jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2001/5/23 9Ob82/01a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.05.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Steinbauer, Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Hopf als weitere Richter in der Rechtssache der antragstellenden Partei T***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Elisabeth R*****, Private, ***** 2. Richard G*****, Privater, ***** 3. Georg G*****, Privater, ***** 4. Dr. Anna B*****, Private, ***** 5. Elisabeth Z*****, Private, *****

6. Gabriele P*****, 7. Peter M*****, Privater, *****Antragsgegner 1, 2, 4, 5 und 7 vertreten durch Dr. Alexander Grohmann, Rechtsanwalt in Wien, Drittantragsgegner vertreten durch Dr. Wolfgang Leitner und andere, Rechtsanwälte in Wien, Sechstantragsgegner vertreten durch Mag. Kranich und andere, Rechtsanwälte in Wien, wegen Benützungsregelung, infolge des Rekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Dezember 2000, GZ 42 R 382/00p-64, womit über Rekurs der Antragstellerin und der Erstantragsgegnerin der Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 15. Februar 2000, GZ 5 Nc 53/98f-47, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin begehrt als Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 793 des Grundbuches L***** Haus ***** die gerichtliche Benützungsregelung im außerstreitigen Verfahren. Sie sei aufgrund des erteilten Zuschlages im Zwangsversteigerungsverfahren 50 E 288/94v des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien Eigentümerin von 8646/12147-Anteilen dieser Liegenschaft. Aufgrund der Versteigerungsbedingungen habe sie keine Rechte und Pflichten des verpflichteten Vormiteigentümers, insbesondere auf Begründung von Wohnungseigentum übernommen. Die Antragsgegner benützten unentgeltlich und ohne Berechtigung bestimmte Wohnungen dieser Liegenschaft, während der Antragstellerin kein Benützungsrecht zukomme. Infolge der unentgeltlichen Benützung der Wohnungen, die für die Miteigentümergemeinschaft grob nachteilig sei, strebe die Antragstellerin die Räumung der von den Antragsgegnern benützten Wohnungen an, um diese im Rahmen der ordentlichen Verwaltung an Dritte in Bestand geben zu können. Die Erträgnisse sollten allen Miteigentümern entsprechend deren Anteile zufließen.

Sie stellte folgende Anträge:

1. die Benützung der Liegenschaft derart zu regeln, dass die Miteigentümer dieser Liegenschaft die in diesem Haus

befindlichen Räumlichkeiten (darunter insbesondere auch die Wohnungen) nicht selbst benützen, sondern diese Räumlichkeiten marktgerecht vermietet werden, allenfalls bis zur rechtskräftigen Beendigung des anhängigen Teilungsverfahrens vor dem LG für ZRS Wien zu 5 Cg 43/98z und anschließender gerichtlicher Feilbietung unvermietet bleiben. Zu diesem Zwecke seien die Antragsgegner schuldig zu erkennen und zu verhalten, die im Antrag bestimmt bezeichneten Wohnungen binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieser Entscheidung geräumt an die Hausverwaltung zu übergeben. Weiters seien die Antragsgegner schuldig zu erkennen, ab 1. 9. 1997 bis zur Räumung ein angemessenes Nutzungsentgelt, wie es im Schriftsatz vom 3. 5. 1999 des Antragstellervertreters (ON 34) detailliert angegeben ist, zu bezahlen.

2. Als Eventualantrag seien die Antragsgegner schuldig zu erkennen, jeweils für die Benützung der zu Punkt 1. angeführten Wohnungen einen mit dem Stichtag dieser Antragstellung gerichtlich festzusetzenden Mietzins, der dem Richtwertgesetz in der geltenden Fassung entspricht, in eventu Nutzungsentgelt an die Miteigentümergemeinschaft zu Handen der Hausverwaltung zu zahlen.

Die Antragsgegner bestritten und stellten ihrerseits den Antrag, die Benützungsregelung so vorzunehmen, dass ihnen das ausschließliche Nutzungsrecht an den von ihnen bereits benützten Wohnungen ohne der Pflicht zur Entrichtung eines gesonderten Entgelts eingeräumt werde.

Dazu steht fest, dass die Antragsgegner die streitgegenständlichen

Wohnungen schon benützen. Die Antragsgegner sind zu folgenden 1/12147

Anteilen Miteigentümer: Erstantragsgegnerin 86 (= 0,7 %),

Zweitantragsgegnerin 486 (= 3,99 %), Drittantragsgegner 591 (= 4,85

%), Viertantragsgegnerin 687 (= 5,66 %), Fünftantragsgegnerin 425 (=

3,50 %), Sechstantragsgegnerin 705 (= 5,80 %), Siebentantragsgegner

521 (= 4,29 %). Die Antragstellerin ist zu 8646/12147 Anteilen (=

71,18 %) Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft. Bei Erwerb der Wohnungen durch die Antragsgegner war beabsichtigt, dass sie Wohnungseigentum an den infolge der Kaufverträge mit der Liegenschaftseigentümerin überlassenen Anteilen und Wohnungen erwerben sollten. Ein Klagebegehren der Antragsgegner gegen die Antragstellerin nach § 25 WEG, in die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes ob der Liegenschaft und die Begründung von Wohnungseigentum an den Wohnungen einzuwilligen, wurde mit Urteil des BGHS vom 20. 4. 1999, GZ 6 C 1494/98y-24, abgewiesen. Die Antragstellerin sei an die Zusagen ihrer Rechtsvorgängerin zur Begründung von Wohnungseigentum nicht gebunden. Sie habe allein aufgrund der Versteigerungsbedingungen das Anteilseigentum erworben. Beim LGZ Wien ist zu 5 Cg 43/98z ein Rechtsstreit wegen Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums durch Zivilteilung anhängig. Das infolge des Einwandes der Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum abweisende Urteil erster Instanz wurde vom Berufungsgericht aufgehoben. Neben den gegenständlichen Wohnungen sind zahlreiche weitere Räumlichkeiten im Hause vorhanden. Die Antragsgegner haben durch Zahlung beträchtlicher Beträge ihre Liegenschaftsanteile und ein Benützungsrecht an den Wohnungen erworben. Die Erstantragsgegnerin hat am 21. 6. 1977 um S 500.000 nur 86/12147 Anteile erworben und das Nutzungsrecht an der Wohnung top 10 eingeräumt erhalten. Laut Kaufvertrag wurde der vorbehaltlich späterer Nutzwertfeststellung zu ändernde Anteil dadurch festgestellt, dass als Nenner das Gesamtausmaß der Wohnung 10 und als Zähler das Gesamtausmaß aller Wohnungen des Hauses angenommen wurde.71,18 %) Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft. Bei Erwerb der Wohnungen durch die Antragsgegner war beabsichtigt, dass sie Wohnungseigentum an den infolge der Kaufverträge mit der Liegenschaftseigentümerin überlassenen Anteilen und Wohnungen erwerben sollten. Ein Klagebegehren der Antragsgegner gegen die Antragstellerin nach Paragraph 25, WEG, in die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes ob der Liegenschaft und die Begründung von Wohnungseigentum an den Wohnungen einzuwilligen, wurde mit Urteil des BGHS vom 20. 4. 1999, GZ 6 C 1494/98y-24, abgewiesen. Die Antragstellerin sei an die Zusagen ihrer Rechtsvorgängerin zur Begründung von Wohnungseigentum nicht gebunden. Sie habe allein aufgrund der Versteigerungsbedingungen das Anteilseigentum erworben. Beim LGZ Wien ist zu 5 Cg 43/98z ein Rechtsstreit wegen Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums durch Zivilteilung anhängig. Das infolge des Einwandes der Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum abweisende Urteil erster Instanz wurde vom Berufungsgericht aufgehoben. Neben den gegenständlichen Wohnungen sind zahlreiche weitere Räumlichkeiten im Hause vorhanden. Die

Antragsgegner haben durch Zahlung beträchtlicher Beträge ihre Liegenschaftsanteile und ein Benützungsrecht an den Wohnungen erworben. Die Erstantragsgegnerin hat am 21. 6. 1977 um S 500.000 nur 86/12147 Anteile erworben und das Nutzungsrecht an der Wohnung top 10 eingeräumt erhalten. Laut Kaufvertrag wurde der vorbehaltlich späterer Nutzwertfeststellung zu ändernde Anteil dadurch festgestellt, dass als Nenner das Gesamtausmaß der Wohnung 10 und als Zähler das Gesamtausmaß aller Wohnungen des Hauses angenommen wurde.

Der Wohnung top 10 entspreche ein berichtigter Mindestanteil von

83/1278 (= 6,5 %) laut dem im Akt erliegenden Nutzwertgutachten

anstelle des im Kaufvertrag enthaltenen Anteils von 86/12147 (= 0,7

%).

Das Erstgericht regelte die Benützung der gemeinschaftlichen Liegenschaft dahin, dass den Antragsgegnern die jeweils von ihnen schon benützte Wohnung zur Benützung zugewiesen wurde. Die Erstantragsgegnerin sollte für die Alleinbenützung ihrer Wohnung ab 1. 3. 2000 jedoch eine Ausgleichszahlung von S 2.500 monatlich leisten. Die darüber hinausgehenden Anträge der Antragstellerin wies das Erstgericht ab.

Es führte aus, dass die Entfernung der Anteilseigentümer aus den Wohnungen durch Räumung zur Vermietung bzw die Auferlegung einer Zahlungspflicht für Richtwertmietzinse nicht in Frage käme. Da die Gegner durch Zahlung beträchtlicher Beträge ihre Liegenschaftsanteile und das Benützungsrecht an den Wohnungen erworben haben, sei es zweckmäßig, ihnen die Weiterbenützung der schon bisher zur Nutzung zugestandenen Wohnungen zu ermöglichen, zumal dies nach Maßgabe ihrer Anteile geschehe. Da die Erstantragsgegnerin im Vergleich zu den anderen Antragsgegnern möglicherweise durch einen Irrtum einen geringeren Anteil halte, die tatsächliche Nutzung einem Mindestanteil von 83/1278 entspreche, was über ihren ideellen Miteigentumsanteil hinausgehe, sie sohin eine größere Wohnung benütze, sei eine angemessene Ausgleichszahlung von S 2.500 ab dem der Entscheidung folgenden Monatsersten aufzuerlegen.

Das Rekursgericht hob über Rekurs der Antragstellerin und der Erstantragsgegnerin den Beschluss des Erstgerichtes zur Verfahrensergänzung und zur neuerlichen Entscheidung auf. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Selbst wenn man von der Größe der Wohnung der Erstantragsgegnerin von 84,85 m2 ausgehe und diese in richtige Relation zum Gesamtausmaß der Wohnungen von 1.343,90 m2 setze, sodass der Erstantragsgegnerin richtigerweise 767/12147 Anteile zustünden, die unrichtige Angabe von 86/12147 Anteilen im Kaufvertrag offensichtlich aufgrund eines Irrtums erfolgt sei, sei im Benützungsregelungsverfahren ausschließlich vom Grundbuchstand auszugehen. Eine Änderung der Anteile sei nur im Einvernehmen der Liegenschaftsmiteigentümer allenfalls in einem Streitverfahren möglich. Da die Angemessenheit der der Erstantragsgegnerin auferlegten und von ihr bestrittenen Ausgleichszahlung nicht nachvollziehbar sei, sei der Beschluss des Erstgerichtes aus diesem Grunde aufzuheben. Weiters sei zwar die angeordnete Benützungsregelung tunlich, jedoch mangle es an Feststellungen, die die Überprüfung dieser Ermessensentscheidung erlaubten. Der einem Miteigentümer zukommende größere Nutzen sei grundsätzlich durch Entrichtung eines angemessenen Benützungsentgelts auszugleichen. Da die Nutzwerte der der Antragstellerin zugewiesenen Räumlichkeiten um mehr als 13 % unter ihren Liegenschaftsanteilen gelegen seien, sei nicht nur entscheidend, dass die Wohnungen der Antragsgegner von diesen bereits seit Jahren benützt wurden, sodass die Räumung oder die marktgerechte Vermietung unbillig sei, jedoch sei noch zu erheben, ob die Antragsgegner die ihnen zur Verfügung stehenden Wohnungen überhaupt selbst zu eigenen Wohnzwecken benützen bzw ihre Wohnungen vermieten oder sonst anderweitig verwenden. Das im Akt erliegende Nutzwertgutachten sei vom Erstgericht nicht ausreichend berücksichtigt worden, weil sich daraus ein über den Miteigentumsanteilen liegender Nutzen einzelner Antragsgegner ergebe. Es sei daher die Höhe der Nutzwerte der zuzuweisenden Wohnungen und ihre jeweiligen Liegenschaftsanteile im Verhältnis dazu festzustellen. Es bedürfe der Gegenüberstellung der prozentuellen Anteile der Nutzwerte mit den jeweiligen Miteigentumsanteilen. Die Antragsgegner, die die Wohnungen für eigene Wohnzwecke benützten, hätten Anspruch auf weitere Benützung der annähernd ihren Liegenschaftsanteilen entsprechenden Wohnungen, weil die persönlichen Interessen dem rein wirtschaftlichen Interesse der Antragstellerin höherwertig gegenüberstehe. Es sei daher festzustellen, in welcher Form die Antragsgegner die Wohnungen benützten. Die Divergenzen zwischen den zustehenden Anteilen und den zu ermittelnden Nutzwerten sei zu klären und allenfalls ein marktgerechter Ausgleich aufzuerlegen. Hiezu bedürfe es jedoch wieder Feststellungen über die Höhe aller im Haus

erzielten Mieteinnahmen. Hätten andere Miteigentümer wie auch die Antragstellerin nur ein rein wirtschaftliches Interesse an den Liegenschaftsanteilen, wäre die Aufteilung der Einnahmen entsprechend den jeweiligen Anteilen durchaus eine der Billigkeit entsprechende Benützungsregelung.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluss richtet sich der Rekurs der Erstantragsgegnerin mit dem Antrag, den Beschluss des Erstgerichtes mit der Maßgabe wieder herzustellen, dass von einer Ausgleichszahlung der Erstantragsgegnerin abgesehen werde.

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Da diese Benützungsregelungsstreitigkeit mangels Vorliegens von Wohnungseigentum nicht unter die in§ 26 Abs 1 Z 3 WEG genannten Angelegenheiten der Mit- und Wohnungseigentümer eingeordnet werden kann, eine besondere Verfahrensvorschrift für Benützungsregelungsstreitigkeiten nach § 835 ff ABGB fehlt, ist das Rekursverfahren einseitig (Klicka/Oberhammer, außer Streitverfahren3 Rz 54; RIS-Justiz RS0007041).Da diese Benützungsregelungsstreitigkeit mangels Vorliegens von Wohnungseigentum nicht unter die in Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG genannten Angelegenheiten der Mit- und Wohnungseigentümer eingeordnet werden kann, eine besondere Verfahrensvorschrift für Benützungsregelungsstreitigkeiten nach Paragraph 835, ff ABGB fehlt, ist das Rekursverfahren einseitig (Klicka/Oberhammer, außer Streitverfahren3 Rz 54; RIS-Justiz RS0007041).

Nach welchen Gesichtspunkten die Benützungsregelung zu erfolgen hat, ist im Gesetz nicht geregelt. Grundsätzlich hat jeder Miteigentümer Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der Sache; doch muss nicht ein seiner Eigentumsquote entsprechender Teil zur alleinigen Benützung zugewiesen werden, wenn die konkreten Umstände eine andere Regelung erfordern (Jensik, Miteigentum und Wohnungseigentum, 20; WoBl 1992/113/114; 5 Ob 2017/96w, 5 Ob 104/97y). Die Benützungsregelung ist eine von Billigkeitserwägungen getragene Ermessensentscheidung.

Die Benützung durch den Miteigentümer erfolgt aufgrund seines Miteigentumsrechtes. Zunächst besteht kein Anspruch auf Benützung eines bestimmten Teiles der gemeinsamen Liegenschaft (Jensik aaO 18). Mangels Einigung der Miteigentümer und mangels Bindung der Antragstellerin als Ersteherin im Zwangsversteigerungs- verfahren, sohin als Einzelrechtsnachfolgerin (RIS-Justiz RS0025174; WoBl 1995/57) an bis zu ihrem Erwerb bestehende Regelungen (5 Ob 1592/93), erfolgt die Zuweisung von körperlich begrenzten Teilen der gemeinsamen Sache durch die gerichtliche Benützungsregelung.

Ausgangspunkt ist grundsätzlich der grundbücherliche, hier im Falle der Erstantragsgegnerin dem Kaufvertrag vom 21. 6. 1977 entsprechende Miteigentumsanteil von 86/12147 Anteilen. Ob bei der Anführung der Anteile im Kaufvertrag ein Irrtum unterlaufen ist, ist im außerstreitigen Benützungsregelungsverfahren nicht zu prüfen. Die Feststellung, dass laut Kaufvertrag der vorbehaltlich späterer Nutzwertfeststellung zu ändernde Anteil dadurch festgestellt wurde, dass als Nenner das Gesamtausmaß der Wohnung der Erstantragsgegnerin

(83) und als Zähler das Gesamtausmaß aller Wohnungen des Hauses (1278) angenommen wurde, steht der Feststellung der damit im Widerspruch stehenden ideellen Miteigentumsquote nicht entgegen. Damit sollte offensichtlich nur der in § 3 WEG definierte Mindestanteil beschrieben werden, ohne dass die der Berechnung zugrunde liegenden Zahlen in die Verträge Eingang gefunden haben, die alle vom Nenner 12147 ausgehen.(83) und als Zähler das Gesamtausmaß aller Wohnungen des Hauses (1278) angenommen wurde, steht der Feststellung der damit im Widerspruch stehenden ideellen Miteigentumsquote nicht entgegen. Damit sollte offensichtlich nur der in Paragraph 3, WEG definierte Mindestanteil beschrieben werden, ohne dass die der Berechnung zugrunde liegenden Zahlen in die Verträge Eingang gefunden haben, die alle vom Nenner 12147 ausgehen.

Es ist daher der objektive grundbücherliche und vertragskonforme

Miteigentumsanteil Grundlage der Benützungsregelung. Die Strittigkeit

von Miteigentumsquoten hindert nicht eine Benützungsregelung (MietSlg

30.096). Ob der Kaufvertrag wirksam oder unwirksam ist, ein Irrtum

vorlag, ist wie auch die Frage, ob eine Benützungsvereinbarung noch

besteht, nur im streitigen Verfahren zu entscheiden (MietSlg 24.055 f). Ob aufgrund der Ergebnisse des streitigen Verfahrens wegen geänderter Verhältnisse ein neuer Benützungsregelungsantrag gestellt werden kann, steht hier nicht in Frage. Bis zu einer diesbezüglichen rechtskräftigen Entscheidung ist im außerstreitigen Verfahren davon auszugehen, dass die festgestellte Vereinbarung in der vorliegenden Form vorliegt (RIS-Justiz RS0013554).

Ob das Nutzwertgutachten (Beilage B) zu einem Mindestanteil von 83/1278 (= 6,5 %) anstelle der Miteigentumsquote von 86/12147 (= 0,7 %) führen würde, ist nicht entscheidend. Nicht einmal die Rechtskraft einer Entscheidung im Nutzwertfeststellungsverfahren hindert mangels Bindungswirkung die sachliche Entscheidung im Benützungsregelungsverfahren. Die Festsetzung der Nutzwerte und damit das Nutzwertgutachten bildet keine Vorfrage im Benützungsregelungsverfahren. Ein Sinnzusammenhang besteht nur insofern, als das Verhalten der Streitteile zur Zeit des Abschlusses der Kaufverträge und ihre Vereinbarungen von Bedeutung sein können (WoBl 1992/114). Die Vereinbarungen anlässlich des Abschlusses der Kaufverträge und der erkennbare Vertragswille aller Kaufpartner dieses Haus betreffend sind bei der Benützungsregelung und der Interessenabwägung zugrundezulegen (WoBl 1992/113 f; 5 Ob 2017/96w; 5 Ob 104/97y). Ob die Begründung von Wohnungseigentum ursprünglich beabsichtigt war, ist allerdings ohne Relevanz, weil diese obligatorische Verpflichtung von der Antragstellerin nicht übernommen wurde (siehe ON 23 = MietSlg 51.063).

Aus den Feststellungen des Erstgerichtes ergibt sich, dass die Erstantragsgegnerin neben der Einräumung eines Benützungsrechtes an der Wohnung durch Zahlung beträchtlicher Beträge (= 500.000 S) die Liegenschaftsanteile erworben hat. Demgemäß ist es auch durchaus sachgerecht und billig, den auf die Kaufverträge zurückgehenden bestehenden faktischen Benützungszustand der Benützungsregelung zugrundezulegen (WoBl 1991/123). Da jedoch zur Prüfung der Angemessenheit des von der Erstantragsgegnerin zu entrichtenden Benützungsentgelts als Ausgleich für die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit Feststellungen fehlen, hat es beim Aufhebungsbeschluss zu verbleiben. Die dürftigen Feststellungen des Erstgerichtes lassen derzeit eine Überprüfung der durchaus tunlichen Zuweisung der schon bisher benützten Wohnungen als Ergebnis einer billigen Ermessensentscheidung nicht zu.

Eine Benützungsregelung soll nämlich grundsätzlich jedem Miteigentümer eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der gemeinschaftlichen Sache verschaffen, sofern auch unter Berücksichtigung der familiären Verhältnisse persönlicher Bedarf nach der in Anspruch genommenen Nutzung besteht. Unterschiedliche Nutzungsanteile sind durch Entrichtung eines angemessenen Benützungsentgelts auszugleichen. Die Regel, dass jedem Miteigentümer eine seinem Anteil entsprechende Sachnutzung zukommen soll, kann allerdings aus Gründen der Billigkeit eine weitgehende Durchbrechung erfahren. Schon die Berücksichtigung des persönlichen Bedarfs und der familiären Verhältnisse lässt sich nur über eine Abweichung von den Miteigentumsanteilsverhältnissen erreichen (5 Ob 2219/96a). Wird berücksichtigt, dass die Antragsgegner beim Erwerb ihrer Anteile ein Entgelt leisteten, das zum Erwerb der Anteile und auch der Nutzungsübertragung hinsichtlich der von ihnen bisher benützten Wohnungen führte, ist ihr Interesse einleuchtend, die bisher aufgrund der Miteigentümereigenschaft tatsächlich benützten Wohnungen auch weiterhin zu behalten. Die Antragstellerin beabsichtigt, die Räumlichkeiten im Hause nicht einem eigenen Wohnbedürfnis zuzuführen, sondern strebt eine allgemeine Vermietung an, sodass ein rein wirtschaftliches Interesse bei der Antragstellerin vorherrschend ist. Wenn auch ein persönliches Interesse der Antragsgegner, die die Wohnungen selbst benützen, gegenüber dem wirtschaftlichen Interesse der Antragstellerin höherwertig ist, so ist auch

bei einer nicht persönlichen Benützung durch die Antragsgegner, sondern einer von ihnen vorgenommenen Vermietung der Wohnungen zu berücksichtigen, dass dies aufgrund der bisher faktisch geübten Regelung und der dahinterstehenden Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, erfolgt ist. Daher ist das Interesse auch dieser Antragsgegner dem reinen Vermietungsinteresse der Antragstellerin nicht gleichzuhalten und hindert die Zuweisung der bisherigen Objekte nicht. Der Ansicht des Rekursgerichtes, dass die Aufteilung der Einnahmen hinsichtlich der von den Antragsgegnern vermieteten Wohnungen und der der Antragstellerin entsprechend den Anteilen zu erfolgen hat, kann sich der erkennende Senat daher nicht anschließen. Dennoch sind Feststellungen über die Benützungsverhältnisse erforderlich. Wenn auch keine Bindung an die Nutzwerte besteht, ist es notwendig, das tatsächliche Benützungsausmaß mit den ideellen Miteigentumsanteilen in Beziehung zu setzen und unter Berücksichtigung aller persönlichen Verhältnisse im Wege einer Interessenabwägung zu ermitteln, ob eine dem Anteil entsprechende Sachnutzung vorliegt. Sich ergebende unterschiedliche Nutzungsverhältnisse, wie bei der Erstantragsgegnerin, sind durch ein angemessenes Benützungsentgelt auszugleichen. Dabei kann auch die Frage erzielbarer Mieteinnahmen von Bedeutung sein.

Im Hinblick auf das vorliegende persönliche Interesse der Antragsgegner, die bisher ausgeübte Nutzung beizubehalten, die sie durch erhebliche Beträge erkauft haben, kann die von der Antragstellerin begehrte Räumung der von den Antragsgegnern benützten Wohnungen zur marktgerechten Vermietung nicht in Frage kommen. Dabei bedarf es des Rückgriffs auf eine innerhalb eines Gemeinschaftsverhältnisses bestehende besondere Treuepflicht nicht. Dazu kommt, dass die Benützung einer Liegenschaft aufgrund von Miteigentum, die nicht zum Zwecke der Vermietung von den Miteigentümern erworben wurde, grundsätzlich nicht auf die Erzielung von Mieterträgnissen abgestellt ist, wie dies die Antragstellerin anstrebt, sodass dieser Umstand bei der Interessenabwägung nicht zu berücksichtigen ist. Lediglich eine dem Anteil und den Bedürfnissen entsprechende Sachnutzung ist das Ziel des Benützungsregelungsverfahrens.

Da das Gericht bei der Benützungsregelung nicht an das Begehren der antragstellenden Partei gebunden ist, sondern diese nur als unverbindliche Anregung aufzufassen ist, um eine billige Lösung zu finden (RIS-Justiz RS0013385; 5 Ob 47/97s), bedurfte es keiner Abweisung der oben genannten Anregungen der Antragstellerin auf marktgerechte Vermietung, Räumung oder Festsetzung eines richtwertgerechten Zinses.

Anmerkung

E61795 09A00821

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0090OB00082.01A.0523.000

Dokumentnummer

JJT_20010523_OGH0002_0090OB00082_01A0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at