

Kurztitel

Wohnungseigentumsgesetz 2002

Kundmachungsorgan

BGBI. I Nr. 70/2002

§/Artikel/Anlage

§ 36

Inkrafttretensdatum

01.07.2002

Text

Ausschließung von Wohnungseigentümern

§ 36. (1) Ein Wohnungseigentümer ist auf Klage der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen, wenn er

1. seinen Pflichten aus der Gemeinschaft nicht nachkommt, insbesondere die ihm obliegenden Zahlungen auch nicht bis zum Schluss der dem erstinstanzlichen Urteil vorangehenden Verhandlung leistet,
2. von seinem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen der Liegenschaft einen die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer empfindlich schädigenden Gebrauch macht oder
3. durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber einem Wohnungseigentümer oder einer im Haus wohnenden Person einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um den Umständen nach geringfügige Fälle handelt.

(2) Ist im Fall des Abs. 1 Z 1 strittig, welche Zahlungen der beklagte Wohnungseigentümer zu leisten hat, so ist darüber abgedeutelt zu verhandeln und mit Beschluss zu entscheiden. Zahlt der beklagte Wohnungseigentümer vor Schluss der dem erstinstanzlichen Urteil vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen; der beklagte Wohnungseigentümer hat jedoch die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

(3) In den Fällen des Abs. 1 Z 2 und 3 steht dem Verhalten des auszuschließenden Wohnungseigentümers das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der Personen gleich, die sein Wohnungseigentumsobjekt oder die von ihm sonst benützten allgemeinen Teile der Liegenschaft mit seiner Zustimmung oder Duldung benutzen, sofern er es unterlässt, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen.

(4) Die Ausschlussklage ist im Grundbuch anzumerken; diese Anmerkung hat die Rechtsfolge des § 61 Abs. 2 GBG 1955. Nach Ablauf von drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag eines Wohnungseigentümers die Versteigerung des Miteigentumsanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung durchgeführt werden.

(5) Findet ein durch ein Verhalten nach Abs. 1 Z 2 oder 3 unmittelbar beeinträchtigter Wohnungseigentümer, der für dieses Verhalten keinen Anlass gegeben hat, nicht die Unterstützung der Mehrheit zur Ausschließung des Wohnungseigentümers, der das Verhalten an den Tag gelegt oder zu vertreten (Abs. 3) hat, so kann der beeinträchtigte Wohnungseigentümer den betreffenden Wohnungseigentümer auf Unterlassung dieses Verhaltens klagen. Wird das Verhalten trotz eines der Klage stattgebenden Urteils und einer darauf gegründeten Zwangsvollstreckung beharrlich fortgesetzt, so steht sodann die Klage auf Ausschließung auch dem beeinträchtigten Wohnungseigentümer zu.

(6) In den Fällen des Abs. 1 Z 2 und 3 sind Personen, die mit dem auszuschließenden Wohnungseigentümer durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind, bei der Versteigerung des Miteigentumsanteils vom Bieten ausgeschlossen (§ 180 der Exekutionsordnung).