

# I. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch

## Sachregister zum ABGB

### A

- Abgaben 1099
- Abnutzung 1111
- Afterbestand 1098
- Anzeige, Unglücksfall 1108
- Aufkündigung 1116f
- Auflösung 1112f
  - Aufkündigung 1116f
  - Untergang 1112
  - Veräußerung 1120f
  - Zeitablauf 1113
- Ausbesserungen 1097
- Geltendmachung 1097
- gewöhnliche 1096
- notwendige 1118f

### B

- Bauführung, nützliche 1118
- Beschädigung 1111
- Bestandsache
  - unbrauchbare 1104, 1107, 1117
  - Untergang 1112
- Bestandstück, mangelhaftes 1096
- Bestandvertrag
  - Begriff 1090
  - Erfordernisse 1092f
  - Erneuerung 1114f
  - Gegenstand 1092f
  - Verlängerung 1114f
  - Wirkung 1094
  - Zustandekommen 1094
- Bestandzins
  - Errichtung 1092, 1100
    - - Befreiung von der 1096
  - Erlassung 1104ff

### - in Früchten 1103

- Rückstand 1118
- Vorauszahlung 1102

### E

- Eintragung, Grundbuch 1095, 1120f
- Entschädigung für Bauführung 1119
- Erhaltung, brauchbarer Zustand 1096

### G

- Gebrauch, beschränkter 1105
- Gefahrenübernahme 1106
- Gesellschaftsvertrag 1103
- Gesundheitsschädlichkeit 1117

### H

- Haftung, Bestandnehmer für Beschädigung 1111

### I

- Immissionen 364
  - Ersatzpflicht 364a

### K

- Kündigung 1116f

### L

- Lasten 1099

### M

- Miteigentum 828ff
- Mietvertrag, Begriff 1091

### N

- nachteiliger Gebrauch 1118

# **ABGB**

---

Neuerrichtung, vermietetes Gebäude  
1118

## **P**

Pachtvertrag, Begriff 1091  
Pfandrecht 1101  
pfandweise Beschreibung 1101  
Pflichten, Bestandgeber 1096

## **R**

Rechtsnachfolger des Vermieters 1095

## **S**

Schadenersatz 1120  
Sittenwidrigkeit 879  
Störung des Bestandnehmers 1096  
Substanzveränderung 828

## **T**

Tod 1116a

**U**  
Übergabe in brauchbarem Zustand  
1096

Unglücksfall 1107 f  
Unterbestand 1098  
Untergang 1112  
– zufälliger 1106

## **V**

Veräußerung 1120 f  
– zwangsweise gerichtliche 1121  
Vorausbezahlung, Ersichtlichmachung  
im Grundbuch 1102  
Vorteilsanrechnung 1107

## **Z**

Zins, s Bestandzins  
Zurückbehaltungsrecht 1101  
Zurückstellung der Bestandsache 1109 ff  
zwingendes Recht 1096, 1117

# Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB

JGS 1811/946 idF BGBl I 2023/115

[Auszug]

## Von dem Eigentumsrechte

**§ 364.** (1) Ueberhaupt findet die Ausübung des Eigentumsrechtes nur in so fern Statt, als dadurch weder in die Rechte eines Dritten ein Eingriff geschieht, noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden. Im Besonderen haben die Eigentümer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen.

(2) Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen. Unmittelbare Zuleitung ist ohne besonderen Rechtstitel unter allen Umständen unzulässig.

(3) Ebenso kann der Grundstückseigentümer einem Nachbarn die von dessen Bäumen oder anderen Pflanzen ausgehenden Einwirkungen durch den Entzug von Licht oder Luft insoweit untersagen, als diese das Maß des Abs. 2 überschreiten und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstücks führen. Bundes- und landesgesetzliche Regelungen über den Schutz von oder vor Bäumen und anderen Pflanzen, insbesondere über den Wald-, Flur-, Feld-, Ortsbild-, Natur- und Baumschutz, bleiben unberührt.

### Entscheidungen:

**E 1.** Besteht ob des störenden Grundstücks – wie hier – ein Baurecht, so stehen dem Bauberechtigten am Grundstück grundsätzlich die Rechte eines Fruchtnießers zu (§ 6 Abs 2 BauRG); zudem ist er Eigentümer des Bauwerks. Dem Fruchtgenussberechtigten kommen nach außen hin die Rechte eines Eigentümers zu. Der formelle Eigentümer des mit einem Fruchtgenussrecht belasteten Grundstücks kann dem Fruchtgenussberechtigten daher weder ein bestimmtes Verhalten auferlegen noch ein (unerwünschtes) Verhalten verbieten (1 Ob 11/08 m). Daraus folgt, dass der Eigentümer eines mit einem Baurecht belasteten Grundstücks – aufgrund der zwingenden ge-

setzlichen Vorschriften für den Baurechtsvertrag grundsätzlich ungeachtet dessen konkreter Ausgestaltung – keine rechtliche Möglichkeit hat, dem Bauberechtigten gegenüber auf Abhilfe zu dringen. Mangels rechtlicher Einwirkungsmöglichkeit ist der für die Bejahung seiner Passivlegitimation erforderliche Sachzusammenhang zwischen Sachherrschaft und Immission daher nicht gegeben. **3 Ob 21/23 v.**

**E 2.** Wenn das Rekursgericht das auf die Öffnung der Dachhaut im Zuge der Aufstockung zurückzuführende Eindringen von Niederschlagswasser vom Gebäude der Beklagten ins angrenzende, in gekuppelter Bauweise errichtete Gebäude des Klägers als unmittelbare Zuleitung qualifiziert hat, hält sich dies im Rahmen der dargestellten Rsp. **2 Ob 131/23 p** Zak 2023, 313.

**E 3.** Das Herüberwachsen(lassen) von Wurzeln und Ästen ist idR aber nicht als unmittelbare Zuleitung zu qualifizieren, weil es an einem menschlichen Zutun fehlt (10 Ob 22/21 i Rz 29 mwN). Allerdings kann aus einem bloßen Naturwirken durch bewusstes Aufrechterhalten dieses Zustands eine unmittelbare Zuleitung werden, falls dadurch eine Gefährdung für Personen oder Sachen begründet wird (10 Ob 22/21 i Rz 30). **2 Ob 119/23 y** Zak 2023, 253 = immolex 2023, 373 (*Klein*). Siehe auch E 1 zu § 422 ABGB.

**E 4.** Der Verpflichtete hat dafür zu sorgen, dass sein Nachbar nicht durch unzulässige Immissionen beeinträchtigt wird; die Auswahl der Mittel bleibt dabei ihm überlassen. Anderes könnte nach jüngerer Rsp nur dann gelten, wenn offenkundig kein anderes Mittel zur Verhinderung unzulässiger Immissionen zur Verfügung steht (5 Ob 2/11 x; 4 Ob 99/12 f; 6 Ob 98/17 f jeweils mwN). **7 Ob 186/23 p.**

**E 5.** Der Maßstab der Wesentlichkeit der Einwirkung ist in erster Linie ein objektiver, der auf die Benutzung der Nachbargrundstücke abstellt und daher von der Natur und der Zweckbestimmung des beeinträchtigten Grundstücks abhängig ist. Maßgeblich ist nicht das subjektive Empfinden des sich gestört fühlenden Nachbarn, sondern das eines Durchschnittsmenschen, der sich in der Lage des Gestörten befindet (RS0010607; RS0010557; RS0010583; 2 Ob 1/16 k). Da die Normen des Nachbarrechts dem Interessenausgleich dienen und in hohem Maß einer wertenden Auslegung zugänglich sind, sind Immissionen jedenfalls zu dulden, wenn sie keine wesentliche Beeinträchtigung der ortsüblichen Nutzung hervorrufen, mögen sie auch noch so ortsunüblich sein (10 Ob 20/11 f). **4 Ob 242/22 z** immolex 2023/173 (*Hauswurz*).

**E 6.** Trifft die Beklagte nach dem Mietvertrag mit der Bauberechtigten die Verpflichtung zur Wartung bzw Instandhaltung des Dachgullys samt dem Wasserablaufsystem und liegt die Immissionsursache in einer Verstopfung des Ablaufsystems, die durch eine Wartung bzw Instandhaltung beseitigt werden kann, so ist die Beklagte als Mieterin des Gebäudes für den stören-

den Zustand verantwortlich, weshalb ihre Passivlegitimation zu bejahen wäre. **3 Ob 21/23v.** Siehe auch E 1 zu § 523 ABGB.

**E 7.** Hat der Verpflichtete durch einen Verstoß einen Störungszustand geschaffen, stört er weiter, solange dieser Zustand nicht beseitigt ist. Der Beseitigungsanspruch setzt voraus, dass eine Beseitigung des gesetzwidrigen Zustands in der Verfügungsmacht des Verpflichteten liegt (RS0079560 [T6, T19]). Dies ist vom Kläger zu behaupten und zu beweisen. Der Beseitigungsanspruch bezieht sich auf die Beseitigung der Immission selbst (4 Ob 43/11 v). **5 Ob 76/23x.**

**E 8.** Das Begehrn der Immissionsabwehrklage geht nämlich nur auf Unterlassung des Eingriffs. Es handelt sich nach der Rsp um kein Handlungsverbot, sondern um ein Erfolgsverbot, weshalb im Unterlassungstitel die Art, wie die Vermeidung der unzulässigen Immission zu geschehen hat, also die Auswahl der Schutzmaßnahmen dem Beklagten überlassen bleiben muss (vgl RS0010526; RS0010566). **3 Ob 21/23v.** Siehe auch E 1 zu § 523 ABGB.

**E 9.** Zur Begründung eines Unterlassungsanspruchs nach § 364 Abs 2 ABGB hat die Klägerin ihr Eigentumsrecht und die Einwirkung zu beweisen, die Beklagten hingegen die Zulässigkeit einer Einwirkung (RS0010474 [T4]; RS0120702). **1 Ob 32/23x.**

**E 10.** Die Rsp bejaht in Fällen des § 364 Abs 2 ABGB einen verschuldensunabhängigen Ausgleichsanspruch in analoger Anwendung des § 364 a ABGB, wenn eine dieser Bestimmung vergleichbare Interessenlage gegeben ist (vgl RS0010449 [T18]; RS0037182 [T1]). Das wird insb in Fällen angenommen, in denen wegen des mit einer behördlichen Genehmigung verbundenen Anscheins der Gefahrlosigkeit der bewilligten Maßnahmen eine Schadensabwehr praktisch erschwert, wenn nicht gar unmöglich gemacht wird (RS0010668), so vor allem bei behördlich genehmigten Bau- und Abbrucharbeiten oder Aufgrabungen in öffentlichen Verkehrsflächen und Erholungsflächen (RS0010668 [T2]; vgl auch RS0106324; 9 Ob 1/18 i). **6 Ob 2/23x.**

**E 11.** Ein Bauunternehmer, der auf dem emittierenden Grundstück Bauarbeiten durchführt, ist aber aufgrund des mit dem Grundeigentümer bestehenden Werkvertrags gerade nicht zu der von der Rsp geforderten Benutzung der Liegenschaft berechtigt; der für die Annahme seiner Passivlegitimation erforderliche Zusammenhang zwischen Sachherrschaft und Immission liegt bei ihm aufgrund seiner eingeschränkten Befugnisse nicht vor (RS0010654 [T18]; 9 Ob 1/18 i [ErwGr 5.]). **6 Ob 2/23x.**

**E 12.** Gleiches gilt für Schlichtungsverfahren nach § 364 Abs 3 ABGB iVm Art III ZivRÄG 2004, BGBl I 2003/91: Auch hier ist die Klage wegen Unzulässigkeit des Rechtswegs zurückzuweisen, wenn sie ohne die Voraussetzung

gen des Art III ZivRÄG 2004 eingebracht wird (RS0122901; *Ballon in Fasching/Konecny*<sup>3</sup> § 1 JN Rz 15/2). **3 Ob 128/23 d.**

**E 13.** Dass sich neu hinzukommende Nachbarn mit der im Gebiet vorherrschenden Immission abfinden müssen, entspricht stRsp; das Berufungsgericht hat etwa bereits erkannt, dass jemand, der ein Grundstück samt Gebäude mitten im Wald erworben hat, nicht – gestützt auf § 364 Abs 3 ABGB – die Beseitigung des Waldes fordern kann (vgl RS0112502 [insb T9]). **4 Ob 44/23 h** Zak 2023/260 = *Rainer*, immolex 2023/109.

### Literatur:

- Hauswurz*, Lärmimmissionen durch einen Sportplatz, immolex 2023/173  
*Iby*, Lärmimmissionen durch Musizieren in der Wohnung, immolex 2023/47  
*Klein*, Unterlassungsanspruch gegen „hereinragende“ Pflanzen, immolex 2023/174  
*Plank*, Schäden durch von einer Straße abfließendes Regenwasser, immolex 2023/174  
*Räth*, Wärmepumpe und Solaranlage am Dach, immolex 2023/79  
*Scharmer*, Nachbarrecht: Zulässigkeit von Lärmimmissionen durch „Schlagwerkspiel“ und Bestimmtheit von Begehrten und Urteilsspruch, wobl 2023/32  
*Zane*, Zur Änderung des natürlichen Wasserablaufs, immolex 2023/67

**§ 364 a.** Wird jedoch die Beeinträchtigung durch eine Bergwerksanlage oder eine behördlich genehmigte Anlage auf dem nachbarlichen Grund in einer dieses Maß überschreitenden Weise verursacht, so ist der Grundbesitzer nur berechtigt, den Ersatz des zugefügten Schadens gerichtlich zu verlangen, auch wenn der Schaden durch Umstände verursacht wird, auf die bei der behördlichen Verhandlung keine Rücksicht genommen wurde.

### Entscheidungen:

**E 1.** Nach stRsp und den überwiegenden Lehrmeinungen gelten die nachbarrechtlichen Ansprüche nach den §§ 364 ff ABGB auch im Verhältnis zwischen einem Privatgrundstück und einer öffentlichen Straße (RS0010565; *Kerschner/E. Wagner* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang<sup>3</sup> Vor §§ 364 – 364 b Rz 30 mwN; *Winner* in *Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> § 364 Rz 16). Ebenso ist in der jüngeren Rsp geklärt, dass öffentliche Straßenanlagen als behördlich genehmigte Anlagen gem § 364 a ABGB anzusehen sind (RS0010596; *Oberhammer/Scholz-Berger* in *Schwimann/Kodek*, ABGB<sup>5</sup> § 364 a Rz 9 FN 70 mwN; ausführlich und nach dem jeweiligen Landesrecht differenzierend *Kerschner/E. Wagner* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang<sup>3</sup> § 364 a Rz 91 ff mwN). **5 Ob 20/23 m** Zak 2023/443 = immo aktuell 2023/29 (*Höllwerth*) = immolex 2023/175 (*Plank*).

**E 2.** Eine unmittelbare Zuleitung ist gem § 364 Abs 2 Satz 2 ABGB ohne besonderen Rechtstitel unter allen Umständen unzulässig; das gilt grundsätzlich auch, wenn sie von einer behördlich genehmigten Anlage ausgeht (RS0010528 [T3]; RS0010683; Kerschner/E. Wagner in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang<sup>3</sup> § 364 Rz 193; Holzner in Kletečka/Schauer, ABGB<sup>1,06</sup> § 364 Rz 8 mwN). **5 Ob 20/23m** Zak 2023/443 = immolex aktuell 2023/29 (*Höllwerth*) = immolex 2023/175 (*Plank*).

**E 3.** Liegt – wie im Fall einer öffentlichen Straße – eine bewilligte Anlage iSd § 364a ABGB vor, muss der Nachbar über die aus dieser Gesetzesstelle resultierende Duldungspflicht hinaus eine unmittelbare Zuleitung nur hinnehmen, wenn ein besonderer Rechtsgrund dafür vorliegt. Dem Nachbarn muss auch insoweit ein Abwehrrecht genommen sein, das ihm sonst nach dem Inhalt seines Eigentums zugestanden wäre. **5 Ob 20/23m** Zak 2023/443 = immolex aktuell 2023/29 (*Höllwerth*) = immolex 2023/175 (*Plank*).

#### Literatur:

*Plank*, Schäden durch von einer Straße abfließendes Regenwasser, immolex 2023/174

### Gemeinschaftliche Rechte der Theilhaber

**§ 828.** (1) So lange alle Theilhaber einverstanden sind, stellen sie nur Eine Person vor, und haben das Recht, mit der gemeinschaftlichen Sache nach Belieben zu schalten. Sobald sie uneinig sind, kann kein Theilhaber in der gemeinschaftlichen Sache eine Veränderung vernehmen, wodurch über den Anteil des Andern verfügt würde.

(2) Eine gerichtliche oder vertraglich vereinbarte Benützungsregelung zwischen den Teilhabern einer unbeweglichen Sache wirkt auch für deren Rechtsnachfolger, wenn sie im Grundbuch angemerkt ist.

#### Entscheidungen:

**E 1.** Gem § 828 ABGB darf kein Miteigentümer gegen den Willen der übrigen an der gemeinschaftlichen Sache Veränderungen vornehmen, wodurch über den Anteil der anderen verfügt würde. Das gilt selbst für Veränderungen, die ein Miteigentümer an den ihm zur ausschließlichen Benützung überlassenen Teilen des gemeinsamen Guts vornimmt, wenn er dadurch in die Rechtsphäre der übrigen Miteigentümer eingreift (RS0013205). Es darf also kein Teilhaber einer gemeinsamen Sache bei Uneinigkeit der Miteigentümer Substanzveränderungen vornehmen (RS0013205 [T7]). **3 Ob 91/23p** immolex 2023/138 (*Kaufmann*) = NZ 2023/172 (*Terlitz*) = ecolex 2023/577. Siehe auch E 5, 6 zu § 523 ABGB.

**E 2.** Anders als bei Verwaltungshandlungen kann die fehlende Zustimmung eines Teilhabers im Fall von Änderungen tatsächlicher und rechtlicher Natur, die § 828 ABGB zu unterstellen sind, nicht durch einen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden, weil derartige Änderungen die Substanz der Gemeinschafts- oder Anteilsrechte betreffen und deshalb einem richterlichen Eingriff entzogen sind (RS0117159). Die Rechtmäßigkeit einer Substanzveränderung setzt eine einhellige Willensbildung der Miteigentümer voraus (RS0117159 [T2]; RS0013205). **7 Ob 35/23 g.** Siehe auch E 1 zu § 835 ABGB.

**E 3.** Zu den Verfügungen zählen Maßnahmen, die solche Auswirkungen auf die gemeinsame Sache haben, dass sie sich im gemeinsamen Recht und/oder den Anteilsrechten der Teilhaber niederschlagen, wie beispielsweise die Veräußerung der gemeinsamen Sache oder die Einräumung einer Dienstbarkeit an der gemeinsamen Sache als Maßnahmen rechtlicher Natur oder etwa der gänzliche Abriss, die Vernichtung des im Miteigentum stehenden Gebäudes als Maßnahme tatsächlicher Natur. Der bloße Umstand, dass eine Maßnahme die Substanz der gemeinsamen Sache betrifft, reicht für eine Qualifikation als Verfügung iSd § 828 ABGB noch nicht aus, könnte sie als solche doch auch in der Verwaltung der Sache begründet sein. **7 Ob 35/23 g.** Siehe auch E 1 zu § 835 ABGB.

**E 4.** Steht die notleidende Liegenschaft im Miteigentum, dürfen die Miteigentümer iSd § 828 ABGB den Antrag auf Einräumung eines Notweges nur gemeinsam stellen; die bloße Mehrheit, wie bei einer Maßnahme der ordentlichen Verwaltung nach § 833 ABGB, reicht nicht aus, weil es bei dem Notwegeantrag um eine „Verfügung über die gemeinschaftliche Sache“ geht (Neumayer in Gitschthaler/Höllwerth, AufStrG II § 9 NWG Rz 4 mwN). **9 Ob 100/22 d.**

### Literatur:

Kaufmann, Eigenmächtigkeiten eines Miteigentümers, immolex 2023/138

### Rechte des Theilhabers auf seinen Anteil.

**§ 829.** Jeder Theilhaber ist vollständiger Eigenthümer seines Anteiles. In so fern er die Rechte seiner Mitgenossen nicht verletzt, kann er denselben, oder die Nutzungen davon willkührlich und unabhängig verpfänden, vermachen, oder sonst veräußern (§. 361).

### Entscheidung:

**E 1.** Nach § 829 ABGB ist jeder Teilhaber vollständiger Eigentümer seines Anteils, wobei die Anteile nicht als reale, sondern als ideelle Teile verstanden

werden (*Tanczos/Eliskases in Rummel/Lukas, ABGB<sup>4</sup> § 829 Rz 1*). Jeder Miteigentümer hat daher auch Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der Sache, wenn er auch einen persönlichen Bedarf an einer solchen Nutzung hat (RS0013612; RS0013575). Solange keine Benützungsregelung erfolgt ist, hat er allerdings nicht das Recht auf ausschließliche Nutzung eines bestimmten realen Teiles. Eine von den übrigen Teilhabern ohne (bzw bis zu einem) allfälligen Widerspruch geduldete überproportionale Benützung – selbst Alleinbenützung der ganzen Liegenschaft (Einfamilienhaus) – ist weder titellos noch rechtswidrig (3 Ob 65/18g Pkt 1.1). **9 Ob 51/23 z.** Siehe auch E 1 zu § 839 ABGB.

**§ 830.** Jeder Theilhaber ist befugt, auf Ablegung der Rechnung und auf Vertheilung des Ertrages zu dringen. Er kann in der Regel auch die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen; doch nicht zur Unzeit, oder zum Nachtheile der Uebrigen. Er muß sich daher einen, den Umständen angemessenen, nicht wohl vermeidlichen Aufschub gefallen lassen.

#### **Entscheidungen:**

**E 1.** Nach der Rsp ist Realteilung regelmäßig dann möglich und tunlich, wenn die Sache (physisch bzw im Rechtssinn) geteilt werden kann, ohne dass es im Verhältnis der Summe der Einzelwerte zum Wert der ungeteilten Sache zu einer wesentlichen Wertminderung käme und die Sache zwischen den Teilhabern so aufgeteilt werden kann, dass die entstehenden Teile den Anteilen etwa gleichwertig und diese annähernd gleich beschaffen sind, ohne dass ein unverhältnismäßiger Wertausgleich notwendig wird (RS0013852; RS0013854; RS0013831; RS0106352 uva). Geringfügige Umbaukosten schließen die Begründung von Wohnungseigentum nicht aus (5 Ob 209/98 x; RS0013865 [T2, T3, T7]). **1 Ob 241/22 f** EvBl 2023/212 (*Steininger*). Siehe auch E 2, 3 zu § 364c ABGB, E 1 zu § 847 ABGB.

**E 2.** Ein zugunsten eines Dritten auf einer im Miteigentum der Gatten stehenden Liegenschaft eingetragenes Veräußerungsverbot (§ 364c ABGB) hindert im Aufteilungsverfahren nicht eine – allenfalls auch mit geringfügigen Anteilsverschiebungen verbundene – Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum. Eine über eine solche Realteilung hinausgehende Verschiebung von Anteilen (etwa durch Zuweisung eines Wohnungseigentumsobjekts an einen der Gatten) bedarf aber der Zustimmung des Verbotsberechtigten. **1 Ob 241/22 f** EvBl 2023/212 (*Steininger*). Siehe auch E 2, 3 zu § 364c ABGB, E 1 zu § 847 ABGB.

### Literatur:

Jenewein, Teilungsklage – Voraussetzungen der Realteilung, immolex 2023/103

**§ 831.** Hat sich ein Theilhaber zur Fortsetzung der Gemeinschaft verbunden, so kann er zwar vor Verlauf der Zeit nicht austreten; allein diese Verbindlichkeit wird, wie andere Verbindlichkeiten, aufgehoben, und erstreckt sich nicht auf die Erben, wenn diese nicht selbst dazu eingewilligt haben.

**§ 832.** Auch die Anordnung eines Dritten, wodurch eine Sache zur Gemeinschaft bestimmt wird, muß zwar von den ersten Theilhabern, nicht auch von ihren Erben befolgt werden. Eine Verbindlichkeit zu einer immerwährenden Gemeinschaft kann nicht bestehen.

### Rechte der Theilhaber in der gemeinschaftlichen Sache:

#### a) In Rücksicht des Hauptstammes:

**§ 833.** Der Besitz und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache kommt allen Theilhabern insgesamt zu. In Angelegenheiten, welche nur die ordentliche Verwaltung und Benützung des Hauptstammes betreffen, entscheidet die Mehrheit der Stimmen, welche nicht nach den Personen, sondern nach Verhältniß der Anteile der Theilnehmer gezählt werden.

### Literatur:

Brugger, Der selbstverwaltende Mehrheitseigentümer, wobl 2023, 355

Klausberger, Fruchtgenussrecht an Anteilen einer im Alleineigentum stehenden Liegenschaft und Bereicherungsrecht, wobl 2023/74

Löcker, Vertretung der Eigentümergemeinschaft durch den mit Vollmacht geschaffenen Mehrheitseigentümer, wobl 2023/126

**§ 834.** Bey wichtigen Veränderungen aber, welche zur Erhaltung oder bessern Benützung des Hauptstammes vorgeschlagen werden, können die Ueberstimmten Sicherstellung für künftigen Schaden; oder, wenn diese verweigert wird, den Austritt aus der Gemeinschaft verlangen.

### Entscheidung:

**E 1.** Demgegenüber ist aber die Aufkündigung (ebenso wie der Abschluss) von Bestandverträgen mit einem Miteigentümer in einem im Miteigentum stehenden Hause eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme iSd § 834 ABGB, der alle Miteigentümer zustimmen müssen (vgl RS0013594,