

TE OGH 1987/2/5 6Ob621/86

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 05.02.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Resch, Dr. Schobel, Dr. Schlosser und Mag. Engelmaier als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G*** BAU- UND S*** S*** H***

FÜR E*** reg. Genossenschaft mbH, 8786 Rottenmann, vertreten durch Dr. Hella Ranner, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Christian K***, Computertechniker, 8020 Graz, Erlengasse 17, vertreten durch Dr. Werner Kuffarth, Rechtsanwalt in Graz, wegen Räumung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgerichtes vom 12. März 1986, GZ. 3 R 37/86-20, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 18. November 1985, GZ. 8 C 491/84-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß es zu lauten hat:

"Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die Wohnung im Hause 8020 Graz, Erlengasse 17, top.Nr.3 im Ausmaß von 225,88 m² sowie den Autoeinstellplatz Nr.3 binnen 14 Tagen bei Exekution von ihren Fahrnissen geräumt zu übergeben. Die beklagte Partei ist weiters schuldig, der klagenden Partei die mit S 12.018,40 bestimmten Verfahrenskosten erster Instanz (darin enthalten S 1.056,40 Umsatzsteuer und S 398,- Barauslagen) sowie die mit S 4.734,72 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin enthalten S 411,52 Umsatzsteuer und S 208,- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen."

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 2.911,20 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 247,20 Umsatzsteuer und S 192,- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die inzwischen mit Urteil vom 28.2.1985 vom Beklagten geschiedene Elfriede K*** hat am 26.2.1982 mit der klagenden Partei einen Kauf-Anwartschaftsvertrag über die Wohnung Graz, Erlengasse 17, top.Nr.3 samt Autoeinstellplatz abgeschlossen. Die klagende Partei begehrte vom Beklagten die Räumung der genannten Wohnung und des Abstellplatzes mit der Begründung, sie sei mit Wirkung vom 30.9.1984 vom Vertrag zurückgetreten, weil die Wohnung weder von der Wohnungseigentumsbewerberin noch vom Beklagten regelmäßig bewohnt und zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses genutzt worden sei. Mit Schreiben vom 26.9.1984 habe Elfriede K*** ihr Anwartschaftsrecht zurückgelegt und die Wohnung am 27.9.1984 der klagenden Partei übergeben wollen. Die Wohnung werde jedoch vom Beklagten titellos benutzt. Der Beklagte beantragte, das Klagebegehren abzuweisen, und

wendete ein, bei der Wohnung handle es sich um die Ehewohnung, die seinem dringenden Wohnbedürfnis diene. Wenn seine Gattin den Rücktritt vom Kauf-Anwartschaftsvertrag erklärt habe, sei dies in der Absicht erfolgt, die Wohnung dem Aufteilungsverfahren nach der Ehescheidung zu entziehen. Von diesem Sachverhalt habe der Beklagte die klagende Partei informiert, die daher bösgläubig sei. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte folgenden wesentlichen Sachverhalt fest:

Nach ihrer Eheschließung zogen der Beklagte und seine Gattin in das Zweifamilienhaus der Mutter des Beklagten in Graz, Saumgasse 65. Am 4.12.1981 suchte der Beklagte beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung um die Erlaubnis zur Vermietung der gegenständlichen Wohnung an, was ihm ausnahmsweise bis 31.12.1982 gestattet wurde. Im Sommer 1982 vermietete der Beklagte die Wohnung an drei Studentinnen und sagte ihnen eine Wohnmöglichkeit auf die Dauer von zwei Jahren zu. Durch Mitteilungen der Hausgemeinschaft erfuhr der Geschäftsführer der klagenden Partei, Dr. Richard K***, daß die Wohnung nicht bewohnt werde. Dr. Richard K*** teilte dem Beklagten mit, daß eine Vermietung über den 31.12.1982 hinaus nicht möglich sei und die klagende Partei vom Anwartschaftsrecht zurücktrete, wenn die Wohnung nicht bis 1.3.1983 bezogen werde. Im Schreiben vom 13.1.1983 an den Beklagten und Elfriede K*** erklärte das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, daß eine Verlängerung der Vermietungsgenehmigung nicht möglich sei. Es erging die Aufforderung, die Wohnung entweder bis spätestens 1.3.1983 selbst zu beziehen oder sie der klagenden Partei wieder zur Verfügung zu stellen. Für den Fall "eines weiteren Mißbrauches der geförderten Wohnung" werde das (von beiden Ehegatten aufgenommene Eigenmittlersatzdarlehen des Landes Steiermark) fällig gestellt werden. Da Dr. Richard K*** von der Hausgemeinschaft erfahren hatte, daß die Wohnung noch immer nicht bezogen sei, meldete er sich zu einer Wohnungsbesichtigung für den 7.4.1983 an. Anfang 1983 zogen die Mieterinnen des Beklagten aus. Nach ihrem Auszug zog der Beklagte mit seiner Gattin und seiner Tochter von der Saumgasse in die gegenständliche Wohnung und wohnt seit ca. April 1983 dort. Bei der Besichtigung am 7.4.1983 waren der Beklagte und seine Gattin anwesend. In der Folge kam es zwischen den Ehegatten K*** zu ehelichen Auseinandersetzungen und Elfriede K*** zog mit dem Kind aus der ehelichen Wohnung aus. Sodann wohnte der Beklagte in dieser Wohnung.

Am 17.8.1984 erging seitens der klagenden Partei an Elfriede K*** folgendes Schreiben:

"Vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung erhielten wir
heute dessen Schreiben vom 13.8.1984 ... Aufgrund dieses Schreibens
erklären wir gemäß § 7 lit c des am 26.2.1982 abgeschlossenen
Kauf- und Anwartschaftsvertrages den Rücktritt vom Vertrag mit
Wirkung vom 30.9.1984. Wir bitten Sie, bis spätestens 10.9.1984 mit
unserer Hausverwaltung einen Termin zu vereinbaren, an dem Sie
uns die Wohnung ordnungsgemäß übergeben."

Am 26.9.1984 richtete Elfriede K*** an die klagende Partei ein Schreiben mit folgendem Wortlaut:

"Nachdem es mir aus privaten Gründen unmöglich ist, die Wohnung Nr.3 selbst zu bewohnen, lege ich sie hiermit gemäß Ihrer Aufforderung mit Wirkung 30.9.1984 zurück....."

Am 28.9.1984 richtete der Beklagtenvertreter ein Schreiben an die klagende Partei, in welchem er unter anderem darauf verwies, daß die Wohnung die eheliche Wohnung im Sinne des § 81 Abs 2 EheG darstelle und somit Bestandteil des ehelichen Gebrauchsvermögens sei. Hinsichtlich dieser Wohnung sei Elfriede K*** nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Beklagten irgendwelche Verfügungen zu treffen, die sein dringendes Wohnbedürfnis beeinträchtigen; sie sei überdies verpflichtet, diesbezüglich jede Handlung zu unterlassen. Da die Wohnung der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Beklagten diene, habe dieser bereits jetzt einen Anspruch auf Übertragung des Anwartschaftsrechtes. In mehrmaligen Telefonaten erklärte Dr. Richard K*** dem Beklagten, daß dieser im Falle des Rücktrittes seiner Ehegattin die Wohnung nicht zugewiesen erhalte. Der Beklagte hat keine andere Wohnversorgung.

Rechtlich vertrat das Erstgericht die Auffassung, jeder Ehegatte, der sein Benützungsrecht an einer Wohnung aus § 97 ABGB ableite, könne dieses Recht dem Räumungsbegehren des schlechtgläubigen Erwerbers mit Erfolg entgegenhalten. Der klagenden Partei müsse klar gewesen sein, daß es sich bei der Wohnung um die Ehewohnung handle. Darüberhinaus müsse ihr bewußt gewesen sein, daß der Beklagte Rechte an dieser Wohnung besitze. Der

Beklagte könnte daher sein auf § 97 ABGB gestütztes Benützungsrecht an der Wohnung dem Räumungsbegehrn entgegensezten. Es wäre Aufgabe der klagenden Partei gewesen, ihre Vertragspartnerin Elfriede K*** auf Erfüllung der vereinbarten Rückgabe der Wohnung zu belangen, weshalb dem Beklagten auch die passive Klagslegitimation fehle. Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Partei nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000,-- nicht aber S 300.000,-- übersteigt und die Revision zulässig sei. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und ergänzte sie durch Feststellungen über den Inhalt des § 7 lit c des Kauf- und Anwartschaftsvertrages vom 26.2.1982 und den Inhalt des Schreibens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 13.8.1984, worin unter anderem ausgeführt wurde, eine Überprüfung habe ergeben, daß die Wohnung nicht regelmäßig von der Wohnungseigentumsbewerberin bzw. ihr nahestehenden Personen im Sinne des § 2 Abs 1 Z 1 Wohnbauförderungsgesetz 1968 benutzt werde, weshalb die Aufforderung ergehe, unverzüglich den Rücktritt vom Vertrag zu erklären.

Rechtlich vertrat das Berufungsgericht die Auffassung, der Anspruch des Ehegatten gemäß § 97 ABGB bestehe zwar grundsätzlich nur gegenüber dem anderen Ehegatten, doch werde der berechtigte Ehegatte auch gegenüber dem schlechtgläubigen Erwerber der Wohnung geschützt. Sein Anspruch stehe der Räumungsklage des schlechtgläubigen Erwerbers entgegen. Der nach § 97 ABGB gewährte Unterlassungs- und Benützungsanspruch bestehe im Falle rechtzeitiger Antragstellung nach den §§ 81 ff EheG im Aufteilungsanspruch des Ehegatten weiter. Bei Schluß der mündlichen Verhandlung sei weder die einjährige Frist des § 95 EheG abgelaufen gewesen noch sei hervorgekommen, daß das vom Beklagten behauptete Aufteilungsverfahren schon beendet gewesen wäre. Da feststehe, daß der Beklagte keine andere Wohnversorgung habe, hätte seine Gattin die Wohnung nicht "zurücklegen" dürfen. Dafür, daß die Verfügung der Gattin des Beklagten durch die Umstände erzwungen worden sei, bestehne kein Anhaltspunkt. Für die Schlechtgläubigkeit des Dritten genüge es, wenn Umstände vorlägen, die bei ihm Zweifel am Fehlen einer Berechtigung des (nicht verfügberechtigten) Ehegatten zur Benützung der Wohnung hätten hervorrufen müssen. Der klagenden Partei sei aus der am 7.4.1983 vorgenommenen Besichtigung bekannt gewesen, daß damals der Beklagte mit seiner Familie in der Wohnung gewohnt habe. Darüberhinaus habe der Geschäftsführer der klagenden Partei mehrere Gespräche mit dem Beklagten geführt. So habe Dr. Richard K*** dem Beklagten erklärt, daß er im Falle des Rücktrittes seiner Ehefrau die Wohnung nicht zugewiesen erhalten, woraus zu schließen sei, daß sich der Beklagte um die Wohnung beworben habe. Der klagenden Partei sei weiters bekannt gewesen, daß der Beklagte gemeinsam mit seiner Gattin vom Land Steiermark ein Eigenmittlersatzdarlehen erhalten habe. Unter diesen Umständen müsse ungeachtet des Schreibens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 13.8.1984 eine Unkenntnis der klagenden Partei vom Recht des Beklagten auf Benützung der Wohnung als Fahrlässigkeit angesehen werden. Der Beklagte sei daher berechtigt, der klagenden Partei sein Benützungsrecht entgegenzuhalten. Dies bedeute entgegen der Auffassung des Erstgerichts nicht, daß der beklagten Partei die Passivlegitimation fehle, jedoch sei das Klagebegehrn sachlich nicht berechtigt.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der klagenden Partei aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit den Anträgen, dem Klagebegehrn statzugeben oder das angefochtene Urteil aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

Gemäß § 97 ABGB hat der Ehegatte dem eine Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient, gegen den über diese Wohnung verfügberechtigten Ehegatten einen Anspruch darauf, daß dieser alles unterlasse und vorkehre, damit der auf die Wohnung angewiesene Ehegatte diese nicht verliere. Dies gilt dann nicht, wenn das Handeln oder Unterlassen des verfügberechtigten Ehegatten durch die Umstände erzwungen wird. Der Bestimmung des § 97 ABGB liegt der Gedanke zugrunde, daß ein Ehegatte durch die Eheschließung ein Wohnrecht an der ihm nicht oder nicht allein gehörigen Wohnung, die seinem dringenden Wohnbedürfnis dient, erwirbt; die Bestimmung soll diesen Ehegatten in seinem Anliegen auf Sicherung seines Wohnbedürfnisses schützen (851 BlgNR XIII.GP 23). Aus ihr wird ein Anspruch des Ehegatten, dem eine Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, auf Benützung dieser Wohnung abgeleitet (SZ 52/190; SZ 50/105; 1 Ob 588/86; Pichler in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 97). Dieser Anspruch besteht grundsätzlich nur gegen den verfügberechtigten Ehegatten

und gewährt dem wohnungsbedürftigen Ehegatten einen Unterlassungs-, allenfalls auch einen Leistungsanspruch (MietSlg 34.004; 1 Ob 588/86; Pichler in Rummel aaO Rz 2 und 4). Gegen den gutgläubigen Vertragspartner des verfügberechtigten Ehegatten hat der bedürftige Ehegatte keinen unmittelbaren Anspruch. So kann etwa der gutgläubige Erwerber der Liegenschaft sein Eigentumsrecht ohne Rücksicht auf ihm unverschuldet nicht bekannte Rechte eines wohnungsbedürftigen Ehegatten geltend machen (SZ 56/26; MietSlg 35.002; MietSlg 32.004; 1 Ob 588/86; 7 Ob 691/85 ua; Pichler aaO Rz 4). Anders ist die Rechtslage dann, wenn der Vertragspartner des verfügberechtigten Ehegatten schlechtgläubig ist. Lehre und Rechtsprechung gewähren bei Verletzung eines fremden Forderungsrechtes dem Betroffenen einen grundsätzlich auf Naturalrestitution gerichteten Schadenersatzanspruch, wenn der Schuldner zum Vertragsbruch verleitet wurde, bei arglistigem Zusammenwirken mit dem Schuldner oder bei Verletzung eines durch den Besitz verstärkten und damit erkennbaren Forderungsrechtes (JBl 1981, 535; EvBl 1981/156; JBl 1977, 257 ua, zuletzt 1 Ob 588/86; Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht 2 II 40, 44, 46 f). Auch der dem wohnungsbedürftigen Ehegatten gegen den verfügberechtigten Ehegatten gemäß § 97 ABGB zustehende Anspruch ist dem Dritten gegenüber in diesem Sinne geschützt (1 Ob 588/86; 7 Ob 691/85; SZ 56/26; MietSlg 35.002, 32.004/38). Der Oberste Gerichtshof hat auch bereits ausgesprochen, daß der nach § 97 ABGB gewährte Anspruch im Falle rechtzeitiger Antragstellung nach den §§ 81 ff EheG im Aufteilungsanspruch des geschiedenen Ehegatten fortbesteht (MietSlg 37.003) und auch dieser Anspruch gegen Eingriffe Dritter wie der Anspruch nach § 97 ABGB geschützt ist (7 Ob 691/85; 1 Ob 588/86).

Im vorliegenden Fall mangelt es an der Schlechtgläubigkeit der klagenden Partei.

Die klagende Partei ist aufgrund des Schreibens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 13.8.1984 von dem mit der nunmehr geschiedenen Gattin des Beklagten abgeschlossenen Kauf- und Anwartschaftsvertrag zurückgetreten. Im Schreiben der Landesregierung war darauf hingewiesen worden, daß der Beklagte nur mehr gelegentlich in die Wohnung komme und "vielleicht 3-4mal monatlich" in der Wohnung nächtige. Aus diesem Schreiben, das Anlaß für den Rücktritt vom Vertrag war, kann daher eine Schlechtgläubigkeit der klagenden Partei nicht abgeleitet werden, wenngleich die nunmehr getroffenen Feststellungen den Behauptungen dieses Schreibens widersprechen. Darüber hinaus war der klagenden Partei im Zeitpunkt des Rücktrittes vom Vertrag und des Schreibens der Gattin des Beklagten vom 26.9.1984, worin sie bekanntgab, daß sie die Wohnung mit Wirkung vom 30.9.1984 zurücklege (also gegen den Rücktritt der klagenden Partei keine Einwendungen erhebe), zwar bekannt, daß im April 1984, somit lange vor diesem Zeitpunkt, der Beklagte mit seiner Familie in der Wohnung gewohnt hatte und sich der Beklagte - vergeblich - um eine Zusage der klagenden Partei bemüht hatte, daß er im Falle des Rücktrittes seiner Gattin die Wohnung zugewiesen erhalte. Zur Zeit des Rücktrittes vom Vertrag und der Empfangnahme des Schreibens der Gattin des Beklagten vom 26.9.1984 lag der klagenden Partei aber auch das Schreiben des Beklagten vom 3.8.1984, Beilage 1, vor. In diesem vom Beklagten vorgelegten und von der klagenden Partei als echt und richtig außer Streit gestellten (ON 8 Seite 28) Schreiben an Landesrat Dipl.Ing.Josef R***, von welchem Schreiben der Beklagte auch eine Kopie an den Vorstand der klagenden Partei, Dr. Richard K***, übermittelt hatte, gab der Beklagte bekannt, es gelte heute schon zwischen ihm und seiner Frau als abgesprochen, daß nach vollzogener Scheidung sie als Wohnungsanwärterin diese Wohnung wieder mit dem Kind bewohnen werde. Unter diesen Umständen traf die klagende Partei keine Verpflichtung, weitere Nachforschungen über die Möglichkeit eines Eingriffes in die Rechte des Beklagten durchzuführen. Das Schreiben des Rechtsfreundes des Beklagten vom 28.9.1984, Beilage 2, erfolgte aber erst nach Zustimmung der Gattin des Beklagten zur Auflösung des Vertrages. Von einem Eingriff in fremde Forderungsrechte kann unter diesen Umständen nicht gesprochen werden. In Stattgebung der

Revision war daher das angefochtene Urteil im Sinne einer Klagsstattgebung abzuändern.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz gründet sich auf§ 41 ZPO, jene über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens auf die §§ 41 und 50 ZPO. Die Eingabengebühr für die Revision beträgt S 192,-- (§ 3 Abs 1 letzter Satz GerGebGes 1962 idF der Zivilverfahrens-Novelle 1983). Das Gerichtsgebührengesetz BGBl. Nr.501/1984 findet auf dieses Verfahren noch keine Anwendung (Art. VI Z 8 GGG).

Anmerkung

E10151

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0060OB00621.86.0205.000

Dokumentnummer

JJT_19870205_OGH0002_0060OB00621_8600000_000

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