

**Rechtsanwaltskanzlei Dr. Wolfgang Schöberl**  
Universitätsstraße 11  
1010 Wien

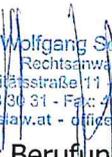


An das  
Bezirksgericht Josefstadt  
Florianigasse 8  
1080 Wien

**Gebühreneinzug:**  
**Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG**  
**IBAN AT34 2011 1287 6962 5700**

Klagende Partei: Kommunikationszentrum für Frauen  
Lesben Migrantinnen und Mädchen, ZVR 229595261  
Währinger Straße 59, Stiege 6  
1090 Wien

vertreten durch:

  
Dr. Wolfgang Schöberl  
Rechtsanwalt  
Universitätsstraße 11 | 1010 Wien  
Tel: 408 30 31 - Fax: 408 30 31 30  
www.wslaw.at - office@wslaw.at

unter Berufung auf die erteilte Vollmacht

Beklagte Parteien:

1. Stadt Wien, Rathaus  
1010 Wien
2. WUK, Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser  
ZVR 535133641  
Währinger Straße 59  
1090 Wien

wegen: Besitzstörung  
*Streitwert: € 800,- gemäß RATG; € 750,- gemäß GGG*

## **BESITZSTÖRUNGSKLAGE**

2-fach  
5 Beilagen

*eingbracht im elektronischen Rechtsverkehr*

**Bankverbindung** Erste Bank  
**IBAN** AT34 2011 1287 6962 5700  
**SWIFT-Code** GIBAATWWXXX

**UID** ATU 63266904  
**DVR** 3006257  
**RA-Code** R161506

**Tel** +43 (1) 408 30 31  
**Fax** +43 (1) 408 30 31 30  
**E-Mail** office@wslaw.at

## **I. Sachverhaltsgrundlagen:**

- I.1) Die Klägerin betreibt ein Zentrum für Frauen, Lesben, Migrantinnen und Mädchen (in der Folge kurz FZ). Sie hat bereits im Jahr 1981 die Räumlichkeiten des Gebäudeteils der Stiege 6 der Liegenschaft Währinger Straße 59, 1090 Wien, zur Nutzung für diese Vereinszwecke übernommen. Diese Nutzung ist über Jahrzehnte auch von Seiten der erstbeklagten Partei Stadt Wien, welche seit 1988 grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft ist (grundbücherlich EZ 1128, Grundbuch 01002 Alsergrund) niemals beanstandet worden. Es liegt sohin ein konkludentes Bestandverhältnis zwischen der Klägerin und der Erstbeklagten vor, wobei es bereits im Jahr 1989 Bestrebungen zu dessen Verschriftlichung gegeben hat.

**Beweis:** PV der Klägerin.

Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 1128, Grundbuch 01002 Alsergrund  
(Beilage ./A)

weitere Beweise vorbehalten

- I.2) In anderen Teilen des Hauses Währinger Straße 59 ist die zweitbeklagte Partei etabliert. Auch der Zweitbeklagten war stets bekannt, und wurde von dieser stets respektiert, dass der Gebäudeteil Stiege 6 ausschließlich von der Klägerin genutzt wird.

**Beweis:** PV der Klägerin

weitere Beweise vorbehalten

- I.3) Im Zuge der Generalsanierung des Hauses Währinger Straße 59 kam es jedoch zum Abschluss eines schriftlichen Bestandvertrages zwischen der erstbeklagten Partei Stadt Wien als Vermieterin und der zweitbeklagten Partei WUK als Mieterin über die gesamte Liegenschaft Währinger Straße 59, obwohl beiden beklagten Parteien bewusst sein musste, dass sie zur Disposition über die Räumlichkeiten des Gebäudeteils Stiege 6 wegen des bestehenden Nutzungsverhältnisses mit der Klägerin nicht berechtigt waren. Die Zweitbeklagte verlangt seit Dezember 2022 von der Klägerin, dass diese mit ihr einen sogenannten „Leihvertrag“ über diese Räumlichkeiten abschließen möge. Diesem Ansinnen tritt die Klägerin begreiflicherweise nicht näher, da sie eben, wie eingangs dargelegt, über einen eigenen Rechtstitel hinsichtlich der Nutzung des Gebäudeteils Stiege 6 verfügt.

**Beweis:** PV der Klägerin

weitere Beweise vorbehalten

## **II. Bauarbeiten; Besitzstörungshandlungen der beklagten Parteien:**

- II.1) Konkret umfassen die von der Klägerin genutzten Räumlichkeiten den gesamten Gebäudeteil Stiege 6 der Liegenschaft Währinger Straße 59, welche das Erdgeschoss und zwei Stockwerke samt Keller und Dachboden umfasst und sich im sogenannten „Prechtl-Trakt“ befindet. Weiters umfasst das Nutzungsverhältnis Räumlichkeiten im anschließenden zweiten Stock des „Währinger-Traktes“, welche über die Stiege 6 des „Prechtl-Traktes“ zugänglich sind, aber auch gesondert über ein Stiegenhaus des „Exner-Traktes“ begangen werden können.

Zur visuellen Verdeutlichung sind planliche Darstellungen des Erdgeschoßes, des ersten Stocks, des zweiten Stocks, des Kellers und des Dachbodens als Beilagen ./B bis ./F angeschlossen, wobei die Räumlichkeiten im Prechtl-Trakt (Gebäudeteil Stiege 6) grün gekennzeichnet und ergänzend

türkis umrandet sind. Die Räumlichkeiten im zweiten Stock des Währinger-Traktes sind gelb gekennzeichnet.

**Beweis:** PV der Klägerin

planliche Darstellungen Beilagen ./B bis ./F

weitere Beweise vorbehalten

- II.2) Um die Sanierungsarbeiten zu ermöglichen, hat sich die Klägerin unpräjudiziell des eigenen Bestandverhältnisses entgegenkommenderweise bereit erklärt, ihr Büro in die soeben näher beschriebenen Räume im zweiten Stock des Währinger-Traktes (gelb gekennzeichnet in der Beilage ./D) zu verlegen. Dort befindet sich seither das Büro der Klägerin mit der gesamten Infrastruktur wie Telefon, Fax, Computer, weiterem technischen Zubehör, Verwaltungsunterlagen u.v.m.

Das übrige Eigentum der Klägerin, wie beispielsweise auch ein Konzertflügel, konnte im Gebäudeteil Stiege 6 verbleiben, und wurde während der Bauarbeiten entsprechend abgedeckt.

Während der Sanierungsarbeiten im Gebäudeteil Stiege 6 konnte dieser mitsamt den darin befindlichen Sachen der Klägerin über die Stiege 6 des Prechtl-Traktes zeitweise erreicht werden.

**Beweis:** PV der Klägerin

weitere Beweise vorbehalten

- II.3) Nachdem die Sanierungsarbeiten des Gebäudeteils Stiege 6 (gleichbedeutend mit Prechtl-Trakt) abgeschlossen waren, sollten die Räumlichkeiten der Stiege 6 von der Erstbeklagten als Bauherrin der Klägerin im April 2023 übergeben werden.

Die Zweitbeklagte junktimiert dies jedoch damit, dass die Klägerin mit ihr einen Leihvertrag über diese Räumlichkeiten abzuschließen hätte, was für die Klägerin freilich – nachdem sie ja über ein eigenes Bestandverhältnis verfügt – eher abwegig ist.

**Beweis:** PV der Klägerin

vorzulegende E-Mail-Korrespondenz mit den Beklagten

weitere Beweise vorbehalten

- II.4) Die Erstbeklagte setzte dessen ungeachtet die Sanierungsarbeiten nun im Währinger- und Exner-Trakt fort, über den die Räumlichkeiten der Klägerin, wie soeben ausgeführt, zuletzt begangen werden konnten.

Am **11.4.2023** wurde der Zugang zum Währinger-Trakt im Auftrag der Erstbeklagten als Bauherrin **abgebrochen**, und ist der Klägerin der Zugang zu den jedenfalls auch in ihrem Sachbesitz stehenden Räumlichkeiten mitsamt den darin befindlichen Sachen von dieser Seite her nicht mehr möglich. Weiters wurde der Zugang über Stiege 6 im Prechtl-Trakt nicht mehr gewährt.

**Beweis:** PV der Klägerin

vorzulegende Fotos

weitere Beweise vorbehalten

- II.5) Am 21.4.2023 wurden die Räume der Klägerin im Gebäudeteil Stiege 6 von der Erstbeklagten an die Zweitbeklagte übergeben. Am **22.4.2023** wurde der Klägerin der Zugang schließlich auch über den Gebäudeteil Stiege 6 dauerhaft **verwehrt**, indem von der Zweitbeklagten eigene Schließzylinder an jeder Zugangstüre in die Räume des FZ angebracht und dauerhaft verschlossen wurden.

**Beweis:** PV der Klägerin

Vorzulegende Fotos

weitere Beweise vorbehalten

- II.6) Damit haben die Beklagten, und zwar die Erstbeklagte beginnend mit 11.4.2023 und die Zweitbeklagte beginnend mit 22.4.2023, der Klägerin den Zugang zu den in Punkt II.1) beschriebenen Räumlichkeiten, welche im Besitz der Klägerin gestanden waren, entzogen und sie damit in ihrem Besitz an diesen Räumlichkeiten mitsamt allen darin befindlichen, im Eigentum der Klägerin stehenden Sachen gestört.**

- II.7) Die Klage wird rechtzeitig innerhalb der 30-Tages-Frist beim zuständigen Gericht eingebracht, wozu auch festgehalten wird, dass zusätzlich zu § 89 Abs. 2 Ziff. 5 iVm § 81 Abs 1 JN das angerufene Gericht ohnehin auch den allgemeinen Gerichtsstand der beiden Beklagten darstellt.

### **III. ANTRAG:**

Die Klägerin beantragt sohin zu erlassen den nachstehenden

#### **ENDBESCHLUSS:**

- 1) Die Beklagten haben die Klägerin durch das Verunmöglichen des Zuganges, und zwar hinsichtlich der Erstbeklagten am 11.4.2023 und hinsichtlich der Zweitbeklagten am 22.4.2023, in deren ruhigem Besitz an den im Hause Währinger Straße 59 befindlichen Räumlichkeiten Gebäudeteil Stiege 6, Prechtl-Trakt, samt den anschließenden Räumlichkeiten im 2. Stock des Währinger-Traktes, wobei diese Räumlichkeiten in den angeschlossenen planlichen Darstellungen Beilagen ./B bis ./F, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Endbeschlusses darstellen, grün und gelb gekennzeichnet sowie türkis umrandet sind, im ruhigen Besitz dieser Räumlichkeiten gestört.
- 2) Die Beklagten sind gegenüber der Klägerin bei sonstiger Exekution schuldig, binnen sieben Tagen den vorigen Zustand wieder herzustellen und der Klägerin somit den Zugang zu den in Punkt 1) näher bezeichneten Räumlichkeiten zu ermöglichen.
- 3) Die Beklagten sind gegenüber der Klägerin bei sonstiger Exekution weiters schuldig, sich ab sofort jeder weiteren derartigen, in Punkt 1) dieses Endbeschlusses näher bezeichneten oder ähnlichen Störung zu unterlassen.
- 4) Die Beklagten sind zur ungeteilten Hand schuldig, der Klägerin die Prozesskosten gemäß § 19a RAO zu Händen des Klagsvertreters binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu bezahlen.

Wien, 10.5.2023

Kommunikationszentrum für Frauen  
Lesben Migrantinnen und Mädchen

Kostenverzeichnis:

*Bemessungsgrundlage: € 800,- RATG; € 750,- GGG*

Besitzstörungsklage TP 3A	€	139,10
60% ES	€	83,46
10% StrGenZ	€	22,25
ERV-Zuschlag	€	5,00
20% USt.	€	49,96
Pauschalgebühr	€	<u>125,40</u>
<b>Gesamt</b>	<b>€</b>	<b>425,17</b>