jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1991/1/29 4Ob502/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.01.1991

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr. Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Gamerith, Dr. Kodek, Dr. Niederreiter und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Beatrix *****, Angestellte, *****Straße 7, vertreten durch Dr. Heinrich Lechner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Thomas *****, Tiefbautechniker, *****Straße 7, vertreten durch Dr. Othmar Mair, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Räumung (Streitwert S 24.000,-), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 2. Oktober 1990, GZ 3 a R 428/90-20, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 15. Mai 1990, GZ 17 C 485/89-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß die Entscheidung zu lauten hat:

"Der Beklagte ist schuldig, die im Haus *****Straße 7, im zweiten Stock gelegene Wohnung top.Nr. 6, bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad, WC, Gang, Speis, Abstellraum, einem offenen und einem verglasten Balkon, zwei Kellerabteilen, einem Dachbodenanteil und einem Gartenanteil (165/905-stel Anteile an EZ 947 KG *****, Ausmaß 146,88 m2) binnen 14 Tagen bei Exekution zu räumen und der Klägerin von den in seinem Eigentum stehenden Gegenständen geräumt zu übergeben.

Der Beklagte ist weiters schuldig, der Klägerin die mit S 21.839,44 bestimmten Kosten des Verfahrens aller drei Instanzen (darin S 3.250,- Barauslagen und S 3.098,24 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen."

**Text**

Entscheidungsgründe:

Zwischen den Parteien bestand seit 1981 eine Lebensgemeinschaft. Anfangs bewohnten sie eine Mietwohnung in Rinn, wobei sie den Mietzins und die sonstigen Aufwendungen für die Wohnung je zur Hälfte tragen. Im Jahre 1983 faßte Maria ***** den Entschluß, eine Eigentumswohnung im Haus, Innsbruck, *****Straße 7, zu verkaufen. Sie wandte sich an Dr. Josef *****, dem sie schon eine andere Wohnung im selben Hause verkauft hatte. Nachdem dieser der Klägerin die Verkaufsabsicht mitgeteilt hatte, kam es zu Gesprächen der Streitteile mit Maria ***** über den Kauf der Wohnung auf Leibrentenbasis. Intern besprachen die Streitteile das Kaufangebot der Maria *****; sie kamen letztlich zu dem Entschluß, es anzunehmen. Damals hatten sie geplant, einander zu heiraten und die Wohnung als Ehewohnung zu benützen. Die Parteien besprachen weiters, daß sie die monatliche Leibrente und sämtliche sonstigen Kosten der Wohnung, insbesondere auch die Kosten der damals schon absehbaren Sanierungsarbeiten, je zur Hälfte tragen wollten. Da es für die Parteien wesentlich war, daß diese Wohnung mit einem Gartenanteil verbunden sei, setzte sich

der Beklagte mit den zuständigen Beamten der Stadtgemeinde Innsbruck und den Miteigentümern des Hauses in Verbindung. Er konnte schließlich eine Neuparifizierung dahin erreichen, daß zu der ihnen angebotenen Wohnung noch ein Gartenanteil hinzukam. Auf Ersuchen der Klägerin verfaßte sodann der Rechtsanwalt Dr. Heinz ***** nach Kontaktaufnahme mit dem Rechtsvertreter der Maria ***** einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zwischen Maria ***** als Verkäuferin und der Klägerin als Käuferin über die entsprechenden Liegenschaftsanteile samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 6. Punkt IV des Vertrages lautet:

"Der vereinbarte und angemessene Kaufpreis für die an Fräulein Beatrix ***** verkauften 165/905 Anteile (Wohnung Top 6) beträgt S 300.000,- (in Worten .....) zuzüglich einer Leibrente von monatlich S 8.500,-, wertgesichert, ab 1. Dezember 1983, beschränkt auf die Lebensdauer der Verkäuferin und höchstpersönlich für diese.

Der Barbeitrag von S 300.000,- ist bei Unterfertigung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig. Die monatliche Leibrente a S 8.000,- ist ab 1. Dezember 1983 an die Verkäuferin zu entrichten und jeweils bis spätestens 5. eine jeden Monats auf ein von der Verkäuferin zu benennendes Konto durch die Käuferin zu bezahlen. ..."

Punkt VIII lautet:

"Es besteht Einigkeit zwischen den Vertragsteilen und räumen sich diese gegenseitig das Recht ein, den kaufgegenständlichen Teil des Dachbodens (57,83 m2) auf eigene Kosten, im Rahmen der baulichen Möglichkeiten und Bauvorschriften auszubauen.

Alle mit einem zukünftigen Ausbau des Hauses *****Straße 7 zusammenhängenden Kosten und Auslagen aller Art, hat der Bauführer bzw. derjenige zu tragen, in dessen Interesse die Bauarbeiten durchgeführt werden, wobei dieser für einen einwandfreien Bauzustand inklusive des Dachstuhles samt Eindeckung nach Beendigung der Ausbauarbeiten haftet.".

Diesen mit 2. 12. 1983 datierten Kaufvertrag unterschrieben beide Vertragsteile. Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 9. 2. 1984, TZ. 2100/84, wurde die Einverleibung des Eigentumsrechtes und des Wohnungseigentumes der Klägerin an dem Liegenschaftsanteil samt Wohnungseigentum bewilligt. Damals standen der Klägerin Barmittel in der Höhe von rund S 300.000,-

und dem Beklagten Barmittel in der Höhe von rund S 100.000,- zur Verfügung. Die Klägerin leistete den im Vertrag festgelegten Kaufpreisteil von S 300.000,- aus eigenen Mitteln. Sie und ihre Mutter trugen auch teilweise die Nebenkosten; teilweise beglich sie der Beklagte aus seinen Barmitteln.

Unmittelbar nach dem Beziehen der Wohnung errichteten die Streitteile ein gemeinsames Konto. Zunächst zahlten beide monatlich je S 10.000,- auf dieses Konto ein; als Maria ***** nach rund sechs Monaten verstarb und damit die Leibrentenverpflichtung wegfiel, verringerten sie den monatlichen Einzahlungsbetrag auf je S 7.000,-. Aus diesem gemeinsamen Konto berichtigten die Streitteile in der Folge die gesamten für die Wohnung anfallenden Kosten; teilweise verwendeten sie die Beträge auch für sonstige Dinge des täglichen Lebens. Die anfänglich in der Wohnung angefallenen Arbeiten erledigten sie teilweise in Eigenregie, teilweise beglichen sie die dadurch entstandenen Kosten aus dem gemeinsamen Konto. Auf Vermittlung des Beklagten kam es 1985 zur Aufnahme eines Altbausanierungskredites in der Höhe von S 300.000,-. Als Kreditnehmerin trat die Klägerin als die grundbücherliche Eigentümerin auf. Sie trug die Rückzahlungsraten ursprünglich allein; seit etwa November 1987 wurden die monatlichen Rückzahlungsraten vom gemeinsamen Konto der Streitteile abgebucht. Wenn Sanierungsarbeiten in der Wohnung durchzuführen waren, besprachen die Parteien gemeinsam die Arbeiten, die dann der Beklagte oder die Klägerin in Auftrag gaben. Sie planten auch gemeinsam den Kücheneinbau; Kosten in der Höhe von S 140.000,- trug letztlich die Klägerin. Da der Altbausanierungskredit auf den Namen der Klägerin lautete, wurden alle Angebote auf ihren Namen ausgestellt.

Schon beim Ankauf der Wohnung hatten die Streitteile vereinbart, daß sie den Dachboden ausbauen würden, wenn die finanziellen Mittel vorhanden wären. Auf Grund dieses Planes hatten sie im Jahr 1987 ein gemeinsames Sparbuch angelegt, auf das die Klägerin monatlich S 3.000,- und der Beklagte monatlich S 4.000,-

einzahlten.

Seit etwa Mitte des Jahres 1988 ist die Lebensgemeinschaft zwischen den Streitteilen aufgehoben. Anfang 1989 stellte die Klägerin ihre Zahlungen auf das gemeinsame Konto ein. Der Beklagte zahlte weiter auf dieses Konto und verwendete die darauf befindlichen Beträge auch für Wohnungszwecke. Derzeit benützen beide Parteien die

Wohnung.

Am 28. 7. 1989 richtete die Klägerin an den Beklagten folgendes Schreiben:

"Auf Grund reichlicher Überlegungen bin ich zu dem Entschluß gekommen, daß wir uns nun auch räumlich trennen sollten, zumal wir unsere Lebensgemeinschaft bereits vor einem Jahr beendet haben.

Das heißt: ich bitte Dich aus meiner Wohnung bis spätestens 31. 8. 1989 auszuziehen.

Ich möchte dir zu bedenken geben, daß Du keinerlei Rechtstitel hast.

Über mögliche Entschädigungen hoffe ich eine Einigung mit Dir zu erzielen. ..."

Mit Schreiben vom 22. 7. 1989 lehnte der Beklagte das Ansinnen der Klägerin ab und wies darauf hin, daß es sich bei der Eigentumswohnung um eine gemeinsame Wohnung der Streitteile handle.

Der Beklagte hatte im Haus Innsbruck, *****Straße 7, die Hausverwaltung inne. Da er sie nicht mehr weiterführen wollte, sandte er im Dezember 1989 den Miteigentümern der Liegenschaft folgendes Schreiben:

"Nachdem Frau ***** beim BG Innsbruck Räumungsklage gegen mich erhoben hat (und ich infolgedessen auch ausziehen muß), werden Sie verstehen, daß ich zum Jahreswechsel die Hausverwaltungstätigkeit zurücklege. ..."

Der Beklagte hatte nie die Absicht, aus der Wohnung tatsächlich auszuziehen; in dem angeführten Schreiben behauptete er das nur, weil er die Hausverwaltung abgeben wollte.

Mit Versicherungspolizze vom 2. 4. 1984 hatte der Beklagte über die Wohnung eine Haushaltsversicherung für den Zeitraum vom 10. 6. 1983 bis 10. 6. 1993 abgeschlossen.

Mit der Behauptung, daß der Beklagte die Wohnung ohne jeden Rechtstitel weiterhin benütze und nicht bereit sei, sie freiwillig zu räumen, begehrt die Klägerin, den Beklagten schuldig zu erkennen, die Wohnung zu räumen und von den in seinem Eigentum stehenden Gegenständen geräumt zu übergeben.

Der Beklagte beantragt die Abweisung des Klagebegehrens. Beide Streitteile hätten gleiche Rechte an der Wohnung. Sie hätten auf Grund ihrer Lebensgemeinschaft im Jahre 1983 beschlossen, ihre Arbeitskraft und ihre finanziellen Mittel zu vereinigen, um die Wohnung zu kaufen. Dabei sei den Parteien von vornherein klar gewesen, daß die Wohnung beiden zu gleichen Teilen gehören sollte. Beide hätten auch im gleichen Umfang zum Erwerb und zur Sanierung der Wohnung beigetragen. Sie hätten damit eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes gegründet, welche noch nicht aufgelöst sei.

Der Erstrichter wies das Klagebegehren ab. Zwischen den Streitteilen sei unzweifelhaft eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (§ 1175 ABGB) zustande gekommen, weil sie den Kauf der Wohnung gemeinsam besprochen hätten, die Wohnung als spätere Ehewohnung verwenden wollten sowie ihre damaligen finanziellen Mittel für den Kauf und den Betrieb der Wohnung verwendet und vereinbart hätten, daß sie sämtliche Kosten der Wohnung gemeinsam tragen würden. Im Hinblick auf diesen schlüssig zustande gekommenen Gesellschaftsvertrag sei das Räumungsbegehren unberechtigt. Da eine Auseinandersetzung des Gesellschaftsverhältnisses bisher noch nicht vorgenommen worden und somit eine Beendigung der auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhenden Rechtsgemeinschaft nicht eingetreten sei, könne von einer titellosen Benützung der Wohnung durch den Beklagten nicht gesprochen werden.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteige und die Revision zulässig sei. Ein Gesellschaftsvertrag - besonders über eine sogenannte Innengesellschaft - könne auch stillschweigend abgeschlossen werden; dabei müßten die Voraussetzungen des § 863 ABGB erfüllt sein. Das sei hier auf Grund der getroffenen Feststellungen zu bejahen. Da beide Parteien nach Maßgabe ihrer finanziellen Möglichkeiten zur Schaffung einer Wohnung samt Einrichtung gemeinsam beigetragen hätten, ihre Absicht dabei dahin gegangen sei, darin gemeinsam zu wohnen, und sie alle für die Erhaltung und Nutzung der Wohnung erforderlichen Regelungen einvernehmlich getroffen hätten, könne darin wegen der Gemeinschaftlichkeit des Zwecks die konkludente Begründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes zum Zweck des Erwerbes und der Nutzung der Wohnung liegen. Voraussetzung für die Annahme der konkludenten Begründung eines Gesellschaftsverhältnisses sei zunächst die Gemeinschaftlichkeit des Zwecks. Richte sich aber die Absicht der Streitteile auf die Begründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes zum Zweck des Erwerbs und der Nutzung einer Wohnung, dann stehe dem

Lebensgefährten unabhängig von der Lebensgemeinschaft ein Rechtstitel auf Benützung zu. Ein solcher Gesellschaftsvertrag stehe einem Räumungsbegehren entgegen, sofern eine Vermögensauseinandersetzung - wie hier - noch nicht erfolgt sei.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Revision der Klägerin wegen Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Urteile der Vorinstanzen dahin abzuändern, daß dem Klagebegehren stattgegeben werde; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist berechtigt.

Die geltend gemachten Aktenwidrigkeiten liegen zwar nicht vor (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO), doch erweist sich die Rechtsrüge der Klägerin als berechtigt:

Den Vorinstanzen ist darin zuzustimmen, daß ein Vertrag über die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes - also ein Vertrag, vermöge dessen zwei oder mehrere Personen einwilligen, ihre Mühe allein oder auch ihre Sachen zum gemeinschaftlichen Nutzen zu vereinigen (§ 1175 ABGB) - auch schlüssig vereinbart werden kann (Strasser in Rummel, ABGB, Rz 4 und 5 zu § 1175; JBl 1988, 516 ua). Das setzt aber voraus, daß der Wille zum Abschluß eines derartigen Vertrages durch solche Handlungen zum Ausdruck gebracht wurde, die mit Überlegung aller Umstände keinen vernünftigen Grund, daran zu zweifeln, übrig lassen (§ 863 Abs 1 ABGB). In der Eingehung einer Lebensgemeinschaft an sich kann noch nicht der Abschluß eines Gesellschaftsvertrages erblickt werden (SZ 50/123 mwN). Der Oberste Gerichtshof hat zwar wiederholt entschieden, daß in der zwischen Lebensgefährten bestehenden Vereinbarung, ihre Mühe, ihr Einkommen und sonstige Sachen zum gemeinschaftlichen Nutzen, etwa zum Erwerb eines Grundstücks und zur Errichtung eines Hauses, zu vereinigen, die Begründung einer bürgerlichen Erwerbsgesellschaft erblickt werden kann (MietSlg 23.037/23; SZ 50/123 ua); nach der Entscheidung JBl 1988, 516 (mit kritischer Anmerkung von Ferdinand Kerschner) gilt auch ein bei Beginn der Lebensgemeinschaft im Eigentum eines Lebensgefährten stehendes Reihenhaus als in die Gesellschaft bürgerlichen Rechtes eingebracht, wenn der andere Lebensgefährte den durch Aufgabe der eigenen Wohnung erzielten Erlös dem gemeinsamen Unternehmen zur Verfügung stellt, finanzielle Beiträge zur Errichtung und Ausgestaltung des Reihenhauses erbringt und sowohl zur Zahlung der Betriebskosten als auch zu den laufenden Abzahlungen für das Reihenhaus beiträgt. Das schlüssige Zustandekommen eines Gesellschaftsvertrages kann aber immer nur dann angenommen werden, wenn im Einzelfall Umstände vorliegen, die keinen Zweifel darüber aufkommen lassen, daß sich die Lebensgefährten über den Abschluß eines Gesellschaftsvertrages einig waren (MietSlg 17.714/36; SZ 50/123; SZ 59/161 mwN). Dabei kann es allerdings entgegen der Meinung der Klägerin nicht darauf ankommen, ob den Parteien der Begriff der "Gesellschaft bürgerlichen Rechtes" bekannt war; maßgebend ist vielmehr, ob ihre Handlungen unter Berücksichtigung aller Umstände objektiv dahin verstanden werden müssen (Koziol-Welser8 I 86), daß sie ihr Vermögen und/oder ihre Mühe zu einem gemeinschaftlichen Erwerb, Betrieb udgl. vereinigen. Wesentlich bleibt aber, daß eine konkludente Erklärung nur angenommen werden darf, wenn eine Handlung nach der Verkehrssitte, nach den üblichen Gewohnheiten und Gebräuchen eindeutig in einer bestimmten Richtung zu verstehen ist (Koziol-Welser aaO 83). Diese Voraussetzung ist aber im vorliegenden Fall, welcher sich von den Sachverhalten, die den Entscheidungen MietSlg 23.037/23 und JBl 1988, 516 zugrunde gelegen waren, wesentlich unterscheidet, zu verneinen:

Erwirbt jemand im Einvernehmen mit seinem Ehegatten oder Lebensgefährten eine Wohnung in der Absicht, dort in Zukunft gemeinsam mit dem Partner zu leben, dann muß das noch keineswegs mit der Absicht verbunden sein, gemeinsame und gleiche Rechte beider Partner an der Wohnung zu begründen. Durchaus nicht selten wollen beide Teile übereinstimmend, daß nur der eine von ihnen - auch im Innenverhältnis - die Rechte an der Wohnung (als Hauseigentümer, Wohnungseigentümer, Mieter odgl) erwirbt und den anderen dann bei sich wohnen läßt. Auch in solchen Fällen kommt es häufig vor, daß der andere Teil sich laufend an den finanziellen Aufwendungen für die Wohnung beteiligt, die er ja selbst mitbenützt. Wird - wie hier - nicht ausdrücklich besprochen, daß die Wohnung - im Innenverhältnis - beiden gemeinsam gehören solle, dann kann daraus, daß derjenige, der - wie der Beklagte - nach außen hin nicht als Käufer der Wohnung aufgetreten ist, später vereinbarungsgemäß laufende Zahlungen mitträgt, noch nicht mit der erforderlichen Eindeutigkeit auf den Willen geschlossen werden, die Wohnung gemeinsam zu erwerben. Dagegen spricht hier besonders der Umstand, daß die Parteien von Haus aus nur vereinbart hatten, daß

der Beklagte monatlich die Hälfte der Leibrente und der sonstigen Aufwendungen zu zahlen habe, sich aber nicht an dem Barerlag von S 300.000,- beteiligen solle. Da er zu dieser Zeit selbst S 100.000,- zur Verfügung hatte, kann auch nicht gesagt werden, daß es ihm unmöglich gewesen wäre, einen Teil des Kapitalbetrages zu leisten. Obwohl die Klägerin S 300.000,- allein gezahlt hatte, trug sie außerdem - nach dem eigenen Vorbringen des Beklagten (S.12) - auch noch die Grunderwerbssteuer in der Höhe von S 22.000,-, während der Beklagte nur die Eintragungsgebühr im Grundbuch und die Kosten der Vertragserrichtung in der Höhe von S 23.000,- übernahm. Die Beteiligung des Beklagten an den monatlichen Aufwendungen (Leibrente, Betriebskosten udgl) überstieg nicht die Kosten, die üblicherweise für das (Mit-)Benützen einer Wohnung von fast 150 m2 samt Gartenanteil üblich sind. Dazu kommt noch, daß auch die Rückzahlung des Altbausanierungskredites überwiegend von der Klägerin geleistet wurde; sie allein hat auch die nicht unbeträchtlichen Kosten des Kücheneinbaus beglichen. Demgegenüber fallen die - letztlich nicht verwendeten - Zahlungen auf ein Sparbuch zur Finanzierung eines Dachbodenausbaues nicht entscheidend ins Gewicht. Bei dieser Sachlage kann das Verhalten der Streitteile durchaus in dem Sinne verstanden werden, daß auch im Innenverhältnis nur die Klägerin Eigentümerin der Wohnung sein sollte, während sich der Beklagte im Hinblick auf seine Mitbenützung an den Kosten zu beteiligen habe. Bleiben damit aber Zweifel an dem Willen der Streitteile übrig, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes betreffend die Eigentumswohnung zu gründen, dann ist ein Gesellschaftsvertrag nicht zustandegekommen. Damit fehlt aber dem Beklagten ein Rechtsgrund zur Benützung der Wohnung, so daß sich das Begehren auf Räumung als berechtigt erweist.

Aus diesen Erwägungen waren die Entscheidungen der Vorinstanzen dahin abzuändern, daß dem Klagebegehren stattgegeben wird.

Der Ausspruch über die Kosten des Verfahrens erster Instanz gründet sich auf§ 41 ZPO, jener über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens auf dieselbe Gesetzesstelle in Verbindung mit § 50 ZPO.

**Anmerkung**

E25176

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:0040OB00502.91.0129.000

**Dokumentnummer**

JJT_19910129_OGH0002_0040OB00502_9100000_000

**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