

# TE OGH 1997/6/10 5Ob230/97b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.06.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Prückner und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Evelyne A\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Angelika Lener, Rechtsanwältin in Feldkirch, wider die beklagten Parteien 1. Herwig R\*\*\*\*\*, 2. Gerhard R\*\*\*\*\*, 3. Richard R\*\*\*\*\*, 4. Raimund D\*\*\*\*\*, 5. Josef G\*\*\*\*\*, 6. Heinz R\*\*\*\*\*, 7. Hans-Peter Z\*\*\*\*\*, 8. Kaspar B\*\*\*\*\*, 9. Bernadette B\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* 10. Wolfgang M\*\*\*\*\*, 11. Edith Maria F\*\*\*\*\*, 12. Peter L\*\*\*\*\*, und 13. Robert M\*\*\*\*\*, die Erst- bis Siebent- und Zehnt- bis Dreizehntbeklagten vertreten durch Dr.Reinhard Pitschmann und Dr.Rainer Santner, Rechtsanwälte in Feldkirch, die Acht- und Neuntbeklagten vertreten durch Mag.German Bertsch, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen Räumung und Unterlassung, infolge Rekurses aller Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgericht vom 4.Februar 1997, GZ 3 R 21/97d-24, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 3.Oktober 1996, GZ 11 C 254/96k-18, aufgehoben wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Den Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahren sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Begründung:

Die Klägerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* , bestehend ua aus dem Grundstück 305/17. Die Beklagten sind grundbücherliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* , Grundstück 305/18, mit dem Haus R\*\*\*\*\*. Auf dem Grundstück der Klägerin 305/17 befinden sich zwei Parkplätze, die mit Randsteinen eingefaßt sind, ein lebender Zaun und ein Maschendrahtzaun. Bis 1976 (Erwerb des Wohnungseigentums durch den Viertbeklagten) benützten die Wohnungseigentümer ua diese Parkplätze. Seit 1976 parkt dort ausschließlich der Viertbeklagte seine Fahrzeuge. 1982 wurde zwischen den Miteigentümern eine Parkplatzordnung bzw Benützungsregelung dahingehend getroffen, daß dem Viertbeklagten diese Parkplatzflächen zugewiesen wurden.

Die Klägerin stellte ein Räumungsbegehren, insbesondere auf Entfernung des lebenden Grünzaunes und aller Kraftfahrzeuge. Außerdem beehrte sie die Wiederherstellung des früheren Zustandes durch Abbrechen der Asphaltdecke und Humusierung des Grundstückes und die Unterlassung künftiger Eingriffe in ihr unbeschränktes Eigentumsrecht. Sie brachte im wesentlichen vor, daß die auf ihrer Liegenschaft befindlichen Abstellplätze ohne

vertragliche Grundlage errichtet worden seien. Sie begehre die Anerkennung der Freiheit ihres Eigentums im Sinne bzw analog der Bestimmung des § 523 ABGB. Sämtliche Wohnungseigentümer des Hauses R\*\*\*\*\* seien notwendige Streitgenossen. Die Klägerin stellte ein Räumungsbegehren, insbesondere auf Entfernung des lebenden Grünzaunes und aller Kraftfahrzeuge. Außerdem beehrte sie die Wiederherstellung des früheren Zustandes durch Abbrechen der Asphaltdecke und Humusierung des Grundstückes und die Unterlassung künftiger Eingriffe in ihr unbeschränktes Eigentumsrecht. Sie brachte im wesentlichen vor, daß die auf ihrer Liegenschaft befindlichen Abstellplätze ohne vertragliche Grundlage errichtet worden seien. Sie begehre die Anerkennung der Freiheit ihres Eigentums im Sinne bzw analog der Bestimmung des Paragraph 523, ABGB. Sämtliche Wohnungseigentümer des Hauses R\*\*\*\*\* seien notwendige Streitgenossen.

Die Beklagten bestritten im wesentlichen ihre Passivlegitimation und beriefen sich teils auf eine ausdrückliche Zustimmung der jeweiligen Eigentümer des Grundstück 305/17 zur Errichtung von Parkplätzen, aber auch ganz allgemein auf eine diesbezügliche Vereinbarung. Außerdem wurde vorgebracht, daß die Rechtsvorgänger der Klägerin eine entsprechende Dienstbarkeit eingeräumt hätten und daß diese offenkundig sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt und stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Der Drittbeklagte hat auf dem damals in seinem Alleineigentum befindlichen Grundstück 305/18 (EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*) ein Wohn- und Betriebsgebäude errichtet und im September 1974 Wohnungseigentum begründet. Dieses Haus wurde teils auf dem Grundstück 305/17 errichtet. Die damaligen Eigentümer dieses Grundstückes Rudolf R\*\*\*\*\* (Bruder des Drittbeklagten Richard R\*\*\*\*\*) und Brigitte D\*\*\*\*\* (damalige Ehegattin des Drittbeklagten) haben hiezu folgende Zustimmungserklärung unterfertigt: "Die Gp 305/17 und die Hp 1036 - KG \*\*\*\*\* stehen im grundbücherlichen Eigentum von Frau Brigitte R\*\*\*\*\* und Herrn Rudolf R\*\*\*\*\*. Herr Richard R\*\*\*\*\* errichtet auf der Gp 305/18 - KG \*\*\*\*\* ein Wohn- und Geschäftshaus und verbaut zusätzlich einen Teil der Gp 305/17. Hiemit erklären sich die beiden Besitzer der Gp 305/17 - KG \*\*\*\*\* ohne besondere Bedingungen mit dem vorliegenden Projekt einverstanden und räumen Herrn Richard R\*\*\*\*\* das Recht ein, die Gp 305/17 - KG \*\*\*\*\* gemäß den gewerbe- und baupolizeilich genehmigten Planunterlagen zu verbauen." Die Zustimmungserklärung datiert vom 26.2.1972 und wurde vor der am 29.2.1972 stattgefundenen Bauverhandlung unterfertigt. Brigitte D\*\*\*\*\* nahm an der Bauverhandlung nicht teil. Ob Rudolf R\*\*\*\*\* daran teilgenommen hat, konnte das Erstgericht nicht feststellen. Zum Zeitpunkt der Unterfertigung der Zustimmungserklärung wurde zwischen Rudolf R\*\*\*\*\* und dem Drittbeklagten nicht über die Anlegung von Parkplätzen gesprochen. Insbesondere wurde Rudolf R\*\*\*\*\* nicht mitgeteilt, daß er gegebenenfalls Teile des Grundstück 305/17 für die Errichtung einzelner Abstellplätze benötigen werde. Die für das Bauansuchen eingereichten Baupläne, auf die in der Zustimmungserklärung Bezug genommen wird, wurden Brigitte D\*\*\*\*\* nicht zur Kenntnis gebracht. Sie war über die Bauführung nicht informiert. In der ursprünglichen Baueingabe war die Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Eine diesbezügliche Baubewilligung wurde jedoch versagt. Erst als der Drittbeklagte auf die Ausführung des dritten Obergeschosses verzichtete, wurde nach der vorerwähnten Bauverhandlung vom 29.2.1972 mit Bescheid vom 2.3.1972 die Baubewilligung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses aus den Grundstücken 305/18 und 305/17 KG \*\*\*\*\* (Keller-, Erd- und zweites Obergeschoß) erteilt. Mit dieser Baubewilligung erfolgte auch die Genehmigung eines Planes, in welchem das Wohn- und Geschäftshaus des Drittbeklagten, die Parkplatzsituation ... ausgewiesen sind. In diesem Plan sind insgesamt 13 Parkplätze vorgesehen, davon auf der westlichen Grenze der Grundstücke 305/17 und 305/18 fünf Parkplätze und an der nördlichen Grenze des Grundstück 305/17 noch vier weitere. Außerdem sieht dieser Plan die Errichtung eines Spielplatzes auf dem Grundstück 305/17 vor. In den der Baubewilligung vom 2.3.1972 zugrundegelegten Planunterlagen waren die von der Baubehörde vorgeschriebenen Parkplätze für das gegenständliche Bauprojekt noch nicht eingetragen, weshalb das Amt der Stadt Feldkirch mit Schreiben vom 29.11.1973 den Drittbeklagten aufforderte, die Pläne diesbezüglich zu aktualisieren. Zum damaligen Zeitpunkt hatte die Baubehörde 16 Parkplätze im Freien gefordert. Die durch die neue Parkplatzsituation geänderten Pläne legte der Drittbeklagte zwar vor. Es kann jedoch nicht festgestellt werden, in welcher Anordnung diese Parkplätze in den neuen Plänen vorgesehen waren. Abweichend vom Einreichplan baute der Drittbeklagte das Dachgeschoß seines Bauprojektes zur Gänze aus. Das Stadtbauamt schrieb daher dem Drittbeklagten am 16.11.1976 18 Abstellplätze für PKW vor und forderte ihn auf, einen entsprechenden modifizierten Parkplatzplan vorzulegen. Dies geschah mit Eingabe vom 27.12.1977 ("Planung 77-12-23"). In diesem Plan sind die gegenständlichen Parkplätze 1 und 2 auf dem Grundstück 305/17 angeführt. Vor Einreichung dieses Parkplatzplanes holte der Drittbeklagte die Zustimmung der

Miteigentümer des Grundstücks 305/17 nicht mehr ein. Er legte ihnen auch nicht den Parkplatzplan "77-12-23" vor und informierte sie auch nicht über sein Vorhaben, zwei Parkplätze auf dem Grundstück 305/17 zu errichten. Der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses wurde unter Berücksichtigung des aktuellen Parkplatzplanes "77-12-23" mit Bescheid vom 7.1.1978 genehmigt. Die Benützungsbewilligung wurde am 16.8.1983 erteilt. Vor Beendigung des Rohbaues des gegenständlichen Bauobjektes asphaltierte der Drittbeklagte im Jänner 1973 bereits Teile der beabsichtigten Parkplatzflächen, insbesondere auch die gegenständlichen Parkplätze Nr. 1 und 2 auf dem Grundstück 305/17. Diese Parkplätze waren mit Randsteinen eingefasst. Im Jahre 1980 errichtete der Drittbeklagte im Bereich dieser Parkplätze zur Grundstücksgrenze 305/19 einen lebenden Zaun sowie einen Maschendrahtzaun. Die Kosten hiefür trug der Drittbeklagte. Gegen die Benützung der streitgegenständlichen Parkflächen auf dem Grundstück 305/17 wurden von den Eigentümern der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* zunächst keine Einwände erhoben. Im Jahre 1983 hat Brigitte D\*\*\*\*\* ihre Liegenschaftsanteile am Grundstück der beklagten Parteien an die Erst-, Zweit- und Siebentbeklagten übergeben. Die Klägerin ist aufgrund des Vergleichs vom 29.4.1987 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* geworden. Mit Schreiben vom 21.12.1995 wurden die Beklagten von der Klägerin aufgefordert, den streitgegenständlichen Teil des Grundstücks 305/17 zu räumen und geräumt zu übergeben.

Rechtlich vertrat das Erstgericht die Ansicht, daß gemäß 523 ABGB die Miteigentümer einer Liegenschaft eine notwendige Streitgenossenschaft bilden. Im gegenständlichen Fall habe jede beklagte Partei trotz interner Benützungsbewilligung Miteigentum an den gesamten bestehenden Parkplatzflächen, sohin an den streitgegenständlichen Parkplatzflächen auf dem Grundstück 305/17. Es sei daher jeder Eigentümer befugt und imstande, den Eingriff des Viertbeklagten durch Abstellen seines Fahrzeuges auf der streitgegenständlichen Parkfläche zu hindern, sodaß die Passivlegitimation der beklagten Parteien gegeben sei. Hinsichtlich der Frage, ob ein Recht zur Benützung der beiden Parkplatzflächen bestehe, nimmt das Erstgericht ausschließlich auf die Zustimmungserklärung vom 26.2.1972 Bezug und kommt im Rahmen der Auslegung dieser Erklärung zum Ergebnis, daß sich diese ausschließlich auf die Einreichpläne beziehe, welche Grundlage der Baugenehmigung vom 2.3.1972 gewesen seien. Erst nach Erteilung der Baugenehmigung habe der Drittbeklagte zahlreiche Änderungen der Einreichpläne ausgeführt. Insbesondere habe er im Jahre 1977 einen völlig abgeänderten und in den Einreichplänen keine Deckung findenden Parkplatzplan Nr. 77-12-23 bei der Baubehörde zur Genehmigung eingereicht. Eine derartige Änderung des Bauprojektes sei mit den Rechtsvorgängern der Klägerin nicht abgesprochen worden und finde in der Zustimmungserklärung keine Deckung. Ein Recht zur Nutzung dieser Fläche für Parkplätze sei nicht eingeräumt worden. Die Wiederholungsgefahr wurde bejaht. Rechtlich vertrat das Erstgericht die Ansicht, daß gemäß Paragraph 523, ABGB die Miteigentümer einer Liegenschaft eine notwendige Streitgenossenschaft bilden. Im gegenständlichen Fall habe jede beklagte Partei trotz interner Benützungsbewilligung Miteigentum an den gesamten bestehenden Parkplatzflächen, sohin an den streitgegenständlichen Parkplatzflächen auf dem Grundstück 305/17. Es sei daher jeder Eigentümer befugt und imstande, den Eingriff des Viertbeklagten durch Abstellen seines Fahrzeuges auf der streitgegenständlichen Parkfläche zu hindern, sodaß die Passivlegitimation der beklagten Parteien gegeben sei. Hinsichtlich der Frage, ob ein Recht zur Benützung der beiden Parkplatzflächen bestehe, nimmt das Erstgericht ausschließlich auf die Zustimmungserklärung vom 26.2.1972 Bezug und kommt im Rahmen der Auslegung dieser Erklärung zum Ergebnis, daß sich diese ausschließlich auf die Einreichpläne beziehe, welche Grundlage der Baugenehmigung vom 2.3.1972 gewesen seien. Erst nach Erteilung der Baugenehmigung habe der Drittbeklagte zahlreiche Änderungen der Einreichpläne ausgeführt. Insbesondere habe er im Jahre 1977 einen völlig abgeänderten und in den Einreichplänen keine Deckung findenden Parkplatzplan Nr. 77-12-23 bei der Baubehörde zur Genehmigung eingereicht. Eine derartige Änderung des Bauprojektes sei mit den Rechtsvorgängern der Klägerin nicht abgesprochen worden und finde in der Zustimmungserklärung keine Deckung. Ein Recht zur Nutzung dieser Fläche für Parkplätze sei nicht eingeräumt worden. Die Wiederholungsgefahr wurde bejaht.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge, hob das Urteil des Erstgerichts auf, verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück, sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteigt, und erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es führte im wesentlichen folgendes aus:

Die beklagten Parteien stützten sich auf eine Vereinbarung bzw auf die Einräumung einer Dienstbarkeit hinsichtlich der Nutzung der gegenständlichen PKW-Abstellplätze, wofür sie beweispflichtig seien. Die Klägerin habe zwar kein Feststellungsbegehren gestellt, doch klar zum Ausdruck gebracht, daß sie die Leistungsbegehren ausschließlich darauf

stütze, daß die Beklagten kein Recht auf Errichtung und Benützung von Parkflächen sowie des Grünzaunes auf dem Grundstück 305/17 hätten (Hinweis auf § 523 ABGB). Die beklagten Parteien stützten sich auf eine Vereinbarung bzw auf die Einräumung einer Dienstbarkeit hinsichtlich der Nutzung der gegenständlichen PKW-Abstellplätze, wofür sie beweispflichtig seien. Die Klägerin habe zwar kein Feststellungsbegehren gestellt, doch klar zum Ausdruck gebracht, daß sie die Leistungsbegehren ausschließlich darauf stütze, daß die Beklagten kein Recht auf Errichtung und Benützung von Parkflächen sowie des Grünzaunes auf dem Grundstück 305/17 hätten (Hinweis auf Paragraph 523, ABGB).

Das gegenständliche Räumungs-, Wiederherstellungs- und Unterlassungsbegehren beinhalte daher auch ein Feststellungsbegehren dahingehend, daß das von den Beklagten behauptete Recht nicht bestehe. Wenn das Erstgericht in seiner rechtlichen Beurteilung zum Ausdruck bringe, daß die Beklagten Miteigentum auch an den Parkplatzflächen auf dem Grundstück 305/17 hätten, handle es sich offenbar um ein Versehen. Wären die Beklagten nämlich Miteigentümer an diesen Flächen, könnte dem Klagebegehren keinesfalls stattgegeben werden. Die Beklagten seien lediglich grundbücherliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, Grundstück 305/18. Sie würden jedoch die Ansicht vertreten, daß sie ein Nutzungsrecht an den zwei PKW-Abstellplätzen auf der Liegenschaft der Klägerin hätten, daß also dieses Nutzungsrecht zugunsten der in ihrem Miteigentum stehenden Liegenschaft bestehe. Die Einräumung eines solchen Nutzungsrechts auf einer fremden Liegenschaft sei jedoch rechtlich durchaus möglich. Sie habe aber zur Folge, daß die Beklagten auch hinsichtlich dieses Nutzungsrechts in einer Rechtsgemeinschaft analog den Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB stünden und daher notwendige Streitgenossen im Sinne des § 14 ZPO seien. Als notwendige Streitgenossen kämen aber nur die grundbücherlichen Eigentümer in Betracht, nicht jedoch auch der außerbücherliche Eigentümer. Dieser könnte nur im Rahmen einer (schlichten) Unterlassungsklage in Anspruch genommen werden. Eine solche Klage käme nur dann in Betracht, wenn das Bestehen eines Rechts der Beklagten nicht in Frage stünde, was jedoch nicht der Fall sei. Es komme daher nicht darauf an, ob seitens der Acht- und Neuntbeklagten eine Wiederholungsgefahr bestehe, zumal von diesen entsprechende Abhilfe erwartet werden könne. Das gegenständliche Räumungs-, Wiederherstellungs- und Unterlassungsbegehren beinhalte daher auch ein Feststellungsbegehren dahingehend, daß das von den Beklagten behauptete Recht nicht bestehe. Wenn das Erstgericht in seiner rechtlichen Beurteilung zum Ausdruck bringe, daß die Beklagten Miteigentum auch an den Parkplatzflächen auf dem Grundstück 305/17 hätten, handle es sich offenbar um ein Versehen. Wären die Beklagten nämlich Miteigentümer an diesen Flächen, könnte dem Klagebegehren keinesfalls stattgegeben werden. Die Beklagten seien lediglich grundbücherliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, Grundstück 305/18. Sie würden jedoch die Ansicht vertreten, daß sie ein Nutzungsrecht an den zwei PKW-Abstellplätzen auf der Liegenschaft der Klägerin hätten, daß also dieses Nutzungsrecht zugunsten der in ihrem Miteigentum stehenden Liegenschaft bestehe. Die Einräumung eines solchen Nutzungsrechts auf einer fremden Liegenschaft sei jedoch rechtlich durchaus möglich. Sie habe aber zur Folge, daß die Beklagten auch hinsichtlich dieses Nutzungsrechts in einer Rechtsgemeinschaft analog den Bestimmungen der Paragraphen 825, ff ABGB stünden und daher notwendige Streitgenossen im Sinne des Paragraph 14, ZPO seien. Als notwendige Streitgenossen kämen aber nur die grundbücherlichen Eigentümer in Betracht, nicht jedoch auch der außerbücherliche Eigentümer. Dieser könnte nur im Rahmen einer (schlichten) Unterlassungsklage in Anspruch genommen werden. Eine solche Klage käme nur dann in Betracht, wenn das Bestehen eines Rechts der Beklagten nicht in Frage stünde, was jedoch nicht der Fall sei. Es komme daher nicht darauf an, ob seitens der Acht- und Neuntbeklagten eine Wiederholungsgefahr bestehe, zumal von diesen entsprechende Abhilfe erwartet werden könne.

Es erhebe sich daher auch noch die vom Erstgericht nicht behandelte Frage, ob die Beklagten deshalb nicht passiv legitimiert seien, weil die Wohnungseigentümergeinschaft geklagt hätte werden müssen. Diese Frage sei jedoch zu verneinen, weil es sich bei dem von den Beklagten behaupteten Recht nicht um eine Angelegenheit der Verwaltung der Liegenschaft handle. Die Verwaltung eines Nutzungsrechts von PKW-Abstellplätzen auf fremdem Grund gehöre zwar zur ordentlichen Verwaltung, doch gehe es ja nicht um die Verwaltung dieses Nutzungsrechts, sondern um die Frage, ob ein solches Recht eingeräumt worden sei. Die Einräumung eines solchen Rechts gehöre jedoch zu den Besitz- bzw Gebrauchshandlungen und nicht zu den Verwaltungshandlungen einer Liegenschaft. Dies im gegenständlichen Fall schon deshalb, weil das Nutzungsrecht möglicherweise nicht der Miteigentümergeinschaft, sondern dem damaligen Alleineigentümer des Grundstücks 305/17 eingeräumt worden sei und dieser das Recht auf die Miteigentümergeinschaft übertragen habe. Aus § 13c Abs 2 WEG könnte im übrigen abgeleitet werden, daß die Passivlegitimation der Wohnungseigentümergeinschaft nur hinsichtlich Zahlungsbegehren vorgesehen sei, da diese

Bestimmung auf Exekutionstitel Bezug nehme, die nur durch Verwertung der Rücklage bzw von Aufwendungen vollstreckt werden könnten. Der gegenständliche Exekutionstitel könnte jedoch dadurch nicht vollstreckt werden. Würde man jedoch die Ansicht vertreten, daß nicht die Beklagten passiv legitimiert seien, sondern lediglich die Wohnungseigentümergeinschaft, käme eine Berichtigung der Parteienbezeichnung in Betracht, weil es sich hiebei nicht um die Einbeziehung eines anderen Rechtsobjektes handle. Diese Berichtigung hätte allerdings zur Folge, daß die Wohnungseigentümergeinschaft vom gemeinsam bestellten Verwalter vertreten werde und jedenfalls offen sei, ob dieser Verwalter den Beklagtenvertretern eine Vollmacht erteilt habe bzw eine Genehmigung vornehme. Ob nun die Beklagten legitimiert seien oder nach Berichtigung die Wohnungseigentümergeinschaft, sei von erheblicher Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Exekutionsführung. Würde die Parteienbezeichnung auf die Wohnungseigentümergeinschaft umgestellt werden, könnte die Klägerin im Falle der Klagsstattgebung nur gegen diese Exekution führen, nicht jedoch gegen jeden einzelnen Miteigentümer, falls auch nur ein einzelner dem Exekutionstitel zuwiderhandeln sollte. Das Berufungsgericht gehe daher davon aus, daß die Beklagten passiv legitimiert seien. Es erhebe sich daher auch noch die vom Erstgericht nicht behandelte Frage, ob die Beklagten deshalb nicht passiv legitimiert seien, weil die Wohnungseigentümergeinschaft geklagt hätte werden müssen. Diese Frage sei jedoch zu verneinen, weil es sich bei dem von den Beklagten behaupteten Recht nicht um eine Angelegenheit der Verwaltung der Liegenschaft handle. Die Verwaltung eines Nutzungsrechts von PKW-Abstellplätzen auf fremdem Grund gehöre zwar zur ordentlichen Verwaltung, doch gehe es ja nicht um die Verwaltung dieses Nutzungsrechts, sondern um die Frage, ob ein solches Recht eingeräumt worden sei. Die Einräumung eines solchen Rechts gehöre jedoch zu den Besitz- bzw Gebrauchshandlungen und nicht zu den Verwaltungshandlungen einer Liegenschaft. Dies im gegenständlichen Fall schon deshalb, weil das Nutzungsrecht möglicherweise nicht der Miteigentümergeinschaft, sondern dem damaligen Alleineigentümer des Grundstücks 305/17 eingeräumt worden sei und dieser das Recht auf die Miteigentümergeinschaft übertragen habe. Aus Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG könnte im übrigen abgeleitet werden, daß die Passivlegitimation der Wohnungseigentümergeinschaft nur hinsichtlich Zahlungsbegehren vorgesehen sei, da diese Bestimmung auf Exekutionstitel Bezug nehme, die nur durch Verwertung der Rücklage bzw von Aufwendungen vollstreckt werden könnten. Der gegenständliche Exekutionstitel könnte jedoch dadurch nicht vollstreckt werden. Würde man jedoch die Ansicht vertreten, daß nicht die Beklagten passiv legitimiert seien, sondern lediglich die Wohnungseigentümergeinschaft, käme eine Berichtigung der Parteienbezeichnung in Betracht, weil es sich hiebei nicht um die Einbeziehung eines anderen Rechtsobjektes handle. Diese Berichtigung hätte allerdings zur Folge, daß die Wohnungseigentümergeinschaft vom gemeinsam bestellten Verwalter vertreten werde und jedenfalls offen sei, ob dieser Verwalter den Beklagtenvertretern eine Vollmacht erteilt habe bzw eine Genehmigung vornehme. Ob nun die Beklagten legitimiert seien oder nach Berichtigung die Wohnungseigentümergeinschaft, sei von erheblicher Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Exekutionsführung. Würde die Parteienbezeichnung auf die Wohnungseigentümergeinschaft umgestellt werden, könnte die Klägerin im Falle der Klagsstattgebung nur gegen diese Exekution führen, nicht jedoch gegen jeden einzelnen Miteigentümer, falls auch nur ein einzelner dem Exekutionstitel zuwiderhandeln sollte. Das Berufungsgericht gehe daher davon aus, daß die Beklagten passiv legitimiert seien.

Die Rechtssache sei aber derzeit noch nicht entscheidungsreif, weil eine Feststellung (allenfalls Negativfeststellung) zur Frage fehle, ob unabhängig von der Zustimmungserklärung vom 26.2.1972 eine - ausdrückliche oder schlüssige - Vereinbarung über die Nutzung der Parkflächen zustande gekommen sei. Daß vor bzw im Zusammenhang mit der Zustimmungserklärung eine solche Vereinbarung nicht zustande gekommen sei, ergebe sich schon aus den diesbezüglichen Feststellungen. Das Berufungsgericht führte sodann näher aus, welche Verfahrensergänzungen es im Zusammenhang mit einer sonstigen ausdrücklichen oder schlüssigen Vereinbarung für erforderlich hielt.

Die Zulässigkeit des Rekurses stütze es auf folgende Überlegungen:

Die Frage, ob und inwiefern eine ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung im Sinne eines obligatorischen oder dinglichen Rechts zustande gekommen sei, sei nicht von erheblicher Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO, wohl aber die Frage, ob die Beklagten unter Bedachtnahme auf § 13c WEG passiv legitimiert seien. Diesbezüglich fehle eine oberstgerichtliche Rechtsprechung. Die Frage, ob und inwiefern eine ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung im Sinne eines obligatorischen oder dinglichen Rechts zustande gekommen sei, sei nicht von erheblicher Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO, wohl aber die Frage, ob die Beklagten unter Bedachtnahme auf Paragraph 13 c, WEG passiv legitimiert seien. Diesbezüglich fehle eine oberstgerichtliche Rechtsprechung.

Gegen diese Berufungsentscheidung richten sich die Rekurse aller Parteien. Die Klägerin beantragt die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteils. Die Beklagten beantragen die Abänderung im klagsabweisenden Sinne.

In den Rekursbeantwortungen wird beantragt, den Rekursen der Gegenseite nicht Folge zu geben.

Die Rekurse sind aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig, sie sind aber nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Zu den Rekursen der beklagten Parteien:

Die Beklagten bestreiten ihre Passivlegitimation, weil die Klage nicht gegen sie, sondern gegen die Wohnungseigentümergeinschaft einzubringen gewesen wäre. Der Achtbeklagte und die Neuntbeklagte behaupten darüber hinaus, sie seien inzwischen nicht mehr bürgerliche Miteigentümer der Liegenschaft; sie selbst hätten die strittigen Flächen nie benützt.

Hiezu wurde erwogen:

Die durch das 3. WÄG neu geschaffene Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 13c WEG besitzt Quasirechtspersönlichkeit nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft (Würth/Zingher, Wohnrecht 94 § 13c WEG Anm 3). Unter Verwaltung sind Maßnahmen der Geschäftsführung zu verstehen (SZ 60/83; Gamerith in Rummel2 § 833 ABGB Rz 3 mwN). Darunter kann die Vermietung von auf einer Nachbarliegenschaft befindlichen Kfz-Abstellplätzen, an denen ein allen Wohnungseigentümern gemeinsames Nutzungsrecht besteht, an Dritte fallen (JBI 1985, 492). Die Frage, ob den jeweiligen (Mit-)Eigentümern einer Liegenschaft gegenüber dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft ein Nutzungsrecht an dieser zusteht, betrifft aber für sich keine Geschäftsführungshandlung, somit keine Angelegenheit der Verwaltung im Sinne des § 13c WEG, wie schon das Berufungsgericht richtig erkannt hat. Die Klägerin hat ihre Klage, in der sie im wesentlichen die Freiheit ihres Eigentums von fremden Nutzungsrechten behauptet, daher zutreffend nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern gegen alle Wohnungseigentümer als notwendige Streitgenossen gerichtet (vgl Fucik in Rechberger § 14 ZPO Rz 2 mwN; Petrasch in Rummel2 § 523 Rz 4 mwN); ein Grund zur Berichtigung der Parteienbezeichnung besteht hier nicht (vgl hierzu 5 Ob 2037/96m mwN). Die durch das 3. WÄG neu geschaffene Wohnungseigentümergeinschaft gemäß Paragraph 13 c, WEG besitzt Quasirechtspersönlichkeit nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft (Würth/Zingher, Wohnrecht 94 Paragraph 13 c, WEG Anmerkung 3). Unter Verwaltung sind Maßnahmen der Geschäftsführung zu verstehen (SZ 60/83; Gamerith in Rummel2 Paragraph 833, ABGB Rz 3 mwN). Darunter kann die Vermietung von auf einer Nachbarliegenschaft befindlichen Kfz-Abstellplätzen, an denen ein allen Wohnungseigentümern gemeinsames Nutzungsrecht besteht, an Dritte fallen (JBI 1985, 492). Die Frage, ob den jeweiligen (Mit-)Eigentümern einer Liegenschaft gegenüber dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft ein Nutzungsrecht an dieser zusteht, betrifft aber für sich keine Geschäftsführungshandlung, somit keine Angelegenheit der Verwaltung im Sinne des Paragraph 13 c, WEG, wie schon das Berufungsgericht richtig erkannt hat. Die Klägerin hat ihre Klage, in der sie im wesentlichen die Freiheit ihres Eigentums von fremden Nutzungsrechten behauptet, daher zutreffend nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern gegen alle Wohnungseigentümer als notwendige Streitgenossen gerichtet vergleiche Fucik in Rechberger Paragraph 14, ZPO Rz 2 mwN; Petrasch in Rummel2 Paragraph 523, Rz 4 mwN); ein Grund zur Berichtigung der Parteienbezeichnung besteht hier nicht vergleiche hierzu 5 Ob 2037/96m mwN).

Welche Miteigentümer die Abstellplätze tatsächlich benützen, ist in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung.

Die zwischenzeitige Verbücherung eines Eigentümerwechsels kann im drittinstanzlichen Verfahren nicht mehr geltend gemacht werden.

Zum Rekurs der Klägerin:

Die Klägerin macht im wesentlichen geltend, die Beklagten hätten sich ausschließlich auf den Inhalt der Zustimmungserklärung vom 26.2.1972 und deren Auslegung berufen, nicht jedoch auf sonst mögliche für eine Dienstbarkeit rechtsbegründende Tatsachen. Das Berufungsgericht habe den Verhandlungsgrundsatz mißachtet und das Maß der richterlichen Anleitungspflicht überschritten, wenn es hiezu ergänzende Feststellungen verlange.

Dem ist entgegenzuhalten, daß sich die Beklagten nicht ausschließlich auf die Zustimmungserklärung vom 26.2.1972 gestützt haben; vielmehr haben sie sich auch schlechthin auf die "getroffenen Vereinbarungen" berufen (AS 19). Es war

dem Berufungsgericht daher nicht verwehrt, weitere Feststellungen (oder Negativfeststellungen) zu sonstigen ausdrücklichen oder schlüssigen Vereinbarungen über die Nutzung der Abstellplätze zu verlangen.

Zweck des Rekurses gegen einen berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschluß ist nur die Überprüfung der diesem zugrundeliegenden Rechtsansicht; ist diese richtig, kann der Oberste Gerichtshof aber nicht überprüfen, ob die Verfahrensergänzung tatsächlich notwendig ist (Kodek in Rechberger § 519 ZPO mwN). Zweck des Rekurses gegen einen berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschluß ist nur die Überprüfung der diesem zugrundeliegenden Rechtsansicht; ist diese richtig, kann der Oberste Gerichtshof aber nicht überprüfen, ob die Verfahrensergänzung tatsächlich notwendig ist (Kodek in Rechberger Paragraph 519, ZPO mwN).

Den Rekursen war somit ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, ZPO.

**Anmerkung**

E46437 05A02307

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00230.97B.0610.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19970610\_OGH0002\_0050OB00230\_97B0000\_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)