

Bar im Kondominium sorgt für Streit

Der Fall:

In einem Kondominium betreibt ein Miteigentümer eine Bar. Ein anderer Miteigentümer fühlt sich dadurch gestört. Er beanstandet den Lärm und sonstige Immissionen, die in einem nicht akzeptanten Ausmaß bis spät in die Nacht hinein dauern, was ihm immer wieder schlaflose Nächte bereitet. Der Fall landet schließlich vor Gericht.

Wie das Gericht entschied:

Grundsätzlich gilt: Dem Miteigentümer eines Kondominiums darf nicht untersagt werden, in seinen Lokalen eine Bar zu führen. Dies gilt auch, wenn die Kondominiumsordnung sowie die -versammlung die Ausübung einer solchen Tätigkeit verbieten – und sogar dann, wenn die Nachtruhe der anderen Miteigentümer gestört wird.

Der italienische Kassationsgerichtshof hat kürzlich mit Urteil Nr. 22892/2013 in einem Rechtsstreit zwischen zwei Kondominiumseigentümern diese Grundsätze festgehalten.

Das Gericht begründete seine Entscheidung damit, dass das Eigentumsrecht nur dann eingeschränkt werden kann, wenn der Eigentümer des Lokals selbst zugestimmt hat, die Führung einer Bar im Kondominium explizit zu verbieten. Im Anlassfall war der Eigentümer der Bar aber bei der entsprechenden Kondominiumsversammlung von einem anderen Miteigentümer vertreten worden. Er hatte ihn zwar allgemein zur Teilnahme an der Versammlung delegiert. Er hatte ihn aber nicht bevollmächtigt, an seiner Stelle über das Verbot der Führung eines Lokals abzustimmen. Nach Auffassung des Höchstgerichts war



WICHTIGE URTEILE

Fälle aus der Anwaltspraxis

Markus Wenter ist Rechtsanwalt *
mit Kanzlei in der Dantestr. 20/b - 39100 Bozen
Tel: +39-0471-980199 | Fax: +39-0471-979554
E-Mail: info@wenter.it | Internet: www.wenter.it



Eine Bar im Kondominium kann grundsätzlich nicht verboten werden – auch dann nicht, wenn die Nachtruhe der Miteigentümer dadurch gestört wird.

Shutterstock

deshalb die Zustimmung, die der Vertreter bei der Versammlung abgegeben hat, für den Eigentümer der Bar nicht verbindlich. Nur wenn der Betroffene selbst an der Abstimmung teilgenommen hätte, hätte die Entscheidung auch für ihn gegolten.

Das Höchstgericht hat zudem festgehalten, dass die Führung einer Bar in einem Kondominium zwar nicht grundsätzlich verboten werden kann. Jedoch können die anderen Kondominiumseigentümer eine Schadenersatzforderung erheben,

zum Beispiel wenn sie durch die Immissionen, etwa durch Lärm, in ihrer nächtlichen Ruhe gestört werden. Dafür müssen sie jedoch den Nachweis erbringen, dass sich deshalb psychische Beeinträchtigungen eingestellt haben. Weiters können die Miteigentümer Schadenersatz für eine eventuelle Entwertung ihrer Wohnung geltend machen.

Darüber hinaus können die Miteigentümer auch einen Strafantrag wegen nächtlicher Ruhestörung einbringen, wie das Kassationsgericht betont hat. Je-

doch haben die Höchststrichter in Rom in einem ähnlich gelagerten Fall (Urteil Nr. 28874/2013) entschieden, dass ein Barbetreiber nur dann strafrechtlich verurteilt werden kann, wenn mehrere Personen in ihrer Ruhe gestört werden und nicht nur der Miteigentümer, dessen Räumlichkeiten direkt über der Bar liegen.

© Alle Rechte vorbehalten

* Markus Wenter ist Partner der Kanzlei Dr. Markus Wenter & Dr. Martin Gabrieli in Bozen