erstgerichts zum Inhalt des Schätzungsgutachtens keinerlei rechtliche Relevanz zu; es ist auch gar nicht behauptet worden und nicht erwiesen, dass die Klägerin davon und von der Nutzung der Bungalows vor Zuschlagserteilung Kenntnis erlangte. Ohne (solche) konkrete Verdachtsmomente trifft den Bieter im Zwangsversteigerungsverfahren aber keine Verpflichtung, in das Schätzungsprotokoll oder überhaupt in den Gerichtsakt Einsicht zu nehmen (RIS-Justiz RS0002854). Im Übrigen vermögen Beweisergebnisse Prozessbehauptungen nicht zu ersetzen (RIS-Justiz RS0038037 [T11] uva).

4.2.2. Unterstellt man - im Sinn der Behauptungen der Beklagten - eine Qualifikation der Bungalows 17, 18 und 19 als Superädifikate, so ist zu beachten, dass selbst dann, wenn das Superädifikat unzulässiger Weise im Zuge der Realexekution mitversteigert wurde, der gutgläubige Ersteher durch den Zuschlag daran Eigentum erwirbt (3 Ob 85/83 = RIS-Justiz RS0003454; Hinteregger in Schwimann3, Paragraph 435, Rz 13; Angst in Angst, EO², Paragraph 156, Rz 5). Wie bereits erwähnt, wird im Zweifel die Redlichkeit des Besitzes vermutet, weshalb die Beweislast denjenigen trifft, der aus der Unredlichkeit Rechte für sich ableiten will (RIS-Justiz RS0002942). Die Beklagte hätte daher die gesetzliche Vermutung der Redlichkeit der Klägerin durch die Behauptung und den Nachweis konkreter Umstände, nach denen die Klägerin den Bestand von Superädifikaten an den Bungalows 17 bis 19 ernstlich hätte in Erwägung ziehen müssen, widerlegen müssen. Einen derartigen Beweis ist sie aber nicht angetreten, sodass es im vorliegenden Verfahren gar keiner Auseinandersetzung mit der Gut- oder Schlechtgläubigkeit der Klägerin bedurfte, sondern ihre Gutgläubigkeit ungeprüft zu unterstellen ist. Deshalb kommt auch der Feststellung des Erstgerichts zum Inhalt des Schätzungsgutachtens keinerlei rechtliche Relevanz zu; es ist auch gar nicht behauptet worden und nicht erwiesen, dass die Klägerin davon und von der Nutzung der Bungalows vor Zuschlagserteilung Kenntnis erlangte. Ohne (solche) konkrete Verdachtsmomente trifft den Bieter im Zwangsversteigerungsverfahren aber keine Verpflichtung, in das Schätzungsprotokoll oder überhaupt in den Gerichtsakt Einsicht zu nehmen (RIS-Justiz RS0002854). Im Übrigen vermögen Beweisergebnisse Prozessbehauptungen nicht zu ersetzen (RIS-Justiz RS0038037 [T11] uva).

Der Gegenstand der Versteigerung wird durch den Inhalt des Schätzungsprotokolls, die Versteigerungsbedingungen und das Versteigerungssedikt festgelegt (3 Ob 85/83 uva). Hier steht fest, dass das Versteigerungsobjekt im Versteigerungssedikt mit „GB ***** S*****, EZ *****, Bauland Industriegebiet mit widmungswidriger Verbauung, Gebäude teilweise im devastierten Zustand“ bezeichnet wurde; damit wurden - wovon schon das Erstgericht zutreffend ausging - die auf der genannten Liegenschaft befindlichen Gebäude im Versteigerungssedikt ausdrücklich erwähnt und bildeten deshalb (auch) den Gegenstand dieser Versteigerung.

4.3. Die Klägerin hat daher durch Zuschlag dieser Liegenschaft und Erfüllung der Versteigerungsbedingungen unbedingtes Eigentum nicht nur an der Liegenschaft, sondern auch auf den darauf befindlichen Bungalows 17 bis 19 sowie 21 erworben und ist deshalb auch hinsichtlich der Gebäude zur Erhebung der Räumungsklage gegen die Beklagte, die mit der verpflichteten Partei im Zwangsversteigerungsverfahren nicht ident ist, legitimiert.

4.4. Zu diesem Ergebnis gelangt man entsprechend den vorhergehenden Ausführungen unabhängig davon, ob es sich bei den Bungalows um Superädifikate handelte oder nicht. Der Lösung dieser - vom Rekursgericht für wesentlich erachteten - Rechtsfrage bedarf es daher nicht; ebensowenig stellt die Unterlassung der Einvernahme des Zeugen Ing. S*****, der von der Beklagten zum Beweis dafür geführt wurde, dass die Bungalows II und III von Dritten errichtet worden seien und es sich um Superädifikate handle, einen Mangel des erstgerichtlichen Verfahrens dar. Denn das Beweisthema betrifft keine rechtlich relevanten Umstände. Unbeachtet hat daher auch die Negativfeststellung des Erstgerichts zur Frage zu bleiben, wer die Gebäude errichtet hat. 4.4. Zu diesem Ergebnis gelangt man entsprechend den vorhergehenden Ausführungen unabhängig davon, ob es sich bei den Bungalows um Superädifikate handelte oder nicht. Der Lösung dieser - vom Rekursgericht für wesentlich erachteten - Rechtsfrage bedarf es daher nicht; ebensowenig stellt die Unterlassung der Einvernahme des Zeugen Ing. S*****, der von der Beklagten zum Beweis dafür geführt wurde, dass die Bungalows römisch II und römisch III von Dritten errichtet worden seien und es sich um Superädifikate handle, einen Mangel des erstgerichtlichen Verfahrens dar. Denn das Beweisthema betrifft keine rechtlich relevanten Umstände. Unbeachtet hat daher auch die Negativfeststellung des Erstgerichts zur Frage zu bleiben, wer die Gebäude errichtet hat.

Zusammengefasst ist daher sowohl das Eigentum der Klägerin an den Gebäuden als auch ihre Klagslegitimation zu bejahen. Die Benützung der vier Bungalows durch die Beklagte steht ohnehin unbekämpft fest.

5. Im Weiteren bedarf es daher einer Auseinandersetzung damit, ob die Beklagte die Benützung auf einen gegenüber der Klägerin wirksamen Titel zu stützen vermag.

5.1.1. Zum Gebäude II, also zu den Bungalows 17 und 18, wendete die Beklagte (erkennbar) das Bestehen eines Superädifikats im Eigentum eines Dritten ein, wozu auf die voranstehenden Ausführungen verwiesen werden kann.
5.1.1. Zum Gebäude römisch II, also zu den Bungalows 17 und 18, wendete die Beklagte (erkennbar) das Bestehen eines Superädifikats im Eigentum eines Dritten ein, wozu auf die voranstehenden Ausführungen verwiesen werden kann.

Weiters behauptete die Beklagte die Verbücherung eines Pachtrechts zugunsten der N*****. Die Klägerin erwiderte dazu, dieser Pachtvertrag sei bereits erloschen/beendet, was von der Beklagten in keiner Weise substantiiert bestritten wurde. Selbst bei Bestehen eines aufrechten Bestandverhältnisses der N***** mit Wirksamkeit für die Klägerin wäre zu beachten, dass die Beklagte ihr Recht auf Nutzung des Gebäudes II gar nicht aus einer von ihr mit der N***** getroffenen Vereinbarung ableitet, sodass damit keine Rechtfertigung der Nutzung der Bungalows 17 und 18 gegenüber der Klägerin als nunmehriger Eigentümerin gelingen kann. Damit wird nämlich weder ein Titel der Beklagten für die Benützung unmittelbar gegenüber der Klägerin behauptet noch ein vom Vertragspartner der Klägerin abgeleiteter Titel. Weiters behauptete die Beklagte die Verbücherung eines Pachtrechts zugunsten der N*****. Die Klägerin erwiderte dazu, dieser Pachtvertrag sei bereits erloschen/beendet, was von der Beklagten in keiner Weise substantiiert bestritten wurde. Selbst bei Bestehen eines aufrechten Bestandverhältnisses der N***** mit Wirksamkeit für die Klägerin wäre zu beachten, dass die Beklagte ihr Recht auf Nutzung des Gebäudes römisch II gar nicht aus einer von ihr mit der N***** getroffenen Vereinbarung ableitet, sodass damit keine Rechtfertigung der Nutzung der Bungalows 17 und 18 gegenüber der Klägerin als nunmehriger Eigentümerin gelingen kann. Damit wird nämlich weder ein Titel der Beklagten für die Benützung unmittelbar gegenüber der Klägerin behauptet noch ein vom Vertragspartner der Klägerin abgeleiteter Titel.

5.1.2. Auf den Pachtvertrag vom 2. 1. 2005 hat sich die Beklagte zur Rechtfertigung ihrer Nutzung - ungeachtet allfälliger vorprozessualer Argumentation - in ihren Einwendungen gar nicht berufen. Einer Prüfung der Wirksamkeit dieses Bestandvertrags gegenüber der Klägerin bedarf es daher nicht. Abgesehen davon regelt der Inhalt dieses Pachtvertrags gar nicht die Verpachtung der Bungalows 18 und 19, sondern nur der Grundflächen der Parzellen 18 und 19, die jedoch nicht den Gegenstand der vorliegenden Räumungsklage bilden; es finden auch die Bungalows 17 und 21 keine Erwähnung in diesem Pachtvertrag.

Weiters ist zu bemerken, dass im Pachtvertrag vom 2. 1. 2005 zum einen die Verpachtung der Parzellen 18 und 19 geregelt und zum anderen die Übertragung des Eigentums an den „Bürob

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