

**RS OGH 1979/7/5 7Ob659/79,  
7Ob691/79, 7Ob580/80, 3Ob9/82,  
5Ob17/82, 6Ob722/82, 5Ob70/82,  
5Ob569/82,**

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.07.1979

#### Norm

ABGB §828  
ABGB §833 C2  
ABGB §834  
ABGB §835 A  
ABGB §835 D  
WEG §14 Abs1

#### Rechtssatz

Die wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB eines der gemeinsamen Benützung dienenden Liegenschaftsteiles durch Beanspruchung eines Alleingebrauchsrechtes bedarf der Zustimmung aller Mit-(Wohnungs)eigentümer, deren mangelndes Einverständnis nur durch eine Entscheidung des Außerstreitrichters ersetzt werden kann. Mangels einer solchen einvernehmlichen oder gerichtlich getroffenen Benützungsregelung erfolgt der Eingriff in das gemeinsame Eigentum der übrigen Miteigentümer (Wohnungseigentümer) eigenmächtig (JBI 1960,337; MietSlg 8532, MietSlg 21059 uam).

#### Entscheidungstexte

- 7 Ob 659/79  
Entscheidungstext OGH 05.07.1979 7 Ob 659/79  
EvBl 1980/44 S 157
- 7 Ob 691/79  
Entscheidungstext OGH 31.01.1980 7 Ob 691/79  
Auch; SZ 53/18
- 7 Ob 580/80  
Entscheidungstext OGH 24.04.1980 7 Ob 580/80  
Auch; nur: Die wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB eines der gemeinsamen Benützung dienenden Liegenschaftsteiles durch Beanspruchung eines Alleingebrauchsrechtes bedarf der Zustimmung aller Mit-(Wohnungs)eigentümer, deren mangelndes Einverständnis nur durch eine Entscheidung des Außerstreitrichters ersetzt werden kann. (T1); Beisatz: Liegt keiner dieser Titel vor, so ist das Räumungsbegehren der

Mehrheitseigentümer gegen die Minderheitseigentümer berechtigt; die Rückgabe erfolgt an erstere als die gemäß § 833 ABGB zu ordentlichen Verwaltung des Hauses Berechtigten. Damit wird also einer allfälligen späteren Benützungsregelung nicht endgültig vorgegriffen. Demnach benötigen die Mehrheitseigentümer für eine solche Räumungsklage auch nicht eine gerichtliche Ermächtigung. (T2)

- 3 Ob 9/82

Entscheidungstext OGH 24.03.1982 3 Ob 9/82

Auch; Beisatz: Ingebrauchnahme einer Wohnung durch einen Miteigentümer. (T3)

- 5 Ob 17/82

Entscheidungstext OGH 13.07.1982 5 Ob 17/82

- 6 Ob 722/82

Entscheidungstext OGH 22.09.1982 6 Ob 722/82

Auch; nur T1

- 5 Ob 70/82

Entscheidungstext OGH 18.01.1983 5 Ob 70/82

Auch

- 5 Ob 569/82

Entscheidungstext OGH 26.04.1983 5 Ob 569/82

Auch; nur T1; Beisatz: Auch das Begehren den Miteigentümer zur Unterfertigung von Bauplänen für einen Dachbodenausbau zu verhalten und die durch den Ausbau des Dachbodens zusätzlich geschaffenen Wohnräume zur Alleinbenützung zuzuweisen, betrifft eine wichtige Veränderung der gemeinschaftlichen Sache im Sinne des § 834 ABGB und gehört daher ins außerstreitige Verfahren. (T4)

- 5 Ob 562/84

Entscheidungstext OGH 19.06.1984 5 Ob 562/84

nur T1; Beisatz: Hier: Abschluß eines Mietvertrages zwischen Miteigentümern. (T5)

- 2 Ob 730/86

Entscheidungstext OGH 26.05.1987 2 Ob 730/86

Auch; nur: Mangels einer solchen einvernehmlichen oder gerichtlich getroffenen Benützungsregelung erfolgt der Eingriff in das gemeinsame Eigentum der übrigen Miteigentümer (Wohnungseigentümer) eigenmächtig. (T6)

- 8 Ob 677/87

Entscheidungstext OGH 11.02.1988 8 Ob 677/87

- 5 Ob 46/90

Entscheidungstext OGH 20.12.1990 5 Ob 46/90

- 8 Ob 648/90

Entscheidungstext OGH 21.03.1991 8 Ob 648/90

Beisatz: Hier: Änderung einer Benützungsregelung. (T7); Veröff: WoBl 1991,159

- 10 Ob 1515/96

Entscheidungstext OGH 20.02.1996 10 Ob 1515/96

Vgl auch; nur T1; Beisatz: Auch die Zustimmungserteilung zur Baugenehmigung für die Adaptierung und Sanierung von Räumen, für die keine Benützungsregelung besteht, hat der Außerstreitrichter in Behandlung zu ziehen. (T8)

- 5 Ob 2330/96z

Entscheidungstext OGH 25.11.1997 5 Ob 2330/96z

Auch; nur T1

- 5 Ob 55/99w

Entscheidungstext OGH 21.12.1999 5 Ob 55/99w

Vgl auch; nur: Die wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB eines der gemeinsamen Benützung dienenden Liegenschaftsteiles durch Beanspruchung eines Alleingebrauchsrechtes bedarf der Zustimmung aller Mit-(Wohnungs)eigentümer. (T9)

- 5 Ob 174/02b

Entscheidungstext OGH 12.09.2002 5 Ob 174/02b

Vgl; nur T1; Beisatz: Es bedarf einer rechtsgestaltenden Genehmigung des Außerstreitrichters, damit wirksam die

Willensbildung der Gesamtheit aller Miteigentümer bewirkt werden kann. (T10); Beisatz: Ohne Vorliegen einer Entscheidung des Außerstreitrichters und ohne einvernehmliche Regelung liegt ein rechtswidriger Eingriff in das gemeinsame Eigentum der übrigen Miteigentümer vor. Es ist zwar die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit, nicht aber die Frage der Genehmigungsfähigkeit in einem streitigen Verfahren, das die Maßnahme zum Gegenstand hat, als Vorfrage zu lösen. (T11)

- 5 Ob 40/12m

Entscheidungstext OGH 09.08.2012 5 Ob 40/12m

Vgl; Beisatz: Ob in die Rechtssphäre der übrigen Teilhaber eingegriffen wird und deren wichtige Interessen berührt werden und ob mangels Einwilligung aller Miteigentümer Eigenmacht vorliegt, kann nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls beurteilt werden. (T12)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1979:RS0013198

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

21.09.2012

**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](http://www.jusline.at)