

# I. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch

## Sachregister zum ABGB

### A

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

### B

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

- in Früchten 1103
- Rückstand 1118
- Vorausbezahlung 1102

### E

- Eintragung, Grundbuch 1095, 1120 f
- 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
  - Befestigung 364 b
  - Ersatzpflicht 364 a

### K

- Kündigung 1116 f

### L

- Lasten 1099

### M

- Mietvertrag, Begriff 1091
- Miteigentum 828 ff

### N

- nachteiliger Gebrauch 1118

Neuerichtung, 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 1107f  
Unterbestand 1098  
Untergang 1112  
– zufälliger 1106

### V

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

### Z

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

# Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB

JGS 1811/946 idF BGBl I 2024/33

NEU

[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 Grundstückes 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.** Nach stRp ist ein auf § 364 Abs 2 Satz 2 ABGB gestützter Unterlassungsanspruch aber dann nicht berechtigt, wenn sich eine willkürliche Änderung der natürlichen Abflussverhältnisse, durch die es zu einer unmittelbaren Zuleitung auf das Nachbargrundstück kommt, auf **dieses nur geringfügig auswirkt und dies kein vernünftiger Mensch als nennenswerten Nachteil ansähe** (RS0121625). Unmittelbare Einwirkungen mit nur geringfügigen Auswirkungen auf das betroffene Grundstück können demnach nicht mit Unterlassungsklage (Eigentumsfreiheitsklage) abgewehrt werden (1 Ob 27/21 h ua). **1 Ob 100/24 y.**

**E 2.** Ein Unterlassungsgebot muss das verbotene Verhalten so deutlich umschreiben, dass es dem **Beklagten als Richtschnur** für sein künftiges Verhalten dienen kann. Diesem Erfordernis genügen nicht näher konkretisierte, allgemeine Begriffe nicht. Es muss in einer für das Gericht und die Parteien unverwechselbaren Weise feststehen, was geschuldet wird (RS0119807). Dementsprechend ist es zulässig, die konkrete Verletzungshandlung zu nennen und das Verbot auf ähnliche Eingriffe zu erstrecken, oder das unzulässige Verhalten verallgemeinernd zu umschreiben und durch „insbesondere“ aufgezählte Einzelverbote zu verdeutlichen. Immer muss der Spruch aber den Kern der Verletzungshandlung erfassen (8 Ob 137/21 m mwN). Die Abgrenzungskriterien müssen stets derart bestimmt angegeben sein, dass es zu keiner Verlagerung des Rechtsstreits in das Exekutionsverfahren kommt (RS0000878 [T 7]). So wie einem Beklagten nicht generell aufgetragen werden kann, sich rechtmäßig zu verhalten (RS0119807 [T 3]), würde eine generelle Verpflichtung zur Unterlassung – zB von „Handlungen zu Zwecken des Wettbewerbs, die gegen die guten Sitten verstoßen“ (4 Ob 140/06 a) – keinen ausreichend bestimmten Exekutionstitel bilden (RS0000771). **1 Ob 100/24 y.**

**E 3.** Bei bloß „hereinragenden“ Pflanzen gewährt der OGH in nunmehr stRsp Ansprüche auf Unterlassung und/oder Beseitigung nach § 364 ABGB einerseits dann, wenn es durch die Pflanzenteile zu einem die Güter des Nachbarn konkret gefährdenden und deshalb rechtswidrigen Zustand kommt, und andererseits, wenn die Beeinträchtigung unter Bedachtnahme auf das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot die ortsübliche Benützung des Grundeigentums wesentlich beeinträchtigt und einen unzumutbaren Zustand herbeiführt. Allerdings besteht insoweit nach wie vor ein Vorrang des § 422 ABGB, als keine Ansprüche nach § 364 ABGB bestehen, **wenn der gefährdende oder sonst beeinträchtigende Zustand durch die Ausübung des Selbsthilferechts leicht und einfach beseitigt werden kann** (2 Ob 119/23 y; 10 Ob 22/21 i; RS0122902 [zu § 364 Abs 3 ABGB]). Um § 422 ABGB nicht völlig zu entwerten, kann diese Voraussetzung für Ansprüche nach § 364 ABGB erst dann angenommen werden, wenn die Ausübung des (vorrangigen) Selbsthilferechts unmöglich, unzumutbar erschwert oder nicht zielführend ist, weil der Nachbar auch bei Ausübung der Selbsthilfe im Wesentlichen in der gleichen beeinträchtigenden Situation verbliebe (10 Ob 22/21 i).

Diese Sonderkonstellationen ändern jedoch nichts daran, dass im Allgemeinen das Herüberwachsen von Ästen und Wurzeln über die Grundgrenze auch weiterhin nicht untersagt werden kann (10 Ob 22/21 i; ErläutRV 173 BlgNR 22. GP 15). **1 Ob 100/24 y.**

**E 4.** Nach hA steht ein solcher **Grenzbaum in ideellem Miteigentum**, er bildet also kein real geteiltes Eigentum (10 Ob 47/13 d; statt vieler *Holzner*

in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, ABGB<sup>3</sup> § 421 Rz 2 mwN, der sich zudem gegen eine Differenzierung nach dem Verhältnis der jeweiligen Stammflächen und für Miteigentum zu gleichen Teilen ausspricht). Dies ist – wie bei den „Grenzeinrichtungen“ iSd § 854 ABGB (7 Ob 210/20p; 3 Ob 201/15b mwN; RS0013894) – als Miteigentum iSd §§ 825 ff ABGB zu verstehen. Nach § 421 ABGB kann also durch Pflanzen an der Grenze Miteigentum (Zuwachs) entstehen (10 Ob 47/13 d). **1 Ob 100/24 y.**

**E 5.** Gemäß § 364 Abs 2 ABGB sind **Immissionen** soweit unzulässig, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstücks wesentlich beeinträchtigen. Beide Kriterien **müssen kumulativ** vorliegen, weshalb auch übermäßige Immissionen zu dulden sind, wenn sie die ortsübliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen, aber auch, wenn sie das ortsübliche Maß nicht übersteigen, obwohl die ortsübliche Nutzung des Grundstücks dadurch wesentlich beeinträchtigt wird (RS0010587 [T 4]; 1 Ob 62/20 d). **3 Ob 20/24 y.**

#### Literatur:

Rainer, Der „Angstschnitt“ – neue Regelung zur Haftung für Bäume, *immolex* 2024/85

**§ 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.

#### Entscheidung:

**E 1.** Die Rsp bejaht Ersatzansprüche in Analogie zu § 364 a ABGB bei Vorliegen einer dieser Bestimmung vergleichbaren Interessenlage. Eine solche wird insb angenommen, wenn durch eine behördliche (Bau-)Bewilligung einer Anlage der Anschein ihrer Gefährlosigkeit erweckt und dadurch eine Schadensabwehr praktisch erschwert oder unmöglich gemacht wurde (RS0010668). § 364 a ABGB wird aber auch analog angewandt, wenn zwar eine solche Genehmigung fehlt, durch eine Anlage aber **ein Schaden eintrat, bevor der betroffene Nachbar sein Untersagungsrecht faktisch ausüben konnte** (RS0010668 [T 7]); ebenso wenn ein Immissionsschaden auftritt und einerseits der geschädigte Nachbar der Schadensgefahr ausgeliefert war und andererseits für den Haftpflichtigen der Eintritt des Schadens ein kalkultiertes Risiko darstellte, das er zu seinem Nutzen einging (RS0111420

[T 1]; 2 Ob 12/19 g). Der Nachbar haftet dann für alle adäquaten Schäden, die aus dem besonderen Gefährdungspotenzial der Anlage resultieren (4 Ob 233/18 w; 2 Ob 1/19 i, jeweils mwN). **1 Ob 123/24 f.**

**§ 364 b.** Ein Grundstück darf nicht in der Weise vertieft werden, daß der Boden oder das Gebäude des Nachbars die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, daß der Besitzer des Grundstückes für eine genügende anderweitige Befestigung Vorsorge trifft.

### **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 Antheil des Andern verfügt würde.

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

### **Entscheidungen:**

**E 1.** Das deckt sich mit dem zu § 828 Abs 1 ABGB ergangenen Rechtssatz, wonach die wegen des nach dieser Bestimmung geltenden Einstimmigkeitsprinzips erforderliche Willensbildung in der formlosen Zustimmung aller zur betreffenden Verfügung besteht, und dass diese eine Willenserklärung ist und daher auch nachträglich konkludent erfolgen kann (3 Ob 151/11 v, mit Verweisen auf die Lit; 2 Ob 206/55 und 5 Ob 314/65). Der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung der Voraussetzungen für die Berechtigung der Eigentumsfreiheitsklage ist der Schluss der mündlichen Verhandlung in erster Instanz (vgl 5 Ob 241/09 s; 5 Ob 97/20 f; 1 Ob 110/20 p). **4 Ob 169/23 s.**

**E 2.** Die Abschreibung einzelner Bestandteile eines Grundbuchskörpers ist eine Sachverfügung iSd § 828 Abs 1 ABGB und bedarf daher der Zustimmung sämtlicher Theilhaber. § 3 Abs 1 LiegTeilG, der sich seinem Wortlaut nach auf alle Personen bezieht, für die dingliche Rechte am Grundbuchskörper bücherlich eingetragen sind, ist daher teleologisch zu reduzieren. **2 Ob 225/23 m.**

**E 3.** In Verfahren, die der Wahrung des Gesamtrechts dienen, ist jeder Theilhaber (Miteigentümer) allein und ohne Zustimmung der übrigen sowie ohne richterliche Ermächtigung klagebefugt (RS0013417). Dazu gehört etwa die Erhebung einer Räumungsklage gegen titellose Benützer (7 Ob 145/23 h

mzwN). Allerdings steht dem Miteigentümer dieses Recht nur insoweit zu, als er sich nicht in Widerspruch zu anderen Miteigentümern setzt (5 Ob 46/22 h; 7 Ob 145/23 h; RS0012114 [T 1, T 23]; RS0012137 [T 7]). In diesem Sinne entspricht es auch der jüngeren Rsp des OGH zur Negatorienklage (§ 523 ABGB), dass dem Eingriff eines Dritten die Eigenmacht schon fehlt, wenn nur ein Teilhaber den Eingriff gestattet hat (2 Ob 155/08 w; 5 Ob 60/20 i; 7 Ob 145/23 h mzwN). Die zitierte Rsp zu § 523 ABGB muss mangels eines sachlichen Unterschieds auch für die Räumungsklage gelten (3 Ob 21/13 d [obiter]; 3 Ob 135/14 w; 7 Ob 145/23 h mwN). Im vorliegenden Fall will die ehemalige Frau des Klägers den bestehenden Zustand aufrecht erhalten und weiterhin mit der Beklagten zusammenleben. Die Beurteilung der Vorinstanzen, dass sich vor diesem Hintergrund der Kläger mit seiner Klage als Hälfteeigentümer der Eigentumswohnung in Widerspruch zum Verhalten des anderen Miteigentümers setze, sodass sein Klagebegehren gegen seine Tochter als Dritte scheitern müsse, ist nicht zu beanstanden. **7 Ob 179/24 k.**

**E 4.** In der Rsp ist auch die teilweise Aufhebung der Gemeinschaft durch Realteilung anerkannt, sofern dadurch keine wirtschaftliche Einheit zerstört wird. Dabei besteht die Möglichkeit, dass nicht real geteilte Objekte entweder der Zivilteilung unterworfen werden oder gemeinschaftlich bleiben. **Das Nebeneinander von Real- und Zivilteilung ist daher grundsätzlich möglich** (5 Ob 89/99 w; 5 Ob 12/09 i; 5 Ob 100/16 s; 5 Ob 151/22 z). Dabei handelt es sich jedoch ebenfalls um einen Anwendungsfall der Realteilung (RS0013240 [T 4]), der nur in Betracht kommt, wenn er tunlich und möglich im oben dargestellten Sinn ist. **5 Ob 119/24 x** immo aktuell 2024, 179 (Höllwerth) = immolex 2024, 428 (Kathrein) = Zak 2024, 333.

**E 5.** Dazu hat der Fachsenat aber bereits wiederholt ausgesprochen, dass bei der Beurteilung der Möglichkeit einer **Realteilung** von der objektiven gegenwärtigen Beschaffenheit der Gesamtliegenschaft auszugehen ist (RS0015827). **Fiktive Sachverhalte haben demgegenüber außer Betracht zu bleiben** (vgl 5 Ob 167/22 b mwN). Diese Grundsätze kommen auch dann zum Tragen, wenn zunächst die Beschaffenheit der Liegenschaft durch Abriss der Gebäude verändert werden muss, um erst dadurch eine Teilbarkeit der dann unbebauten Liegenschaft zu ermöglichen. **5 Ob 119/24 x** immo aktuell 2024, 179 (Höllwerth) = immolex 2024, 428 (Kathrein) = Zak 2024, 333.

### Rechte des Teilhabers auf seinen Anteil.

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

**§ 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.

**Entscheidung:**

**E 1.** Unzeit ist ein objektiver, außerhalb der Beteiligten bestehender und für alle in gleicher Weise wirkender Umstand, der die Teilung zwar nicht verhindert, aber zur gegebenen Zeit unzweckmäßig und für beide Teile schädigend macht, insb weil sich kein angemessener Preis erzielen lässt (RS0013287 [T 2]).

Demgegenüber bildet der Nachteil der Übrigen ein selbständiges Teilungshindernis, kraft dessen auch subjektiv zumindest einen Teilhaber betreffende Umstände berücksichtigt werden können (2 Ob 195/23 z mwN). Solch ein individueller Nachteil steht dem Teilungsbegehren dann entgegen, wenn eine umfassende Interessenabwägung die Position des benachteiligten Mit-eigentümers höher bewertet als die Position des Teilungswilligen (RS0013324). Im Rahmen dieser Interessenabwägung wären auch subjektive Nachteile beachtlich (5 Ob 82/14 s; RS0013325 [T 4]).

Als Nachteil der Übrigen versteht die stRsp regelmäßig aber nur Nachteile für die Teilhaber an der gemeinsamen Sache, nicht aber für deren nahe Angehörige (RS0013336 [T 12]). Die Behauptungs- und Beweislast für Teilungshindernisse trifft den Beklagten, der konkrete Umstände dartun muss, die ein Teilungshindernis begründen können (5 Ob 197/13 a). **5 Ob 101/24 z** Zak 2024/558 = iFamZ 2024/183 (*Deixler-Hübner*).

**§ 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 eingewilliget 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 Antheile der Theilnehmer gezählt werden.

**§ 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.** In Bezug auf Miteigentümer ist § 835 ABGB unabhängig davon, ob es sich um eine Maßnahme der ordentlichen (§ 833 ABGB) oder der außerordentlichen (§ 834 ABGB) Verwaltung handelt, jedenfalls dann anzuwenden, wenn Uneinigkeit in Form einer Stimmengleichheit besteht (RS0013393 [T 2]; RS0013734); in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung gilt dies nur soweit, als dies nötig ist, die sonst bei Stimmengleichheit unlösbare Pattstellung zu beheben (RS0013734 [T 2]; vgl RS0013413). Bei Uneinigkeit zweier Hälfteeigentümer ist daher immer die Entscheidung des Außerstreitrichters notwendig (vgl 8 Ob 41/21 v mwN).

In Beachtung des Grundsatzes, dass niemand in eigener Sache Richter sein kann, muss einem Miteigentümer (mag er auch Mehrheitseigentümer sein), gegen den sich eine wichtige Veränderung iSd § 834 ABGB richten soll – etwa wenn Ansprüche der Gemeinschaft gegen ihn geltend gemacht werden sollen oder ein Mietvertrag mit ihm gekündigt werden soll –, die Mitwirkung an der Beschlussfassung der Miteigentümer über eine solche Sache grundsätzlich versagt werden (vgl RS0013594, RS0013436, RS0013609 [T 9], RS0013680; hA: vgl auch *Klausberger* in Klang<sup>3</sup> §§ 834, 835 ABGB [2022] Rz 13 und § 833 ABGB [2022] Rz 37, *Tanczos/Eliskases* in *Rummel/Lukas*<sup>4</sup> § 834 ABGB [2015] Rz 11 und *Sailer/Painsi* in KBB<sup>7</sup> [2023] § 833 ABGB Rz 5, jeweils mwN aus Rsp und Lehre). Die anderen Miteigentümer, die eine solche außerordentliche Verwaltungsmaßnahme durchführen wollen, haben in einem solchen Fall die Ermächtigung durch den Außerstreitrichter einzuholen (vgl RS0013436; RS0013680). **8 Ob 43/24t** immolex 2024/147 (*Kaufmann*).

**Literatur:**

*Lödl-Klein/Göber/Kapp*, Photovoltaikanlagen im Wohnungseigentum und Contracting, immolex 2024/160

**§ 835.** Wollen sie nicht austreten; oder geschähe der Austritt zur Unzeit; so soll das Los, ein Schiedsmann, oder, wofern sie sich darüber nicht einhellig vereinigen, der Richter entscheiden, ob die Veränderung unbedingt oder gegen Sicherstellung Statt finden soll oder nicht. Diese Arten der Entscheidung treten auch bey gleichen Stimmen der Mitglieder ein.

**Entscheidung:**

**E 1.** Der Außerstreitrichter hat nach § 835 ABGB eine wichtige Veränderung (wie hier die Antragstellung nach § 11 LPG) zu genehmigen, wenn sie offenbar (also eindeutig) vorteilhaft ist. Ob dies der Fall ist, ist nach den Umständen des Einzelfalls und vom Standpunkt der Gesamtheit aller Miteigentümer zu beurteilen (RS0013703; RS0013440), etwa dahin, ob bspw eine Maßnahme der Kündigung eines mietenden Miteigentümers bessere Verwendungsaussichten für das Objekt mit sich bringt (vgl 5 Ob 8/09a). Der Beschluss des Außerstreitrichters ist eine im Wesentlichen von Billigkeitserwägungen getragene Ermessensentscheidung (RS0013650 [T 2]).  
**8 Ob 43/24t** immolex 2024/147 (*Kaufmann*).

**Literatur:**

*Lödl-Klein/Göber/Kapp*, Photovoltaikanlagen im Wohnungseigentum und Contracting, immolex 2024/160

**§ 836.** Ist ein Verwalter der gemeinschaftlichen Sachen zu bestellen; so entscheidet über dessen Auswahl die Mehrheit der Stimmen, und in deren Abgang der Richter.

**§ 837.** Der Verwalter des gemeinschaftlichen Gutes wird als ein Machthaber angesehen. Er ist einerseits verbunden, ordentliche Rechnung abzulegen; andererseits aber befugt, alle nützlich gemachte Auslagen in Abrechnung zu bringen. Dieses gilt auch in dem Falle, daß ein Theilgenosse ein gemeinschaftliches Gut ohne Auftrag der übrigen Theilnehmer verwaltet.

**Entscheidung:**

**E 1.** Nach der zutrA des Rekursgerichts ist ein **einzelner Teilhaber, der ein gemeinschaftliches Gut ohne Auftrag der übrigen verwaltet**, nach § 837