

Gemeinsames Wohneigentum ohne Benützungs- und Verwaltungsregelung

30.11.2010 16:19

Preis: *****,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Dennis Meivogel



Sehr geehrte Damen und Herren,

folgender Sachverhalt zu Ihrer Bewertung:

A + B haben von ihrer Mutter C ein Zweifamilienhaus inkl. Grundstück zu gleichen Teilen vor vielen Jahren notariell übertragen bekommen.

C wurde ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht auf die OG-Wohnung des Zweifamilienhauses eingetragen. A wohnte bislang schon unentgeltlich in der EG-Wohnung des Zweifamilienhauses (außer Nebenkosten).

B verlangt nun von A eine Art monatliche Ausgleichsleistung („Miete“) für die von A selbstbewohnte EG-Wohnung oder alternativ die gemeinsame Veräußerung des Vertragsgrundstücks und Rücklage des Veräußerungsgewinns für ggf. zukünftig anfallende Pflegeleistungen für C.

Wie sind hier die rechtlichen Grundlagen für A hinsichtlich der Forderung von B – insbesondere unter spezieller Berücksichtigung der nachstehenden Fakten:

In der notariellen Urkunde wird explizit darauf hingewiesen, dass für das gemeinschaftliche Eigentum nach Bruchteilen, keine Benützungs- und Verwaltungsregelung vereinbart wurde.

In der Urkunde ist das Recht auf Aufhebung der Gemeinschaft von A + B hinsichtlich dem Vertragsgrundstück als für immer ausgeschlossen bewilligt und die Eintragung dieses Rechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers des anderen Hälftenanteils im Grundbuch beantragt. Des Weiteren ist notariell auch ein Vorkaufsrecht vereinbart.

Darüber hinaus ist in der notariellen Urkunde festgelegt, dass die gesamten anfallenden laufenden Reparaturen für das Vertragsgrundstück durch A + C je zur Hälfte zu tragen sind. Die Außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jedoch gemeinsam von A + B zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Sehr geehrter Fragesteller,

gerne beantworte ich Ihre Fragen wie folgt.

Im vorliegenden Fall besteht eine Gemeinschaft nach Bruchteilen. Regelungen hierzu finden sich in den §§ 741 ff. BGB.

Nach der Vorschrift des § 743 BGB ist jeder Teilhaber zur Früchteziehung in Höhe seines Bruchteiles und auch zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Gegenstands insoweit befugt, als nicht der Mitgebrauch der übrigen Teilhaber beeinträchtigt wird.

Diese Regelung bezieht sich auf das Innenverhältnis zwischen den Teilhabern. Das Gesetz geht davon aus, dass jeder Teilhaber die Befugnis zum eigenen Gebrauch des Gegenstandes hat. Wenn - wie in Ihrem Fall - keine explizite Gebrauchsregelung getroffen worden ist, so hat jeder Teilhaber gegen die übrigen Teilhaber einen Anspruch auf die Duldung des Gebrauchs. Wenn ein Teilhaber gegen den Willen der anderen von der gemeinschaftlichen Sache alleine unentgeltlichen Gebrauch, so begründet dies eine Schadensersatzpflicht.

Daneben hat bei fehlender Regelung nach § 745 Abs. 2 BGB jeder Teilhaber Anspruch auf Zustimmung zu einer konkret formulierten Verwaltungs- und Benützungsregelung, die dem Interesse aller Teilhaber nach billigem

Ermessen entspricht. Dieser Anspruch kann im Klagewege durchgesetzt werden.

Wenn also - wie hier - ein gemeinschaftlicher Gegenstand durch einen Teilhaber alleine ohne Regelung nutzt, so muss er hierfür einen Ausgleich zahlen. Diesbezüglich kann der Teilhaber den allein nutzenden Teilhaber unmittelbar auf Zahlung verklagen.

Die Rechtsgrundlage für die "Ausgleichszahlung" ergibt sich vorliegend aus § 748 Abs. 2 BGB.

Hingegen besteht kein Anspruch auf Veräußerung des Objektes.

Nachfrage vom Fragesteller

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt,

vielen Dank für die Beantwortung.

Ich hätte da aber noch eine Rückfrage. Wie wird dann die Höhe einer "Ausgleichszahlung" von A an B bemessen? Ich gehe mal davon aus 50 % der ortsüblichen Miete für die von A genutzte Wohnung? Oder muss hier die Wohnung von C mit berücksichtigt werden?

Vielen Dank.

MfG

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Fragesteller,

Ihre Annahme trifft zu.

Die Wohnung der C wird nicht von A genutzt. Daher wird diese Wohnung nicht berücksichtigt.

NEU



Darf's noch eine Frage mehr sein?

Viele oder regelmäßige Fragen? Mit der Frag-einen-Anwalt.de Flatrate unbegrenzt Fragen stellen.



Jetzt eine Frage stellen

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

