

RS OGH 1953/4/29 3Ob291/53, 1Ob310/59, 6Ob419/60, 6Ob302/64, 6Ob205/69, 6Ob32/70, 5Ob65/70, 5Ob86/74

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.04.1953

Norm

ABGB §833 E

ABGB §835 A

JN §1 DVe1

Rechtssatz

Die Mehrheit muss, falls sie wichtige Veränderungen gegen den Willen der Minderheit durchführen und die Minderheit nicht aus der Gemeinschaft austreten will, die Zustimmung des Richters im Verfahren außer Streitsachen erwirken. Haben aber die Mehrheitseigentümer eigenmächtig, das heißt, ohne diesbezügliche Entscheidung des Außerstreitrichters, gegen den Willen der Minderheit eine wichtige Veränderung vorgenommen, dann steht der Minderheit das Recht zu, im Rechtswege die Unterlassung und Beseitigung dieses Eingriffes zu begehrn.

Entscheidungstexte

- 3 Ob 291/53
Entscheidungstext OGH 29.04.1953 3 Ob 291/53
- 1 Ob 310/59
Entscheidungstext OGH 02.12.1959 1 Ob 310/59
nur: Haben aber die Mehrheitseigentümer eigenmächtig, das heißt, ohne diesbezügliche Entscheidung des Außerstreitrichters, gegen den Willen der Minderheit eine wichtige Veränderung vorgenommen, dann steht der Minderheit das Recht zu, im Rechtswege die Unterlassung und Beseitigung dieses Eingriffes zu begehrn. (T1)
Beisatz: Bauführung für eine Tankstelle auf einer Liegenschaft. (T2)
Veröff: EvBl 1960/65 S 130 = HBZ 1960,6,2 = JBl 1960,337 = ImmZ 1960,171
- 6 Ob 419/60
Entscheidungstext OGH 01.02.1961 6 Ob 419/60
Veröff: 1961/220 S 295
- 6 Ob 302/64
Entscheidungstext OGH 28.10.1964 6 Ob 302/64
Veröff: MietSlg 16020
- 6 Ob 205/69

Entscheidungstext OGH 10.09.1969 6 Ob 205/69

Veröff: JBI 1970,525

- 6 Ob 32/70

Entscheidungstext OGH 18.02.1970 6 Ob 32/70

nur T1; Veröff: MietSlg 22586

- 5 Ob 65/70

Entscheidungstext OGH 25.03.1970 5 Ob 65/70

Veröff: MietSlg 22586

- 5 Ob 86/74

Entscheidungstext OGH 25.04.1974 5 Ob 86/74

Veröff: MietSlg 26047

- 3 Ob 193/74

Entscheidungstext OGH 11.10.1974 3 Ob 193/74

nur T1; Veröff: MietSlg 26050

- 1 Ob 564/76

Entscheidungstext OGH 07.04.1976 1 Ob 564/76

nur T1; Beisatz: Diesen Rechtsstreit beeinflusst nicht, ob die vorgenommene wichtige Veränderung vorteilhaft oder werterhöhend ist. (T3)

Veröff: SZ 49/52 = ImmZ 1976,251 = MietSlg 28487/6

- 7 Ob 729/77

Entscheidungstext OGH 12.01.1978 7 Ob 729/77

nur: Die Mehrheit muss, falls sie wichtige Veränderungen gegen den Willen der Minderheit durchführen und die Minderheit nicht aus der Gemeinschaft austreten will, die Zustimmung des Richters im Verfahren außer Streitsachen erwirken. (T4)

Beisatz: Sistierung des Mehrheitsbeschlusses durch den Widerspruch auch nur eines Miteigentümers. (T5)

Veröff: SZ 51/5 = JBI 1978,541 = MietSlg 30086/10

- 7 Ob 736/77

Entscheidungstext OGH 02.03.1978 7 Ob 736/77

Beisatz: WEG 1975 (T6)

- 7 Ob 659/79

Entscheidungstext OGH 05.07.1979 7 Ob 659/79

nur T1

- 1 Ob 768/81

Entscheidungstext OGH 16.12.1981 1 Ob 768/81

auch; nur T1; Beis wie T5; Beisatz: Der Minderheitseigentümer kann auch gegen den Dritten (Vertragspartner der Mehrheit) vorgehen. (T7)

Veröff: MietSlg 33071

- 3 Ob 71/86

Entscheidungstext OGH 19.11.1986 3 Ob 71/86

auch; nur T4; Beis wie T5; Beisatz: Der Mehrheitsgrundsatz gilt auch für wichtige Veränderungen, doch bindet der Mehrheitsbeschluss nicht unbedingt, sondern erst nach der Erwirkung der Zustimmung des Richters im Verfahren außer Streitsachen. (T8)

Veröff: SZ 59/203 = JBI 1987,445

- 6 Ob 678/88

Entscheidungstext OGH 20.10.1988 6 Ob 678/88

nur T4; Beisatz: Hier: Einbau eines Liftes. (T9)

- 2 Ob 523/89

Entscheidungstext OGH 23.05.1989 2 Ob 523/89

auch; nur T4; Beis wie T5; Beis wie T7

Veröff: MietSlg XLI/21

- 5 Ob 150/92

Entscheidungstext OGH 16.02.1993 5 Ob 150/92

nur T4; Beisatz: Der Mehrheitsbeschluss, eine wichtige Veränderung durchzuführen, muss vor dem angestrebten Gerichtsbeschluss vorliegen. (T10)

Veröff: WoBl 1993,231 (Call) = ImmZ 1993,219

- 1 Ob 11/93

Entscheidungstext OGH 20.04.1993 1 Ob 11/93

auch; nur T1

- 4 Ob 2024/96t

Entscheidungstext OGH 16.04.1996 4 Ob 2024/96t

nur T4; Veröff: 69/90

- 4 Ob 2229/96i

Entscheidungstext OGH 15.10.1996 4 Ob 2229/96i

Beis wie T8; Beisatz: Der Richter muss prüfen, ob die Veränderung vom Standpunkt der Eigentümergesamtheit aus offenbar vorteilhaft, bedenklich oder nachteilig ist. Es wäre überflüssiger Formalismus, die Frage der Zumutbarkeit aus dem Streitverfahren auszuklammern und erst nach Rechtskraft des Urteiles auf Wiederherstellung und Einleitung der Exekution zu prüfen, ob die Maßnahme nicht doch zu genehmigen ist, wenn sämtliche Miteigentümer am Streitverfahren beteiligt sind und der (Streit-)Richter daher über keine anderen Entscheidungsgrundlagen verfügen wird als der (Außerstreit-)Richter, der im nachfolgenden Genehmigungsverfahren mit der Sache befasst würde. Eine Entscheidung durch den (Streit-)Richter, ob eine Baumaßnahme, die bereits durchgeführt wurde, dem anderen Miteigentümer zumutbar ist, ist daher möglich. (T11)

Veröff: SZ 69/228

- 5 Ob 2330/96z

Entscheidungstext OGH 25.11.1997 5 Ob 2330/96z

Auch; nur T4

- 1 Ob 242/98i

Entscheidungstext OGH 23.02.1999 1 Ob 242/98i

Vgl

- 6 Ob 236/00z

Entscheidungstext OGH 16.05.2001 6 Ob 236/00z

Auch; nur T4; Beisatz: Bei einer Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung muss der Minderheit (dem "Überstimmten") Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden. (T12)

Beisatz: Die Vertretungsmacht der Mehrheit erstreckt sich nicht auf wichtige Veränderungen. Der Dritte bleibt bis zur Entscheidung des Gerichtes gegenüber der Minderheit titellos. (T13)

- 5 Ob 174/02b

Entscheidungstext OGH 12.09.2002 5 Ob 174/02b

Vgl auch; nur T4; Beisatz: Es bedarf einer rechtsgestaltenden Genehmigung des Außerstreitrichters, damit wirksam die Willensbildung der Gesamtheit aller Miteigentümer bewirkt werden kann. (T14)

Beis abweichend zu T11: 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. (T15)

- 1 Ob 267/02z

Entscheidungstext OGH 28.01.2003 1 Ob 267/02z

nur T4; Beis wie T11 nur: Der Richter muss prüfen, ob die Veränderung vom Standpunkt der Eigentümergesamtheit aus offenbar vorteilhaft, bedenklich oder nachteilig ist. (T16)

Beis wie T12; Beisatz: Die durch den Meinungsaustausch unter den Gesellschaftern zustandegekommene Willensbildung vor der Beschlussfassung über die von der Mehrheit vorgeschlagene wichtige Veränderung ist in ihren Grundlagen von der nachträglichen richterlichen Prüfung dahin, ob die von der Mehrheit eigenmächtig geplante und schließlich auch durchgeführte wichtige Veränderung angesichts der gesellschaftlichen Interessenlage auch den Minderheitsgesellschaftern zumutbar ist, wesensverschieden. (T17) Beisatz: Die der

Minderheit einzuräumende Möglichkeit der Äußerung über eine beabsichtigte wichtige Veränderung vor der Beschlussfassung ist durch eine spätere richterliche Prüfung der Zumutbarkeit der von der Mehrheit eigenmächtig veranlassten wichtigen Veränderung für die Minderheit im Regelfall nicht substituierbar. (T18)
Beisatz: Hier: Wichtige Veränderung: Arbeiten an den Anlagen einer Quelle zur weiteren Ermöglichung des Trinkwasserbezugs und Nutzwasserbezugs. (T19)

Veröff: SZ 2003/7

- 6 Ob 83/06h

Entscheidungstext OGH 21.12.2006 6 Ob 83/06h

Auch; nur T4; Beis wie T16; Beisatz: Die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit durch einen Dachbodenausbau drängt bei einem Haus in gehobener Wohngegend mit zwei Wohnungen keineswegs die Vermutung auf, dies sei aus der Sicht aller Miteigentümer eine „bessere Benützung des Hauptstammes“. Eine solche Maßnahme mag den Wert des Hauses steigern und die Interessen des einen Miteigentümers befriedigen, kann aber nachteilig für die Wohnqualität sein. (T20)

- 3 Ob 144/08k

Entscheidungstext OGH 11.07.2008 3 Ob 144/08k

Auch; Beis wie T9; Beisatz: Bis zu einer Genehmigung durch den Außerstreitrichter darf der Mehrheitsbeschluss nicht durchgeführt werden. (T21)

- 5 Ob 40/12m

Entscheidungstext OGH 09.08.2012 5 Ob 40/12m

Vgl; Beis auch wie T15

- 5 Ob 7/13k

Entscheidungstext OGH 06.11.2013 5 Ob 7/13k

Vgl auch; Beisatz: Es macht keinen Unterschied, ob die Beklagte als Wohnungseigentümerin oder als schlichte Miteigentümerin in Anspruch genommen wird. (T22)

Beis wie T15

- 8 Ob 41/13g

Entscheidungstext OGH 17.12.2013 8 Ob 41/13g

Auch; Beis wie T2; Beis wie T10; Beis wie T12; Beis wie T18

- 5 Ob 73/14t

Entscheidungstext OGH 25.07.2014 5 Ob 73/14t

Auch; Beis wie T15

- 5 Ob 86/14d

Entscheidungstext OGH 04.09.2014 5 Ob 86/14d

Auch; Beis wie T15

- 5 Ob 149/14v

Entscheidungstext OGH 26.09.2014 5 Ob 149/14v

Vgl auch; Beis wie T15

- 5 Ob 38/15x

Entscheidungstext OGH 19.05.2015 5 Ob 38/15x

Vgl; Beis wie T15

- 1 Ob 179/21m

Entscheidungstext OGH 25.01.2022 1 Ob 179/21m

Vgl auch; nur T4; Beis wie T13; Beis wie T14

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1953:RS0013665

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

01.04.2022

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