

TE OGH 1984/10/2 5Ob32/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.10.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schubert, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Kligner als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Alois K*****, 2. Josef C*****, 3. Renate C*****, 4. Dr. Mahoud O*****, 5. Margarete P*****, 6. Gertude E*****, 7. Reinhold E*****, 8. Paul N*****, 9. Dieter W*****, 10. Helmy B*****, 11. Wolfgang K*****, 12. Eveline P*****, 13. Karl J*****, 14. Josip B*****, 15. Stefanie G*****, 16. Maria S*****, 17. Anton R*****, 18. Emmerich Z*****, 19. Josef W*****, 20. Ilse Z*****, 21. Dkfm Manfred M*****, 22. Helene C*****, 23. Anton Wj*****, 24. Christa N*****, 25. Leopold S*****, 26. Martin H*****, 27. Josef S*****, 28. Anita M*****, 29. Adolf M*****, 30. Erika M*****, 31. Johann K*****, 32. Anna R*****, 33. Helmut S*****, 34. Monika S*****, 35. Siegfried P*****, 36. Richard L*****, 37. Eleonore F*****, 38. Stefan R*****, 39. Erika Z*****, 40. Dipl. Ing. Leon S*****, 41. Janette S*****, 42. Evelyn A*****, 43. Eva S*****, 44. Franz M*****, 45. Thekla J*****, 46. Karin S*****, 47. Elisabeth Q*****, 48. Eleonore G*****, 49. Oskar V*****, 50. Josef G*****, 51. Laki H*****, 52. Edeltraud H*****, 53. Tautlinde K*****, 54. Friedrich R*****, 55. Marianne B*****, 56. Josef J*****, 57. Norbert P*****, 58. Johann B*****, 59. Anni M*****, 60. Viktor R*****, 61. Friederike M*****, 62. Alfred H*****, 63. Erich W*****, 64. Theresia D*****, 65. Brigitte K*****, 66. Gisela K*****, 67. Christine P*****, 68. Franz B*****, 69. Gertrude B*****, 70. Christine R*****, 71. Rudolf G*****, 72. Alfred F*****, 73. Eveline P*****, 74. Katharina L*****, 75. Peter L*****, 76. Ulrike S*****, 77. Mag. Karl H*****, 78. Adolf K*****, 79. Edna V*****, 80. Anna H*****, 81. Peter R*****, 82. Paula B*****, 83. Jürgen T*****, 84. Johann P*****, 85. Herbert S*****, 86. Ruth S*****, 87. Dkfm. Herwig U*****, 88. Ing. Hans S*****, 89. Marianne M*****, 90. Adolf B*****, 91. Ursula H*****, 92. Ernst K*****, 93. Anni E*****, 94. Silvia G*****, 95. Horst S*****, 96. Hermine S*****, 97. Dr. Kurt B*****, 98. Wilhelm G*****, 99. Gertrude K*****, 100. Pauline P*****, sämtliche *****, sämtliche vertreten durch Dr. Wolfgang Walter D*****, dieser vertreten durch Dr. Hans Rabl, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Wolfgang H*****, vertreten durch Dr. Armin Paulitsch, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung eines Kfz-Abstellplatzes, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 24. Jänner 1984, GZ 41 R 799/83-21, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 19. Juli 1983, GZ 45C 112/82-14, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision wird in Ansehung der 22., 47., 82. und 87. klagenden Parteien zurückgewiesen; im Übrigen wird ihr Folge gegeben und in Abänderung des angefochtenen Urteils das Ersturteil in der Hauptsache wiederhergestellt.

Die 22., 47., 82. und 87. klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei 4 % der mit 21.890,90 S bestimmten Verfahrenskosten erster und dritter Instanz (darin enthalten 712 S an Barauslagen und 1.628,50 S an USt) sowie die mit 620,01 S bestimmten Kosten eines angenommenen Kostenrekurses gegen die im Ersturteil enthaltene

Kostenentscheidung (darin enthalten 24 S an Barauslagen und 45,93 S an USt) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Die beklagte Partei ist schuldig, den 1. bis 21., 23. bis 46., 48. bis 81., 83. bis 86. und 88. bis 100. klagenden Parteien 96 % der mit 29.840,34 S bestimmten Verfahrenskosten aller drei Instanzen (darin enthalten 1.352 S an Barauslagen und 2.169,94 S an USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit der am 11. 2. 1982 beim Erstgericht eingelangten Klage beehrten die Kläger die Verurteilung des Beklagten, den in der Tiefgarage des Hauses *****, im ersten Keller gelegenen PKW-Abstellplatz 1 zu räumen und ihnen geräumt von seinem PKW und sonstigen Fahrnissen zu übergeben. Sie brachten vor:

Die Kläger seien die Mehrheit der Wohnungseigentümer des Hauses ***** (Liegenschaft EZ ***** KG B*****). Der Beklagte sei Wohnungseigentumsbewerber hinsichtlich einer Wohnung im Nachbarhaus ***** (Liegenschaft EZ ***** KG *****). Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (MA 36) vom 26. 6. 1975 sei gemäß § 37 Wiener Garagengesetz ausgesprochen worden, dass von den auf der zweitgenannten Liegenschaft insgesamt geplanten 129 Kfz-Abstellplätzen 38 Kfz-Pflichtstellplätze für die Bewohner bzw Benützer des Hauses *****, zur Verfügung zu halten seien. Die Ersichtlichmachung dieser Verpflichtung im Grundbuch sei von Amts wegen veranlasst worden. Laut den zwischen der Wohnungseigentumsorganisatorin W*****GesmbH einerseits und den Wohnungseigentümern und Benützern der vorbezeichneten Liegenschaften andererseits abgeschlossenen Vorverträgen und Vereinbarungen gemäß den baubewilligten Bestandsplänen sei die Auf- bzw Einteilung der Kfz-Stellplätze für die beiden vorgenannten Liegenschaften derart geregelt und bindend festgelegt worden, dass der durch die Kläger repräsentierten Hausgemeinschaft des Hauses *****, die Nutzung der PKW-Einstellplätze in der errichteten Tiefgarage 1. Keller Nr 1-5 sowie 2. Keller Nr 9 41 (sohin insgesamt 38 PKW-Stellplätze) zustehen, wogegen der Hausgemeinschaft des Hauses *****, welcher der Beklagte angehöre, in gleicher Weise die Stellplätze Nr 6, 7 und 10 im Freien sowie die Einstellplätze 1. Keller Nr 6 bis 32 und 34 bis 35 sowie 2. Keller Nr 1 (das seien insgesamt 33 PKW-Stellplätze) zur Nutzung zustehen sollten. Die restlichen Stellplätze entfielen auf die weiteren Liegenschaften *****, und *****, seien jedoch für das gegenständliche Begehren nicht relevant. Gemäß der vorgenannten bindenden Gebrauchsregelung sei mit dem Beklagten am 5. 1. 1979 eine Benützungsvereinbarung über die Nutzung des Stellplatzes Nr 1 im 1. Keller getroffen worden, welcher an sich in den ausschließlichen Nutzungsbereich der Hausgemeinschaft *****, falle. Damals seien noch nicht alle 38 Stellplätze und insbesondere auch noch nicht der gegenständliche von Interessenten des Hauses *****, belegt gewesen. Der Stellplatz sei dem Beklagten auf unbestimmte Zeit gegen einmonatige Kündigung überlassen worden, wobei der Beklagte zur Kenntnis genommen habe, dass der vertragsgegenständliche Stellplatz nur so lange zur Nutzung überlassen werde, bis ein Interessent aus dem Kreis der Liegenschaftseigentümer bzw -benützer der Liegenschaft *****, hierauf Anspruch erhebe. Da im März 1981 ein Benützungsberechtigter der Hausgemeinschaft *****, auf den dem Beklagten überlassenen Stellplatz Anspruch erhoben habe, sei sein auf der vorstehenden Benützungs- und Gebrauchsregelung basierendes Nutzungsrecht von der hiezu beauftragten und bevollmächtigten Hausverwaltung Dr. Wolfgang Walter D***** mit rekommandiertem Schreiben vom 26. 3. 1981 zum 30. 4. 1981 aufgekündigt worden. Der Beklagte sei trotz wiederholter Aufforderung und Nachfristsetzung bis zum heutigen Tag seiner Räumungsverpflichtung nicht nachgekommen. Die Kläger seien die Mehrheit der Wohnungseigentümer des Hauses ***** (Liegenschaft EZ ***** KG B*****). Der Beklagte sei Wohnungseigentumsbewerber hinsichtlich einer Wohnung im Nachbarhaus ***** (Liegenschaft EZ ***** KG *****). Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (MA 36) vom 26. 6. 1975 sei gemäß Paragraph 37, Wiener Garagengesetz ausgesprochen worden, dass von den auf der zweitgenannten Liegenschaft insgesamt geplanten 129 Kfz-Abstellplätzen 38 Kfz-Pflichtstellplätze für die Bewohner bzw Benützer des Hauses *****, zur Verfügung zu halten seien. Die Ersichtlichmachung dieser Verpflichtung im Grundbuch sei von Amts wegen veranlasst worden. Laut den zwischen der Wohnungseigentumsorganisatorin W*****GesmbH einerseits und den Wohnungseigentümern und Benützern der vorbezeichneten Liegenschaften andererseits abgeschlossenen Vorverträgen und Vereinbarungen gemäß den baubewilligten Bestandsplänen sei die Auf- bzw Einteilung der Kfz-Stellplätze für die beiden vorgenannten Liegenschaften derart geregelt und bindend festgelegt worden, dass der durch die Kläger repräsentierten Hausgemeinschaft des Hauses *****, die Nutzung der PKW-Einstellplätze in der errichteten Tiefgarage 1. Keller Nr 1-5 sowie 2. Keller Nr 9 41 (sohin insgesamt 38 PKW-Stellplätze) zustehen, wogegen der Hausgemeinschaft des Hauses *****, welcher der Beklagte angehöre, in gleicher

Weise die Stellplätze Nr 6, 7 und 10 im Freien sowie die Einstellplätze 1. Keller Nr 6 bis 32 und 34 bis 35 sowie 2. Keller Nr 1 (das seien insgesamt 33 PKW-Stellplätze) zur Nutzung zustehen sollten. Die restlichen Stellplätze entfielen auf die weiteren Liegenschaften *****, und *****, seien jedoch für das gegenständliche Begehren nicht relevant. Gemäß der vorgenannten bindenden Gebrauchsregelung sei mit dem Beklagten am 5. 1. 1979 eine Benützungsvereinbarung über die Nutzung des Stellplatzes Nr 1 im 1. Keller getroffen worden, welcher an sich in den ausschließlichen Nutzungsbereich der Hausgemeinschaft *****, falle. Damals seien noch nicht alle 38 Stellplätze und insbesondere auch noch nicht der gegenständliche von Interessenten des Hauses *****, belegt gewesen. Der Stellplatz sei dem Beklagten auf unbestimmte Zeit gegen einmonatige Kündigung überlassen worden, wobei der Beklagte zur Kenntnis genommen habe, dass der vertragsgegenständliche Stellplatz nur so lange zur Nutzung überlassen werde, bis ein Interessent aus dem Kreis der Liegenschaftseigentümer bzw -benützer der Liegenschaft *****, hierauf Anspruch erhebe. Da im März 1981 ein Benützungsberechtigter der Hausgemeinschaft *****, auf den dem Beklagten überlassenen Stellplatz Anspruch erhoben habe, sei sein auf der vorstehenden Benützungs- und Gebrauchsregelung basierendes Nutzungsrecht von der hiezu beauftragten und bevollmächtigten Hausverwaltung Dr. Wolfgang Walter D***** mit rekommandiertem Schreiben vom 26. 3. 1981 zum 30. 4. 1981 aufgekündigt worden. Der Beklagte sei trotz wiederholter Aufforderung und Nachfristsetzung bis zum heutigen Tag seiner Räumungsverpflichtung nicht nachgekommen.

Der Beklagte bestritt das Klagebegehren, beantragte Klagsabweisung und wendete ein:

Die zu 22.), 47.), 82.) und 87.) auftretenden Kläger seien nicht Wohnungseigentümer des Hauses *****. Den zu 7.) bis 10.), 12.) 14.), 18.), 19.), 25.), 26.), 31.), 35.), 38.) 40.), 44.), 49.), 50.) bis 53.), 60.), 62.), 67.), 73.), 77.), 78.), 84.), 98.) und 99.) auftretenden Klägern fehle die Klagelegitimation, weil sie allein einschritten, obgleich sie das Wohnungseigentum jeweils gemeinsam mit ihren Ehegatten erworben hätten. Die verbleibenden Kläger repräsentierten nicht mehr die Mehrheit der Wohnungseigentümer des Hauses. Darüber hinaus sei der klagegegenständliche Stellplatz nach dem für die beteiligten Hausgemeinschaften verbindlichen amtlich genehmigten Bauplan und den bestehenden Verträgen der Hausgemeinschaft *****, der er angehöre, zugeordnet. Eine davon abweichende Aufteilung der Stellplätze bedürfte einer vertragsändernden Regelung zwischen den Hausgemeinschaften, zu der es bisher nicht gekommen sei. Dass die Benützungsvereinbarung vom 5. 1. 1979 abgeschlossen worden sei, beruhe auf einem Irrtum einerseits sowie auf einem Fehler des Dr. D*****, dem die Verwaltung der Häuser *****, und *****, obliege, andererseits. Da Dr. D***** die Benützungsvereinbarung als Verwalter des erstgenannten Hauses und nicht, wie es richtig gewesen wäre, als Verwalter des zweitgenannten Hauses, abgeschlossen habe, sei sie wirkungslos und kein tauglicher Rechtstitel für die gegenständliche Räumungsklage. Schließlich seien die Kosten der Errichtung und Erhaltung sämtlicher Stellplätze auf der Liegenschaft *****, bisher von dieser Hausgemeinschaft getragen worden. Die Hausgemeinschaft *****, hätte das von ihr geltend gemachte Nutzungsrecht an einem Teil dieser Stellplätze nur unter der Bedingung erwerben können, dass sie der Hausgemeinschaft *****, den entsprechenden Baukostenanteil ersetzt und ein Benützungsentgelt für die in Anspruch genommenen Stellplätze bezahlt. Dies sei jedoch bis heute nicht geschehen, sodass auch die Aufkündigung des klagsgegenständlichen Stellplatzes nicht rechtswirksam erfolgt sei.

Die Kläger replizierten, dass der vereinbarungsgemäß auf die Hausgemeinschaft *****, entfallende (die dieser zustehenden Stellplätze betreffende) Errichtungs- und Erhaltungsaufwand ohnehin von dieser Hausgemeinschaft getragen worden sei.

Das Erstgericht wies das Räumungsbegehren in Ansehung der 22.), 47.), 82.) und 87.) Kläger ab und gab ihm im Übrigen statt. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Die Kläger sind mit Ausnahme der 22.), 47.) 82.) und 87. Kläger Mit- und Wohnungseigentümer der auf der Liegenschaft EZ ***** KG B***** errichteten Wohnungseigentumsanlage *****. In dieser Wohnhausanlage mit 54 Wohnungen auf Stiege 1 und 75 Wohnungen auf Stiege 2 gibt es keine Kfz-Stellplätze.

Mit den beiden Bescheiden vom 26. 6. 1975 (Beilagen ./M und N) erteilte die Baubehörde (Magistrat der Stadt Wien-MA 36) die Bewilligung, dass einerseits statt der im Kellergeschoss des Hauses *****, geplanten Kfz-Pflichtstellplätze ein Kinderspielraum errichtet und die innere Raumeinteilung abgeändert wird, andererseits im Haus *****, zusätzlich ein zweites und drittes Kellergeschoss für 91 Kfz-Stellplätze sowie im ersten Kellergeschoss eine Erweiterung um 12 Kfz-Stellplätze ausgeführt wird.

Nach dem Wiener Garagengesetz sind für die Wohnhausanlage *****, 38 Kfz-Stellplätze erforderlich. Die Kfz-Stellplätze sind in der auf der Liegenschaft EZ ***** KG B***** (Haus *****), geschaffenen Kellergarage zur Verfügung zu stellen.

Die Verpflichtung zur Duldung von Kfz-Stellplätzen wurde mit Beschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt-Wien vom 1. 10. 1982 im Gutsbestandblatt der Liegenschaft EZ ***** KG B***** ersichtlich gemacht. In der Kellergarage des Hauses *****, gibt es überdies noch transferierte Kfz-Pflichtstellplätze für die Wohnhausanlagen *****, und *****.

Die Wohnhausanlage *****, besteht aus 87 Eigentumswohnungen und einem Geschäftslokal, das in Wohnungseigentum vergeben ist.

Wohnungseigentumsorganisatorin der Wohnhausanlagen *****, und *****, war die W***** GesmbH in *****.

Während bezüglich der Wohnhausanlage *****, die Unterfertigung und Einverleibung der Kauf- und Wohnungseigentumsverträge (wie Beilage ./H) abgeschlossen ist, haben in der Wohnhausanlage *****, erst 61 Wohnungseigentumsbewerber den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 17. 2. 1982 (Beilage ./J) unterfertigt. Die Wohnungseigentumsorganisatorin W***** GesmbH verfügte aus diesem Grund im November 1982 von dem im Jahr 1971 erworbenen Alleineigentum an der Liegenschaft *****, noch immer über einen Miteigentumsanteil von 3539/7522.

Der Beklagte hat den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 17. 2. 1982 noch nicht unterfertigt. Er ist aufgrund des mit der Wohnungseigentumsorganisatorin W***** GesmbH am 8. 11. 1977 abgeschlossenen Vorvertrags (Beilage ./6) gemeinsam mit seiner Ehegattin Wohnungseigentumsbewerber hinsichtlich der Wohnung top Nr 25 auf Stiege 1 im Haus *****.

Die Wohnhausanlagen *****, und *****, werden seit 1977 von der Hausverwaltung Dr. Wolfgang Walter D***** verwaltet. In dem für alle Wohnungseigentumsbewerber gleich lautenden Vorvertrag betreffend die Wohnhausanlage ***** (Beilage ./6), ist vereinbart, dass sich die W***** GesmbH das Recht vorbehält, die auf der Liegenschaft geplanten Abstellflächen und Garagen an beliebige Personen zu vergeben (§ 1 Z 2). Die Wohnhausanlagen *****, und *****, werden seit 1977 von der Hausverwaltung Dr. Wolfgang Walter D***** verwaltet. In dem für alle Wohnungseigentumsbewerber gleich lautenden Vorvertrag betreffend die Wohnhausanlage ***** (Beilage ./6), ist vereinbart, dass sich die W***** GesmbH das Recht vorbehält, die auf der Liegenschaft geplanten Abstellflächen und Garagen an beliebige Personen zu vergeben (Paragraph eins, Ziffer 2.).

Mit Schreiben vom 16. 9. 1977 (Beilage ./I) erteilte die Wohnungseigentumsorganisatorin W***** GesmbH Dr. D***** den Auftrag, die Aufteilung der Stellplätze in folgender Weise vorzunehmen:

„Im Hof insgesamt 10 Plätze, davon Nr 1 bis 5 für ***** und Nr 6 bis 10 für *****; im 1. Kellergeschoss 35 Plätze insgesamt, davon Nr 1 bis 5 für *****, und Nr 6 bis 35 für *****; im 2. Kellergeschoss 41 Plätze insgesamt, davon Nr 1 für *****, Nr 2-8 für ***** und Nr 9-41 für *****.“

Diese Weisung der Wohnungseigentumsorganisatorin wurde von der Hausverwaltung Dr. D***** befolgt; die Aufteilung der Kfz-Stellplätze wurde in dieser Weise gehandhabt.

Die Kfz-Stellplätze Nr 31 und 33 im 1. Kellergeschoss des Hauses *****, stehen im Wohnungseigentum und gehören zum Geschäftslokal der Dipl.Ing. H. K. M***** GesmbH. An den übrigen Kfz-Stellplätzen der Kellergarage im Hause *****, wurde kein Wohnungseigentum begründet.

Die Vergabe der Kfz-Stellplätze erfolgte in der Weise, dass die Hausverwaltung Dr. D***** dem jeweiligen Interessenten einen Formularvertrag zur Unterfertigung zustellte, der an die Hausverwaltung retourniert wurde. Diese „Benützungsvereinbarung“ ist für sämtliche Kfz-Stellplätze gleichlautend. Auch der Beklagte hat am 5. 1. 1979 einen solchen Vertrag über den Kfz-Stellplatz Nr 1 im 1. Kellergeschoss des Hauses *****, abgeschlossen (Beilage ./E). Der wesentliche Inhalt dieser Benützungsvereinbarung lautet:

„Präambel.

Auf der Liegenschaft *****, wurden im Zuge der Bauführung insgesamt 10 PKW-Abstellplätze im Freien sowie insgesamt 76 PKW-Einstellplätze im 1. und 2. Kellergeschoss des Hauses errichtet, von denen lediglich die Abstellplätze Nr 8 und 9 sowie der Einstellplatz Nr 33 im 1. Keller als Zubehör im Wohnungseigentum vergeben werden. Die übrigen Ein- und Abstellplätze werden nach den Bestimmungen des § 13 des zwischen der W***** GesmbH und den

Wohnungswerbern abgeschlossenen Vorvertrages ins gemeinsame Eigentum aller Liegenschaftseigentümer des Hauses *****, zu übertragen sein. Auf der Liegenschaft *****, wurden im Zuge der Bauführung insgesamt 10 PKW-Abstellplätze im Freien sowie insgesamt 76 PKW-Einstellplätze im 1. und 2. Kellergeschoss des Hauses errichtet, von denen lediglich die Abstellplätze Nr 8 und 9 sowie der Einstellplatz Nr 33 im 1. Keller als Zubehör im Wohnungseigentum vergeben werden. Die übrigen Ein- und Abstellplätze werden nach den Bestimmungen des Paragraph 13, des zwischen der W***** GesmbH und den Wohnungswerbern abgeschlossenen Vorvertrages ins gemeinsame Eigentum aller Liegenschaftseigentümer des Hauses *****, zu übertragen sein.

Darüber hinaus wird gegen Baukostenersatz und Tragung des darauf entfallenden Benützungsentgelts den Hausgemeinschaften bzw künftigen Wohnungseigentumsgemeinschaften *****, die Nutzung der PKW-Stellplätze Nr 1 bis 5 im Freien, *****, die Nutzung der PKW-Einstellplätze im 1. Keller Nr 1 bis 5 sowie im 2. Keller Nr 9 bis 41, sohin für 38 PKW-Stellplätze, *****, die Nutzung der PKW-Einstellplätze im 2. Keller Nr 2-8, sohin für 7 PKW-Stellplätze überlassen, sodass für die Hausgemeinschaft *****, die Abstellplätze Nr 6, 7 und 10 im Freien sowie die Einstellplätze im 1. Keller Nr 6 bis 32 und 34 bis 35 sowie im 2. Keller Nr 1, das sind insgesamt 33 PKW-Stellplätze, zur Nutzung verbleiben.

Nach den Bestimmungen der Vorverträge ist eine grundbücherliche Eintragung dieser Nutzungsrechte vorgesehen.

Die hinsichtlich der vorstehend angeführten PKW-Ab- und Einstellplätze jeweils Nutzungsberechtigten, vertreten durch die gemeinsame Bevollmächtigte, die prot. Firma Dr. Wolfgang Walter D*****, Gebäudeverwaltung, schließen nun mit Wolfgang H***** nachstehende

Benützungsvereinbarung:

I.römisch eins.

Wolfgang H***** wurde mit Wirksamkeit vom 1. 1. 1979 die ausschließlich widmungsgemäße Nutzung des Stellplatzes Nr 1 im 1. Kellergeschoss nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages auf unbestimmte Zeit eingeräumt.

II.römisch zwei.

Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, bis zu einem allfälligen Erlöschen seiner Nutzungsbefugnis jeweils am Ersten jeden Monats im Vorhinein beginnend mit 1. 1. 1979 als vereinbartes Benützungsentgelt den Betrag von 350 S monatlich an die protokollierte Firma Dr. Wolfgang Walter D***** abzugs- und spesenfrei zu überweisen ...

III.römisch drei.

Der Vertrag kann sowohl vom Nutzungsberechtigten als auch von der Wohnungseigentumsgemeinschaft, vertreten durch die gemeinsame Bevollmächtigte, unter Einhaltung einer monatlichen Kündigungsfrist jeweils zum Ersten jeden Monats aufgekündigt werden.

Der Nutzungsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass der Abschluss dieses Vertrages vorbehaltlich der Zustimmung durch die Majorität der präsumtiven Wohnungseigentümer an der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt und dass daher eine Aufkündigung dieser Vereinbarung durch die Mehrheit der Liegenschaftseigentümer im Sinne von Punkt III Abs 1 des Vertrages und ein allfälliger neuerlicher Vertragsabschluss zu geänderten Bedingungen erfolgen kann. Der Nutzungsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass der Abschluss dieses Vertrages vorbehaltlich der Zustimmung durch die Majorität der präsumtiven Wohnungseigentümer an der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt und dass daher eine Aufkündigung dieser Vereinbarung durch die Mehrheit der Liegenschaftseigentümer im Sinne von Punkt römisch drei Absatz eins, des Vertrages und ein allfälliger neuerlicher Vertragsabschluss zu geänderten Bedingungen erfolgen kann.

V.römisch fünf.

Zwischen den Vertragsteilen wird einvernehmlich festgestellt, dass der unter Punkt I genannte Stellplatz nicht aufgrund eines hieran begründeten Hauptmietrechts, sondern im Sinne der vertragsgegenständlichen Gebrauchsregelung benützt wird. Zwischen den Vertragsteilen wird einvernehmlich festgestellt, dass der unter Punkt römisch eins genannte Stellplatz nicht aufgrund eines hieran begründeten Hauptmietrechts, sondern im Sinne der vertragsgegenständlichen Gebrauchsregelung benützt wird.

Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, den übernommenen Stellplatz ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges zu verwenden, die Reinigung und Reparatur seines Fahrzeuges dort selbst jedoch ebenso zu unterlassen wie eine Gebrauchsüberlassung zugunsten hausfremder dritter Personen. ...

XIV.römisch vierzehn.

Einvernehmlich wird festgestellt, dass der vertragsgegenständliche Stellplatz nur solange zur Nutzung überlassen wird, bis ein Interessent aus dem Kreise der Liegenschaftseigentümer *****, hierauf Anspruch erhebt.

In diesem Falle wird die Benützungsvereinbarung unter Einhaltung der unter Punkt III vereinbarten Kündigungsfrist aufgekündigt werden.“In diesem Falle wird die Benützungsvereinbarung unter Einhaltung der unter Punkt römisch drei vereinbarten Kündigungsfrist aufgekündigt werden.“

Am 26. 3. 1981 richtete der Hausverwalter Dr. D***** an den Beklagten folgendes Kündigungsschreiben (Beilage ./P):

„Da ein Wohnungseigentümer aus der Hausgemeinschaft *****, Anspruch auf den PKW-Stellplatz erhebt, sehe ich mich leider veranlasst, Ihnen unter Berücksichtigung der im Vertrag unter Punkt XIV festgehaltenen Bestimmung das Mietrecht an obigem Stellplatz zum 1. 4. 1981 per 30. 4. 1981 aufzukündigen.“„Da ein Wohnungseigentümer aus der Hausgemeinschaft *****, Anspruch auf den PKW-Stellplatz erhebt, sehe ich mich leider veranlasst, Ihnen unter Berücksichtigung der im Vertrag unter Punkt römisch vierzehn festgehaltenen Bestimmung das Mietrecht an obigem Stellplatz zum 1. 4. 1981 per 30. 4. 1981 aufzukündigen.“

Dieses Kündigungsschreiben richtete Dr. D***** an den Beklagten, weil Frau W***** von der Hausgemeinschaft *****, einen Kfz-Stellplatz haben wollte und dieser Hausgemeinschaft nur noch der vom Beklagten benützte Einstellplatz zur Verfügung stand.

Über die Vergabe und Aufteilung der Kfz-Stellplätze haben weder Hausversammlungen noch Beschlussfassungen irgendeiner Hausgemeinschaft stattgefunden.

In dem von der Baubehörde genehmigten Bestandsplan für das Wohnhaus *****, vom 1. 9. 1977 (offenbar gemeint: in dem Bestandsplan, welcher der Endbenutzungsbewilligung vom 1. 9. 1977 Beilage ./F zugrundelag) lautet die Aufteilung der Stellplätze folgendermaßen (Beilage ./3 sowie Bauakt):

„***** 1. Keller: Nr 1-33 ***** 1. Keller: Nr 34-35, 2. Keller: Nr 1-5.

***** 2. Keller Nr 6-41, Hof: Nr 1-2.

***** Hof: Nr 3-7, Hof: Nr 8-10

für weitere Transferierungen.“

An der Echtheit der Urkunde Beilage ./G (offenbar einer Ablichtung) als baubehördlichem Bestandsplan bestehen Bedenken. Diese Urkunde stimmt hinsichtlich der Aufteilung der Stellplätze nicht mit dem baubehördlichen Bestandsplan (Beilage ./3 sowie Bauakt) überein. Allerdings stimmt diese Aufteilung mit der Urkunde Beilage ./I überein. Dies bedeutet, dass die Wohnungseigentumsorganisatorin W***** GesmbH die Aufteilung der Stellplätze nicht nach dem letztgültigen baubehördlichen Bestandsplan vorgenommen hat

Der Beklagte benützt seinen Stellplatz trotz Kündigung seiner Benützungsvereinbarung vom 5. 1. 1979 unverändert weiter.

Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehenden rechtlichen Beurteilung:

Der als Benützungsvereinbarung bezeichnete Vertrag vom 5. 1. 1979 sei inhaltlich ein Mietvertrag über einen Stellplatz, weil die vertragschließenden Teile nicht Miteigentümer der Liegenschaft *****, seien. Dieses Bestandverhältnis unterliege nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Mietengesetzes. Da der Beklagte Wohnungseigentumsbewerber sei und ein gesonderter Vertrag bestehe, sei der streitverfangene Stellplatz auch kein mitvermietetes Objekt. Der Vertrag vom 5. 1. 1979 habe daher ohne die Beschränkungen nach § 19 MietG gekündigt werden dürfen. Der als Benützungsvereinbarung bezeichnete Vertrag vom 5. 1. 1979 sei inhaltlich ein Mietvertrag über einen Stellplatz, weil die vertragschließenden Teile nicht Miteigentümer der Liegenschaft *****, seien. Dieses Bestandverhältnis unterliege nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Mietengesetzes. Da der Beklagte Wohnungseigentumsbewerber sei und ein gesonderter Vertrag bestehe, sei der streitverfangene Stellplatz auch kein mitvermietetes Objekt. Der Vertrag vom 5. 1. 1979 habe daher ohne die Beschränkungen nach Paragraph 19, MietG gekündigt werden dürfen.

Die Aufteilung der Kfz-Stellplätze könne der Liegenschaftseigentümer rechtswirksam vornehmen. Bis zur Unterfertigung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags vom 17. 2. 1982 sei das Alleineigentum an der Liegenschaft

*****, auf welcher der streitverfangene Stellplatz gelegen sei, der Wohnungseigentumsorganisatorin W*****GesmbH zugestanden. Die Wohnungseigentumsorganisatorin und Liegenschaftseigentümerin W***** GesmbH habe sich in den Vorverträgen überdies ausdrücklich vorbehalten, die Abstellflächen und Garagen an beliebige Personen zu vergeben. Die vom Liegenschaftseigentümer angeordnete Aufteilung der Stellplätze, die Gegenstand der Benützungsvereinbarungen geworden sei, sie so lange verbindlich, als die Wohnungseigentümer der Liegenschaft keine abweichende Aufteilung beschlossen hätten. Entgegen der Bestimmung des Punktes III Abs 2 des Vertrags vom 5. 1. 1979 werde eine solche Benützungsregelung zwischen den Wohnungseigentümern allerdings der Einstimmigkeit bedürfen (MietSlg 30.088). Da bisher noch nicht alle Wohnungseigentumsbewerber einverleibt seien, sei die Wohnungseigentumsgemeinschaft *****, derzeit noch gar nicht in der Lage, eine Benützungsregelung wirksam zu treffen. Die Aufteilung der Kfz-Stellplätze könne der Liegenschaftseigentümer rechtswirksam vornehmen. Bis zur Unterfertigung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags vom 17. 2. 1982 sei das Alleineigentum an der Liegenschaft *****, auf welcher der streitverfangene Stellplatz gelegen sei, der Wohnungseigentumsorganisatorin W*****GesmbH zugestanden. Die Wohnungseigentumsorganisatorin und Liegenschaftseigentümerin W***** GesmbH habe sich in den Vorverträgen überdies ausdrücklich vorbehalten, die Abstellflächen und Garagen an beliebige Personen zu vergeben. Die vom Liegenschaftseigentümer angeordnete Aufteilung der Stellplätze, die Gegenstand der Benützungsvereinbarungen geworden sei, sie so lange verbindlich, als die Wohnungseigentümer der Liegenschaft keine abweichende Aufteilung beschlossen hätten. Entgegen der Bestimmung des Punktes römisch drei Absatz 2, des Vertrags vom 5. 1. 1979 werde eine solche Benützungsregelung zwischen den Wohnungseigentümern allerdings der Einstimmigkeit bedürfen (MietSlg 30.088). Da bisher noch nicht alle Wohnungseigentumsbewerber einverleibt seien, sei die Wohnungseigentumsgemeinschaft *****, derzeit noch gar nicht in der Lage, eine Benützungsregelung wirksam zu treffen.

Bei der Vergabe der Stellplätze habe der Liegenschaftseigentümer die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes nur insoweit zu beachten, als die erforderliche Zahl von Pflichtstellplätzen an die im Bescheid der Baubehörde genannten Hausgemeinschaften zu vergeben sei. Keinesfalls stehe der Baubehörde das Recht zu, eine konkrete Aufteilung der Stellplätze vorzunehmen. Der Aufteilung im baubehördlichen Bestandsplan komme deshalb keine privatrechtliche Relevanz zu. Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung nach dem Wiener Garagengesetz habe auch bloß zu einer Ersichtlichmachung im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft *****, geführt. Eine dingliche Servitutsberechtigung zugunsten irgendeiner anderen Wohnungseigentümergeinschaft an einem konkreten Stellplatz bestehe nicht.

Die rechtliche Konstruktion des Vertrags vom 5. 1. 1979 gehe laut Präambel dahin, dass nicht der Liegenschaftseigentümer den Stellplatz an den Beklagten vermiete, sondern die Wohnungseigentumsgemeinschaft *****, welcher unter anderem die Nutzung des konkreten streitverfangenen Stellplatzes überlassen worden sei. Der Vertragspunkt XIV zeige deutlich, dass der Beklagte einen Stellplatz der Hausgemeinschaft *****, angemietet habe. In der Präambel des Vertrags habe die Wohnungseigentumsorganisatorin und Alleineigentümerin W***** GesmbH sowohl konkrete Benützungsrechte als auch die Vermieterstellung an die dort genannten Hausgemeinschaften weitergegeben. Die rechtliche Konstruktion des Vertrags vom 5. 1. 1979 gehe laut Präambel dahin, dass nicht der Liegenschaftseigentümer den Stellplatz an den Beklagten vermiete, sondern die Wohnungseigentumsgemeinschaft *****, welcher unter anderem die Nutzung des konkreten streitverfangenen Stellplatzes überlassen worden sei. Der Vertragspunkt römisch vierzehn zeige deutlich, dass der Beklagte einen Stellplatz der Hausgemeinschaft *****, angemietet habe. In der Präambel des Vertrags habe die Wohnungseigentumsorganisatorin und Alleineigentümerin W***** GesmbH sowohl konkrete Benützungsrechte als auch die Vermieterstellung an die dort genannten Hausgemeinschaften weitergegeben.

Die Hausverwaltung Dr. D***** als gemeinsame Bevollmächtigte sei zum Abschluss des Vertrags mit dem Beklagten und zur Kündigung desselben berechtigt gewesen. Der Beklagte benütze demnach den Stellplatz seit der Kündigung titellos.

Jeder Miteigentümer sei berechtigt, die Räumungsklage gegen einen titellosen Benützer zu erheben (MietSlg 26.041, 31.036). Die Kläger seien daher ohne Rücksicht darauf, ob sie die Mehrheit repräsentierten und gemeinsame Anteile von Ehegatten bestünden, zur Klage legitimiert. Vier Kläger seien allerdings, wie sich aus dem offenen Grundbuch ergebe, nicht Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft *****.

Die Bezahlung der anteiligen Bau- und Betriebskosten für die Stellplätze durch die Hausgemeinschaft *****, sei nicht Gegenstand des Räumungsverfahrens. Die darauf Bezug nehmenden Vertragsbestimmungen bedeuteten lediglich,

dass die Transferierung der Stellplätze nicht unentgeltlich erfolgt sei. Die Einhaltung der finanziellen Verpflichtungen der Hausgemeinschaft *****, könne im Klagewege erzwungen werden, habe aber auch die der Hausgemeinschaft *****, überlassene Rechtsstellung als Vermieterin keinen Einfluss.

Das Berufungsgericht änderte das in seinem abweisenden Teil unangefochten gebliebene Ersturteil zufolge der wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobenen Berufung des Beklagten im Übrigen dahin ab, dass die Klage zur Gänze abgewiesen werde. Es sprach aus, dass der Wert des von der Abänderung betroffenen Streitgegenstands 15.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteige und die Revision gemäß § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zulässig sei. Das Berufungsgericht führte aus: Das Berufungsgericht änderte das in seinem abweisenden Teil unangefochten gebliebene Ersturteil zufolge der wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobenen Berufung des Beklagten im Übrigen dahin ab, dass die Klage zur Gänze abgewiesen werde. Es sprach aus, dass der Wert des von der Abänderung betroffenen Streitgegenstands 15.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteige und die Revision gemäß Paragraph 502, Absatz 4, Ziffer eins, ZPO zulässig sei. Das Berufungsgericht führte aus:

Zunächst sei davon auszugehen, dass die zwischen den Nutzungsberechtigten der Liegenschaft *****, und dem Beklagten im Jahre 1979 abgeschlossene „Benützungsvereinbarung“ als Bestandvertrag über einen bestimmten Stellplatz gegen ein bestimmtes Entgelt zu qualifizieren sei. Auf dieses Bestandverhältnis kämen jedoch die Kündigungsschutzbestimmungen des Mietengesetzes bzw des Mietrechtsgesetzes nicht zur Anwendung (vgl Würth-Zingher, MRG Anm 6a zu § 1) Zunächst sei davon auszugehen, dass die zwischen den Nutzungsberechtigten der Liegenschaft *****, und dem Beklagten im Jahre 1979 abgeschlossene „Benützungsvereinbarung“ als Bestandvertrag über einen bestimmten Stellplatz gegen ein bestimmtes Entgelt zu qualifizieren sei. Auf dieses Bestandverhältnis kämen jedoch die Kündigungsschutzbestimmungen des Mietengesetzes bzw des Mietrechtsgesetzes nicht zur Anwendung vergleiche Würth-Zingher, MRG Anmerkung 6, a zu Paragraph eins,).

Wenn man zugunsten der Kläger unterstelle, dass die vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 gemäß § 37 Abs 2 Wiener Garagengesetz erteilte Zustimmung der Wohnungseigentumsorganisatorin als Grundeigentümerin der Liegenschaft *****, auf der die Kfz-Stellplätze errichtet seien, zur Duldung der Errichtung von Pflichtstellplätzen für das Haus *****, nicht rechtsunwirksam im Sinne der Bestimmungen der §§ 24, 29 WEG 1975 sei, dann habe zufolge der auf dieser Zustimmung beruhenden, durch den Bescheid vom 26. 6. 1975 begründeten grundbücherlich angemerkten öffentlich-rechtlichen Verpflichtung (nicht jedoch eines dinglichen Rechts) der Eigentümer des Hauses *****, für die Bewohner bzw Benützer des Hauses *****, 38 Kfz-Einstellplätze zur Verfügung zu halten. Nach den Feststellungen sei der Gemeinschaft bzw den Nutzungsberechtigten des Hauses *****, aufgrund der Weisung der Wohnungseigentumsorganisatorin W***** GesmbH, die für beide Häuser ident gewesen sei, die Benützung von 38. Abstellplätzen aufgrund des Bescheids auch eingeräumt worden, sodass ein Rechtstitel für die Benützung derselben bestehe. Wenn man zugunsten der Kläger unterstelle, dass die vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 gemäß Paragraph 37, Absatz 2, Wiener Garagengesetz erteilte Zustimmung der Wohnungseigentumsorganisatorin als Grundeigentümerin der Liegenschaft *****, auf der die Kfz-Stellplätze errichtet seien, zur Duldung der Errichtung von Pflichtstellplätzen für das Haus *****, nicht rechtsunwirksam im Sinne der Bestimmungen der Paragraphen 24, 29, WEG 1975 sei, dann habe zufolge der auf dieser Zustimmung beruhenden, durch den Bescheid vom 26. 6. 1975 begründeten grundbücherlich angemerkten öffentlich-rechtlichen Verpflichtung (nicht jedoch eines dinglichen Rechts) der Eigentümer des Hauses *****, für die Bewohner bzw Benützer des Hauses *****, 38 Kfz-Einstellplätze zur Verfügung zu halten. Nach den Feststellungen sei der Gemeinschaft bzw den Nutzungsberechtigten des Hauses *****, aufgrund der Weisung der Wohnungseigentumsorganisatorin W***** GesmbH, die für beide Häuser ident gewesen sei, die Benützung von 38. Abstellplätzen aufgrund des Bescheids auch eingeräumt worden, sodass ein Rechtstitel für die Benützung derselben bestehe.

Zweck der Schaffung und Zurverfügungstellung der Pflichtstellplätze sei es gewesen, die Nutzungsberechtigten und zukünftigen Wohnungseigentümer des Hauses *****, mit Stellplätzen für den eigenen Bedarf zu versorgen und eine bestimmte Anzahl sicherzustellen. Dieser Zweck bestimme den Verwaltungsumfang der aus den jeweiligen Wohnungseigentümern bzw Wohnungseigentumsbewerbern bestehenden Gemeinschaft dieses Hauses. Im Rahmen dieses vorgegebenen Zwecks sei die Eigentümergemeinschaft, auf welche die Regeln über die Gemeinschaft des Eigentums im Sinne der §§ 825 ff ABGB sinngemäß anzuwenden seien, zur Verwaltung des ihnen gemeinsam zustehenden Rechts, die Stellplätze aufzuteilen und zu benützen, befugt. Zweck der Schaffung und Zurverfügungstellung der Pflichtstellplätze sei es gewesen, die Nutzungsberechtigten und zukünftigen

Wohnungseigentümer des Hauses *****, mit Stellplätzen für den eigenen Bedarf zu versorgen und eine bestimmte Anzahl sicherzustellen. Dieser Zweck bestimme den Verwaltungsumfang der aus den jeweiligen Wohnungseigentümern bzw Wohnungseigentumsbewerbern bestehenden Gemeinschaft dieses Hauses. Im Rahmen dieses vorgegebenen Zwecks sei die Eigentümergemeinschaft, auf welche die Regeln über die Gemeinschaft des Eigentums im Sinne der Paragraphen 825, ff ABGB sinngemäß anzuwenden seien, zur Verwaltung des ihnen gemeinsam zustehenden Rechts, die Stellplätze aufzuteilen und zu benützen, befugt.

Der Besitz und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache komme daher gemäß § 833 ABGB allen Teilhabern insgesamt zu. In Angelegenheiten, welche nur die ordentliche Verwaltung dieses Rechts und die Benützung des Hauptstammes im Sinne des gemeinsamen Zwecks betreffen, entscheide die Mehrheit der Stimmen. Als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung seien die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Rechts unter Wahrung des gemeinsamen Zwecks dienenden Verfügungen anzusehen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als zweckmäßig oder notwendig erwiesen und dem Interesse aller Mitberechtigten dienen (MGA 231 Entsch Nr 16 zu § 833 ABGB). Der Besitz und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache komme daher gemäß Paragraph 833, ABGB allen Teilhabern insgesamt zu. In Angelegenheiten, welche nur die ordentliche Verwaltung dieses Rechts und die Benützung des Hauptstammes im Sinne des gemeinsamen Zwecks betreffen, entscheide die Mehrheit der Stimmen. Als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung seien die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Rechts unter Wahrung des gemeinsamen Zwecks dienenden Verfügungen anzusehen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als zweckmäßig oder notwendig erwiesen und dem Interesse aller Mitberechtigten dienen (MGA 231 Entsch Nr 16 zu Paragraph 833, ABGB).

Im konkreten Fall, in dem es sich nicht um das Verwaltungsrecht in Ansehung der gemeinsamen Liegenschaft, sondern um das Verwaltungsrecht in Ansehung eines einer Eigentümergemeinschaft zustehenden Rechts, ein fremdes Grundstück für einen gemeinsamen Zweck zu benützen, handle, kämen daher die Regelungen der §§ 14 f WEG 1975 nicht zum Tragen. Das bedeute, dass nicht im Rahmen des § 14 Abs 1 Z 7 WEG 1975 die Mehrheit über die Vermietung dieser Pflichtstellplätze an außerhalb der Gemeinschaft *****, stehende Interessenten entscheiden könne, sondern nur alle Teilhaber zusammen. Nur die im Rahmen des durch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung begrenzten Zwecks, die Versorgung und Benützung der Nutzungsberechtigten des Hauses *****, mit Abstellplätzen sicherzustellen, bleibenden Verwaltungshandlungen könnten als im Rahmen der ordentlichen Verwaltung dieses Rechts liegend von der Mehrheit gesetzt werden. Die Vermietung oder Überlassung zur Nutzung an außerhalb dieser Gemeinschaft stehende Personen wie etwa an den Beklagten, der Wohnungseigentumsbewerber im Hause *****, sei, bedürfe hingegen der Einstimmigkeit aller Teilhaber und sei nicht der ordentlichen Verwaltung dieses Rechts zu unterstellen. Daher bedürfte es zum Abschluss, aber auch zur Kündigung des mit dem Beklagten abgeschlossenen Bestandvertrags der Einstimmigkeit aller Teilhaber. Im konkreten Fall, in dem es sich nicht um das Verwaltungsrecht in Ansehung der gemeinsamen Liegenschaft, sondern um das Verwaltungsrecht in Ansehung eines einer Eigentümergemeinschaft zustehenden Rechts, ein fremdes Grundstück für einen gemeinsamen Zweck zu benützen, handle, kämen daher die Regelungen der Paragraphen 14, f WEG 1975 nicht zum Tragen. Das bedeute, dass nicht im Rahmen des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 7, WEG 1975 die Mehrheit über die Vermietung dieser Pflichtstellplätze an außerhalb der Gemeinschaft *****, stehende Interessenten entscheiden könne, sondern nur alle Teilhaber zusammen. Nur die im Rahmen des durch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung begrenzten Zwecks, die Versorgung und Benützung der Nutzungsberechtigten des Hauses *****, mit Abstellplätzen sicherzustellen, bleibenden Verwaltungshandlungen könnten als im Rahmen der ordentlichen Verwaltung dieses Rechts liegend von der Mehrheit gesetzt werden. Die Vermietung oder Überlassung zur Nutzung an außerhalb dieser Gemeinschaft stehende Personen wie etwa an den Beklagten, der Wohnungseigentumsbewerber im Hause *****, sei, bedürfe hingegen der Einstimmigkeit aller Teilhaber und sei nicht der ordentlichen Verwaltung dieses Rechts zu unterstellen. Daher bedürfte es zum Abschluss, aber auch zur Kündigung des mit dem Beklagten abgeschlossenen Bestandvertrags der Einstimmigkeit aller Teilhaber.

Gehe man – den Behauptungen der Kläger folgend, dass der Mietvertrag von der Hausverwaltung in Vertretung sämtlicher Miteigentümer geschlossen und die Aufkündigung durch den hiezu beauftragten und bevollmächtigten Hausverwalter ausgesprochen worden sei – davon aus, dass diesen Schritten eine Vollmacht aller Nutzungsberechtigten der Liegenschaft *****, zugrundegelegt sei, so sei damit für die Kläger dennoch nichts gewonnen.

Die Kläger hätten ihr Räumungsbegehren auf die Beendigung des Bestandvertrags gestützt. Sie machten somit

Ansprüche gemäß § 1109 ABGB aus dem Bestandvertrag geltend. Sie hätten nicht behauptet, Eigentümer der an den Beklagten vermieteten Sache zu sein, noch dass ihnen daran Mietrechte zustünden. Dass sie Eigentümer des Hauses *****, seien, sei ohne Bedeutung, da die Kfz-Abstellplätze auf einer anderen Liegenschaft errichtet seien. Die Kläger hätten ihr Räumungsbegehren auf die Beendigung des Bestandvertrags gestützt. Sie machten somit Ansprüche gemäß Paragraph 1109, ABGB aus dem Bestandvertrag geltend. Sie hätten nicht behauptet, Eigentümer der an den Beklagten vermieteten Sache zu sein, noch dass ihnen daran Mietrechte zustünden. Dass sie Eigentümer des Hauses *****, seien, sei ohne Bedeutung, da die Kfz-Abstellplätze auf einer anderen Liegenschaft errichtet seien.

Somit könnten Erörterungen darüber, inwieweit die Kläger aus einem absoluten Recht klagen könnten (§ 366 ABGB), unterbleiben. Auch die Frage, ob die *actio publiciana* Anwendung finde, könne auf sich beruhen, weil die Rechtsprechung diese Klage lediglich eingeschränkt für obligatorische Rechte mit Sachinhabung zulasse wie etwa zugunsten des Mieters unbeweglicher Sachen (vgl. Spielbühler in Rummel, ABGB, Rdz 1 und 5 zu § 372) und die Kläger solche Rechte nicht behauptet hätten. Somit könnten Erörterungen darüber, inwieweit die Kläger aus einem absoluten Recht klagen könnten (Paragraph 366, ABGB), unterbleiben. Auch die Frage, ob die *actio publiciana* Anwendung finde, könne auf sich beruhen, weil die Rechtsprechung diese Klage lediglich eingeschränkt für obligatorische Rechte mit Sachinhabung zulasse wie etwa zugunsten des Mieters unbeweglicher Sachen (vergleiche Spielbühler in Rummel, ABGB, Rdz 1 und 5 zu Paragraph 372,) und die Kläger solche Rechte nicht behauptet hätten.

Mangels Behauptung solcher Rechte stellten daher die Teilhaber des unteilbaren Rechts, über welches Dritten gegenüber nur gemeinsam verfügt werden könne, eine Einheit dar, die im Prozess eine notwendige Streitgenossenschaft im Sinne des § 14 ZPO bilde. Es bestehe nämlich eine Notwendigkeit zu einer einheitlichen Entscheidung allen Teilhabern gegenüber (vgl. Fasching II 193 ff). Klageberechtigt seien daher nur alle Eigentümer der Liegenschaft *****, gemeinsam. Ein Eigentümerwechsel selbst schade nicht, da der Erwerber des Miteigentumsanteils gemäß § 1120 ABGB in den bestehenden Bestandvertrag mit dem Beklagten eingetreten sei. Mangels Behauptung solcher Rechte stellten daher die Teilhaber des unteilbaren Rechts, über welches Dritten gegenüber nur gemeinsam verfügt werden könne, eine Einheit dar, die im Prozess eine notwendige Streitgenossenschaft im Sinne des Paragraph 14, ZPO bilde. Es bestehe nämlich eine Notwendigkeit zu einer einheitlichen Entscheidung allen Teilhabern gegenüber (vergleiche Fasching römisch zwei 193 ff). Klageberechtigt seien daher nur alle Eigentümer der Liegenschaft *****, gemeinsam. Ein Eigentümerwechsel selbst schade nicht, da der Erwerber des Miteigentumsanteils gemäß Paragraph 1120, ABGB in den bestehenden Bestandvertrag mit dem Beklagten eingetreten sei.

Aus dem in erster Instanz verlesene unbestrittenen Grundbuchsatzug (Beilage .4), der mit wenigen Abweichungen (vier neue Miteigentümer) mit dem ex offo eingeholten Grundbucheintrag übereinstimme, ergebe sich, dass nicht alle Miteigentümer die gegenständliche Klage eingebracht hätten. Auch bei einem gemeinsamen Wohnungseigentum von Ehegatten hätten beide Ehegatten gemeinsam die Klagsvollmacht erteilen müssen.

Schon aus diesem Grund sei das Ersturteil in Stattgebung der Berufung im Sinne einer Klageabweisung abzuändern gewesen, ohne dass es im Ergebnis noch von Bedeutung wäre, dass auch einige nicht bürgerlich Berechtigte die Klage eingebracht hätten.

Der Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision beruhe darauf, dass unter anderem die Fragen, wo die Grenze der ordentlichen Verwaltung bei einem einer Eigentümergemeinschaft zustehenden Recht an einem fremden Grundstück zu ziehen sei und inwieweit einzelne Mitberechtigte selbst auf Räumung klagen könnten, von erheblicher Bedeutung seien.

Gegen das Berufungsurteil richtet sich die auf § 503 Abs 2 ZPO gestützte Revision der Kläger mit dem Antrag, das Ersturteil wiederherzustellen. Gegen das Berufungsurteil richtet sich die auf Paragraph 503, Absatz 2, ZPO gestützte Revision der Kläger mit dem Antrag, das Ersturteil wiederherzustellen.

Der Beklagte beantragt, die Revision in Ansehung der 22.), 47.), 82.) und 87.) Kläger zurückzuweisen und ihr in Ansehung der übrigen Kläger nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist, soweit sie von den 22.), 47.), 82.) und 87. Klägern erhoben wurde, als unzulässig zurückzuweisen, weil diese Kläger im Hinblick darauf, dass sie den ihr Räumungsbegehren abweisenden Teil der erstgerichtlichen Entscheidung unangefochten gelassen haben, zur Erhebung der Revision nicht legitimiert sind. Im Übrigen kommt der

vom Berufungsgericht zu Recht für zulässig erklärten Revision aus nachstehenden Erwägungen Berechtigung zu:

Aufgrund des Bescheids des Magistrats der Stadt Wien (MA 36) vom 26. 6. 1975 (Beilage ./M) ist (sind) der (die) jeweilige(n) Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG B***** (Haus *****) öffentlich-rechtlich (§ 37 Abs 2 Wiener Garagengesetz) verpflichtet, in der auf seiner (ihrer) Liegenschaft errichteten Garage unter anderem auf Bestandsdauer des mit Bescheid vom selben Tag bewilligten Wohnhauses auf der Liegenschaft EZ ***** KG B***** (Haus *****) 38 Kfz-Stellplätze für die jeweiligen Bewohner bzw Benützer dieses Gebäudes zur Verfügung zu halten. In Erfüllung dieser in der Folge im Gutsbestandblatt der Liegenschaft EZ ***** KG B***** grundbücherlich ersichtlich gemachten öffentlich-rechtlichen Verpflichtung hat die Wohnungseigentumsorganisatorin und damalige Alleineigentümerin der Liegenschaft, die W***** GesmbH, den Wohnungseigentumsbewerbern bzw nunmehrigen Wohnungseigentümern der Liegenschaft EZ ***** KG B***** im Wege einer entsprechenden Instruierung des Hausverwalters Dr. D***** die Einstellplätze 1-5 im 1. Kellergeschoss und die Einstellplätze 9-41 im 2. Kellergeschoss auch tatsächlich zur Verfügung gestellt. Der Umstand, dass die W***** GesmbH als Bauwerberin und Grundeigentümerin in dem der baubehördlichen Endbenutzungsbewilligung vom 1. 9. 1977 zugrunde gelegten Bestandsplan eine davon teilweise abweichende Aufteilung der Pflichtstellplätze angeführt hatte, spielt keine Rolle, weil Gegenstand des Bescheids vom 26. 6. 1975 – wie der Beklagte selbst in der Revisionsbeantwortung einräumt – nur die Zahl der Pflichtstellplätze, nicht aber deren Aufteilung auf die beteiligten Liegenschaften war. Von der seitens der W***** GesmbH endgültig vorgenommenen, dem Hausverwalter Dr. D***** übermittelten und von letzterem auch tatsächlich durchgeführten Aufteilung der Pflichtstellplätze, die auch in die von der W***** GesmbH mit den Wohnungseigentumsbewerbern der Liegenschaft ***** abgeschlossenen Vorverträge – welche allerdings die Nummern der jeweils zugeteilten Stellplätze nicht enthielten – Eingang gefunden hatte, wurde seither nicht abgegangen. Ein solches Abgehen würde überdies als wichtige Veränderung (Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung) – wie dem Erstgericht wohl beizupflichten ist – die Einstimmigkeit sämtlicher Miteigentümer der Liegenschaft ***** oder eine Entscheidung des Außerstreitrichters voraussetzen. Eine rechtsunwirksame Vereinbarung oder einen solchen Vorbehalt im Sinne des § 24 Abs 1 Z 1 WEG 1975 vermag der Oberste Gerichtshof in diesem Zusammenhang nicht zu erkennen. Dadurch, dass die W***** GesmbH die öffentlich-rechtliche Verpflichtung nach § 37 Abs 2 Wiener Garagengesetz übernommen, die Stellplätze in Erfüllung dieser Verpflichtung aufgeteilt und zur Verfügung gestellt sowie entsprechende Bestimmungen zum Bestandteil der Vorverträge mit den Wohnungseigentumsbewerbern hinsichtlich der mit dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung belasteten Liegenschaft gemacht hat, wurde nach der Sachlage eine im § 24 Abs 1 Z 1 WEG 1975 verpönte Aufhebung oder Beschränkung der den Wohnungseigentumsbewerbern oder Wohnungseigentümern zustehenden Nutzungs- und Verfügungsrechte nicht bewirkt. Dass die Eigentumswohnungsanlage ***** etwa auch ohne Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung nach § 37 Abs 2 Wiener Garagengesetz zu im Übrigen nicht ungünstigeren Bedingungen und Kosten hätte errichtet werden können, wurde vom Beklagten gar nicht eingewendet. Aufgrund des Bescheids des Magistrats der Stadt Wien (MA 36) vom 26. 6. 1975 (Beilage ./M) ist (sind) der (die) jeweilige(n) Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG B***** (Haus *****) öffentlich-rechtlich (Paragraph 37, Absatz 2, Wiener Garagengesetz) verpflichtet, in der auf seiner (ihrer) Liegenschaft errichteten Garage unter anderem auf Bestandsdauer des mit Bescheid vom selben Tag bewilligten Wohnhauses auf der Liegenschaft EZ ***** KG B***** (Haus *****) 38 Kfz-Stellplätze für die jeweiligen Bewohner bzw Benützer dieses Gebäudes zur Verfügung zu halten. In Erfüllung dieser in der Folge im Gutsbestandblatt der Liegenschaft EZ ***** KG B***** grundbücherlich ersichtlich gemachten öffentlich-rechtlichen Verpflichtung hat die Wohnungseigentumsorganisatorin und damalige Alleineigentümerin der Liegenschaft, die W***** GesmbH, den Wohnungseigentumsbewerbern bzw nunmehrigen Wohnungseigentümern der Liegenschaft EZ ***** KG B***** im Wege einer entsprechenden Instruierung des Hausverwalters Dr. D***** die Einstellplätze 1-5 im 1. Kellergeschoss und die Einstellplätze 9-41 im 2. Kellergeschoss auch tatsächlich zur Verfügung gestellt. Der Umstand, dass die W***** GesmbH als Bauwerberin und Grundeigentümerin in dem der baubehördlichen Endbenutzungsbewilligung vom 1. 9. 1977 zugrunde gelegten Bestandsplan eine davon teilweise abweichende Aufteilung der Pflichtstellplätze angeführt hatte, spielt keine Rolle, weil Gegenstand des Bescheids vom 26. 6. 1975 – wie der Beklagte selbst in der Revisionsbeantwortung einräumt – nur die Zahl der Pflichtstellplätze, nicht aber deren Aufteilung auf die beteiligten Liegenschaften war. Von der seitens der W***** GesmbH endgültig vorgenommenen, dem Hausverwalter Dr. D***** übermittelten und von letzterem auch tatsächlich durchgeführten Aufteilung der Pflichtstellplätze, die auch in die von der W***** GesmbH mit den Wohnungseigentumsbewerbern der Liegenschaft ***** abgeschlossenen Vorverträge – welche allerdings die Nummern der jeweils zugeteilten Stellplätze nicht

enthielten – Eingang gefunden hatte, wurde seither nicht abgegangen. Ein solches Abgehen würde überdies als wichtige Veränderung (Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung) – wie dem Erstgericht wohl beizupflichten ist – die Einstimmigkeit sämtlicher Miteigentümer der Liegenschaft *****, oder eine Entscheidung des Außerstreitrichters voraussetzen. Eine rechtsunwirksame Vereinbarung oder einen solchen Vorbehalt im Sinne des Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 vermag der Oberste Gerichtshof in diesem Zusammenhang nicht zu erkennen. Dadurch, dass die W***** GesmbH die öffentlich-rechtliche Verpflichtung nach Paragraph 37, Absatz 2, Wiener Garagengesetz übernommen, die Stellplätze in Erfüllung dieser Verpflichtung aufgeteilt und zur Verfügung gestellt sowie entsprechende Bestimmungen zum Bestandteil der Vorverträge mit den Wohnungseigentumsbewerbern hinsichtlich der mit dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung belasteten Liegenschaft gemacht hat, wurde nach der Sachlage eine im Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 verpönte Aufhebung oder Beschränkung der den Wohnungseigentumsbewerbern oder Wohnungseigentümern zustehenden Nutzungs- und Verfügungsrechte nicht bewirkt. Dass die Eigentumswohnungsanlage *****, etwa auch ohne Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung nach Paragraph 37, Absatz 2, Wiener Garagengesetz zu im Übrigen nicht ungünstigeren Bedingungen und Kosten hätte errichtet werden können, wurde vom Beklagten gar nicht eingewendet.

Den mit „Benützungsvereinbarung“ überschriebenen, von den Vorinstanzen richtig als nicht den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietgesetzes bzw des Mietrechtsgesetzes unterliegenden Mietvertrag – einen Mietvertrag kann auch der Nichteigentümer (vgl MGA 231 Entscheidungen unter Nr 3 zu § 1093 ABGB), also auch ein hinsichtlich der Bestandsache Nutzungsberechtigter, schließen – qualifizierten Vertrag vom 5. 1. 1979 (Beilage ./E) hat der Beklagte mit Dr. D***** als gemeinsamen Bevollmächtigtem der jeweils an den für das Haus *****, bestimmten PKW-Einstellplätzen Nutzungsberechtigten geschlossen, zu deren Kreis er nicht gehörte. Das Berufungsgericht hat richtig erkannt, dass auf die Benützung und Verwaltung der der Wohnungseigentumsbewerber- bzw Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ ***** KG B***** zustehenden Nutzungsrechte an diesen Einstellplätzen – mögen diese (immerhin zufolge einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung des Liegenschaftseigentümers eingeräumten) Rechte auch nicht zu den dinglichen gehören (vgl diesbezüglich auch die Ausführungen von Klang in Klang2 II 155 zu den Legalservituten) – die Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB sinngemäß anzuwenden sind (vgl Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 1 und 9 zu § 825 sowie Rdz 2 zu § 888 mwN). Geschieht dies, so ergibt sich jedoch entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, dass der Abschluss und die Aufkündigung von Mietverträgen über vom Nutzungsrecht der Gemeinschaft umfasste Stellplätze mit nicht der Gemeinschaft angehörenden Dritten zu ortsüblichen Bedingungen Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung sind (Gamerith aaO Rdz 5 zu § 833), zu deren Vornahme der Hausverwalter legitimiert ist (Gamerith aaO Rdz 3 zu § 837). Die Bestimmungen des § 14 Abs 1 Z 7 und 8 WEG 1975 sollten diese bereits im Bereich des schlichten Miteigentums geltende Rechtslage lediglich klarstellen; sie sind also nach dem oben Gesagten sehr wohl auf den gegenständlichen Fall, in dem es nicht um einen Teil einer im gemeinsamen Eigentum stehenden Liegenschaft, sondern um ein von einem Miteigentümer gemeinsam zustehenden Nutzungsrecht an fremder Liegenschaft umfasstes Objekt geht, sinngemäß anwendbar. Es ist kein Grund dafür ersichtlich, die mangels eines aktuellen Bedarfs eines Mitglieds einer Rechtsgemeinschaft erfolgende entgeltliche Überlassung des Gebrauchs eines Stellplatzes durch diese Gemeinschaft an einen außenstehenden Dritten in diesem Zusammenhang verschieden zu behandeln, und zwar je nach dem, ob der Gebrauch der Sache aufgrund des Miteigentumsrechts oder eines gemeinsamen (noch dazu an eine Miteigentümergeinschaft geknüpften) Nutzungsrechts an dieser Sache überlassen wird. Der Zweck der Schaffung und Zurverfügungstellung von Pflichtstellplätzen, die Befriedigung des eigenen Bedarfs der Nutzungsberechtigten an Stellplätzen sicherzustellen, wird zumindest dann nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn der Mietvertrag mit dem Dritten bei Entstehen des Stellplatzbedarfs eines Nutzungsberechtigten – wie hier – ohne weiteres aufgekündigt werden kann. Den mit „Benützungsvereinbarung“ überschriebenen, von den Vorinstanzen richtig als nicht den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietgesetzes bzw des Mietrechtsgesetzes unterliegenden Mietvertrag – einen Mietvertrag kann auch der Nichteigentümer vergleiche MGA 231 Entscheidungen unter Nr 3 zu Paragraph 1093, ABGB), also auch ein hinsichtlich der Bestandsache Nutzungsberechtigter, schließen – qualifizierten Vertrag vom 5. 1. 1979 (Beilage ./E) hat der Beklagte mit Dr. D***** als gemeinsamen Bevollmächtigtem der jeweils an den für das Haus *****, bestimmten PKW-Einstellplätzen Nutzungsberechtigten geschlossen, zu deren Kreis er nicht gehörte. Das Berufungsgericht hat richtig erkannt, dass auf die Benützung und Verwaltung der der Wohnungseigentumsbewerber- bzw Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ ***** KG B***** zustehenden Nutzungsrechte an diesen Einstellplätzen – mögen diese (immerhin zufolge einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung des

Liegenschaftseigentümers eingeräumten) Rechte auch nicht zu den dinglichen gehören vergleiche diesbezüglich auch die Ausführungen von Klang in Klang² römisch zwei 155 zu den Legalservituten) – die Bestimmungen der Paragraphen 825, ff ABGB sinngemäß anzuwenden sind vergleiche Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 1 und 9 zu Paragraph 825, sowie Rdz 2 zu Paragraph 888, mwN). Geschieht dies, so ergibt sich jedoch entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, dass der Abschluss und die Aufkündigung von Mietverträgen über vom Nutzungsrecht der Gemeinschaft umfasste Stellplätze mit nicht der Gemeinschaft angehörenden Dritten zu ortsüblichen Bedingungen Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung sind (Gamerith aaO Rdz 5 zu Paragraph 833,), zu deren Vornahme der Hausverwalter legitimiert ist (Gamerith aaO Rdz 3 zu Paragraph 837,). Die Bestimmungen des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 7 und 8 WEG 1975 sollten diese bereits im Bereich des schlichten Miteigentums geltende Rechtslage lediglich klarstellen; sie sind also nach dem oben Gesagten sehr wohl auf den gegenständlichen Fall, in dem es nicht um einen Teil einer im gemeinsamen Eigentum stehenden Liegenschaft, sondern um ein von einem Miteigentümer gemeinsam zustehenden Nutzungsrecht an fremder Liegenschaft umfasstes Objekt geht, sinngemäß anwendbar. Es ist kein Grund dafür ersichtlich, die mangels eines aktuellen Bedarfs eines Mitglieds einer Rechtsgemeinschaft erfolgende entgeltliche Überlassung des Gebrauchs eines Stellplatzes durch diese Gemeinschaft an einen außenstehenden Dritten in diesem Zusammenhang verschieden zu behandeln, und zwar je nach dem, ob der Gebrauch der Sache aufgrund des Miteigentumsrechts oder eines gemeinsamen (noch dazu an eine Miteigentumsgemeinschaft geknüpften) Nutzungsrechts an dieser Sache überlassen wird. Der Zweck der Schaffung und Zurverfügungstellung von Pflichtstellplätzen, die Befriedigung des eigenen Bedarfs der Nutzungsberechtigten an Stellplätzen sicherzustellen, wird zumindest dann nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn der Mietvertrag mit dem Dritten bei Entstehen des Stellplatzbedarfs eines Nutzungsberechtigten – wie hier – ohne weiteres aufgekündigt werden kann.

Die festgestellte Aufkündigung des Vertrags vom 5. 1. 1979 hat zur Folge, dass der Beklagte den Stellplatz seither titellos benützt (woran die Einwendung des Beklagten, dieser Vertrag sei vorbehaltlich der bisher nicht erteilten Zustimmung der Majorität der präsuntiven Wohnungseigentümer der Liegenschaft *****, geschlossen worden, selbst wenn sie im Tatsächlichen zutreffen sollte, nichts ändern könnte). Die darauf gestützte prozessgegenständliche Räumungsklage ist ungeachtet dessen berechtigt, dass nicht alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft *****, als Kläger auftreten. Dazu führt die sinngemäße Anwendung der §§ 825 ff ABGB auf den vorliegenden Fall, weil jeder Teilhaber einer Gemeinschaft, also selbst der Minderheitsteilhaber, die zur Wahrung des Gesamtrechts erforderlichen Rechtsbehelfe hat (Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 6 zu § 828 und Rdz 5 zu § 833; vgl auch Spielbüchler aaO Rdz 6 zu § 366). Nichts anderes gilt auch für den einzelnen Teilhaber am Ehegattenwohnungseigentum (5 Ob 23/83). Der Oberste Gerichtshof erachtet es für gerechtfertigt, die publizianische Klage, die nach ständiger Rechtsprechung dem schon im Besitz der Bestandsache befindlichen Bestandnehmer zuerkannt wird (siehe die in MGA 231 unter Nr 8 zu § 372 ABGB abgedruckten Entscheidungen sowie Spielbüchler aaO Rdz 1 und 5 zu § 372), auch den Klägern zuzubilligen, denen als Wohnungseigentumsbewerbern und nunmehrigen Wohnungseigentümern der Liegenschaft *****, Nutzungsrechte an bestimmten Stellplätzen in der auf der Liegenschaft *****, errichteten Garage eingeräumt und zu Händen des Hausverwalters Dr. D***** auch übergeben wurden; ihre öffentlich-rechtlich abgesicherte Rechtsstellung ist in diesem Belange der gesicherten Rechtsstellung eines Bestandnehmers durchaus vergleichbar. Die Kläger weisen in der Revision auch zutreffend darauf hin, dass sie ihr Recht, auf das sie die Räumungsklage stützen, im erstinstanzlichen Verfahren hinreichend dargelegt haben. Die festgestellte Aufkündigung des Vertrags vom 5. 1. 1979 hat zur Folge, dass der Beklagte den Stellplatz seither titellos benützt (woran die Einwendung des Beklagten, dieser Vertrag sei vorbehaltlich der bisher nicht erteilten Zustimmung der Majorität der präsuntiven Wohnungseigentümer der Liegenschaft *****, geschlossen worden, selbst wenn sie im Tatsächlichen zutreffen sollte, nichts ändern könnte). Die darauf gestützte prozessgegenständliche Räumungsklage ist ungeachtet dessen berechtigt, dass nicht alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft *****, als Kläger auftreten. Dazu führt die sinngemäße Anwendung der Paragraphen 825, ff ABGB auf den vorliegenden Fall, weil jeder Teilhaber einer Gemeinschaft, also selbst der Minderheitsteilhaber, die zur Wahrung des Gesamtrechts erforderlichen Rechtsbehelfe hat (Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 6 zu Paragraph 828 und Rdz 5 zu Paragraph 833,; vergleiche auch Spielbüchler aaO Rdz 6 zu Paragraph 366,). Nichts anderes gilt auch für den einzelnen Teilhaber am Ehegattenwohnungseigentum (5 Ob 23/83). Der Oberste Gerichtshof erachtet es für gerechtfertigt, die publizianische Klage, die nach ständiger Rechtsprechung dem schon im Besitz der Bestandsache befindlichen Bestandnehmer zuerkannt wird (siehe die in MGA 231 unter Nr 8 zu Paragraph 372, ABGB abgedruckten Entscheidungen sowie Spielbüchler aaO Rdz 1 und 5 zu Paragraph 372,), auch den Klägern zuzubilligen, denen als Wohnungseigentumsbewerbern und nunmehrigen

Wohnungseigentümern der Liegenschaft *****, Nutzungsrechte an bestimmten Stellplätzen in der auf der Liegenschaft *****, errichteten Garage eingeräumt und zu Händen des Hausverwalters Dr. D***** auch übergeben wurden; ihre öffentlich-rechtlich abgesicherte Rechtsstellung ist in diesem Belange der gesicherten Rechtsstellung eines Bestandnehmers durchaus vergleichbar. Die Kläger weisen in der Revision auch zutreffend darauf hin, dass sie ihr Recht, auf das sie die Räumungsklage stützen, im erstinstanzlichen Verfahren hinreichend dargelegt haben.

Dem Umstand, ob die Benützer bzw nunmehrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft *****, ihrer Verpflichtung zur Tragung der anteiligen Garagenerrichtungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten nach-(ge-)kommen (sind), kommt – wie schon das Erstgericht hervorgehoben hat – für die Entscheidung des gegenständlichen Räumungsstreits im Hinblick darauf, dass ihnen die Nutzungsrechte an dem Einstellplatz eingeräumt und bisher nicht wieder entzogen wurden, keine Bedeutung zu; auf die Einhaltung dieser Verpflichtung zu dringen bzw aus der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung die Konsequenzen hinsichtlich des Nutzungsrechts zu ziehen, ist Sache der Eigentümer der Liegenschaft, auf der die Garage errichtet worden ist.

Der Revision der übrigen Kläger ist daher Folge zu geben und das Ersturteil in der Hauptsache wiederherzustellen.

Die Entscheidung über die Verfahrenskosten aller drei Instanzen, bei der auch auf den in der Berufung des Beklagten enthaltenen Kostenrekurs Bedacht zu nehmen war, beruht auf § 43 Abs 1 § 50 ZPO. Bei gemeinsamer Vertretung mehrerer Personen durch einen Rechtsanwalt ist die Frage des Kostenersatzes bei Obsiegen gegenüber nur einigen von diesen Personen im Allgemeinen aufgrund der Annahme zu lösen, dass diese mehreren Personen den Rechtsanwalt nach Kopfteilen bezahlen, weshalb sie nach außen nur den jeweils auf sie entfallenden Kopfteil der gemeinsamen Kosten zu fordern haben (Fasching II 332; MGA 613 Entscheidungen Nr D 25 und 26 zu§ 41 ZPO; 6 Ob 147/74, 1 Ob 591/80 ua).Die Entscheidung über die Verfahrenskosten aller drei Instanzen, bei der auch auf den in der Berufung des Beklagten enthaltenen Kostenrekurs Bedacht zu nehmen war, beruht auf Paragraph 43, Absatz eins, Paragraph 50, ZPO. Bei gemeinsamer Vertretung mehrerer Personen durch einen Rechtsanwalt ist die Frage des Kostenersatzes bei Obsiegen gegenüber nur einigen von diesen Personen im Allgemeinen aufgrund der Annahme zu lösen, dass diese mehreren Personen den Rechtsanwalt nach Kopfteilen bezahlen, weshalb sie nach außen nur den jeweils auf sie entfallenden Kopfteil der gemeinsamen Kosten zu fordern haben (Fasching römisch zwei 332; MGA 613 Entscheidungen Nr D 25 und 26 zu Paragraph 41, ZPO; 6 Ob 147/74, 1 Ob 591/80 ua).

Textnummer

E116092

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00032.840.1002.000

Im RIS seit

10.11.2016

Zuletzt aktualisiert am

10.11.2016

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