

# TE OGH 1997/9/10 7Ob183/97f

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.09.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Warta als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Schalich, Dr.Tittel und Dr.I.Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Candidus C\*\*\*\*\*\*, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Christine K\*\*\*\*\* gegen die beklagte Partei Kurt W\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Franz Gölles und Mag.Robert Pöschl, Rechtsanwälte in Graz, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 20.November 1996, GZ 3 R 276/96x-21, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Wildon vom 25.März 1996, GZ 4 C 816/95y-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß das Urteil lautet:

"Die beklagte Partei ist schuldig, die Liegenschaften EZ 803 und EZ 620 je Grundbuch \*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* und das darauf befindliche Zweifamilienhaus binnen 14 Tagen zu räumen und der klagenden Partei geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben.

Die beklagte Partei ist weiters schuldig, der klagenden Partei die in allen Instanzen mit insgesamt S 35.815,37 (darin enthalten S 5.209,24 Umsatzsteuer und S 4.560,- Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen".

## Text

Entscheidungsgründe:

Am 16.11.1994 wurde über das Vermögen der Christine K\*\*\*\*\* das Konkursverfahren eröffnet und der Kläger zum Masseverwalter bestellt. Die nunmehrige Gemeinschuldnerin ist bucherliche Alleineigentümerin der Liegenschaften EZ 803 und EZ 620 je Grundbuch \*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* sowie des darauf errichteten Zweifamilienhauses. Der Beklagte war bis Juli 1994 ihr Lebensgefährte. Im Zuge der Auflösung der Lebensgemeinschaft zog die Gemeinschuldnerin aus dem bis dahin gemeinsam bewohnten Haus aus, während der Beklagte nach wie vor dort wohnt.

Der Beklagte lernte die Gemeinschuldnerin 1987 kennen und ging mit ihr kurz danach eine Lebensgemeinschaft ein. Die Gemeinschuldnerin, eine gelernte Kellnerin, war zum damaligen Zeitpunkt im Verkauf, bei der Firma K\*\*\*\*\* beschäftigt, die von einer Frau H\*\*\*\*\*, nunmehr verehelichte K\*\*\*\*\* und dem Beklagten geführt wurde. Der Beklagte, der seit 1976 oder 1977 in der Wäschebranche tätig war, war Organisationsleiter und verdiente ca. S 30.000,- monatlich. In der Folge arbeiteten sowohl die Gemeinschuldnerin als auch der Beklagte für die Firma M\*\*\*\*\*, deren Inhaber der Bruder des Beklagten war. Die Gemeinschuldnerin erledigte dort Schreitarbeiten. Der Beklagte arbeitete

als Verkaufsleiter auf Provisionsbasis. Sein durchschnittliches Einkommen betrug etwa S 35.000,- brutto monatlich. Schließlich entschlossen sich die Lebensgefährten, selbständig zu werden und eine eigene Firma in derselben Branche zu gründen. Auf Grund der Vorstrafen des Beklagten und der gegen ihn anhängigen Exekutionen erwarb nicht er, sondern die Gemeinschuldnerin den Gewerbeschein. 1989 gründeten sie die Einzelhandelsfirma Christine K\*\*\*\*\*. Die Firma vertrieb Heimtextilien, und zwar einerseits mittels Wäschesparverträgen, andererseits auch mittels Direktbestellungen.

Für die von der Gemeinschuldnerin aufgenommenen Kredite bürgte Johann H\*\*\*\*\*, mit dessen Tochter der Beklagte ebenfalls eine Lebensgemeinschaft geführt hatte. Johann H\*\*\*\*\* hätte die Bürgschaften nicht übernommen, wenn die Kreditverträge auf den Namen des Beklagten gelautet hätte, weil seine Tochter während der Lebensgemeinschaft mit dem Beklagten finanzielle Verluste erlitten hatte.

Der Beklagte war in der Firma Christine K\*\*\*\*\* als Organisationsleiter tätig und für den gesamten Außendienst verantwortlich. Er schulte die neuen Mitarbeiter ein, für die der Eindruck entstand, daß er der Geschäftsführer sei. Anfangs liefen die Geschäfte nicht besonders gut. Der Beklagte bemühte sich um Lieferanten und knüpfte Kontakte zu Erich G\*\*\*\*\* aus L\*\*\*\*\*, mit dem aber nur relativ geringe Umsätze mit monatlichen Provisionen von rund S 30.000,- bis S 40.000,- erzielt wurden. Die Gemeinschuldnerin bahnte ein Vertragsverhältnis mit der Firma P\*\*\*\*\* an. Der Beklagte führte die weiteren Verhandlungen. Er war dem zuständigen Bearbeiter der Firma P\*\*\*\*\* seit rund 20 Jahren bekannt. Die Firma P\*\*\*\*\* ging davon aus, "daß eigentlich der Beklagte das Geschäft mache". Der Vertrag wurde schließlich zwischen der Firma P\*\*\*\*\* und der Gemeinschuldnerin abgeschlossen.

Die Firma Christine K\*\*\*\*\* begründete ihren Geschäftssitz in der K\*\*\*\*\*-Straße in G\*\*\*\*\*. Die Zahl der Mitarbeiter, die jeweils auf Werksvertragsbasis beschäftigt waren, stieg auf 20 bis 30 an. Der Beklagte wollte expandieren und suchte auch die Standorte hiefür aus. Es wurden in der folgenden Jahren Filialen in K\*\*\*\*\*, L\*\*\*\*\*, W\*\*\*\* und S\*\*\*\* gegründet. Die neuen Mitarbeiter und Sekretärinnen wurden jeweils vom Beklagten eingestellt. Die Gemeinschuldnerin führte hauptsächlich die laufenden Verhandlungen mit der Firma P\*\*\*\*\*. Sie erledigte aber auch die Buchhaltung und kümmerte sich um den Abschluß von Mietverträgen. Sämtliche Kreditverträge wurde ausschließlich von ihr unterschrieben, jedoch größtenteils vom Beklagten ausgehandelt.

Die Entlohnung des Beklagten erfolgte zunächst auf Provisionsbasis. Ab 1992 bezog er als Angestellter S 12.000,- netto. Darauf hatte er sich mit der Gemeinschuldnerin geeinigt, da gegen ihn mehrere Exekutionen anhängig waren. Das Gehalt stand zwar im Mißverhältnis zu seinen tatsächlichen Leistungen; darüber hinaus bekam der Beklagte allerdings von der Gemeinschuldnerin monatlich zwischen S 30.000,-

und S 50.000,-, und zwar je nachdem, wieviel er benötigte und wieviel Geld vorhanden war. Der Beklagte verkaufte auch noch Versicherungen und führte Postreklamen durch. Er arbeitete bis zu 16 Stunden täglich.

Über das Firmenkonto war nur die Gemeinschuldnerin verfügberechtigt. Der Beklagte hob aber ein Jahr lang täglich an die S 5.000,- mit der Bankomatkarte der Gemeinschuldnerin ab und verbrauchte einen Großteil dieses Geldes für Glücksspiele und sogenannte Aufputschmittel. Er beglich damit aber auch offene Tankrechnungen von Mitarbeitern. 1994 kaufte die Gemeinschuldnerin auf Wunsch des Beklagten einen Mercedes 600 im Wert von S 1.200.000,-. Im selben Jahr gab sie dem Beklagten S 100.000,- zum Kauf von Möbeln, die der Beklagte jedoch ebenso für sich selbst verbrauchte wie den Betrag von S 50.000,- den er von der Gemeinschuldnerin erhalten hatte, um eine offene Rechnung in Klagenfurt zu begleichen. Für die monatliche Rückzahlung einer Finanzschuld des Beklagten bezahlte die Gemeinschuldnerin S 10.000,-. Ein Jahr lang leistete sie auch den Unterhaltsbeitrag in Höhe von S 3.000,- für ein Kind des Beklagten.

Der Beklagte und die Gemeinschuldnerin bewohnten zunächst ein Zimmer, danach eine Garconniere und schließlich ein gemietetes Haus in G\*\*\*\*\*. Der Beklagte kam jeweils für die Kautionen in Höhe von S 40.000,- auf. Im Jahr 1993 kaufte die Gemeinschuldnerin über Vermittlung eines Immobilienmaklers die Liegenschaften in S\*\*\*\*\*, nachdem der Beklagte etwa ein Jahr hindurch Kontakte zu mehreren Immobilienmaklern aufgenommen hatte. Bei den Besichtigungen der Liegenschaften war auch der Beklagte anwesend. Der Ankauf wurde ausschließlich durch Fremdkapital, und zwar mittels eines bei der V\*\*\*\* G\*\*\*\* aufgenommenen Kredites finanziert. Zugunsten der V\*\*\*\* G\*\*\*\* ist eine Höchstbetragshypothek in der Höhe von S 11.000.000,-

im Grundbuch eingetragen. Das Haus war bereits voll möbliert. Weiteres nennenswertes Mobiliar wurde nicht angeschafft. Die Fläche des Wohnhauses betrug rund 300 m<sup>2</sup>. Die Betriebskosten und die Renovierung des Gebäudes

wurden über das Firmenkonto finanziert.

Der Beklagte erteilte sowohl dem als Gärtner eingestellten Ehepaar als auch der Schwester der Gemeinschuldnerin, die als Haushälterin aufgenommen wurde, Weisungen. Er beendete auch die Geschäftsbeziehung zu einem Baumeister, an den wöchentlich zwischen S 40.000,- und S 60.000,- zu zahlen waren, der aber nach Ansicht des Beklagten nur wenig verrichtete.

Kurz vor Beendigung der Lebensgemeinschaft handelte der Beklagte bei der V\*\*\*\*\* noch einen Kredit von rund S 3.000.000,- für die Gemeinschuldnerin aus.

Im Juli 1994 zog die Gemeinschuldnerin aus dem Haus aus. Sie sagte zum Beklagten, er könne solange im Haus wohnen bleiben, bis sie einen Käufer gefunden hätte.

Nach der Konkurseröffnung über das Vermögen der Gemeinschuldnerin arbeitete der Beklagte noch bis etwa April 1995 für die Firma Christine K\*\*\*\*. Er machte keine Ansprüche nach dem Insolvenzentgeltssicherungsgesetz geltend. Eine vermögensrechtliche Auseinandersetzung zwischen den ehemaligen Lebensgefährten fand bislang nicht statt. Der Masseverwalter erteilte den Beklagten keine Einwilligung, die Liegenschaften zu benutzen.

Der klagende Masseverwalter begehrte vom Beklagten die Räumung, weil dieser das Haus titellos benütze.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Er wendete ein, er habe mit der Gemeinschuldnerin eine Gesellschaft nach bürgerlichem Recht gegründet. Eine Vermögensauseinandersetzung nach deren Auflösung sei noch nicht erfolgt. Die Gemeinschuldnerin habe ihm zugesagt, daß er das bürgerliche Eigentum an den Liegenschaften erhalten werde und daß er berechtigt sei, weiterhin dort zu wohnen.

Der Masseverwalter bestritt diese Behauptungen und brachte noch vor, daß ihm mehrere Kaufanbote für die Liegenschaften vorlägen, die auf Grund des anhängigen Räumungsverfahrens derzeit nicht realisiert werden könnten.

Das Erstgericht wies das Räumungsbegehr ab. Die Gemeinschuldnerin und der Beklagte hätten eine bürgerliche Erwerbsgesellschaft sowohl zum Betrieb des Wäschevertriebes als auch zur Anschaffung des Hauses gegründet, weil der für dessen Erwerb aufgenommene Kredit aus dem Bemühen beider Lebensgefährten resultiere und die Betriebskosten aus dem gemeinsam erzielten Einkommen aus dem Handelsunternehmen finanziert worden seien. Der Beklagte habe seinen früheren Arbeitsplatz aufgegeben. All sein Tun sei darauf gerichtet gewesen, für sich und die Gemeinschuldnerin sowohl eine berufliche als auch eine private Existenz aufzubauen. Sämtliche finanzielle Mittel seien von beiden Lebensgefährten aufgebracht worden, auch wenn die Liegenschaften mit Fremdkapital erworben worden seien und der Kreditvertrag allein auf dem Namen der Gemeinschuldnerin gelautet habe. Da eine Vermögensauseinandersetzung noch nicht erfolgt sei, sei das Räumungsbegehr nicht berechtigt.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte dieses Urteil. Es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteige und daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß eine bürgerlich rechtliche Erwerbsgesellschaft vorgelegen sei. Zudem führte es aus, daß eine titellose Benützung der Liegenschaften durch den Beklagten auch deshalb zu verneinen sei, weil ihm die Gemeinschuldnerin zugesichert habe, er könne solange im Haus wohnen bleiben, bis sie einen Käufer gefunden habe. Daraus sei ein befristetes Wohnrecht des Beklagten abzuleiten. Daß ein Käufer gefunden worden sei, sei im Verfahren nicht hervorgekommen und sei auch vom Kläger nicht behauptet worden.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision des Klägers ist zulässig und berechtigt.

Die Vorinstanzen haben zwar die von der Rechtsprechung zum Vorliegen einer Gesellschaft nach bürgerlichem Recht zwischen Lebensgefährten entwickelten Grundsätze richtig wiedergegeben und der Rechtsprechung folgend ausgeführt, daß die Räumung wegen titelloser Benützung nicht begehrt werden könne, wenn noch keine Aufteilung des Gesellschaftsvermögens stattgefunden habe (JBl 1988, 516; MietSlg 23.037/23; MietSlg 41.144 ua). Die Rechtsprechung nimmt das Bestehen einer solchen Gesellschaft zwar unter anderem auch dann an, wenn Eheleute oder Lebensgefährten ihre Mühe und ihr Kapital oder sonstige Sachwerte zu dem Zweck vereinigen, um ein Haus zu erlangen und auszubauen (EvBl 1958/112), wobei von den Vertragspartnern eine, wenn auch lose Wirtschaftsorganisation vereinbart sein muß, die jedem Partner gewisse Einwirkungs- oder Mitwirkungsrechte einräumt (MietSlg 41.144 ua). Im vorliegenden Fall sprechen zwar alle Umstände dafür, daß der Beklagte und die

Gemeinschuldnerin eine solche Gesellschaft hinsichtlich des von ihnen gemeinsam geführten Wäschevertriebsunternehmens zu- mindest schlüssig gegründet haben. Der Annahme, eine solche Gesellschaft sei auch zum Zweck des Erwerbes des Wohnhauses zustande gekommen, steht jedoch bereits entgegen, daß die Lebensgefährten im vorliegenden Fall ausschlossen, daß der Beklagte einmal (Mit-) Eigentumsrechte am Haus erwerben solle. Die Absicht der Parteien ging vielmehr dahin, daß die Gemeinschuldnerin das Haus allein erwirbt und eine spätere Beteiligung des Beklagten an den Liegenschaften nicht erfolgen sollte, ohne daß der Verbücherung rechtliche Unmöglichkeit (etwa infolge grundverkehrsrechtlicher Bestimmungen oder Bestimmungen des WEG) entgegengestanden wäre. Wie aus mehreren Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes hervorgeht, fehlt in einem solchen Fall das wesentliche Merkmal der Gemeinschaftlichkeit des Zweckes (EvBl 1958/112; MietSlg 41.144; SZ 50/123). Im Gegensatz zur Entscheidung JBI 1988, 516 (mit kritischer Stellungnahme Kerschners in JBI 1988, 517 f) besteht im hier vorliegenden Fall kein Grund zur Annahme, daß das Haus von der Gemeinschuldnerin in die hinsichtlich des Wäscheversandes anzunehmende Gesellschaft eingebbracht werden sollte, wurde das Haus doch ausschließlich zu privater Nutzung und zudem - anders als in JBI 1988, 516 - ohne jedes Eigenkapital der Gemeinschuldnerin und des Beklagten und auch nicht mit Mitteln der Gesellschaft angeschafft. Allein der Umstand, daß die im folgenden im Zusammenhang mit dem Haus auflaufenden Kosten "über das Firmenkonto" beglichen wurden, rechtfertigt nicht den Schluß, daß das Haus in die Gesellschaft eingebbracht worden sei, sondern ist zwanglos damit zu erklären, daß der Gemeinschuldnerin keine andere Möglichkeit zur Finanzierung zur Verfügung stand.

Der Arbeitseinsatz des Beklagten für das Wäschevertriebsunternehmen führte nicht zur Schaffung oder auch nur zum Erhalt von Vermögen. Es ist im Gegenteil anzunehmen, daß sein überaus aufwendiger Lebensstil wesentlich zum finanziellen Niedergang der Gemeinschuldnerin beitrug. Die Kreditbelastungen wurden nicht verringert, sondern im Gegenteil kurz vor Beendigung der Lebensgemeinschaft nochmals um S 3,000.000,-

erhöht. Die Arbeitsleistungen des Beklagten kamen letztendlich weder der Gemeinschuldnerin noch der unternehmensführenden Gesellschaft zugute und trugen im Ergebnis nichts zur Anschaffung und Erhaltung des Hauses bei, das ja nun im Konkurs verwertet werden muß.

Der vorliegende Sachverhalt läßt daher sowohl wegen der mangelnden Absicht, den Beklagten je als Eigentümer an den Liegenschaften zu beteiligen als auch wegen des Umstandes, daß der Beklagte durch seine Arbeitsleistungen nichts zum finanziellen Aufschwung und zur Vermögensbildung beitrug, sondern im wesentlichen seine Privatvergnügungen finanzierte, höchst zweifelhaft erscheinen, ob die ehemaligen Lebensgefährten tatsächlich die Absicht hatten, eine Gesellschaft nach bürgerlichem Recht auch bezüglich der Anschaffung des Hauses zu gründen oder das Haus in die allenfalls bereits bestehende Gesellschaft nach bürgerlichem Recht einzubringen. Dieser Zweifel geht zu Lasten des Beklagten, der dafür beweispflichtig ist, daß er einen von der Lebensgemeinschaft unabhängigen Rechtstitel zur weiteren Benützung des im Eigentum der Gemeinschuldnerin stehenden Hauses besitze (1 Ob 62/73, 1 Ob 695/76, 2 Ob 516/93, 2 Ob 573/82).

Der Beklagte kann das Räumungsbegehren im Gegensatz zur Ansicht des Gerichtes zweiter Instanz auch nicht durch die Berufung auf ein ihm seitens der Gemeinschuldnerin eingeräumtes befristetes Wohnrecht abwehren. Entgegen den Ausführungen des Gerichtes zweiter Instanz hat der Kläger behauptet, daß ihm Kaufanbote vorlagen, und er hat auch Beweise zu dieser Behauptung angeboten. Ungeachtet dessen, daß diese Behauptung ungeprüft geblieben ist, ist die Rechtssache bereits im Sinn einer Stattgebung des Räumungsbegehrens spruchreif. Denn die festgestellte Zusicherung der Gemeinschuldnerin, der Beklagte könne solange im Haus wohnen bleiben, bis sie einen Käufer gefunden habe, ist für den hier eingetretenen und von den Parteien bei dieser Abmachung offenbar nicht bedachten Fall des Konkurses vernünftigerweise nur dahin zu verstehen, daß das Benützungsrecht des Beklagten auch in diesem Fall sein Ende findet, weil die Konkursöffnung über das Vermögen der Gemeinschuldnerin zwangsläufig zu einer Verwertung ihrer Liegenschaft führt.

Dem Räumungsbegehren des Masseverwalters war daher in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen stattzugeben.

Die Entscheidung über die Verfahrenskosten erster Instanz gründet sich auf § 41 ZPO, jene über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens auf die §§ 41 und 50 ZPO. Die Entscheidung über die Verfahrenskosten erster Instanz gründet sich auf Paragraph 41, ZPO, jene über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

**Anmerkung**

E47451 07A01837

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0070OB00183.97F.0910.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19970910\_OGH0002\_0070OB00183\_97F0000\_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](http://www.jusline.at)