

17



REPUBLIK ÖSTERREICH
Landesgericht für ZRS Wien

Bezirksgericht Josefstadt
Präsident
Richter

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch die Richter des Landesgerichtes Dr. [REDACTED] als Vorsitzenden sowie Mag. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] in der Rechtssache der klagenden Partei [REDACTED] Immobilienverwertungs GmbH, 1100 Wien, [REDACTED], vertreten durch Dr. [REDACTED] Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei [REDACTED] Angestellter, 1070 Wien, [REDACTED], vertreten durch die [REDACTED], wegen Besitzstörung infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Endbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 13.3.2009, 3 C 243/08b-13, den

B e s c h l u s s :

Dem Rekurs wird in der Hauptsache nicht Folge gegeben.

Hingegen wird dem Rekurs gegen die Kostenentscheidung Folge gegeben und diese dahin abgeändert, dass sie zu lauten hat:

"Der Beklagte ist ferner schuldig, der klagenden Partei die mit 963,62 € (darin enthalten 149,94 € USt und 67,60 € Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei deren mit 188,02 € bestimmte Kosten des Rekursverfahrens (darin 31,34 € USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Der Revisionsrekurs ist jedenfalls unzulässig (§ 528 Abs 2 Z 6 ZPO).

B e g r ü n d u n g :

Mit dem angefochtenen Endbeschluss stellte das Erstgericht fest, der Beklagte habe dadurch, dass er am 7.8.2008 auf dem vor der Wohnung Nr 13 auf Stiege 2 des Hauses 1070 Wien, Halbgasse 21, befindlichen allgemeinen Teil des Ganges, nämlich dem Türstafel der Eingangstür dieser Wohnung, Fahrnisse (zwei mit leeren Bierflaschen gefüllte "Sechser-Träger", zwei Tonblumentöpfe und einen Regenschirm) abgestellt habe, den ruhigen Besitz der klagenden Partei gestört und verpflichtete den Beklagten künftig jede weitere derartige Störung zu unterlassen. Ferner verpflichtete es den Beklagten zum Ersatz der mit 1.019,56 € bestimmten Verfahrenskosten.

Ausgehend von den auf den Seiten 4 bis 6 der Endbeschlussausfertigung (AS 60 bis 62) getroffenen Feststellungen erachtete das Erstgericht rechtlich, dass der Bereich unmittelbar vor der Eingangstür einer Wohnung, auch der Türstafel, zu den allgemeinen Teilen bzw Flächen eines Hauses gehöre. Da der Türstafel somit nicht zum Mietobjekt gehöre, habe der Beklagte als Mieter der Wohnung kein Recht zur Benützung bzw zum Abstellen von Gegenständen auf dem Türstafel. Es sei auch nicht generell verkehrsüblich, dass es Wohnungsmietern gestattet sei, derartige Gegenstände wie beispielsweise Schuhe, Einkaufstaschen, Mistkübel, Bierflaschen, Blumentöpfe und dgl für längere Zeit (für mehrere Tage oder sogar einige Wochen) auf den Türstafeln vor den Eingangstüren abzustellen. Aus dem gelegentlichen Abstellen solcher Sachen vor Eingangstüren einzelner Wohnungen im Haus Halbgasse 21 sei eine derartige Berechtigung für den Beklagten nicht abzuleiten. Auch das Ablagern verschiedener Baumaterialien, von Bauschutt und Geräten in allgemeinen Tei-

len des Hauses im Zuge von Bauarbeiten führe nicht zu einer Berechtigung von Wohnungsmietern, ihrerseits Gegenstände auf allgemeinen Teilen des Hauses abzustellen oder zu lagern. Schikanöse Rechtsausübung läge nur vor, wenn die Klageführung ausschließlich zu dem Zweck erfolge, dem Beklagten dadurch Schaden zuzufügen. Derartiges könne hier jedoch nicht gesagt werden, weil der klagenden Partei ein gewisses Interesse daran, das Haus in einem geordneten Zustand allfälligen Kaufinteressenten präsentieren zu können, nicht abgesprochen werden könne. Wenngleich im fraglichen Zeitraum die Liegenschaft wegen der Bauarbeiten und der daraus resultierenden Unzukömmlichkeiten weder einen reinlichen noch besonders geordneten Zustand aufgewiesen habe, müsse es der klagenden Partei gestattet sein, gegen Wohnungsmieter, welche allgemeine Teile des Hauses beanspruchten, vorzugehen, schon um für die Zukunft (nach Abschluss der Bauarbeiten und Versetzung des Hauses in einen reinlichen und geordneten Zustand) derartige Ablagerungen durch Mieter hintanzuhalten. Im Falle längerer Duldung derartige Ablagerungen würde sich die klagende Partei nämlich der Gefahr aussetzen, dass die betreffenden Mieter stillschweigend ihre Mietrechte ausweiteten, wogegen die klagende Partei dann nicht mehr vorgehen könnte.

Die Kostenentscheidung begründete das Erstgericht mit einem Verweis auf § 41 ZPO.

Gegen diesen Endbeschluss richtet sich der Rekurs des Beklagten in der Hauptsache wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit einem Abänderungsantrag im Sinne einer Zurückweisung der Besitzstörungsklage wegen mangelnder aktiver Klagslegitimation, hilfsweise einer Abweisung; sowie im Kostenpunkt die Abänderung dahin, dass

lediglich ein Kostenbetrag von 963,62 € zugesprochen werde.

Die klagende Partei beantragt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Der Rekurs ist in der Hauptsache nicht berechtigt.

Vorzustellen ist, dass das Rekursgericht die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes für zutreffend erachtet, wohingegen die Argumente der Rekurswerberin nicht zu überzeugen vermögen (§§ 500a, 526 Abs 3 ZPO).

Eingangs sei bloß der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass die Sachlegitimation keine Frage des formellen, sondern eine des materiellen Rechtes ist (RIS-Justiz RS0107961). Die Sachlegitimation hat - ebenso wie die Schlüssigkeit der Klage - nichts mit deren Zulässigkeit zu tun, sondern ist (materielle) Vorfrage ihrer Begründetheit. Ist der Kläger nicht aktiv oder der Beklagte nicht passiv legitimiert, muss die Klage als unbegründet mit Urteil abgewiesen werden (RIS-Justiz RS0079246). Hier mangelt es der klagenden Partei aber auch nicht an der aktiven Klagelegitimation, entspricht es doch ständiger Rechtsprechung, dass auch ein Minderheitseigentümer (Wohnungseigentümer) gegen einen Dritten zur Abwehr eigenmächtiger Eingriffe in das gemeinsame Eigentum vorgehen und zur Wahrung seines Anteils und zur Abwehr von Störungen alle possessorisches und petitorischen Rechtsbehelfe anwenden kann und dabei nicht von der Mehrheit der Miteigentümer abhängig ist (1 Ob 213/07s = wobl 2008/85; 5 Ob 25/08z = immolex 2008/151; MietSlg 50.593 ua). Auch ein Minderheitseigentümer kann daher die Beseitigung rechtswidriger Eingriffe begehren. Dieser Anspruch steht dem Wohnungseigentümer auch hinsichtlich allgemeiner Hausteile zu (5 Ob 290/07v). Daran ändert auch der Umstand

nichts, dass der Beklagte bereits vor Wohnungseigentumsbegründung den Bestandgegenstand anmietete, bezieht sich die Besitzstörungshandlung doch ausschließlich auf einen allgemeinen Teil des Hauses.

Der Bestandnehmer erwirbt durch den Abschluss des Bestandvertrages und die tatsächliche Übergabe des Bestandobjektes Rechtsbesitz. Dieses aus § 1098 ABGB folgende Recht des Mieters zum vertragsgemäßen und der Verkehrssitte entsprechenden Gebrauch der Bestandsräume erstreckt sich auch auf die zu ihrer Nutzung erforderlichen allgemeinen Teile des Hauses, wie Stiegenhaus, Hausflur und Hauszugang. Dadurch ist der Sachbesitz des Bestandgebers am Haus eingeschränkt. Überschreitet der Bestandnehmer diesen Rahmen, so liegt ein Eingriff in den Sachbesitz vor, gegen den sich der Bestandgeber mit Besitzstörungsklage zur Wehr setzen kann (MietSlg 56.021; 56.017; 54.017 ua). Der Umfang sämtlicher Gebrauchsrechte bestimmt sich in erster Linie nach den mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarungen, wozu auch eine im Vertrag genannte Hausordnung zählt. Lediglich soweit vertragliche Vereinbarungen fehlen, orientiert sich der Umfang des Gebrauchsrechts nach dem Zweck des Bestandverhältnisses und zuletzt nach Ortsgebrauch und Verkehrssitte, deren Inhalt auch durch öffentlich-rechtliche Vorschriften determiniert werden kann (MietSlg 53.154 mwN).

Durch das Ablagern der Gegenstände vor seiner Wohnungstür, also auf einem allgemeinen Teil des Hauses, hat der Beklagte nun zweifellos räumlich in die Macht und die Gewahrsame der Hauseigentümer eingegriffen und deren Besitzwillen an allgemeinen Teilen des Hauses einen eigenen Besitzwillen entgegengesetzt, geht er doch auch noch in seinem Rekurs davon aus, zum Abstellen der Gegenstände

vor seiner Tür berechtigt zu sein. Abgesehen vom einschlägigen Verbot in der Hausordnung kann - wie auch das Erstgericht völlig zutreffend ausführte - das Ablagern von leeren Pfandflaschen, und einer Vielzahl von Blumentöpfe vor der Wohnungseingangstür über längere Zeit, mag auch ein anderer Mieter dadurch im Vorbeigehen nicht beeinträchtigt werden, nicht als verkehrsüblich bezeichnet werden. Wenn der Rekurswerber argumentiert, dass ganz geringfügige Eingriffe zu dulden seien, übersieht er, dass nach der Rechtsprechung stets nur solche geringfügigen Eingriffe zu akzeptieren sind, die im üblichen Ausmaß erfolgen (vgl. MietSlg 59.008; 57.019; 54.018). Das Verwenden des Türstufens vor dem Stehflügel der zweiflügeligen Wohnungseingangstür zu einer Altbauwohnung über Wochen als Abstellraum stellt jedoch keine dem Ortsgebrauch entsprechende verkehrsübliche Nutzung dar.

Auch eine Bautätigkeit an allgemeinen Teilen des Hauses vermag an dieser Einschätzung nichts zu ändern, würde der Rekurswerber doch nach Ablauf von 30 Tagen ruhigen Besitz am Gebrauch dieser Gangfläche erlangen, wenn die klagende Partei trotz Kenntnis von der Störungshandlung diese nicht untersagen würde.

Dem Rekurs in der Hauptsache war daher ein Erfolg zu versagen.

Gänzlich berechtigt ist hingegen der Rekurs im Kostenpunkt:

Da die Besitzstörungsklage nicht unter § 23 Abs 6 RATG fällt, ist die Klage nur mit einfachem Einheitssatz, das sind hier 60%, zu honorieren. Der Kostenzuspruch für die klagende Partei im erstinstanzlichen Verfahren war daher wie vom Rekurswerber richtig berechnet um 55,95 € brutto zu kürzen.

