

# TE OGH 2001/9/27 50b159/01w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.09.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergeinschaft P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Marion Kral, Rechtsanwältin, 1010 Wien, Habsburgergasse 10/12, gegen die beklagte Partei Sabine Z\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Klaus Schimik, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Schellinggasse 5, wegen Räumung und Feststellung (Streitwert S 7.500,-), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Korneuburg als Berufungsgericht vom 23. Jänner 2001, GZ 21 R 549/00h-20, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 19. September 2000, GZ 4 C 171/99y-15, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden so abgeändert, dass sie mit dem bestätigten Teil wie folgt zu lauten haben:

"Das Klagebegehren des Inhalts, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei den Abstellplatz 1 Stiege 3 der Wohnhausanlage \*\*\*\*\*, geräumt von eigener Fahrnis zu übergeben wird abgewiesen.

In Stattgebung des Eventualbegehrens wird festgestellt, dass der Beklagten keine Mietrechte am Abstellplatz 1 Stiege 3 der Wohnhausanlage \*\*\*\*\*, zustehen."

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen die mit S 28.397,76 (darin enthalten S 2.970,- Barauslagen und S 4.238,04 USt) bestimmten Kosten aller drei Instanzen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

An der aus zwei Häusern bestehenden Wohnanlage \*\*\*\*\*, ist Wohnungseigentum begründet; die teils im Freien, teils in einer Garage situierten Kfz-Abstellflächen stehen jedoch im schlichten Miteigentum der Anteilseigner (und nicht im Eigentum der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft, wie die Streitteile zwar übereinstimmend, aber abweichend vom Grundbuchsstand vorgebracht haben).

Bei der Erstvergabe der Wohnungen (die bereits Jahre zurückliegt) wurden die Kfz-Abstellplätze jenen Wohnungseigentümern gegen Entgelt zugewiesen, die sich dafür interessierten. Später frei gewordene Abstellplätze wurden - einem schon bei der Erstvergabe der Wohnungen gemachten Vorschlag der Hausverwaltung folgend - an die Wohnungseigentümer mit den jeweils ältesten Anmeldungen "vermietet". Wohnungseigentümer mit Interesse an einem Kfz-Abstellplatz meldeten sich schriftlich bei der Hausverwaltung, wurden auf eine Vormerkliste gesetzt und

erhielten, wenn die Reihe an ihnen war, (von der Hausverwaltung) den Parkplatz zugewiesen und in der Folge die Vorschreibungen über die Kosten. Schriftliche Mietverträge wurden (von der Hausverwaltung "auftrags und names der Hausinhabung" - Beilage A) erstmals im Jahr 1999 ausgestellt.

Die Beklagte ist Anfang 1999 Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft geworden. Sie hat die Wohnung des Michael S\*\*\*\*\* (top 10) am 22. 10. 1998 gekauft und mit ihr - wie sie meint - auch die Nutzungsrechte am streitgegenständlichen Kfz-Abstellplatz erworben. Als ihr von der Hausverwaltung die Benutzung dieses Abstellplatzes untersagt und dieser mit Wirkung vom 1. 8. 1999 an Ing. Michael H\*\*\*\*\* (den "rangältesten" Bewerber) vermietet wurde, klagte sie wegen Besitzstörung.

Dass Michael S\*\*\*\*\* Mieter der streitgegenständlichen Kfz-Abstellfläche war, ist unstrittig.

Mit der am 19. 10. 1999 beim Erstgericht eingebrachten Klage hat die Klägerin mit der Behauptung, Eigentümerin der Parkplatzflächen zu sein, die Beklagte wegen titelloser Benützung des Abstellplatzes 1 der Stiege 3 auf Räumung geklagt. Der Mietvertrag des Rechtsvorgängers der Beklagten im Eigentum der Wohnung top 10 habe mit Verkauf der Wohnung geendet. Die Beklagte soll schuldig erkannt werden, den Abstellplatz der klagenden Partei geräumt von ihrer Fahrnis zu übergeben; in eventu soll festgestellt werden, dass der Beklagte keine Mietrechte am strittigen Abstellplatz zustehen, weil sie diesen zumindest bis 31. 8. 1999 titellos benützt und die Absicht geäußert habe, diesen auch weiterhin zu benützen.

Die Beklagte beantragte die Abweisung beider Begehren. Sie sei gemäß Punkt VI Absatz 3 des mit Michael S\*\*\*\*\* abgeschlossenen Kaufvertrages anstelle des Verkäufers in die von diesem mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgeschlossenen Verträge, also auch in den Mietvertrag über den strittigen Abstellplatz eingetreten, und zwar mit Übergabe der Wohnung am 1. 1. 1999. Bis 31. 12. 1998 sei Michael S\*\*\*\*\* Mieter des Abstellplatzes gewesen. Unabhängig davon sei ihr der strittige Abstellplatz von der klagenden Partei konkludent vermietet worden, da ihr die von der Wohnungseigentümergeinschaft eingesetzte Verwalterin ab Jänner 1999 die Miete und Verwaltungsgebühren für den Abstellplatz vorgeschrieben habe und sie diesen Zahlungsvorschreibungen immer nachgekommen sei. Im Übrigen habe die Beklagte, obwohl laut rechtskräftigen Endbeschluss ihr ruhiger Besitz am strittigen Abstellplatz wieder hergestellt werden muss, den Abstellplatz sei 1. 8. 1999 nicht mehr benützt. Die Beklagte beantragte die Abweisung beider Begehren. Sie sei gemäß Punkt römisch VI Absatz 3 des mit Michael S\*\*\*\*\* abgeschlossenen Kaufvertrages anstelle des Verkäufers in die von diesem mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgeschlossenen Verträge, also auch in den Mietvertrag über den strittigen Abstellplatz eingetreten, und zwar mit Übergabe der Wohnung am 1. 1. 1999. Bis 31. 12. 1998 sei Michael S\*\*\*\*\* Mieter des Abstellplatzes gewesen. Unabhängig davon sei ihr der strittige Abstellplatz von der klagenden Partei konkludent vermietet worden, da ihr die von der Wohnungseigentümergeinschaft eingesetzte Verwalterin ab Jänner 1999 die Miete und Verwaltungsgebühren für den Abstellplatz vorgeschrieben habe und sie diesen Zahlungsvorschreibungen immer nachgekommen sei. Im Übrigen habe die Beklagte, obwohl laut rechtskräftigen Endbeschluss ihr ruhiger Besitz am strittigen Abstellplatz wieder hergestellt werden muss, den Abstellplatz sei 1. 8. 1999 nicht mehr benützt.

Das Erstgericht wies sowohl das Haupt- als auch das Eventualbegehren der klagenden Partei ab, wobei es von folgenden (zusätzlichen) Feststellungen ausging:

Michael S\*\*\*\*\* war von August 1996 bis 31. 12. 1998 Eigentümer der Wohnung top 10 des Hauses P\*\*\*\*\*. Voreigentümer dieser Wohnung war Mag. Wolfgang D\*\*\*\*\*. Dieser war einer der ersten, der in die Wohnhausanlage P\*\*\*\*\* eingezogen ist, und konnte sich daher noch den Abstellplatz aussuchen. Einen schriftlichen Mietvertrag hatte er nicht. Als er seine Wohnung an Michael S\*\*\*\*\* verkaufte, wurde der streitgegenständliche Abstellplatz von diesem weiterbenützt. Ein diesbezüglicher schriftlicher Mietvertrag wurde nicht unterfertigt; jedenfalls wurde ihm in der Zeit, in der er Eigentümer der Wohnung war, von der Hausverwaltung nichts Diesbezügliches zugesandt. Ihm wurden aber die Abstellplatzmiete und die Verwaltungsgebühren mit den Betriebskosten vorgeschrieben.

Als Michael S\*\*\*\*\* die Wohnung an die Beklagte verkaufte, teilte er ihr mit, dass der Abstellplatz zur Wohnung gehöre. Die Wohnung wurde der Beklagten am 1. 1. 1999 übergeben. Ab diesem Zeitpunkt hat die Beklagte den Abstellplatz im guten Glauben benützt. Sie hat die Hausverwaltung davon in Kenntnis gesetzt, dass sie die Wohnung erworben hat. Über den Abstellplatz wurde damals nicht gesprochen. Der Beklagten wurden jedoch am 1. 1. 1999 - damals noch an Michael S\*\*\*\*\* gerichtet, ab 1. 2. 1999 dann an die Beklagte selbst - die Abstellplatzmiete und die Verwaltungsgebühren für den gegenständlichen Parkplatz mit den Betriebskosten vorgeschrieben, und die Beklagte

hat diese auch gezahlt. Die Hausverwaltung hat die Beklagte zum damaligen Zeitpunkt nicht darüber informiert, dass sie den Abstellplatz nicht benützen dürfte bzw kein Recht auf diesen habe. Im März 1999 erhielt die Beklagte von der Hausverwaltung ein Schreiben, in dem sie aufgefordert wurde, den Abstellplatz bis 30. 4. 1999 zu räumen. Der Beklagten wurde aber ein anderer Abstellplatz angeboten.

Die Hausverwaltung hat den gegenständlichen Abstellplatz ab 1. 8. 1999 mit schriftlichem Mietvertrag an Michael H\*\*\*\*\* vermietet. Dieser hatte im November 1997 eine Wohnung in der Wohnhausanlage erworben und sich für einen Abstellplatz vormerken lassen. Ab dem 1. 8. 1999 wurde bis auf ein einziges Mal der Abstellplatz weder von der Beklagten noch von deren Lebensgefährten benützt.

Rechtlich zog das Erstgericht aus diesen Feststellungen den Schluss, dass zwischen den Streitparteien konkludent ein Mietvertrag über den streitgegenständlichen Parkplatz zustande gekommen sei. Die Vorschreibung der Abstellplatzmiete seitens der Hausverwaltung habe die Beklagte als Angebot eines Mietvertragsabschlusses verstehen müssen, das diese durch die Begleichung der Vorschreibungen auch angenommen habe. Damit verfüge die Beklagte über einen Benützungstitel.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden rechtlichen Erwägungen:

Es gehöre zum rechtlichen Grundwissen, dass streng zwischen der Vollmacht im Außenverhältnis und dem Auftrag (oder sonstigem Rechtsverhältnis) zwischen Bevollmächtigtem und Vollmachtgeber zu unterscheiden ist. Im gegenständlichen Fall verfüge die Hausverwaltung S\*\*\*\*\* über eine entsprechende Vollmacht, sei also nach außen hin für die Miteigentümer in Hausangelegenheiten vertretungsbefugt. Damit habe sie die rechtliche Möglichkeit gehabt, die Miteigentümer und die Wohnungseigentumsgemeinschaft in Hausangelegenheiten gegenüber Dritten zu berechnen und zu verpflichten.

Wenn durch ein Handeln der Verwaltung mit der Beklagten ein schlüssiger Vertrag zustande gekommen ist, habe es überhaupt keine Relevanz, ob der Vollmachtgeber dazu im Innenverhältnis einen Auftrag gegeben hat. Es spiele deshalb auch keine Rolle, ob die diesbezügliche interne Willensbildung bei der klagenden Partei ordnungsgemäß zustande gekommen ist.

Der Hinweis auf die erforderliche Einstimmigkeit bei der Willensbildung (für den gegenständlichen Mietvertragsabschluss) ändere ebenfalls nichts am Ergebnis. Wenn die Beklagte mit der von allen anderen Wohnungseigentümern bevollmächtigten Hausverwaltung kontrahierte, seien an diesem Rechtsgeschäft ohnehin sämtliche Miteigentümer beteiligt gewesen.

Was schließlich das Argument der klagenden Partei betrifft, dass die Vorschreibungen von Miete und Verwaltungsentgelt durch die Hausverwaltung für die Beklagte erkennbar irrtümlich erfolgt sei, fehle es an jeglicher Begründung (auch schon in erster Instanz), warum der Irrtum für die Beklagte erkennbar gewesen sein sollte.

Letztlich wurde noch ausgesprochen, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil sich keine Rechtsfrage der im § 502 Abs 1 ZPO geforderten Qualifikation gestellt habe. Letztlich wurde noch ausgesprochen, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil sich keine Rechtsfrage der im Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geforderten Qualifikation gestellt habe.

Gegen die berufsgerichtliche Entscheidung hat die klagende Partei außerordentliche Revision mit dem Antrag erhoben, die Urteile der Vorinstanzen so abzuändern, dass dem Klagebegehren stattgegeben wird. Für die Zulässigkeit dieses Rechtsmittels führt sie ins Treffen, dass das Berufungsgericht auf aktenwidriger Grundlage, jedenfalls aber rechtsirrig zur Annahme eines konkludenten Mietvertragsabschlusses zwischen den Streitparteien gelangt sei, und sich in Widerspruch zu jener Judikatur gesetzt habe, wonach der Mietvertragsabschluss mit einem Miteigentümer als Akt der außerordentlichen Verwaltung gilt, für den ein Verwalter eine besondere Vollmacht aller Miteigentümer brauche, widrigenfalls seine rechtsgeschäftlichen Erklärungen (auch die konkludent abgegebene) nicht den Miteigentümern bzw der Wohnungseigentümergeinschaft zugeschrieben werden können.

Das letztgenannte Argument hat den erkennenden Senat bewogen, der Beklagten die Beantwortung der außerordentlichen Revision freizustellen. Sie hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in ihrer Revisionsbeantwortung primär die Zurückweisung der Revision mangels Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO, hilfsweise die Bestätigung des Berufungsurteils beantragt. Das letztgenannte Argument hat den erkennenden Senat bewogen, der Beklagten die Beantwortung der außerordentlichen Revision freizustellen. Sie hat

von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in ihrer Revisionsbeantwortung primär die Zurückweisung der Revision mangels Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO, hilfsweise die Bestätigung des Berufungsurteils beantragt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig und teilweise auch berechtigt.

Die gerügte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor, was nicht weiter zu begründen ist (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO) Die gerügte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor, was nicht weiter zu begründen ist (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO).

Zutreffend ist allerdings das rechtliche Argument der Revisionswerberin, dass jeder Abschluss eines Mietvertrages mit einem Miteigentümer der Liegenschaft ein Akt der außerordentlichen Verwaltung ist, zu dem der Liegenschaftsverwalter eine besondere Vollmacht braucht, widrigenfalls der Vertrag nicht wirksam zustande kommt (RIS-Justiz RS0015768, insbesondere MietSlg 41/21; SZ 69/90). Um rechtswirksam zu werden, bedürfte ein solcher vom Verwalter unter Überschreitung seiner Vollmacht abgeschlossener Mietvertrag der einstimmigen Genehmigung der Liegenschaftseigentümer, für die im konkreten Fall jeglicher Anhaltspunkt fehlt.

Das gilt, wie der Oberste Gerichtshof bereits entschieden hat, trotz einiger Sonderregelungen über die Verwaltung von Wohnungseigentum auch für Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum begründet wurde (WoBl 1998, 116/71 [tw krit Call]). Unter der Annahme, die Verwalterin der gegenständlichen Wohnanlage habe über keine (von allen Mitgliedern der Gemeinschaft erteilte) besondere Vollmacht zum Abschluss von Mietverträgen über Kfz-Abstellplätze mit Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft verfügt, scheidet demnach ein rechtswirksamer Mietvertragsabschluss, wie ihn die Beklagte für sich in Anspruch nimmt, aus, und zwar unabhängig davon, ob die Mietzinsvorschreibungen der Verwalterin als konkludentes Angebot für einen Mietvertragsabschluss gedeutet werden können.

Für eine den strittigen Mietvertragsabschluss deckende besondere Vollmacht (allenfalls Anscheinsvollmacht) führt die Beklagte in ihrer Revisionsbeantwortung ins Treffen, dass die Vermietung von Kfz-Abstellplätzen durch die Verwalterin jahrelange Praxis war, die von sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft akzeptiert wurde. Bei dieser Argumentation wird jedoch übersehen, dass die Praxis immer darin bestand, frei werdende Abstellplätze dem jeweils "rangältesten" Bewerber zu vermieten, sodass die daraus abgeleitete Vollmacht der Verwalterin auch nur in diesem Umfang bestehen könnte. Die Vermietung von Kfz-Abstellplätzen an die Beklagte - abweichend von der bestehenden Rangordnung - lag daher jedenfalls außerhalb der Vollmacht der Verwalterin.

Ebenso wenig zielführend ist das Argument der Beklagten, die Vollmacht des Wohnungseigentumsverwalters sei gemäß § 17 Abs 2 WEG nach außen hin gar nicht beschränkbar, sodass sich die klagende Partei deren (konkludenten) Mietvertragsabschluss mit der Beklagten zurechnen lassen müsse. Die Beklagte ist als Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft (die sie beim behaupteten konkludenten Mietvertragsabschluss jedenfalls schon war) nämlich gar keine außenstehende Dritte. Einschränkungen der Vollmacht des Wohnungseigentumsverwalters sind im Innenverhältnis zu den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern aber sehr wohl wirksam (WoBl 1997, 198/76 [Niedermayr]), sodass es bei der Ungültigkeit des von der Beklagten behaupteten Mietvertrags zu bleiben hat. Ebenso wenig zielführend ist das Argument der Beklagten, die Vollmacht des Wohnungseigentumsverwalters sei gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG nach außen hin gar nicht beschränkbar, sodass sich die klagende Partei deren (konkludenten) Mietvertragsabschluss mit der Beklagten zurechnen lassen müsse. Die Beklagte ist als Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft (die sie beim behaupteten konkludenten Mietvertragsabschluss jedenfalls schon war) nämlich gar keine außenstehende Dritte. Einschränkungen der Vollmacht des Wohnungseigentumsverwalters sind im Innenverhältnis zu den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern aber sehr wohl wirksam (WoBl 1997, 198/76 [Niedermayr]), sodass es bei der Ungültigkeit des von der Beklagten behaupteten Mietvertrags zu bleiben hat.

Zu keiner anderen rechtlichen Beurteilung führt schließlich auch das Argument der Beklagten, sie sei in den Mietvertrag des Verkäufers der Eigentumswohnung eingetreten bzw habe diesen "übernommen", was die Verwalterin durch die Mietzinsvorschreibungen akzeptiert habe, ohne hierfür eine besondere Vollmacht zu brauchen. Eine derartige Vertragsübernahme hätte nämlich, da sich die Beklagte auf kein Eintrittsrecht berufen kann, der Zustimmung des Vermieters bedurft, was wiederum zu den Konsequenzen des Mietvertragsabschlusses mit einem Miteigentümer der Liegenschaft als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung führt. Für eine solche Zustimmungserklärung hätte

daher die Verwalterin sehr wohl eine besondere Vollmacht gebraucht.

Demnach stehen der Beklagten die (auf Grund eines von der Verwalterin in Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft oder aller Mit- und Wohnungseigentümer abgeschlossenen Mietvertrages) behaupteten Mietrechte am strittigen Kfz-Abstellplatz nicht zu.

Trotzdem ist das Räumungsbegehren abzuweisen. Es ist schon fraglich, ob ein Räumungsanspruch, der ja aus dem Eigentumsrecht (zuletzt 9 Ob 85/00s) oder wenigstens aus einem Nutzungsrecht (8 ObA 252/95 = EWr I/1/63) an der titellos benützten Sache abgeleitet wird, überhaupt von der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden kann, da dieser ja kein Eigentums- oder Nutzungsrecht an der Liegenschaft zukommt. Definitiv steht dem geltend gemachten Räumungsanspruch jedenfalls entgegen, dass ein Räumungsbegehren nur Erfolg haben kann, wenn dem Beklagten im Zeitpunkt der Zustellung der Klage und des Schlusses der mündlichen Verhandlung die Gewahrsame oder wenigstens der mittelbare Besitz (die Innehabung durch einen Dritten im Namen des Beklagten) an der strittigen Sache zukommt (zuletzt 9 Ob 85/00s mwN). Das ist nach dem festgestellten Sachverhalt nicht der Fall. Der Auftrag an die Beklagte, der Klägerin den Kfz-Abstellplatz geräumt von ihren Fahrnissen zu übergeben, ginge ins Leere, weil die Beklagte den Abstellplatz seit der Vermietung an Ing. Michael H\*\*\*\*\* nicht mehr benützt. Das Räumungsbegehren war daher abzuweisen.

Damit erübrigt sich, näher auf das Argument der Beklagten einzugehen, ihr stünden - da nach der von der klagenden Partei vertretenen Rechtsansicht alle von der Verwalterin abgeschlossenen Mietverträge über Kfz-Abstellplätze rechtsunwirksam sein müssten - aus ihrem Miteigentum Benützungrechte am strittigen Abstellplatz zu. Nur so viel sei erwähnt, dass der mit Ing. Michael H\*\*\*\*\* abgeschlossene Mietvertrag gültig sein könnte, weil er sich im Rahmen der jahrelangen allseits gebilligten Praxis hielt, einen frei gewordenen Parkplatz jeweils dem "rangältesten" Bewerber zuzuweisen.

Berechtigt ist jedoch das eventualiter geltend gemachte Feststellungsbegehren der klagenden Partei, weil der Beklagten - wie dargelegt wurde - die behaupteten Mietrechte am strittigen Kfz-Abstellplatz nicht zustehen. Der erkennende Senat hat auch keine Bedenken, der klagenden Partei - also der Wohnungseigentümergeinschaft - die diesbezügliche Klagebefugnis zuzugestehen. Gemäß § 13c Abs 1 WEG kann die Wohnungseigentümergeinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Die Vermietung von Kfz-Abstellplätzen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, gehört zu diesem Verwaltungsgang, und zwar unabhängig davon, ob es sich um die Vermietung an Dritte (wie in § 14 Abs 2 WEG ausdrücklich erwähnt) oder an Miteigentümer der Liegenschaft (als außergewöhnliche Verwaltungsmaßnahme) handelt. Dann muss der Wohnungseigentümergeinschaft aber auch das Recht zugestanden werden, gerichtlich klären zu lassen, ob Mietrechte an einem gemeinschaftlichen Kfz-Abstellplatz bestehen, die mit einem schon abgeschlossenen oder erst abzuschließenden Mietvertrag kollidieren. Berechtig ist jedoch das eventualiter geltend gemachte Feststellungsbegehren der klagenden Partei, weil der Beklagten - wie dargelegt wurde - die behaupteten Mietrechte am strittigen Kfz-Abstellplatz nicht zustehen. Der erkennende Senat hat auch keine Bedenken, der klagenden Partei - also der Wohnungseigentümergeinschaft - die diesbezügliche Klagebefugnis zuzugestehen. Gemäß Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG kann die Wohnungseigentümergeinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Die Vermietung von Kfz-Abstellplätzen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, gehört zu diesem Verwaltungsgang, und zwar unabhängig davon, ob es sich um die Vermietung an Dritte (wie in Paragraph 14, Absatz 2, WEG ausdrücklich erwähnt) oder an Miteigentümer der Liegenschaft (als außergewöhnliche Verwaltungsmaßnahme) handelt. Dann muss der Wohnungseigentümergeinschaft aber auch das Recht zugestanden werden, gerichtlich klären zu lassen, ob Mietrechte an einem gemeinschaftlichen Kfz-Abstellplatz bestehen, die mit einem schon abgeschlossenen oder erst abzuschließenden Mietvertrag kollidieren.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass es im gegenständlichen Verfahren vor allem um die Klärung der Rechtswirksamkeit des von der Beklagten behaupteten Mietvertrages ging und die Geltendmachung des Räumungsbegehrens keinen ins Gewicht fallenden Mehraufwand verursachte. Auf Basis der schon von den Vorinstanzen klargestellten Bemessungsgrundlage (S 24.000,-) hat daher die klagende Partei Anspruch auf vollen Kostenersatz. Die von der klagende Partei verzeichneten Kosten waren allerdings

geringfügig zu korrigieren: Für den Beweisantrag vom 4. 1. 2000 gebühren nur Kosten nach der TP 2 des RATG; sonstige Abweichungen von den verzeichneten Kosten (für die Berufung und die Revision) ergeben sich aus nicht dem RATG bzw GGG entsprechenden Ansätzen. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass es im gegenständlichen Verfahren vor allem um die Klärung der Rechtswirksamkeit des von der Beklagten behaupteten Mietvertrages ging und die Geltendmachung des Räumungsbegehrens keinen ins Gewicht fallenden Mehraufwand verursachte. Auf Basis der schon von den Vorinstanzen klargestellten Bemessungsgrundlage (S 24.000,--) hat daher die klagende Partei Anspruch auf vollen Kostenersatz. die von der klagende Partei verzeichneten Kosten waren allerdings geringfügig zu korrigieren: Für den Beweisantrag vom 4. 1. 2000 gebühren nur Kosten nach der TP 2 des RATG; sonstige Abweichungen von den verzeichneten Kosten (für die Berufung und die Revision) ergeben sich aus nicht dem RATG bzw GGG entsprechenden Ansätzen.

**Anmerkung**

E63599 05A01591

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00159.01W.0927.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20010927\_OGH0002\_0050OB00159\_01W0000\_000

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)