

IZW ist aber nur eine faktische Regelung des Gebrauches anzunehmen, die nicht dauernd verbindlich sein sollte.<sup>1)</sup>

### c) Außerstreitrichter

Zum Zustandekommen der Benützungsregelung ist die Einstimmigkeit aller Miteigentümer unabdingbar. Sollte sie nicht erreicht werden, so bietet sich nur mehr die Möglichkeit des Antrages an den Außerstreitrichter. Diesen Antrag kann jedoch auch die Minderheit stellen, denn in Fragen der Ausübung von Miteigentumsrechten ist eine Majorisierung ausgeschlossen.<sup>2)</sup>

Der Zuständigkeitsbereich des Außerstreitrichters wird in § 26 WEG nur ungenau umrissen. FBC meint dazu etwas konkreter: "Als Faustregel kann man angeben, daß das außerstreitige Verfahren nur dann anzuwenden ist, wenn es um die Ersetzung des konstitutiven autonomen Akts einer Willensbildung der Gemeinschaft durch den Richter geht;...Die richterliche Genehmigung kann aber keine Sanktion im nachhinein beinhalten, sondern bezieht sich auf vorgeschlagene Maßnahmen..."<sup>3)</sup>

Zulässig istz es jedoch, "die Parteien zur Klärung einer streitigen Vorfrage, so zur Feststellung einer Vereinbarung, die einer solchen außerstreitigen Entscheidung entgegenstehen würde (Benützungsvereinbarung oder Mietvertrag), auf den Rechtsweg (§ 2 Abs. 2 Z. 7 AußStrG) zu verweisen."<sup>4)</sup>

1) MietSlg 32.075, 37.054; vgl Schimetschek, ImmZ 1973, 115; vgl Gamerith in Rummel I §834 Rz3

2) Köhler, AußStrG S. 34; FBC § 14 Rz 47

3) FBC § 14 Rz 44

4) Köhler, AußStrG S. 35