

RS OGH 1997/12/16 5Ob458/97g, 5Ob216/98w, 5Ob299/99b, 5Ob116/01x, 5Ob214/01h, 5Ob268/02a, 1Ob163/03g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.1997

Norm

ABGB §828

WEG 1975 §13c Abs1

WEG 1975 idF 3.WÄG §14 Abs1

WEG 2002 §18 Abs1

Rechtssatz

Verwaltungshandlungen für die Gemeinschaft der Miteigentümer sind einerseits von den bloßen Besitzhandlungen oder Gebrauchshandlungen der einzelnen Teilhaber, andererseits von den Verfügungen über das Gemeinschaftsgut oder einzelne Anteile daran zu unterscheiden. Verwaltungshandlungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es um Interessen aller Gemeinschaftler geht. Von den bloßen Besitzhandlungen oder Gebrauchshandlungen der einzelnen Miteigentümer heben sie sich dadurch ab, dass mit ihnen Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden (vergleiche MietSlg 37/29), während die Abgrenzung zu den Verfügungen nach den Auswirkungen der Geschäftsführungsakte auf das gemeinschaftliche Gut beziehungsweise die Anteile der Miteigentümer vorzunehmen ist. Zur Verwaltung gehört alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte; eine Verfügung greift in die Substanz der Gemeinschaftsrechte oder Anteilsrechte ein.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 458/97g

Entscheidungstext OGH 16.12.1997 5 Ob 458/97g

- 5 Ob 216/98w

Entscheidungstext OGH 29.09.1998 5 Ob 216/98w

nur: Verwaltungshandlungen für die Gemeinschaft der Miteigentümer sind einerseits von den bloßen Besitzhandlungen oder Gebrauchshandlungen der einzelnen Teilhaber, andererseits von den Verfügungen über das Gemeinschaftsgut oder einzelne Anteile daran zu unterscheiden. Zur Verwaltung gehört alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte; eine Verfügung greift in die Substanz der Gemeinschaftsrechte oder Anteilsrechte ein. (T1)

Beisatz: Die Abgrenzung zwischen Verwaltungshandlungen und Verfügungen ist nach den Auswirkungen auf das

gemeinschaftliche Gut beziehungsweise die Anteile der Miteigentümer zu ziehen. (T2)

- 5 Ob 299/99b

Entscheidungstext OGH 23.11.1999 5 Ob 299/99b

Vgl auch; nur: Verwaltungshandlungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es um Interessen aller Gemeinschaftler geht. (T3)

Beisatz: Die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderungen allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen der Miteigentümer ist keine Maßnahme der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft. Die Zulässigkeit einer solchen Maßnahme ist vielmehr nach anderen Kriterien zu prüfen (hier: analoge Anwendung des § 13 Abs 2 WEG). (T4)

- 5 Ob 116/01x

Entscheidungstext OGH 21.08.2001 5 Ob 116/01x

Beisatz: Der Erwerb dinglicher Rechte an einer Liegenschaft ist, auch wenn dieser der Erhaltung und Benützung des Hauptstammes dienen sollte, keine Verwaltungshandlung. Da in der geplanten Annahme der Schenkung der Nachbarliegenschaften keine Verwaltungsmaßnahme erblickt werden kann, besteht auch kein Anspruch auf Ersetzung der Zustimmung der Minderheit zur geplanten Maßnahme im Außerstreitverfahren. (T5)

- 5 Ob 214/01h

Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 214/01h

Vgl auch; Beis wie T5 nur: Der Erwerb dinglicher Rechte an einer Liegenschaft ist, auch wenn dieser der Erhaltung und Benützung des Hauptstammes dienen sollte, keine Verwaltungshandlung. (T6)

- 5 Ob 268/02a

Entscheidungstext OGH 20.11.2002 5 Ob 268/02a

nur: Verwaltungshandlungen für die Gemeinschaft der Miteigentümer sind einerseits von den bloßen Besitzhandlungen oder Gebrauchshandlungen der einzelnen Teilhaber, andererseits von den Verfügungen über das Gemeinschaftsgut oder einzelne Anteile daran zu unterscheiden. Zur Verwaltung gehört alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte. (T7)

- 1 Ob 163/03g

Entscheidungstext OGH 02.09.2003 1 Ob 163/03g

Vgl auch; nur: Zur Verwaltung gehört alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte. (T8)

nur T3

Veröff: SZ 2003/99

- 1 Ob 47/04z

Entscheidungstext OGH 18.03.2004 1 Ob 47/04z

nur T3

- 5 Ob 181/03h

Entscheidungstext OGH 15.06.2004 5 Ob 181/03h

Vgl auch; nur T3; nur T8; Beisatz: Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile einer Liegenschaft im Miteigentum regelmäßig zur ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 833 ABGB. § 14 Abs 1 Z 1 WEG 1975 beziehungsweise § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 beide jeweils in Verbindung mit § 3 MRG nennt in diesem Zusammenhang die Behebung ernster Schäden des Hauses. Die individuellen Gewährleistungsrechte der Miteigentümer gegenüber Dritten auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands der gesamten Baulichkeit können daher der Wohnungseigentümergeinschaft/Eigentümergeinschaft als Trägerin der Verwaltung der Liegenschaft rechtswirksam abgetreten werden. (T9)

Veröff: SZ 2004/93

- 5 Ob 148/04g

Entscheidungstext OGH 14.09.2004 5 Ob 148/04g

Vgl auch; nur T3; nur 8; nur T9

- 5 Ob 16/05x

Entscheidungstext OGH 24.05.2005 5 Ob 16/05x

- 5 Ob 18/06t

Entscheidungstext OGH 21.03.2006 5 Ob 18/06t

Vgl auch; nur T8; nur T3; Beisatz: Als „Verwaltungsgemeinschaft“ ist die Eigentümergemeinschaft jedenfalls hinsichtlich notwendig allgemeiner Teile der Liegenschaft Besitzmittlerin für die Gesamtheit der Mit- und Wohnungseigentümer und hat die gesetzliche Zweckbestimmung solcher Liegenschaftsteile im Rahmen ihrer Verwaltungsaufgaben und Befugnisse zu gewährleisten. (T10)

- 5 Ob 206/07s

Entscheidungstext OGH 08.01.2008 5 Ob 206/07s

Beisatz: Bei der Erhaltung eines Servitutsweges, der eine Wohnungseigentumsanlage mit dem öffentlichen Wegenetz verbindet, handelt es sich um eine Angelegenheit der Verwaltung. Gleiches gilt für die Entfernung von Schnee, der im Zuge der Schneeräumung neben dem Weg auf dem dienenden Grundstück gelagert wurde. (T11)
Veröff: SZ 2008/1

- 5 Ob 130/08s

Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 130/08s

nur T1; Beis wie T2; Beisatz: Verwaltungshandlungen zielen darauf ab, gemeinschaftliche Pflichten zu erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen wahrzunehmen. (T12)

Beisatz: Die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen der Miteigentümer stellt keine Maßnahme der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft dar. (T13)

Bem: Hier: Geplante Errichtung des Personenaufzugs für die ausschließliche Nutzung der Erstantragsgegnerin als Wohnungseigentümerin und anderer daran Berechtigter mit Ausstiegsstellen bloß im Erdgeschoß und im dritten Stock. (T14)

- 5 Ob 38/08m

Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 38/08m

Vgl; Beisatz: Bei der baulichen und rechtlichen Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten mit solchen, die im schlichten Miteigentum aller stehen, handelt es sich nicht um die Wahrnehmung gemeinschaftlicher Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsguts, sondern um substantielle tatsächliche und rechtliche Änderungen, bei denen die fehlende Zustimmung eines Teilhabers nicht durch einen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden kann. Diese Änderungen betreffen Verfügungsrechte der Miteigentümer. (T15)

- 5 Ob 272/09z

Entscheidungstext OGH 25.03.2010 5 Ob 272/09z

Auch; Beisatz: Die durch einen rechtswirksamen Beschluss der Eigentümergemeinschaft (§ 24 WEG) gedeckte Durchsetzung der Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft ist eine Maßnahme der Verwaltung. (T16)

Veröff: SZ 2010/33

- 5 Ob 150/10k

Entscheidungstext OGH 21.10.2010 5 Ob 150/10k

Vgl; Beis ähnlich wie T5; Beisatz: Die Umwidmung der Hausbesorgerdienstwohnung in ein selbständiges Wohnungseigentumsobjekt und dessen Veräußerung stellen Verfügungen iSd § 828 ABGB dar. (T17)

- 5 Ob 200/12s

Entscheidungstext OGH 20.11.2012 5 Ob 200/12s

Vgl; Vgl auch Beis wie T17; Beisatz: Ein Begehren auf Umwidmung eines allgemeinen Teils der Liegenschaft in ein Zubehörobject und damit ins Wohnungseigentum eines einzelnen Miteigentümers stellt eine Verfügung iSd § 828 ABGB dar. Eine solche bedarf der Einstimmigkeit und ist daher generell nicht vom Änderungsrecht nach § 16 Abs 2 WEG umfasst. (T18)

- 6 Ob 128/13m

Entscheidungstext OGH 28.11.2013 6 Ob 128/13m

Vgl

- 5 Ob 11/15a

Entscheidungstext OGH 24.03.2015 5 Ob 11/15a

Vgl

- 5 Ob 226/14t

Entscheidungstext OGH 28.04.2015 5 Ob 226/14t

Vgl auch; nur T3; Veröff: SZ 2015/39

- 5 Ob 216/15y
Entscheidungstext OGH 18.05.2016 5 Ob 216/15y
nur T3; Beis wie T12; Beis wie T13
- 9 Ob 18/17p
Entscheidungstext OGH 19.12.2017 9 Ob 18/17p
Auch; Beis wie T12; Beis wie T13
- 5 Ob 226/18y
Entscheidungstext OGH 25.04.2019 5 Ob 226/18y
Auch; nur T3; Beis wie T12
- 5 Ob 97/20f
Entscheidungstext OGH 22.10.2020 5 Ob 97/20f
nur T1; Beis wie T4; Beis wie T12; Beis wie T13
- 5 Ob 154/20p
Entscheidungstext OGH 15.04.2021 5 Ob 154/20p
Vgl; Beis wie T2; Beis wie T12; Beis wie T13
- 5 Ob 14/21a
Entscheidungstext OGH 11.10.2021 5 Ob 14/21a
nur T3
- 5 Ob 29/21g
Entscheidungstext OGH 20.10.2021 5 Ob 29/21g
nur T3
- 5 Ob 244/21z
Entscheidungstext OGH 01.06.2022 5 Ob 244/21z
nur T2; nur T8; Beis wie T3; Beis wie T12

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:RS0109188

Im RIS seit

15.01.1998

Zuletzt aktualisiert am

09.08.2022

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at