jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE OGH 2007/6/20 7Ob114/07a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.06.2007

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber als Vorsitzende sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W*****, vertreten durch Dr. Candidus Cortolezis, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagte Partei Dragica M*****, vertreten durch Dr. Markus Freund, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 30. Jänner 2007, GZ 40 R 286/06i-28, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 5. September 2006, GZ 37 C 185/05b-22, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der Revision wird Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichtes wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen die mit EUR 472,46 (hierin enthalten EUR 78,74 USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit EUR 441,69 (hierin enthalten EUR 175,-- Pauschalgebühr und EUR 44,45 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

**Text**

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte erwarb mit Kaufvertrag vom Dezember 1996 von der S*****gesellschaft m.b.H., deren Firmenwortlaut in der Folge in „L***** Handelsgesellschaft m.b.H." geändert wurde und die außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 959 GB *****, Bezirksgericht D***** war, 29/1148 (im Ersturteil unrichtig: 29/1146) Miteigentumsanteile, verbunden mit zukünftigem Wohnungseigentum an der Wohnung top 18, zum festgelegten Kaufpreis von S 648.000,-- (EUR 47.092,--), wobei lastenfreie Übergabe vereinbart und Mag. Andreas D***** Vollmacht erteilt wurde, alle Schritte zur Begründung von Wohnungseigentum vorzunehmen. Die Finanzierung erfolgte über die B***** AG. Der Kaufvertrag wurde mit Bescheid der Wiener Landesregierung vom 4. 7. 1997 grundverkehrsbehördlich genehmigt. Seit 1. 7. 1997 bewohnt die Beklagte diese Wohnung durchgehend. Sie bezahlte nur ein bis zwei Jahre die monatlichen Kreditraten von S 5.160,-- (EUR 374,99), seither nur die monatlichen Betriebskosten von zuletzt EUR 98,--. Ihr Eigentumsrecht an der Wohnung wurde bisher nicht einverleibt.

Mit Beschluss des Handelsgerichtes Wien vom 6. 10. 1999, 3 S 525/99x, wurde über das Vermögen der L***** Handelsgesellschaft m.b.H. (im Folgenden: Gemeinschuldnerin) das Konkursverfahren eröffnet, welches immer noch anhängig ist. Die Beklagte (im Ersturteil unrichtig: Klägerin) und ihr Mann meldeten in diesem Konkursverfahren eine Forderung von insgesamt S 1,116.500,-- (EUR 81.139,22) an und begründeten dies wie folgt:

„Seitens der Gemeinschuldnerin wurde uns die Wohnung Nr 18 im Haus L***** zum Kauf angeboten ... in der Folge haben wir herausgefunden, dass wir auch einen Kreditvertrag für die Bausparkasse sowie einen weiteren Kaufvertrag betreffend eine Wohnung im Bruck/Mur abgeschlossen haben. Wir haben keine Gegenleistung erhalten, zumal wir im Grundbuch nicht einverleibt sind. In der Folge der Hypothekarbelastung wäre die gekaufte Wohnung auch völlig wertlos. Durch die arglistige Täuschung der Gemeinschuldnerin entstand uns ein Schaden in ... genannter Höhe."

Mit Kaufvertrag vom 25. 6. 2005 erwarb die Klägerin vom Masseverwalter 1025/1360-Anteile der eingangs bezeichneten Liegenschaft und damit unter anderem auch die Wohnung top 18. Dieser Kaufvertrag wurde mit Beschluss vom 27. 8. 2004 konkursgerichtlich genehmigt. Die Klägerin wurde zwischenzeitlich auch als Eigentümerin im Grundbuch einverleibt. In Pkt 5.2 dieses Kaufvertrages ist festgehalten, dass seitens des Verkäufers (Masseverwalter) keine Gewähr dafür übernommen wird, dass die Liegenschaftsanteile frei von Bestand- oder Nutzungsrechten (Dritter) sind.

Bereits Anfang 2005 hatte der Geschäftsführer der Klägerin, der vom bevorstehenden Verkauf durch den Masseverwalter über das Internet Kenntnis erlangt hatte, unter anderem auch die Wohnung der Beklagten besichtigt. Erst nach Übernahme der Hausverwaltung erfolgte eine nähere Prüfung, welche Rechtsverhältnisse der einzelnen Wohnungen bestanden. Zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz in dieser Rechtssache am 20. 2. 2006 hatte der Masseverwalter (im Ersturteil unrichtig: „die Beklagte") „die gegenständliche Liegenschaft noch in Besitz und nicht an die klagende Partei übergeben".

Mit der am 14. 4. 2005 eingebrachten Klage begehrt die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Räumung der Wohnung top 18. Die Beklagte benütze die Wohnung titellos, sei doch ihr Kaufvertrag nie verbüchert worden. Der Kaufvertrag sei von der Gemeinschuldnerin auch nicht unterfertigt und niemals wirksam durchgeführt worden. Vielmehr habe die Klägerin „mit dem Augenblick der konkursgerichtlichen Genehmigung (Rechtskraft des Zuschlages) nach den Bestimmungen der EO über den Zuschlag Eigentum als originäre Erwerbsart erworben" und habe die Beklagte als vormalige außerbücherliche Eigentümerin nunmehr keinen dinglichen Anspruch mehr auf die von ihr erworbenen Liegenschaftsanteile. Insoweit könne sie sich „lediglich wegen eines Kunstfehlers des damaligen Vertragserrichters schadlos halten". Der Kaufvertrag sei von der (damaligen) Verkäuferin auch nicht unterfertigt worden und liege deshalb „keine Urkunde" vor, weshalb „der Kauf niemals wirksam durchgeführt" worden sei, welche Mängel das Finanzamt und die Grundverkehrsbehörde jedoch übersehen hätten. Bei Erwerb ihres Eigentums habe die Klägerin auch keinerlei Indizien dahingehend wahrgenommen, dass andere Personen eine Eigentümereigenschaft hätten.

Die Beklagte bestritt das Klagebegehren. Ihr Kaufvertrag sei wirksam und grundverkehrsbehördlich genehmigt worden. Der Klägerin sei auch bei Abschluss des Kaufvertrages bekannt gewesen, dass die Beklagte berechtigt sei, die Wohnung zu benützen. Hilfsweise brachte die Beklagte auch noch vor, nicht passiv legitimiert zu sein, weil der Kaufvertrag der Klägerin mit dem Masseverwalter geschlossen worden sei und deshalb dieser auf Räumung hätte geklagt werden müssen. Da die Klägerin den Kaufgegenstand besichtigt habe, habe ihr Geschäftsführer gewusst bzw habe wissen müssen, dass die Wohnung von der Beklagten auch benützt werde. Die Klägerin sei ihrerseits nicht aktiv legitimiert und außerdem „der Rechtsweg unzulässig". Das Erstgericht erkannte die Beklagte schuldig, die Wohnung binnen 14 Tagen geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben.

Es beurteilte den eingangs zusammengefasst wiedergegebenen Sachverhalt rechtlich dahin, dass die Beklagte als titellose Benützerin anzusehen und zur Räumung des Objektes verpflichtet sei. Unzutreffend sei ihr Einwand der mangelnden Passivlegitimation, da die Klägerin als Eigentümerin mit der als Eigentumsklage zu beurteilenden Räumungsklage gegen jeden titellosen Benützer, somit auch gegen die Beklagte vorgehen könne. Unzutreffend sei weiters der Einwand der Beklagten, der Rechtsweg sei infolge Erwerbes der Liegenschaft durch freihändige Verwertung im Konkursverfahren unzulässig, da die Klägerin lediglich die zwangsweise Räumung der Liegenschaft gemäß § 349 EO im Exekutionsverfahren durchsetzen hätte können. Der Zuschlag in der freihändigen Verwertung im Konkursverfahren stelle keinen Titel für die Bewilligung der zwangsweisen Räumung der Liegenschaft, sondern lediglich für den Anspruch auf Eigentumsübertragung dar. Im Übrigen sei die Klägerin zum Schluss der mündlichen Verhandlung bücherliche Eigentümerin gewesen. Der Kaufvertrag zwischen der Beklagten und der Gemeinschuldnerin sei wirksam zustandegekommen und nach dem Ausländergrunderwerbsgesetz genehmigt worden. Es sei jedoch die bücherliche Eintragung des Eigentums unterblieben. Über das Vermögen der früheren Eigentümerin sei der Konkurs eröffnet worden. Dies bewirke, dass ab Konkurseröffnung eine bücherliche Einverleibung nicht mehr möglich sei. Der

Verschaffungsanspruch auf Einverleibung verwandle sich mit Konkurseröffnung in eine Geldforderung gegen die Gemeinschuldnerin. Dementsprechend habe die Beklagte ihre Forderung auch im Konkursverfahren angemeldet. Unzutreffend sei ihr Argument, sie könne ihr Benützungsrecht aus dem Recht des Vertragspartners des Eigentümers ableiten. Die Rechtsprechung, die bei der Beurteilung eines Doppelverkaufes den außerbücherlichen Erwerber gegen den bücherlichen Erwerber ausnahmsweise schütze, wenn das durch den Besitz verstärkte Forderungsrecht des Ersterwerbers für seinen Gegner sozialtypisch erkennbar gewesen sei, entfalte hier wegen der Umwandlung des Anspruches der Beklagten in eine Geldforderung gegen die Gemeinschuldnerin keine Wirkung.Es beurteilte den eingangs zusammengefasst wiedergegebenen Sachverhalt rechtlich dahin, dass die Beklagte als titellose Benützerin anzusehen und zur Räumung des Objektes verpflichtet sei. Unzutreffend sei ihr Einwand der mangelnden Passivlegitimation, da die Klägerin als Eigentümerin mit der als Eigentumsklage zu beurteilenden Räumungsklage gegen jeden titellosen Benützer, somit auch gegen die Beklagte vorgehen könne. Unzutreffend sei weiters der Einwand der Beklagten, der Rechtsweg sei infolge Erwerbes der Liegenschaft durch freihändige Verwertung im Konkursverfahren unzulässig, da die Klägerin lediglich die zwangsweise Räumung der Liegenschaft gemäß Paragraph 349, EO im Exekutionsverfahren durchsetzen hätte können. Der Zuschlag in der freihändigen Verwertung im Konkursverfahren stelle keinen Titel für die Bewilligung der zwangsweisen Räumung der Liegenschaft, sondern lediglich für den Anspruch auf Eigentumsübertragung dar. Im Übrigen sei die Klägerin zum Schluss der mündlichen Verhandlung bücherliche Eigentümerin gewesen. Der Kaufvertrag zwischen der Beklagten und der Gemeinschuldnerin sei wirksam zustandegekommen und nach dem Ausländergrunderwerbsgesetz genehmigt worden. Es sei jedoch die bücherliche Eintragung des Eigentums unterblieben. Über das Vermögen der früheren Eigentümerin sei der Konkurs eröffnet worden. Dies bewirke, dass ab Konkurseröffnung eine bücherliche Einverleibung nicht mehr möglich sei. Der Verschaffungsanspruch auf Einverleibung verwandle sich mit Konkurseröffnung in eine Geldforderung gegen die Gemeinschuldnerin. Dementsprechend habe die Beklagte ihre Forderung auch im Konkursverfahren angemeldet. Unzutreffend sei ihr Argument, sie könne ihr Benützungsrecht aus dem Recht des Vertragspartners des Eigentümers ableiten. Die Rechtsprechung, die bei der Beurteilung eines Doppelverkaufes den außerbücherlichen Erwerber gegen den bücherlichen Erwerber ausnahmsweise schütze, wenn das durch den Besitz verstärkte Forderungsrecht des Ersterwerbers für seinen Gegner sozialtypisch erkennbar gewesen sei, entfalte hier wegen der Umwandlung des Anspruches der Beklagten in eine Geldforderung gegen die Gemeinschuldnerin keine Wirkung.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und änderte das bekämpfte Urteil im Sinne einer Klageabweisung ab. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und führte in rechtlicher Hinsicht aus:

Die Beklagte benütze entgegen der Rechtsansicht des Erstgerichtes die Wohnung nicht titellos. Der Kaufvertrag hinsichtlich der Liegenschaftsanteile, mit denen nun Wohnungseigentum an der Wohnung top 18 verbunden sei, sei wirksam zustandegekommen. Unstrittig sei, dass seitens der Beklagten der Kaufvertrag gegenüber ihrer Verkäuferin (Finanzierung über die Bausparkasse) erfüllt worden sei. Der Beklagten sei die Wohnung übergeben worden, es sei jedoch das Eigentum vor Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Verkäuferin nicht verbüchert worden. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung hinsichtlich des Kaufvertrages liege vor. Gemäß § 431 ABGB bestehe außerhalb der im Gesetz normierten (hier nicht gegebenen) Ausnahmen vom Eintragungsprinzip kein Platz für außerbücherliches Eigentum. Der Kaufvertrag gewähre auch im Fall der Übertragung des Besitzes an den Erwerber, solange das Erwerbsgeschäft nicht in den öffentlichen Büchern eingetragen sei, lediglich einen auf Erwerb des dinglichen Rechtes gerichteten Titel, nicht aber das dingliche Recht selbst. Das bedeute, dass die 29/1148-Anteile der Liegenschaft, welche die Beklagte erworben habe und mit denen das Nutzungsrecht an der Wohnung top 18 verbunden habe werden sollen, gemäß § 1 Abs 1 KO in die Konkursmasse der Verkäuferin fielen. Infolge der in§ 13 KO normierten Grundbuchssperre könnten Einverleibungen nach Konkurseröffnung außer in dem hier nicht vorliegenden Fall, in dem sich der Rang der begehrten Eintragung nach einem vor der Konkurseröffnung liegenden Tag richte, weder bewilligt noch vollzogen werden. Im Fall des Verkäuferkonkurses bestehe gemäß § 21 Abs 1 KO ein Rücktrittsrecht des Masseverwalters von einem beiderseits noch nicht erfüllten zweiseitigen Vertrag. Infolge Erfüllung durch die Beklagte habe aber dieses Rücktrittsrecht nicht bestanden. Es werde auch nicht behauptet, dass ein solches ausgeübt worden sei.Die Beklagte benütze entgegen der Rechtsansicht des Erstgerichtes die Wohnung nicht titellos. Der Kaufvertrag hinsichtlich der Liegenschaftsanteile, mit denen nun Wohnungseigentum an der Wohnung top 18 verbunden sei, sei wirksam zustandegekommen. Unstrittig sei, dass seitens der Beklagten der Kaufvertrag gegenüber ihrer Verkäuferin (Finanzierung über die Bausparkasse) erfüllt worden sei. Der Beklagten sei die Wohnung übergeben worden, es sei jedoch das Eigentum vor Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Verkäuferin nicht verbüchert worden. Die

grundverkehrsbehördliche Genehmigung hinsichtlich des Kaufvertrages liege vor. Gemäß Paragraph 431, ABGB bestehe außerhalb der im Gesetz normierten (hier nicht gegebenen) Ausnahmen vom Eintragungsprinzip kein Platz für außerbücherliches Eigentum. Der Kaufvertrag gewähre auch im Fall der Übertragung des Besitzes an den Erwerber, solange das Erwerbsgeschäft nicht in den öffentlichen Büchern eingetragen sei, lediglich einen auf Erwerb des dinglichen Rechtes gerichteten Titel, nicht aber das dingliche Recht selbst. Das bedeute, dass die 29/1148-Anteile der Liegenschaft, welche die Beklagte erworben habe und mit denen das Nutzungsrecht an der Wohnung top 18 verbunden habe werden sollen, gemäß Paragraph eins, Absatz eins, KO in die Konkursmasse der Verkäuferin fielen. Infolge der in Paragraph 13, KO normierten Grundbuchssperre könnten Einverleibungen nach Konkurseröffnung außer in dem hier nicht vorliegenden Fall, in dem sich der Rang der begehrten Eintragung nach einem vor der Konkurseröffnung liegenden Tag richte, weder bewilligt noch vollzogen werden. Im Fall des Verkäuferkonkurses bestehe gemäß Paragraph 21, Absatz eins, KO ein Rücktrittsrecht des Masseverwalters von einem beiderseits noch nicht erfüllten zweiseitigen Vertrag. Infolge Erfüllung durch die Beklagte habe aber dieses Rücktrittsrecht nicht bestanden. Es werde auch nicht behauptet, dass ein solches ausgeübt worden sei.

Die Prozesserklärung der Beklagten bei Anmeldung ihrer Forderung im Konkurs der Gemeinschuldnerin stelle keine materiell-rechtliche Rücktrittserklärung (§ 918 ABGB) dar; derartiges habe die Klägerin im Übrigen auch nicht behauptet. Der Rechtsansicht des Erstgerichtes, wonach sich gemäß § 14 KO der obligatorische Anspruch der Käuferin auf Verschaffung des Eigentums an der Liegenschaft durch die Konkurseröffnung in eine Geldforderung umwandle (2 Ob 687/86), könne freilich nicht gefolgt werden:Die Prozesserklärung der Beklagten bei Anmeldung ihrer Forderung im Konkurs der Gemeinschuldnerin stelle keine materiell-rechtliche Rücktrittserklärung (Paragraph 918, ABGB) dar; derartiges habe die Klägerin im Übrigen auch nicht behauptet. Der Rechtsansicht des Erstgerichtes, wonach sich gemäß Paragraph 14, KO der obligatorische Anspruch der Käuferin auf Verschaffung des Eigentums an der Liegenschaft durch die Konkurseröffnung in eine Geldforderung umwandle (2 Ob 687/86), könne freilich nicht gefolgt werden:

Der Anspruch der Käuferin sei entgegen § 14 KO auf keine Leistung gerichtet. Diese habe sie ja bereits erhalten. Der Anspruch sei auf Verschaffung der noch fehlenden dinglichen Rechtsstellung gerichtet. Es gehe um die fehlenden Rechtshandlungen, nämlich die Mitwirkung, der Beklagten zu ihrem Besitz die vereinbarte Rechtsstellung eines Erwerbers zu verschaffen. Diese Forderung sei in Geld nicht bewertbar. Einem Räumungsanspruch des Masseverwalters wegen titelloser Benützung könnte die Käuferin das Recht zum Besitz entgegenhalten. Dasselbe Ergebnis werde bei analoger Anwendung des § 24 KO, wonach der Masseverwalter in einen Bestandvertrag eintrete, auf das hier vorliegende, durch Besitz verstärkte Käuferrecht erzielt. Nach den erkennbaren rechtlichen Wertungsmaßstäben seien die Sachverhalte vergleichbar: Im § 24 KO sei von Bestandrechten die Rede, denen das entgeltliche Gebrauchsrecht des Käufers jedenfalls gleichwertig gegenüberstehen müsse. In der Entscheidung 7 Ob 6/99d sei vom Obersten Gerichtshof die analoge Anwendung des§ 24 KO auf unentgeltliche Gebrauchsüberlassung ausdrücklich auf Grund der Unentgeltlichkeit mit dem Hinweis auf die in § 24 KO vorausgesetzte Entgeltlichkeit verneint worden. Die geforderte Entgeltlichkeit sei hier jedoch gegeben. Zusammengefasst könnte die Beklagte aus diesen Überlegungen dem auf titellose Benützung gestützten Räumungsanspruch des Masseverwalters sohin ihr entgeltlich erworbenes Recht auf Gebrauchsüberlassung erfolgreich entgegenhalten.Der Anspruch der Käuferin sei entgegen Paragraph 14, KO auf keine Leistung gerichtet. Diese habe sie ja bereits erhalten. Der Anspruch sei auf Verschaffung der noch fehlenden dinglichen Rechtsstellung gerichtet. Es gehe um die fehlenden Rechtshandlungen, nämlich die Mitwirkung, der Beklagten zu ihrem Besitz die vereinbarte Rechtsstellung eines Erwerbers zu verschaffen. Diese Forderung sei in Geld nicht bewertbar. Einem Räumungsanspruch des Masseverwalters wegen titelloser Benützung könnte die Käuferin das Recht zum Besitz entgegenhalten. Dasselbe Ergebnis werde bei analoger Anwendung des Paragraph 24, KO, wonach der Masseverwalter in einen Bestandvertrag eintrete, auf das hier vorliegende, durch Besitz verstärkte Käuferrecht erzielt. Nach den erkennbaren rechtlichen Wertungsmaßstäben seien die Sachverhalte vergleichbar: Im Paragraph 24, KO sei von Bestandrechten die Rede, denen das entgeltliche Gebrauchsrecht des Käufers jedenfalls gleichwertig gegenüberstehen müsse. In der Entscheidung 7 Ob 6/99d sei vom Obersten Gerichtshof die analoge Anwendung des Paragraph 24, KO auf unentgeltliche Gebrauchsüberlassung ausdrücklich auf Grund der Unentgeltlichkeit mit dem Hinweis auf die in Paragraph 24, KO vorausgesetzte Entgeltlichkeit verneint worden. Die geforderte Entgeltlichkeit sei hier jedoch gegeben. Zusammengefasst könnte die Beklagte aus diesen Überlegungen dem auf titellose Benützung gestützten Räumungsanspruch des Masseverwalters sohin ihr entgeltlich erworbenes Recht auf Gebrauchsüberlassung erfolgreich entgegenhalten.

Nichts anderes könne gegenüber dem Erwerber der Liegenschaft im Konkursverfahren gelten. Die Rechtsprechung nehme im Fall des Doppelverkaufes einer Liegenschaft eine „weitergehende Auswirkung des Schuldverhältnisses" unter anderem dann an, wenn das Recht des Gläubigers durch den Besitz einer körperlichen Sache offenkundig sei, weil der Besitz Ausdrucksmittel der sozialtypischen Erkennbarkeit von Forderungsrechten sei. Bei der Verletzung eines derart besitzverstärkten Forderungsrechtes genüge es, dass der Erwerber die erworbene Position gekannt habe oder habe kennen müssen. Die Klägerin habe mit Kaufvertrag vom 25. 6. 2004 vom Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Gemeinschuldnerin die weitaus überwiegende Anteilsmehrheit an der Liegenschaft, unter anderem auch die Wohnung, an der nunmehr Wohnungseigentum begründet sei, erworben. Laut Kaufvertrag sei jedoch keine Gewähr dafür übernommen worden, dass die Liegenschaftsanteile frei von Bestand- oder Nutzungsrechten Dritter seien. Die Klägerin bzw ihr Geschäftsführer hätten die Liegenschaft besichtigt und seien davon ausgegangen, dass von den 31 Wohnungen im Haus nur fünf leer stünden. Eine rechtliche Prüfung der Rechtsverhältnisse sei aber erst Ende 2004 erfolgt. Die Wohnung sei durch die Beklagte bewohnt gewesen. Dass die Klägerin trotz dieser Umstände keine Kenntnis vom besitzverstärkten obligatorischen Nutzungsrecht der Beklagten gehabt habe, sei ihr sohin vorwerfbar. Die Beklagte könne daher dem vorliegenden Räumungsanspruch ihr durch ihren Besitz verstärktes Käuferrecht, die restlichen zur Einverleibung noch nötigen Rechtshandlungen zu setzen, erfolgreich entgegenhalten.

Das Berufungsgericht sprach weiters aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 20.000,-- übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil es der Entscheidung 2 Ob 687/86 nicht gefolgt sei und die Frage, ob die Beklagte, deren Eigentumsrecht zum Zeitpunkt der Konkurseröffnung über das Vermögen der Voreigentümerin nicht intabuliert gewesen sei, ein besitzverstärktes Forderungsrecht der auf titellose Benützung gestützten Räumungsklage der Erwerberin erfolgreich entgegenhalten könne, vom Obersten Gerichtshof in dieser Richtung noch nicht gelöst worden sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die auf den Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revision der Klägerin mit dem Antrag, das bekämpfte Urteil im Sinne einer Wiederherstellung des Ersturteiles abzuändern; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung primär die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage, in eventu diesem keine Folge zu geben. Die Revision ist zulässig und auch berechtigt.

**Rechtliche Beurteilung**

Vorauszuschicken ist, dass die in erster Instanz - ohne nähere Substantiierung (ON 14 = AS 45) - beklagtenseits eingewendete fehlende Rechtswegzulässigkeit im Revisionsverfahren kein Thema mehr ist. Im Übrigen haben beide Vorinstanzen diese nicht bloß implizit durch meritorische Behandlung des Klagsanspruches und Fällung von Sachentscheidungen bejaht (1 Ob 76/00h), sondern - wenngleich nicht im Spruch, aber doch ausdrücklich in den Entscheidungsgründen (S 9 des Ersturteils ON 22 bzw S 5 des Berufungsurteiles ON 28) hierüber - abschlägig - entschieden, sodass insoweit bindende Entscheidungen hierüber vorliegen (RIS-Justiz RS0046249).

Der Oberste Gerichtshof hat in der Entscheidung 2 Ob 687/86 (SZ 60/206) - welcher das Berufungsgericht ausdrücklich nicht folgte - ausgeführt, dass die Beurteilung, ob vom Gemeinschuldner (wie hier) vor der Konkurseröffnung verkaufte Liegenschaften noch zu dessen gemäß § 1 KO in die Konkursmasse fallendem Vermögen gehören, nach der Bestimmung des § 431 ABGB und dessen hierin normierten Intabulationsvoraussetzungen vorzunehmen ist; danach ist außer einem Erwerbstitel auch die Eintragung ins Grundbuch erforderlich. Die Aushändigung einer einverleibungsfähigen Urkunde und die Übergabe bzw Übernahme der Liegenschaft bewirken noch nicht den Übergang des Eigentums, sondern dieses verbleibt vielmehr bis zur Eintragung des Neueigentümers beim bisherigen Eigentümer. Wurde (gleich wie im vorliegenden Fall) bis zum Tag der Konkurseröffnung eine Einverleibung vom Käufer nicht beantragt, so ist von dem auf die öffentliche Bekanntmachung des Inhaltes des Konkursediktes folgenden Tag an eine solche auch nicht mehr möglich, weil zufolge der in § 13 KO normierten Grundbuchssperre Einverleibungen nach der Konkurseröffnung nur noch dann bewilligt und vollzogen werden können, wenn sich der Rang der begehrten Eintragung nach einem vor der Konkurseröffnung liegenden Tag richtet (RIS-Justiz RS0034769). Für die Beurteilung des Ranges nach § 13 KO sind die allgemeinen Vorschriften des Grundbuchsrechtes (§ 29 GBG) und damit - mangels Ranganmerkung - der Zeitpunkt der Einbringung des Gesuches beim Grundbuchsgericht maßgebend (7 Ob 6/99d = JBl 2000, 375 = ZIK 2000, 24 = RZ 2000/13). Diese Voraussetzung liegt hier aber nicht vor. Da die Gemeinschuldnerin am

Tag der Konkurseröffnung Eigentümerin der Miteigentumsanteile war und mangels einer zu Gunsten der Beklagten wirksamen Ranganmerkung (RIS-Justiz RS0034769) auch nach der Konkurseröffnung blieb, mag auch ihr Vollrecht im Sinn des § 362 ABGB durch die obligatorischen Verpflichtungen gegenüber der Beklagten als Käuferin beschränkt gewesen sein (vgl 5 Ob 18/79), fielen sie gemäß § 1 Abs 1 KO in die Konkursmasse (RIS-Justiz RS0063858, RS0063848). Der (bloße) Kaufvertrag vom Dezember 1996 verschaffte der Beklagten sohin noch kein Eigentum, sondern nur einen Verschaffungsanspruch; dass die Beklagte seither die in Rede stehende Eigentumswohnung bereits benützt, ändert rechtlich daran nichts (vgl SZ 42/187). Gemäß § 431 ABGB besteht außerhalb der im Gesetz normierten - hier nicht gegebenen - Ausnahmen vom Eintragungsprinzip kein Platz für außerbücherliches Eigentum (2 Ob 687/86 = SZ 60/206). Auch im Fall der Übertragung des Besitzes an den Erwerber gewährt der Vertrag, solange das Erwerbsgeschäft nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist, lediglich einen auf Erwerb des dinglichen Rechtes gerichteten Titel, nicht jedoch das dingliche Recht selbst (RIS-Justiz RS0011111; 8 Ob 109/03t = SZ 2003/141; 10 Ob 18/05b). Dieses steht sohin - allein - der inzwischen intabulierten Klägerin zu. Der obligatorische Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einer Liegenschaft ist hiebei (ebenso wie jener auf Lastenfreistellung) ein aus der Konkursmasse zu befriedigender und stellt damit eine Forderung im Sinn des § 14 Abs 1 KO dar (vgl 8 Ob 25/98d = ZIK 1998, 195 = ÖBA 1999, 60/762). War der Gemeinschuldner noch bücherlicher Eigentümer der Liegenschaft, dann verwandelt sich der obligatorische Anspruch des Käufers auf Verschaffung des Eigentums an der Liegenschaft durch die Konkurseröffnung in eine Geldforderung auf das Interesse als Konkursforderung (RS0063909). Der Vertragsteil, der vorausgeleistet hat, muss sich mit der Konkursquote begnügen (8 Ob 25/98d mwN). Dies hat offenbar auch die Beklagte erkannt, wie ihre (konsequenterweise) erfolgte (wenn auch auf Schadenersatz gestützte) Forderungsanmeldung im behängenden Konkursverfahren zeigt.Der Oberste Gerichtshof hat in der Entscheidung 2 Ob 687/86 (SZ 60/206) - welcher das Berufungsgericht ausdrücklich nicht folgte - ausgeführt, dass die Beurteilung, ob vom Gemeinschuldner (wie hier) vor der Konkurseröffnung verkaufte Liegenschaften noch zu dessen gemäß Paragraph eins, KO in die Konkursmasse fallendem Vermögen gehören, nach der Bestimmung des Paragraph 431, ABGB und dessen hierin normierten Intabulationsvoraussetzungen vorzunehmen ist; danach ist außer einem Erwerbstitel auch die Eintragung ins Grundbuch erforderlich. Die Aushändigung einer einverleibungsfähigen Urkunde und die Übergabe bzw Übernahme der Liegenschaft bewirken noch nicht den Übergang des Eigentums, sondern dieses verbleibt vielmehr bis zur Eintragung des Neueigentümers beim bisherigen Eigentümer. Wurde (gleich wie im vorliegenden Fall) bis zum Tag der Konkurseröffnung eine Einverleibung vom Käufer nicht beantragt, so ist von dem auf die öffentliche Bekanntmachung des Inhaltes des Konkursediktes folgenden Tag an eine solche auch nicht mehr möglich, weil zufolge der in Paragraph 13, KO normierten Grundbuchssperre Einverleibungen nach der Konkurseröffnung nur noch dann bewilligt und vollzogen werden können, wenn sich der Rang der begehrten Eintragung nach einem vor der Konkurseröffnung liegenden Tag richtet (RIS-Justiz RS0034769). Für die Beurteilung des Ranges nach Paragraph 13, KO sind die allgemeinen Vorschriften des Grundbuchsrechtes (Paragraph 29, GBG) und damit - mangels Ranganmerkung - der Zeitpunkt der Einbringung des Gesuches beim Grundbuchsgericht maßgebend (7 Ob 6/99d = JBl 2000, 375 = ZIK 2000, 24 = RZ 2000/13). Diese Voraussetzung liegt hier aber nicht vor. Da die Gemeinschuldnerin am Tag der Konkurseröffnung Eigentümerin der Miteigentumsanteile war und mangels einer zu Gunsten der Beklagten wirksamen Ranganmerkung (RIS-Justiz RS0034769) auch nach der Konkurseröffnung blieb, mag auch ihr Vollrecht im Sinn des Paragraph 362, ABGB durch die obligatorischen Verpflichtungen gegenüber der Beklagten als Käuferin beschränkt gewesen sein vergleiche 5 Ob 18/79), fielen sie gemäß Paragraph eins, Absatz eins, KO in die Konkursmasse (RIS-Justiz RS0063858, RS0063848). Der (bloße) Kaufvertrag vom Dezember 1996 verschaffte der Beklagten sohin noch kein Eigentum, sondern nur einen Verschaffungsanspruch; dass die Beklagte seither die in Rede stehende Eigentumswohnung bereits benützt, ändert rechtlich daran nichts vergleiche SZ 42/187). Gemäß Paragraph 431, ABGB besteht außerhalb der im Gesetz normierten - hier nicht gegebenen - Ausnahmen vom Eintragungsprinzip kein Platz für außerbücherliches Eigentum (2 Ob 687/86 = SZ 60/206). Auch im Fall der Übertragung des Besitzes an den Erwerber gewährt der Vertrag, solange das Erwerbsgeschäft nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist, lediglich einen auf Erwerb des dinglichen Rechtes gerichteten Titel, nicht jedoch das dingliche Recht selbst (RIS-Justiz RS0011111; 8 Ob 109/03t = SZ 2003/141; 10 Ob 18/05b). Dieses steht sohin - allein - der inzwischen intabulierten Klägerin zu. Der obligatorische Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einer Liegenschaft ist hiebei (ebenso wie jener auf Lastenfreistellung) ein aus der Konkursmasse zu befriedigender und stellt damit eine Forderung im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, KO dar vergleiche 8 Ob 25/98d = ZIK 1998, 195 = ÖBA 1999, 60/762). War der Gemeinschuldner noch bücherlicher Eigentümer der Liegenschaft, dann verwandelt sich der obligatorische Anspruch des Käufers auf

Verschaffung des Eigentums an der Liegenschaft durch die Konkurseröffnung in eine Geldforderung auf das Interesse als Konkursforderung (RS0063909). Der Vertragsteil, der vorausgeleistet hat, muss sich mit der Konkursquote begnügen (8 Ob 25/98d mwN). Dies hat offenbar auch die Beklagte erkannt, wie ihre (konsequenterweise) erfolgte (wenn auch auf Schadenersatz gestützte) Forderungsanmeldung im behängenden Konkursverfahren zeigt.

Im vorliegenden Verfahren bildet zwar nicht die Eigentumsverschaffung zu Gunsten der (jedenfalls vertraglichen) Erstkäuferin und nunmehrigen Beklagten den Gegenstand der Klage, sondern - ausschließlich - das von der (intabulierten) Zweitkäuferin (und Klägerin) gegen erstere erhobene und auf titellose Benützung gestützte Räumungsbegehren. Hiezu können jedoch die vom Berufungsgericht gezogenen Schlussfolgerungen aus § 24 KO im Zusammenhang mit Bestandverträgen nicht zu Gunsten der Beklagten dienstbar gemacht werden. Nach § 24 KO hat der Masseverwalter in einen vom Gemeinschuldner geschlossenen Bestandvertrag - und zwar vollinthaltlich (Gamerith in Bartsch/Pollak/Buchegger, Österreichisches Insolvenzrecht I4 Rz 1 zu § 24) - einzutreten und damit dem Bestandnehmer den Gebrauch des Bestandstückes weiter zu gewähren (Gamerith, aaO Rz 7 f). Von einem derartigen (unter Umständen auch bloß schlüssig im Sinne eines entgeltlichen Weitergebrauchsrechtes zustandegekommenen) Bestandvertrag ist die Beklagte selbst nie ausgegangen, hat sie doch ihre Berechtigung zur weiteren Objektbenützung samt Abweisung des hiegegen gerichteten Räumungsanspruches ausdrücklich und ausschließlich stets mit ihrem Kaufvertrag von 1996/97 begründet. Eine analoge Anwendung des § 24 KO auch auf andere Vertragstypen ist in der Lehre zwar unter Umständen anerkannt (Gamerith, aaO Rz 4); lediglich bei unentgeltlichen Rechtsgeschäften hat der Oberste Gerichtshof eine analoge Anwendung des § 24 KO grundsätzlich ausgeschlossen (7 Ob 6/99d). Für den Fall eines nicht verbücherten Kaufvertrages kommt eine Analogie gegenüber einem späteren, verbücherten Käufer aber auf Grund der Bestimmungen der §§ 431 ABGB und 13 KO - wie bereits unter Hinweis auf die diesbezügliche oberstgerichtliche Rechtsprechung dargetan - nicht in Frage. Dass die nunmehr intabulierte Klägerin mit der Gemeinschuldnerin unerlaubte Abreden im Sinne einer Kollusion zu Lasten der Beklagten getroffen hätte (vgl Franz Bydlinski in Entscheidungsanmerkung JBl 1976, 145), wurde weder behauptet noch liegen sonstige aktenmäßige Hinweise hiefür vor, sodass der Beklagten insoweit bloß unter Umständen durch das Schadenersatzrecht Abhilfe verschafft werden kann.Im vorliegenden Verfahren bildet zwar nicht die Eigentumsverschaffung zu Gunsten der (jedenfalls vertraglichen) Erstkäuferin und nunmehrigen Beklagten den Gegenstand der Klage, sondern - ausschließlich - das von der (intabulierten) Zweitkäuferin (und Klägerin) gegen erstere erhobene und auf titellose Benützung gestützte Räumungsbegehren. Hiezu können jedoch die vom Berufungsgericht gezogenen Schlussfolgerungen aus Paragraph 24, KO im Zusammenhang mit Bestandverträgen nicht zu Gunsten der Beklagten dienstbar gemacht werden. Nach Paragraph 24, KO hat der Masseverwalter in einen vom Gemeinschuldner geschlossenen Bestandvertrag - und zwar vollinthaltlich (Gamerith in Bartsch/Pollak/Buchegger, Österreichisches Insolvenzrecht I4 Rz 1 zu Paragraph 24,) - einzutreten und damit dem Bestandnehmer den Gebrauch des Bestandstückes weiter zu gewähren (Gamerith, aaO Rz 7 f). Von einem derartigen (unter Umständen auch bloß schlüssig im Sinne eines entgeltlichen Weitergebrauchsrechtes zustandegekommenen) Bestandvertrag ist die Beklagte selbst nie ausgegangen, hat sie doch ihre Berechtigung zur weiteren Objektbenützung samt Abweisung des hiegegen gerichteten Räumungsanspruches ausdrücklich und ausschließlich stets mit ihrem Kaufvertrag von 1996/97 begründet. Eine analoge Anwendung des Paragraph 24, KO auch auf andere Vertragstypen ist in der Lehre zwar unter Umständen anerkannt (Gamerith, aaO Rz 4); lediglich bei unentgeltlichen Rechtsgeschäften hat der Oberste Gerichtshof eine analoge Anwendung des Paragraph 24, KO grundsätzlich ausgeschlossen (7 Ob 6/99d). Für den Fall eines nicht verbücherten Kaufvertrages kommt eine Analogie gegenüber einem späteren, verbücherten Käufer aber auf Grund der Bestimmungen der Paragraphen 431, ABGB und 13 KO - wie bereits unter Hinweis auf die diesbezügliche oberstgerichtliche Rechtsprechung dargetan - nicht in Frage. Dass die nunmehr intabulierte Klägerin mit der Gemeinschuldnerin unerlaubte Abreden im Sinne einer Kollusion zu Lasten der Beklagten getroffen hätte vergleiche Franz Bydlinski in Entscheidungsanmerkung JBl 1976, 145), wurde weder behauptet noch liegen sonstige aktenmäßige Hinweise hiefür vor, sodass der Beklagten insoweit bloß unter Umständen durch das Schadenersatzrecht Abhilfe verschafft werden kann.

In Stattgebung ihrer Revision war damit das klagestattgebende Ersturteil wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41,, 50 ZPO.

**Anmerkung**

E846267Ob114.07a

**Schlagworte**

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inbbl 2007,233/190 - bbl 2007/190 = ÖBA 2008,283/1472 - ÖBA 2008/1472 =ZIK 2008/99 S 59 - ZIK 2008,59 = MietSlg 59.791 (15)XPUBLEND

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:0070OB00114.07A.0620.000

**Zuletzt aktualisiert am**

17.09.2009

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at