

Eine Saga über den Aufzug, der hätte aufsteigen können, stattdessen schnell er in den Abgrund

06.12.2011

Viele haben diesen Beitrag des ukrainischen Nachrichtendienstes TSN gesehen. In Dnipropetrowsk hat ein Hochhausbewohner den Aufzug repariert und zog damit den Zorn der restlichen Hausbewohner auf sich. Sie richteten ihre Beschwerden bis hin an die Präsidentenadministration. Der freche Nachbar wolle ihnen den Zugang zum Aufzug verweigern, solange sie ihm ihren Teil der Reparaturkosten nicht zurückerstatten, und diese belaufen sich auf circa 21.000 Hrywnja (ca. 2.100 Euro).

Viele haben diesen Beitrag des ukrainischen Nachrichtendienstes [TSN](#) gesehen. In Dnipropetrowsk hat ein Hochhausbewohner den Aufzug repariert und zog damit den Zorn der restlichen Hausbewohner auf sich. Sie richteten ihre Beschwerden bis hin an die Präsidentenadministration. Der freche Nachbar wolle ihnen den Zugang zum Aufzug verweigern, solange sie ihm ihren Teil der Reparaturkosten nicht zurückerstatten, und diese belaufen sich auf circa 21.000 Hrywnja (ca. 2.100 Euro).

«Die Rentner im Haus können so einen Betrag nicht auftreiben», beklagen sich die Journalisten. Also hat der Bewohner den Aufzug mit automatischer Steuerung ausgestattet und die Nutzungsrechte nur auf die eigene Familie beschränkt.

Nach einem Jahr, in dem der Skandal tobte, haben die Bewohner ihren Nachbarn zum Einknicken gebracht, so dass er tagsüber freien Zugang zum Aufzug gewährt.

Der „wohltätige“ Nachbar erläuterte, er habe für eine Rücksprache mit den anderen keine Zeit gehabt, dafür sei er allzu beschäftigt. Und versicherte, dass er den Aufzug nur nachts stilllegt, nicht wegen seiner Anwohner, sondern wegen Vandalen.

Das für dieses Hochhaus zuständige Wohnungsverwaltungsunternehmen sagt, so etwas habe man noch nie erlebt. Man habe aber vor, die Nachbarn zu versöhnen. „Wir werden die Kosten zurückerstatten. Das Geld soll über die Wohnungsverwaltung an die Aufzugswartungsfirma überwiesen werden, und von dort aus bei dem Bewohner eintreffen“, erläuterte der stellvertretende Vorgesetzte der Stadtzentrale für Wohnungsverwaltung Wladyslaw Hryzaj.

Was für eine rührende Geschichte.

Bei den zahlreichen Diskussionen teilen sich die Meinungen. Die einen unterstützen den Mann und empören sich über die schmarotzenden Nachbarn, die anderen meinen, der Mann habe kein Recht, den Aufzug zu versperren, die Nachbarn sollen die Polizei und Justiz einschalten.

Doch zunächst einmal rein rechtliche Fragen:

*Erstens: Wem gehört der Aufzug? *

Laut dem zweiten Teil des Paragraphen 382 des Zivilgesetzbuches der Ukraine stellt der Aufzug Gemeinschaftseigentum aller Wohnungsbesitzer des Hauses dar. Er gehört also nicht nur den Bewohnern des Treppenhauses, in dem er untergebracht ist. Der Aufzug ist gemeinschaftliches Eigentum sämtlicher Bewohner dieses Hochhauses.

Zweitens: Wer ist für den Aufzug verantwortlich?

Laut Paragraphen 322 und 323 des Zivilgesetzbuches trägt der Eigentümer selbst die im Zusammenhang mit seinem Vermögen entstandenen Instandhaltungskosten und haftet für eventuelle Schäden.

Also sollen die Miteigentümer des Hauses für die Aufzugskosten selbst aufkommen. Mitnichten die Wohnungsverwaltung und schon gar nicht die Präsidentenadministration.

Drittens: Welchen Kostenanteil soll jeder Miteigentümer bei den Reparaturleistungen mittragen?

Laut Paragraph 360 des Zivilgesetzbuches werden alle Kosten zur Verwaltung, Wartung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von den Miteigentümern anteilig getragen.

Folglich sind die Hochhausbesitzrechte unter allen Wohnungseigentümern anteilig verteilt. Das heißt, dass alle Wohn- und Nutzflächen des Hochhauses zu Anteilen in Form von Bruchzahlen gemacht werden können und sollen. Entsprechend diesen Anteilen soll jeder Miteigentümer seinen Beitrag zur Wartung des Gemeinschaftseigentums leisten. Bei größerem Anteil werden die Kosten höher ausfallen und umgekehrt.

Wenn es um Privathäuser auf dem Lande geht, sind diese Anteile akribisch in den Eigentumsunterlagen festgehalten. Bei Hochhauswohnungen ist das nicht der Fall.

Und das ist eine der größten Tragödien der Ukraine, wie pathetisch es auch klingen mag.

Die Bewohner wissen nicht, zu welchem Anteil das Gemeinschaftseigentum ihr eigener Besitz ist und sind nicht in der Lage, weder ein Quorum zur Fassung wirtschaftlich sinnvoller Entscheidungen festzulegen, noch die eigene Beteiligung an den Hauswartungskosten zu kalkulieren. Im Grunde genommen sehen sie das Haus gar nicht als ihren eigenen Besitz.

Viertens: Wie wird beschlossen, auf welche Weise der Aufzug zu warten ist, von wem und aus welchen Kosten er zu reparieren ist, nach welchem Stundenplan er zu funktionieren hat etc.?

Laut Paragraph 355 des Zivilgesetzbuches stellt das Eigentum der Miteigentümer ihr gemeinschaftliches Eigentum dar. Darüber wird laut Paragraph 369 des Zivilgesetzbuches unter Zustimmung aller Miteigentümer verfügt. Eine Rechtshandlung in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum erfolgt ausschließlich unter Zustimmung aller Miteigentümer. Auf Klage eines der Miteigentümer kann eine derartige Rechtshandlung vom Gericht für ungültig befunden werden, falls der Miteigentümer, der die Rechtshandlung vorgenommen hatte, nicht dazu befugt war.

Das heißt, dass alle Miteigentümer über das Schicksal des Aufzuges hätten entscheiden sollen. Auf dem Wege eines Konsenses, also einträchtig.

Können Sie sich die Bewohnerzahl jenes Hochhauses vorstellen? ..

Dazu gehören nicht nur die Bewohner des Treppenhauses, in dem sich der vermaledeite Aufzug befindet, sondern wirklich alle, die in diesem Haus eine Wohn- oder Nutzfläche besitzen. Können Sie sich vorstellen, dass sie alle zusammenkämen und einstimmig beschließen, den Aufzug zu reparieren? Und anschließend die Kosten gemäß ihren Eigentumsanteilen trügen? Ich kann es mir nicht vorstellen.

Eher werden unsere Politiker alles freiwillig zurückgeben, was sie sich bisher unter die Nägel gerissen hatten und in ein Kloster einziehen, als unsere Durchschnittsbewohner eines Durchschnittshochhauses eine wie auch immer geartete Konsensentscheidung in Bezug auf ihr Eigentum fassen.

Fünftens: Und was ist mit der Wohnungsverwaltung? Ist die Reparatur des Aufzuges nicht ihre Aufgabe?

Kommen wir zur vierten Frage zurück: damit die Wohnungsverwaltung das Recht bekäme, etwas zu unternehmen, müssen alle Miteigentümer des Hochhauses einstimmig beschließen, sie mit der Wartung des Hochhauses zu beauftragen.

Raten Sie mal, ob irgendein Hochhaus in der Ukraine eine derartige Entscheidung zumindest einmal bereits gefasst hatte? Einzelne Ausnahmen sind bei Wohnungseigentümervereinen zu verzeichnen, die aufgrund eigener Satzungen Verträge mit den Wohnungsverwaltungsunternehmen abgeschlossen haben.

Das heißt also, dass die meisten Wohnungsverwaltungsunternehmen sich willkürlich das Recht aneigneten, Gemeinschaftseigentum zu warten, verwalten und darüber zu verfügen. Ohne jede Rechtsgrundlage. Und die Einzelverträge der Wohnungsverwaltungen mit den Bewohnern sind nicht das Papier wert, auf dem sie geschrieben sind. Denn, wie bereits erläutert, kommt es auf eine Konsensentscheidung aller Wohnungseigentümer an.

In der Praxis, wenn es um Einziehen von Zahlungen geht, kommen diese Unternehmen, wie man es schön sagt, wie angestochen. Wenn es aber auf kostspielige Reparaturleistungen ankommt, sind sie wie vom Erdboden verschluckt! Denn sie wissen ja: Die Einzelverträge mit den Bewohnern sind nichts weiteres als Papiertiger.

Die Stadtverwaltung, Wohnungsverwaltungen, Gerichte, Behörden glauben felsenfest an eine Art mythischen Ausgleich, in dem sich ihres Erachtens die Hochhäuser befinden, wo es noch keine Wohnungseigentümervereine gibt. Diesen Häusern werden von Lokalbehörden Wohnungsverwaltungsfirmen oder Dienstleister ausgesucht und zugewiesen, die Tarife werden von oben bestimmt etc.

Die Gerichte verpflichten Menschen bedenkenlos zu unverschämten Zahlungen für nicht erbrachte Kommunalleistungen, die die Wohnungsverwaltungen aus der Luft greifen, und einschlägige Behörden drücken dabei ein Auge zu. Diese rechtliche Willkür währt schon seit zwanzig Jahren.

Die populistische Regierung tröstet die Menschen mit zynischen Lügen, alle Probleme zukünftig lösen zu können, statt einfach notwendige Bedingungen zu schaffen und wirksame Mechanismen zu starten, die den Menschen ermöglichen würden, selbst klar zu kommen.

So will die Regierung gegenüber den Menschen offen nicht zugeben, dass ein Hochhaus von vornherein wie eine Kolchose zu betrachten ist. Das muss man einfach so hinnehmen und dementsprechend handeln, sowohl individuell als auch kollektiv, damit es nicht eine „40-Jahre-ohne-Ernte-Kolchose“ wäre, sondern eine Millionen-Gewinn-Kolchose „Der Weg des Kommunismus“. Zumal ist es heutzutage viel einfacher, eigenes Haus effizient zu verwalten, als zur Sowjetzeit eine Kolchose zum Gewinnbringer zu machen.

Dafür muss man aber Sozialkapital investieren. Das heißt, man muss im Rahmen der gesetzlich festgelegten Algorithmen des gemeinsamen Vorgehens zusammenarbeiten.

Das Problem ist, dass es nur einen Mechanismus kollektiver Beschlussfassung in Bezug auf Hochhäuser gibt – Gründung von Wohnungseigentümervereinen. Andere Mechanismen sind gesetzlich nicht vorgesehen. Es gibt in den geltenden Normativakten keine festgelegte Ordnung, wie die Miteigentümer zu einer einstimmigen Einigung kommen können.

Doch nicht einmal das aktuelle Gesetz über die Wohnungseigentümervereine bietet gute Aussichten für die Miteigentümer. Denn die Wohnungseigentümervereine funktionieren nach einem gesetzlich festgelegten Algorithmus, der für Ottonormalverbraucher ohne Fachkenntnisse nicht nachvollziehbar ist. Und die bereits bestehenden Wohnungseigentümervereine sind von Sabotage, Idiotismus und Diskriminierungen seitens der zentralen und lokalen Behörden sowie Monopolisten geplagt.

Von dieser Situation profitieren die „Kommunalmafia“ und die übrigen Anzapfer, also die breite Schicht von Gaunern, die sich an der beispiellosen Verschachtelung der Gesetze in Fragen Gemeinschaftseigentumsrechte eine goldene Nase verdienen.

Und mit Gemeinschaftseigentum haben wir es beinahe auf Schritt und Tritt zu tun. Von Hochhäusern und Gemeindeeigentümern bis hin zum Staatsbesitz. Gauner auf allen Ebenen profitieren davon, dass unsere Bürger nur darauf warten, dass ihnen der Staat eine Lösung aller Probleme auf einem Präsentierteller serviert.

So funktioniert es aber nicht.

Klar: wenn +/- 90% Nachbarn keinen Wert auf die Sauberkeit legen, werden die Häuser schmutzig sein, egal wer gerade in der Regierung sitzt. Wenn ein Bewohner mit eigenen Nachbarn zu keiner Einigung in Fragen, die für sie

alle wichtig sind, kommt, wie verständigt er sich mit Beamten? Warum sollten die Beamten eigentlich sich ihrer Probleme annehmen? Sie werden es tun, wenn überhaupt, nur um den eigenen Beutel zu füllen.

Warum werden Parks und Küstenzonen bebaut? Weil ihre Miteigentümer, die Mitglieder entsprechender Gemeinden sind, halten andere für Vieh. Daher bündeln sie ihre Kräfte nicht, um die eigenen Eigentumsrechte zu verteidigen, sondern schauen zu den Behörden. Sie überantworten ihnen ihr Eigentum, und die Behörden schlagen daraus Gewinn, indem sie die Grundstücke an Bauunternehmen verkaufen.

Beides, Städte und das Land, ist Gemeinschaftseigentum, ähnlich wie ein Hochhaus. Wenn sich die Bewohner unter sich nicht einigen können, worauf können sie dann in den Dimensionen einer Stadt oder des gesamten Landes hoffen?

Doch wer es trotzdem vermag, ist eine andere Geschichte.

Nachdem man es schafft, das eigene Hochhaus selbstständig zu organisieren und zu verwalten, kann man das Netzwerk auf die benachbarten Hochhäuser ausweiten, wo es auch Wohnungseigentümervereine gibt. Der nächste Schritt – die Kontrolle über das gesamte Wohnviertel zu übernehmen. Wenn sich einige Wohnviertel zusammentun, kann eine durchaus maßgebende Stadteinheit entstehen. Dann können alle zusammen über Parks entscheiden. Und so scheint auch eine Mitbeteiligung an der Verwaltung des Staatsbesitzes und Staatshaushaltes durchaus möglich.

Wenn ein oder einige Miteigentümer sich um das Gemeinschaftseigentum und Organisation anderer kümmern, wird zumindest etwas geschehen. Wenn sich solche „Wohltäter“ nicht finden, verfällt die Ressource. Sie wird von denjenigen ausgereizt, die sich einen Zugang dazu verschaffen. Die Wohnungsverwaltungen werden die Hochhausbewohner melken, die Lokalbehörden werden ihre Hand auf das Gemeindeeigentum legen, die vorherrschende politische Kraft wird den gesamten ukrainischen Staat ausbluten lassen.

...Der Mann aus dem Beitrag hat den Aufzug repariert, weil er seiner Familie das tägliche Besteigen des 9. Stockes nicht zumuten wollte. Ihm wurde klar, dass mit einer Einigung und fairen Kostenaufteilung unter den Nachbarn nicht zu rechnen ist. Er lässt seine Nachbarn – Geizkragen und Parasiten – den Aufzug tagsüber benutzen. Sie wollen aber noch mehr: Sie schreiben an Janukowytsh und verlangen nach einem unbegrenzten Zugang zum Aufzug!

Theoretisch können diese Leute im Gericht beweisen, dass sie mit der Reparatur nicht einverstanden waren. Was wollen sie aber dabei verlangen? Den Aufzug wieder außer Betrieb zu setzen, wie vorher? Nein, das wollen sie nicht. Sie wollen nur eins: den Aufzug benutzen, ohne in Leistung zu treten...

Hoffentlich liefert das Obige eine plausible Erklärung dafür, warum Reformen der Wohnungsverwaltungsunternehmen sowie weitere Reformen ohne Veränderungen des Zivilgesetzbuches, des Gesetzes „Über Wohnungseigentümervereine“ und weiterer Regelungswerke, die wirksame Mechanismen kollektiver Beschlussfassung in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum einführen sollten, nicht möglich sind. Denn ein Land, das keinen Mechanismus kollektiver Beschlussfassung in Fragen der Aufzugsreparatur in einem unglückseligen Hochhaus bietet, ist von vornherein gezeichnet.

Aber auch hier stoßen wir auf eine Sackgasse. Das Vornehmen derlei Korrekturen gehört zum Kompetenzbereich einer Person – des Justizministers, Herrn Lawrynowytsh. Doch selbst wenn wir annehmen, dass er mit seiner Zweitausbildung als Jurist die Brisanz der angesprochenen Probleme begreifen kann, schert er sich wenig darum.

P.S. Falls sich jemand für einschlägige Gesetzentwürfe interessieren sollte, sei es für PR oder Lobbyarbeit, wird er bei mir fündig, ich habe sie vor langer, langer Zeit verfasst. Nun...

Er soll sich einfach melden, ich verschenke sie gerne an jedermann.

1. Dezember 2011 // **Tetjana Montjan**

Quelle: [Ukrajinska Prawda](#)

Übersetzerin: **Iryna Tsymrak** — Wörter: 2042

Iryna Tsymrak stammt aus der westukrainischen Stadt Lwiw/Lemberg. Dort hat sie ihren Master in Angewandter Linguistik erlangt, zur Zeit studiert sie Konferenzdolmetschen an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz/Germersheim

Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 Deutschland Sie dürfen:

- das Werk vervielfältigen, verbreiten und öffentlich zugänglich machen
- Bearbeitungen des Werkes anfertigen

Zu den folgenden Bedingungen:

Namensnennung. Sie müssen den Namen des Autors/Rechteinhabers in der von ihm festgelegten Weise nennen (wodurch aber nicht der Eindruck entstehen darf, Sie oder die Nutzung des Werkes durch Sie würden entlohnt).

Keine kommerzielle Nutzung. Dieses Werk darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden.

Weitergabe unter gleichen Bedingungen. Wenn Sie dieses Werk bearbeiten oder in anderer Weise umgestalten, verändern oder als Grundlage für ein anderes Werk verwenden, dürfen Sie das neu entstandene Werk nur unter Verwendung von Lizenzbedingungen weitergeben, die mit denen dieses Lizenzvertrages identisch oder vergleichbar sind.

- Im Falle einer Verbreitung müssen Sie anderen die Lizenzbedingungen, unter welche dieses Werk fällt, mitteilen. Am Einfachsten ist es, einen Link auf diese Seite einzubinden.
- Jede der vorgenannten Bedingungen kann aufgehoben werden, sofern Sie die Einwilligung des Rechteinhabers dazu erhalten.
- Diese Lizenz lässt die Urheberpersönlichkeitsrechte unberührt.

Haftungsausschluss

Die Commons Deed ist kein Lizenzvertrag. Sie ist lediglich ein Referenztext, der den zugrundeliegenden Lizenzvertrag übersichtlich und in allgemeinverständlicher Sprache wiedergibt. Die Deed selbst entfaltet keine juristische Wirkung und erscheint im eigentlichen Lizenzvertrag nicht.

Creative Commons ist keine Rechtsanwaltsgesellschaft und leistet keine Rechtsberatung. Die Weitergabe und Verlinkung des Commons Deeds führt zu keinem Mandatsverhältnis.

Die gesetzlichen Schranken des Urheberrechts bleiben hiervon unberührt.

Die Commons Deed ist eine Zusammenfassung des Lizenzvertrags in allgemeinverständlicher Sprache.