

LEISTUNGEN DIE VON DER HAUSVERWALTUNG NICHT WAHrgENOMMEN WERDEN DÜRFEN

Sehr oft werden Hausverwaltungen mit dem Wunsch konfrontiert, in privatrechtlichen Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern oder zwischen einem Wohnungseigentümer (WE) und einem Dritten einzuschreiten, obwohl derartige Angelegenheiten zwischen den Streitparteien ausschließlich auf dem Zivilrechtsweg (im strittigen Verfahren) auszutragen wären, wenn sich die Streitparteien nicht einigen können oder selbst eine entsprechende Intervention der Verwaltung zur Streitbeilegung fruchtlos bleibt (Beispiele: Nichteinhalten der Ruhezeiten durch einen WE; Abstellen von Fahrzeugen auf Allgemeinflächen durch Liegenschaftsfremde etc.).

Grundsätzlich ist in solchen Angelegenheiten die **Hausverwaltung nicht aktiv klagslegitimiert**, jeder WE muss seine Rechte gegen den „Störer“ selbst durchsetzen.

Folgende wesentliche (privat-)rechtlichen Möglichkeiten stehen zur Verfügung (zu den Möglichkeiten vor den Verwaltungsbehörden siehe u. a. Informationsblätter C3 und C4).

1.) Das Besitzstörungsverfahren: (§§ 454ff ZPO)

Damit wird der **Schutz und die Wiederherstellung des letzten Besitzstandes** begehrt. Schadenersatz ist mit einer eigenen Klage geltend zu machen. **Voraussetzungen** für die Klage sind der **Besitz des Klägers** vor der Verletzung (das Eigentum wird hier nicht geprüft), das **Vorliegen einer Besitzverletzung durch den Beklagten** (der Nachweis durch entsprechende Beweismittel wie Zeugen, Fotos etc. muss erbracht werden) und **dessen eigenmächtiges Vorgehen**. Für Besitzstörungsklagen sind ausschließlich die **Bezirksgerichte** (Ort der Liegenschaft) **zuständig**, die mittels Endbeschluss darüber entscheiden. Besitzstörungsklagen gegen Mitbewohner oder Dritte müssen **innerhalb von 30 Tagen ab der (letzten) Störung bzw. Kenntnis des Urhebers** bei Gericht eingelangt sein (Postlauf beachten!) Zur Einbringung der Klage berechtigt ist primär der einzelne (Mit-)Eigentümer, unabhängig davon, ob ein gemeinsamer Verwalter bestellt ist.

2.) Die Unterlassungsklage: (§§ 364, 523 ABGB) – Schutz vor Immissionen

§ 364(2) ABGB

„Jeder Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grundstück ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den ortsüblichen Verhältnissen gewöhnliche Maß und die ortsübliche Benützung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen.

Unmittelbare Zuleitung ist ohne besonderen Rechtstitel unter allen Umständen unzulässig.“

Der zivilrechtliche Immissionsschutz ermöglicht einem Liegenschaftseigentümer (wie auch dem einzelnen Miteigentümer) die Klage gegen eigenmächtige Eingriffe eines Mitbewohners oder Dritten durch die oben erwähnten Einwirkungen (sog. positive Immissionen). Ziel ist die Wiederherstellung des vorigen Zustandes und die Unterlassung weiterer Störungen (Wiederholungsgefahr muss gegeben sein!).

3.) EXKURS: Die Ausschließungsklage gegen einen Mit- und Wohnungseigentümer: (§ 36 WEG 2002)

Diese Klage hat zum Ziel, einen WE auf Dauer aus der Eigentümergemeinschaft auszuschließen (Anmerkung im Grundbuch) und wird daher nur in besonders schwerwiegenden Fällen, als letzter Ausweg, sinnvoll sein.

Folgende Tatbestände erfüllen u. a. die Voraussetzungen für die Klagshebung:

- Empfindlicher, die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer schädigender Gebrauch eines Wohnungseigentumsobjektes oder der allgemeinen Teile der Liegenschaft durch einen WE
- Rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten eines WE gegenüber den Mitbewohnern etc.

Zur Einbringung der **Klage** ist die **Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer** berechtigt. Der einzelne unmittelbar beeinträchtigte WE nur dann, wenn er nicht Anlassgeber für das Verhalten des Störers war, keine mehrheitliche Unterstützung in der Eigentümergemeinschaft findet bzw. der Störer trotz Unterlassungsklage (Urteil und Zwangsvollstreckung) sein Verhalten beharrlich fortsetzt.

Um es in der Praxis gar nicht zu derartigen Schritten kommen zu lassen, darf empfohlen werden, eine außergerichtliche Konfliktlösung (Brief an den störenden Nachbarn, Mediation, gerichtlicher Vergleichsversuch) anzustreben. Das persönliche Gespräch vorweg sollte aber in keinem Fall verabsäumt werden!