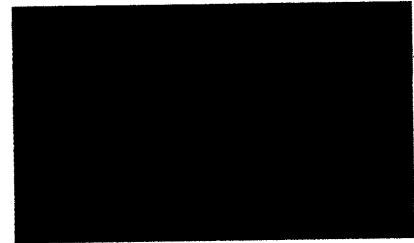




REPUBLIK ÖSTERREICH  
BEZIRKSGERICHT DONAUSTADT



Das Bezirksgericht Donaustadt fasst durch die Richterin [REDACTED] in der  
Rechtssache der klagenden Partei **PV22 Parkplatzvermietung GmbH**,  
Breitenleerstraße 50/Top 101/1. Stock, 1220 Wien, vertreten durch [REDACTED]  
[REDACTED] Rechtsanwälte in 1010 Wien, gegen die beklagte Partei [REDACTED]  
[REDACTED] vertreten durch  
Mag. Philipp Miller, Rechtsanwalt in 1010 Wien, wegen **Besitzstörung** nach öffentlicher  
mündlicher Streitverhandlung den

#### ENDBESCHLUSS:

##### 1. Das Klagebegehren,

- es werde festgestellt, dass die beklagte Partei am 28.06.2024 um 11:07 Uhr durch das unbefugte Befahren der Liegenschaft Franz-Eduard-Matras-Gasse 5-7, 1220 Wien, mit dem von ihr gehaltenen Fahrzeug der Marke Opel mit dem Kennzeichen [REDACTED] den ruhigen Besitz der klagenden Partei an dieser Liegenschaft gestört habe,
- die beklagte Partei sei schuldig, ab sofort jede weitere derartige, in Punkt 1. dieses Endbeschlusses näher bezeichnete oder ähnliche Störung zu unterlassen,

wird abgewiesen.

2. Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit EUR 543,75 bestimmten Prozesskosten (darin enthalten EUR 89,03 USt und EUR 9,60 Barauslagen) zu Händen des Beklagtenvertreters gemäß § 19a RAO zu ersetzen.

#### Begründung:

Mit am 12.09.2024 eingebrachter Klage (**ON 1**) beehrte die Klägerin wie aus dem Spruch ersichtlich. Sie brachte dazu vor, dass sie Mieterin der Liegenschaft Franz-Eduard-Matras-Gasse 5-7, 1220 Wien, sei. Am 28.06.2024 habe die Beklagte den ruhigen Besitz der Klägerin an dieser Liegenschaft gestört, indem sie diese mit dem von ihr gehaltenen Fahrzeug mit dem

Kennzeichen [REDACTED] unbefugt befahren habe. Die am 02.07.2024 angefragte Auskunft aus der Zulassungsevidenz sei am 21.08.2024 zugestellt und sohin die Klage rechtzeitig eingebracht worden. Der Parkplatz sei ausreichend als Privatgrund gekennzeichnet. Das Befahren habe offenkundig nur dazu gedient, das Wendemanöver zu erleichtern, das genauso gut auf der öffentlichen Straße stattfinden hätte können. Die Klägerin sei als Mieterin der Liegenschaft Rechtsbesitzerin und zur Einbringung von Besitzstörungsklagen aktivlegitimiert. Eine Übergabe habe stattgefunden, immerhin übe die Klägerin ihre Besitzrechte unbestrittenermaßen regelmäßig aus. Sie sei fast täglich mit derartigen Störungen konfrontiert und habe ein berechtigtes Interesse daran, dass Unberechtigte den Parkplatz nicht in Anspruch nehmen. Durch den Vergleich vom 08.01.2025 habe sie sicher nicht darauf verzichtet, ihre Besitzansprüche im Rechtsweg durchzusetzen.

Die Beklagte bestritt das Klagebegehren und beantragte die kostenpflichtige Klagsabweisung. Sie brachte dazu vor, dass die Klägerin keinen Besitz an der Liegenschaft habe. Es sei keine durchgängige Kette von Mietern nachgewiesen. Die Klägerin habe keine Innehabung des Parkplatzes. Es habe nie eine Übergabe gegeben. Die gegenständliche Liegenschaft sei in den letzten Jahren von unterschiedlichen Gesellschaften besessen worden, die aber immer nur automatische Besitzstörungsmahnungen durchführen würden. Außerdem handle es sich um einen gewerblich genutzten Parkplatz, bei welchem das kurzfristige Befahren, wie es die Beklagte gemacht habe, nicht die Erheblichkeit der Störung erreiche. Es liege daher ein Rechtsmissbrauch vor. Die Klägerin habe sich mit Vergleich vom 08.01.2025 zur Unterlassung ihrer Abmahnpraxis verpflichtet, wozu auch die Besitzstörungsklagen gehören würden. Diese würden nur dazu dienen, der UWG-widrigen und zu unterlassenden außergerichtlichen Abmahnpraxis Gewicht zu verleihen.

Beweis wurde aufgenommen durch die Einsichtnahme in die vorgelegten Urkunden (**Beilagen JA bis JE** und **J1 bis J3**) sowie die Einvernahme der Beklagten als Partei (Protokoll vom 21.01.2025 S 3 – **ON 7.4**).

Demnach steht folgender Sachverhalt fest:

Die Klägerin ist Mieterin der Liegenschaft Franz-Eduard-Matras-Gasse 5-7, 1220 Wien, auf welcher sich ein Privatparkplatz befindet. Die Franz-Eduard-Matras-Gasse ist eine Sackgasse. Die von der Klägerin gemietete Liegenschaft liegt am Ende dieser Sackgasse. Der auf der Liegenschaft befindliche Privatparkplatz wird immer wieder von Fahrzeuglenkern

zum Zweck des Umkehrens befahren. Ein Wenden in der Sackgasse wäre jedoch auch ohne die Benützung des Parkplatzes möglich. Die Klägerin bringt regelmäßig Besitzstörungsklagen gegen die Halter jener Fahrzeuge ein, die auf der von ihr gemieteten Liegenschaft umkehren. Dass die Klägerin Nutzungsrechte bezüglich der Liegenschaft ausübt, die über die Versendung von Abmahnschreiben sowie die Einbringung von Besitzstörungsklagen hinausgehen, kann nicht festgestellt werden.

Das Grundstück der Klägerin ist von der Franz-Eduard-Matras-Gasse durch einen Gehsteig getrennt. Im Bereich der Zufahrt zum Parkplatz ist auf der Fahrbahn vor dem Randstein des Gehsteigs eine Abschrägung vom Niveau der Straße zum Niveau des Gehsteigs hergestellt. Bei der Einfahrt auf den Parkplatz fährt man sohin zunächst über die Abschrägung und quert anschließend den Gehsteig. Am äußeren Rand des Grundstücks – entlang des Gehsteigs – findet sich ein teilweise geschotterter, teilweise verwachsener Streifen, auf welchem auch Bäume stehen. Am 28.06.2024 befanden sich zudem sowohl links als auch rechts von der Zufahrt zum Parkplatz zwischen Gehsteig und geschottertem bzw. verwachsenem Abschnitt mehrere Betonbarrieren, die das Grundstück optisch von der Straße abgrenzten. Darüber hinaus waren am 28.06.2024 auf dem Parkplatz Schilder angebracht, die ihn als Privatgrund kennzeichneten und darauf hinwiesen, dass das Befahren verboten ist. Für den durchschnittlichen Verkehrsteilnehmer war deutlich erkennbar, dass es sich beim gegenständlichen Parkplatz nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt.

Die Beklagte ist Halterin des Fahrzeugs der Marke [REDACTED] mit dem behördlichen Kennzeichen [REDACTED]. Am 28.06.2024 um 11:07 Uhr wendete die Beklagte mir dem von ihr gehaltenen Fahrzeug auf dem Privatparkplatz auf der Liegenschaft Franz-Eduard-Matras-Gasse 5-7, 1220 Wien. Aufgrund einer Anfrage vom 01.07.2024 (**Beilage JA**) wurde der Klägerin am 21.08.2024 eine Halterauskunft (**Beilage JB**) übermittelt, wodurch sie Kenntnis von der Haltereigenschaft der Beklagten erlangte.

Am 08.01.2025 schloss die Klägerin mit dem Verein für Konsumenteninformation im Verfahren 10 Cg 2/25m des Handesgerichts Wien einen prätorischen Vergleich, in welchem sie sich dazu verpflichtete, es ab 09.01.2025 zu unterlassen, in Abmahnschreiben in Zusammenhang mit behaupteten Besitzstörungen die Zahlung von Entgelten von Verbrauchern zu fordern, welche die tatsächlich entstandenen Kosten einer zweckentsprechenden Rechtsverfolgung übersteigen. Die Unterlassungspflicht beziehe sich auch auf gleichartige Verhaltensweisen, wie insbesondere die Forderung einer Ablösezahlung für das Klagsrecht. (**Beilage J3**)

Die Feststellungen gründen auf nachstehender Beweiswürdigung:

Soweit sich der festgestellte Sachverhalt aus unbedenklichen Urkunden ergibt, sind diese an

den entsprechenden Stellen in Klammern angeführt.

Die Örtlichkeit ist aus den vorgelegten Fotos **Beilagen JC** und **JE** sowie den allgemein zugänglichen Aufnahmen von Google Street View gut ersichtlich. Das Foto **Beilage JE** und die Aufnahme von Google Street View aus September 2020 zeigen die Beschilderung im Bereich der Zufahrt zum Parkplatz offenbar zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die Beklagte bestätigte im Zuge ihrer Aussage aber jedenfalls, dass sich auf dem Grundstück am 28.06.2024 Schilder befunden hätten, die ihr – als sie sie wahrgenommen habe – vermittelt hätten, dass sie den Parkplatz nicht befahren dürfe. Dass erkennbar ist, dass es sich beim Parkplatz nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, war aufgrund des gesamten Erscheinungsbilds der Einfahrt festzustellen. Vom beantragten Lokalaugenschein konnte Abstand genommen werden, da die Örtlichkeit gerichtsbekannt ist und sämtliche relevanten Informationen überdies den vorliegenden Lichtbildern sowie der Aussage der Beklagten entnommen werden konnten.

Dass die Liegenschaft Franz-Eduard-Matras-Gasse 5-7, 1220 Wien, immer wieder zum Umkehren benützt wird, ist ebenso gerichtsbekannt wie der Umstand, dass die Klägerin in solchen Fällen regelmäßig Abmahnschreiben versendet und Besitzstörungsklagen einbringt. Die Beklagte bestritt nicht, dass sie mit ihrem Fahrzeug auf dem Parkplatz gewendet hatte, sondern vertrat nur den Standpunkt, dass dies nicht als Besitzstörung zu beurteilen und die Klägerin nicht zur Geltendmachung von Besitzstörungsansprüchen legitimiert sei.

Die Mietereigenschaft der Klägerin bezüglich der Liegenschaft Franz-Eduard-Matras-Gasse 5-7, 1220 Wien, ergibt sich aus dem vorgelegten Mietvertrag samt Nachträgen (**Beilage JD**). Entgegen dem Vorbringen der Beklagten vermag der Umstand, dass in den Nachträgen vom 30.11.2021 keine Firmenbuchnummer der Mieterin sowie eine andere Adresse als jene der Klägerin in der Klage vom 12.09.2024 (**ON 1**) angeführt ist, noch keine Zweifel daran zu begründen, dass es sich bei der Mieterin aus **Beilage JD** und der Klägerin – mit demselben Firmenwortlaut – um dieselbe Gesellschaft handelt. Die nicht-deutschen Bestandteile der Urkunde stellen die polnische Version des Mietvertrags vom 09.09.2020 dar, wie schon das Erscheinungsbild nahelegt und mit Hilfe von Google Translate verifiziert werden konnte.

Dass die Klägerin – abgesehen von der Versendung von Abmahnschreiben sowie der gerichtlichen Geltendmachung von Besitzstörungsansprüchen – Nutzungsrechte an der von ihr gemieteten Liegenschaft tatsächlich ausüben (also z.B. selbst auf dem Parkplatz parken) würde, wurde von ihr letztlich gar nicht vorgebracht. Der von der Beklagten unter anderem zum Beweisthema des mangelnden Besitzes beantragte Geschäftsführer der Klägerin erschien trotz ordnungsgemäßer Ladung unentschuldigt nicht zur Einvernahme, was gemäß § 381 ZPO wohl dahingehend gewürdigt werden muss, dass er dem Vorbringen der Beklagten nichts entgegenzusetzen hat. Die aufgrund der Firma der Klägerin naheliegende

Nutzungsmöglichkeit – Parkplatzvermietung – kommt offenbar gar nicht in Betracht, da es dem Mieter nach § 2 Punkt 2. des vorgelegten Mietvertrags (**Beilage .JD**) nicht gestattet ist, das Bestandobjekt oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben.

Rechtlich war zu erwägen:

Gemäß § 339 ABGB ist niemand befugt, den Besitz eines anderen eigenmächtig zu stören. Unter Besitzstörung versteht man jede tatsächliche Beeinträchtigung der Herrschaft, wie sie beim Sachbesitz eine Verletzung des Eigentums und beim Rechtsbesitz eine Verletzung des besessenen Rechts bedeuten würde. „Eigenmächtig“ ist lediglich im Sinne von „unbefugt“ zu verstehen, bezeichnet also das Fehlen von – spezifisch besitzrechtlich zu beurteilenden – Rechtfertigungsgründen. Verbotene Eigenmacht ist jede Handlung, durch die der Besitzer ohne seinen Willen in der Ausübung der tatsächlichen Gewalt beeinträchtigt wird, sofern die Handlung nicht ausnahmsweise gesetzlich gestattet ist. (*Kodek in Fasching/Konecny<sup>3</sup> III/2 § 454 ZPO Rz 36ff*)

Der in seinem Besitz Gestörte hat die Möglichkeit, mit einer Besitzstörungsklage gegen den Störer vorzugehen. Diese ist gemäß § 454 Abs 1 ZPO innerhalb von 30 Tagen, nachdem der Kläger von der Störung Kenntnis erlangte, anhängig zu machen. § 339 ABGB gewährt Ansprüche auf Feststellung der Störung, Unterlassung und Wiederherstellung des vorigen Zustands (*Kodek in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 339 Rz 15ff; Holzner in Rummel/Lukas, ABGB<sup>4</sup> § 339 Rz 17*). Der Unterlassungsanspruch setzt Wiederholungsgefahr voraus, die aber durch einen begangenen Eingriff indiziert wird (*Kodek in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 339 Rz 15; RIS-Justiz RS0037661*).

Dem Mieter einer Liegenschaft kann als Rechtsbesitzer Besitzschutz zustehen (LGZ Wien 38 R 71/23g; LGZ Wien 64 R 30/23v). Rechtsbesitz setzt allerdings voraus, dass das in Anspruch genommene, besitzfähige Recht tatsächlich und offen mit dem Willen ausgeübt wird, es für sich zu haben, während für die Geltendmachung von Besitzstörungsansprüchen unerheblich ist, ob das Recht dem Ausübenden tatsächlich zusteht (*Kodek in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.04</sup> § 311 Rz 3 und § 313 Rz 1; Holzner in Rummel/Lukas, ABGB<sup>4</sup> § 313 Rz 1; LGZ Wien 36 R 303/23k; LGZ 39 R 321/02y MietSlg 54.023; LGZ Wien 64 R 92/18d; LGZ Wien 36 R 265/17p; LGZ Wien 35 R 243/17w; LGZ Wien 35 R 200/17x; LGZ Wien 34 R 110/17d; LGZ Wien 36 R 223/17m; LGZ Wien 35 R 163/16d*). Für die Beurteilung der Frage, ob die Klägerin tatsächlich Besitzschutz hinsichtlich der Liegenschaft Franz-Eduard-Matras-Gasse 5-7, 1220 Wien, genießt und die behauptete Störungshandlung durch die Beklagte in ihren Besitz eingriff, ist demnach die Ausübung des Rechtsbesitzes

durch die Klägerin zu prüfen. Die Reichweite der ausgeübten Berechtigung stellt die Grenze des Besitzschutzes dar (LGZ Wien 36 R 265/17p; LGZ Wien 35 R 243/17w; LGZ Wien 34 R 110/17d; LGZ Wien 36 R 223/17m).

Bei Bestandrechten ist die Rechtsausübung in der Regel nur dann zu bejahen, wenn das Bestandobjekt regelmäßig zu eigenen Zwecken benutzt wird. Bloß fallweise unregelmäßige Mitbenützung des Bestandobjekts – etwa als Besucher oder Kunde des Besitzers – stellt hingegen noch keine Besitzausübung dar. (LGZ Wien 36 R 303/23k) Nach herrschender – wenn auch nicht unbestrittener – Ansicht ist Rechtsbesitz nur an Rechten möglich, die mit der Innehabung einer körperlichen Sache verbunden sind (LGZ Wien 35 R 243/17w; LGZ Wien 35 R 200/17x; LGZ Wien 35 R 163/16d; *Kodek in Fasching/Konecny, Zivilprozessgesetze*<sup>3</sup> § 454 Rz 25). Wer bloß das Recht ausübt, Abstellbedingungen für eine Fläche zu erlassen und deren Einhaltung zu kontrollieren, während er die Fläche sonst – etwa zum Abstellen von Fahrzeugen – nicht nutzt, hat die Fläche nicht in Gewahrsam; ihm kommt daher kein Besitzschutz zu (LGZ Wien 36 R 265/17p; LGZ Wien 35 R 243/17w; LGZ Wien 35 R 200/17x; LGZ Wien 34 R 110/17d).

Im vorliegenden Fall wurde – trotz der Einwände der Beklagten gegen den Besitz der Klägerin – von dieser zur Frage der tatsächlichen Ausübung ihres Besitzes nur vorgebracht, dass sie regelmäßig Besitzstörungsansprüche geltend mache. Eine darüber hinausgehende Nutzung der Liegenschaft Franz-Eduard-Matras-Gasse 5-7, 1220 Wien, durch die Klägerin konnte nicht festgestellt werden. Ausgehend von der herrschenden Ansicht kommt der Klägerin folglich kein Besitzschutz zu. Selbst wenn man ihr für die Ausübung des Rechts, Abstellbedingungen zu erlassen und für deren Einhaltung zu sorgen, Besitzschutz zugestehen würde, wäre für die Klägerin nichts gewonnen, da in die Möglichkeit der Rechtsausübung durch die Klägerin durch das unbefugte Befahren des Parkplatzes durch die Beklagte nicht eingegriffen würde (vgl. LGZ Wien 64 R 92/18d; LGZ Wien 36 R 265/17p; LGZ Wien 35 R 243/17w; LGZ Wien 35 R 200/17x; LGZ Wien 34 R 110/17d; LGZ Wien 36 R 223/17m).

Im Ergebnis war das Klagebegehren abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 Abs 1 ZPO. Die Beklagte obsiegte im Verfahren zur Gänze. Folglich hat die Klägerin der Beklagten alle durch die Prozessführung verursachten, zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Kosten zu ersetzen. Allerdings kam den Einwendungen der Klägerin gegen das Kostenverzeichnis der Beklagten (ON 9) Berechtigung zu. Der Artikel **Beilage ./2** hätte auch in der Tagsatzung am 21.01.2025 (ON 7) vorgelegt werden können, weshalb die Urkundenvorlage vom 20.01.2025 (ON 6) nicht zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig war und die

verzeichneten Kosten entsprechend zu kürzen waren.

---

**Bezirksgericht Donaustadt, Abteilung 11**  
**Wien, 10. Februar 2025**

Elektronische Ausfertigung  
gemäß § 79 GOG