

# TE OGH 1953/4/29 3Ob291/53

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.04.1953

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr.Wahle als Vorsitzenden und durch die Räte des Obersten Gerichtshofes Dr.Bernard, Dr.Deutsch, Dr.Bistritschan und Dr.Kisser als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Olga F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Josef Stürzenbaum, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei 1.) Stefan N\*\*\*\*\*, 2.) Hermine S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Max Preiszecker, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unterlassung, (Streitwert S 2.000,-), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 27.Dezember 1952, GZ 43 R 1854/52, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hernals vom 20.Mai 1952, GZ 7 C 602/50-25, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagten sind zur ungeteilten Hand schuldig, der Klägerin die mit S 484,37 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin als 1/6 Eigentümerin des Hauses Wien 16., R\*\*\*\*platz 4, stellt das Begehren, die Beklagten zur ungeteilten Hand schuldig zu erkennen, im erwähnten Hause jegliche und auf Zusammenlegung der Wohnungen Nr. 14/15 einerseits und Nr. 16 anderseits gerichteten und insbesondere die durch Beseitigung der bisherigen Eingangstür zur Wohnung Nr. 14/15 und Anbringung einer Tür am Gang vor der Wohnung Nr. 16 begonnenen baulichen Veränderungen sowie die beabsichtigte Anbringung einer Verbindungstür zwischen der bisherigen Wohnung Nr. 14/15 einerseits und der Wohnung Nr. 16 anderseits und Veränderung der Küche der Wohnung Nr. 16 in ein Badezimmer sofort zu unterlassen und die bisher ohne Zustimmung der klagenden Partei begonnenen Veränderungen des Bauzustandes wieder zu beseitigen und den früheren Zustand, das ist die Selbständigkeit der Wohnung Nr. 16 wieder herzustellen, mit der Begründung, der Erstbeklagte, der Hälfteeigentümer des Hauses, und die Zweitbeklagte, die zu 1/6 Miteigentümerin ist, hätten eigenmächtig, ohne Zustimmung und gegen den Willen der Klägerin am Gang eine Abschlußwand dergestalt aufführen lassen, daß die Eingangstüre zur Wohnung Nr. 16 und die zur Wohnung Nr. 14/15, die bisher von der Zweitbeklagten bewohnt wurde, von einem gemeinsamen Gangabschnitt erfolge, der nach außen durch Errichtung einer Mauer und einer versperrbaren Tür abgeschlossen werden solle. Überdies seien Bauarbeiten innerhalb der zu einer Wohnung vereinigten Räumlichkeiten der Wohnung Nr. 14/15 und der Wohnung Nr. 16, in deren Besitz sich die Zweitbeklagte eigenmächtig gesetzt habe, von den Beklagten veranlaßt worden, um eine

Verbindungstür zwischen diesen Wohnungen im Inneren herzustellen und um die Küche der Wohnung Nr. 16 in ein Badezimmer umzugestalten. Die Bauführung sei ohne baubehördliche Genehmigung erfolgt. Es handle sich um wichtige Veränderungen, zu deren Vornahme die Beklagten gegen den Willen der Klägerin nicht befugt seien.

Das Prozeßgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte fest, daß die Beklagten die im Begehrten angeführten baulichen Veränderungen begonnen haben, daß von der Baubehörde die Einstellung der Arbeiten angeordnet worden sei, daß es sich bei diesen Bauarbeiten aber nicht um wichtige bauliche Veränderungen handle und die Mehrheit daher zur Vornahme derartiger Änderungen, die sich nur als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung darstellen, berechtigt sei. Das Berufungsgericht erkannte nach den Klagebegehren. Es vertrat die Ansicht, daß bauliche Veränderungen an einem im gemeinsamen Eigentum stehenden Hause gegen den Willen eines Miteigentümers auf Grund eines bloßen Mehrheitsbeschlusses nur im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zulässig seien, daß es sich aber im vorliegenden Falle nicht um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung handle, da eine Vereinigung von bisher getrennten Wohnungen erfolgen solle, die überdies gegen die Vorschrift des § 20 WAG verstöße. In den Rahmen der ordentlichen Verwaltung fielen nur solche Verfügungen, die dem Zweck der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Hauses dienen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig oder zweckmäßig erweisen und im Interesse aller Beteiligten gelegen seien. Diese Voraussetzungen trafen jedoch nicht zu, die von den Beklagten getroffenen und beabsichtigten Maßnahmen müßten daher als über den Rahmen der ordentlichen Verwaltung hinausgehend angesehen werden. Zu ihrer Durchführung sei daher Einstimmigkeit aller Teilhaber oder im Falle, als eine solche nicht zustande komme, eine Entscheidung des Richters im Außerstreitverfahren gemäß § 835 ABGB notwendig, die aber die Beklagten nicht eingeholt hätten. Es liege daher in der von den Beklagten angestrebten Verteilung des Wohnraumes eine Verfügung über den Anteil der Klägerin, weshalb das Klagebegehren begründet sei. Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der Beklagten aus dem Revisionsgrunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrage, das Urteil des Berufungsgerichtes dahin abzuändern, daß der Berufung der Klägerin stattgegeben werde, allenfalls das Urteil aufzuheben und die Rechtssache an die "unteren Instanzen" zurückzuverweisen.

Die Klägerin hat das Vorliegen des geltend gemachten Revisionsgrundes bestritten und beantragt, der Revision nicht Folge zu geben. Zunächst war die Frage zu prüfen, ob für die Geltendmachung des Klagsanspruches der Rechtsweg zulässig ist. Die Beklagten haben in erster Instanz die Zurückweisung der Klage beantragt, da es sich um eine Angelegenheit des Verfahrens außer Streitsachen handle, und damit die Einrede der Unzulässigkeit des Rechtsweges erhoben. Das Prozeßgericht hat zu dieser Einrede überhaupt nicht Stellung genommen und auch über diese nicht entschieden. Das Berufungsgericht hat lediglich in den Gründen seiner Entscheidung ausgeführt, daß der Geltendmachung des Anspruches der Rechtsweg nicht verschlossen sei, weil der Anspruch auf Abwehr eines angeblich rechtswidrigen Eingriffes in die Rechte der Klägerin als Miteigentümerin des Hauses gerichtet sei. Es ist daher über die Frage der Zulässigkeit des Rechtsweges zumindest im Spruch der untergerichtlichen Entscheidungen bisher nicht abgesprochen worden, weshalb das Revisionsgericht zu dieser Frage von amtswegen Stellung nehmen muß.

Gemäß § 835 ABGB hat der Richter im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden, ob eine von der Mehrheit oder der Hälfte der Eigentümer beabsichtigte Veränderung unbedingt oder gegen Sicherstellung der mit der Änderung nicht einverstandenen Minderheits- oder Hälfteeigentümer stattfinden soll oder nicht, wenn sich die Mitglieder der Gemeinschaft über die Veränderung nicht einigen. Die Klägerin begeht aber mit ihrer Klage nicht die Vornahme einer wichtigen Veränderung, sondern die Beseitigung und Unterlassung der einseitig und gegen ihren Willen von den Miteigentümern beabsichtigten bzw. bereits durchgeföhrten Veränderungen, durch die ihr Miteigentumsrecht beeinträchtigt sei und die einen Eingriff in ihr Recht darstellten. Über ein solches Begehrten, das auf Beseitigung eines angeblich rechtswidrigen Eingriffes in die Rechte der Klägerin durch die beklagten Miteigentümer gerichtet ist, kann aber nur im Rechtsweg entschieden werden (SZ XXIII/327 und die dort bezogenen Entscheidungen, ferner 2 Ob 746/52 u.a.m.).

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision macht zunächst geltend, daß § 828 ABGB dem Teilhaber einer gemeinschaftlichen Sache nur die Möglichkeit gebe, den anderen Teilhabern Veränderungen zu untersagen, durch die über seinen Anteil verfügt wird. Eine solche Veränderung liege aber nicht vor, weil es sich nur um Maßnahmen handle, die in den Rahmen der ordentlichen Verwaltung fallen.

Diesen Ausführungen ist entgegen zu halten, daß unter Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung und Benützung des Hauptstammes nur solche zu verstehen sind, die gewöhnlich vorkommende Angelegenheiten, wie die Instandhaltung des Hauses, den Abschluß und die Kündigung von Mietverträgen, sofern sie nicht auf längere Dauer abgeschlossen werden, udgl. betreffen und im gemeinsamen Interesse aller Miteigentümer gelegen sind. Die einseitige und ohne Zustimmung der klagenden Miteigentümerin erfolgte Inanspruchnahme der bisher an eine Hauspartei vermieteten Wohnung Nr. 16 die Vereinigung dieser bisher abgesonderten Wohnung mit der von der Zweitbeklagten benützten Wohnung Nr. 14/15, die Abtrennung eines Teiles des allen Hausbewohnern gemeinsamen Ganges und der Errichtung einer Abgrenzungsmauer, die Umwandlung der in der Wohnung Nr. 16 befindlichen Küche in ein Badezimmer und die Verlegung und Errichtung von Eingangstüren sind aber wichtige Veränderungen, die den Rahmen der ordentlichen Verwaltung überschreiten und zu deren Vornahme die Mehrheit mangels Erzielung einer Einhelligkeit aller Miteigentümer der Entscheidung des Außerstreitrichters bedarf. Die Revision irrt, wenn sie vermeint, daß wichtige Veränderungen nur im Rahmen des § 834 ABGB bekämpft werden können. § 834 ABGB muß im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 835 ABGB ausgelegt werden. Aus dem Zusammenhalt beider gesetzlichen Vorschriften ergibt sich, daß die Mehrheit, 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 muß. Haben aber die Mehrheitseigentümer eigenmächtig, daß 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. Es ist aber auch nicht richtig, daß die vorgenommenen und beabsichtigten Veränderungen nicht geeignet seien, den Anteil der Klägerin in seinem Wert oder Bestand zu ändern. Denn durch die Veränderungen werden bisher selbständige Wohnungen, die zum Teil an andere Mieter vergeben waren, zusammengelegt, ein Teil des allgemein zugänglichen Ganges abgetrennt und mit einer Wohnung vereinigt, wodurch eine Änderung des Wertes des Hauses und damit auch des Anteiles der Klägerin zu deren Nachteil verbunden sein kann. Im übrigen kommt es für die Beurteilung der Frage, ob der Klägerin das Recht zusteht, die Unterlassung und Beseitigung des durch die vorgenommenen und beabsichtigten Veränderungen erfolgten Eingriffes zu begehrn, nicht darauf an, ob durch die Veränderungen der Wert oder Bestand des Anteiles der Klägerin geändert wird. Denn es steht jedem Miteigentümer schon kraft seines Eigentumsrechtes das Recht zu, sich gegen jeden Eingriff in sein Eigentumsrecht, sei es durch Dritte, sei es durch die anderen Miteigentümer, zur Wehr zu setzen, wenn wichtige Veränderungen gegen den Willen des Miteigentümers ohne Entscheidung des Außerstreitrichters durchgeführt werden.

Wenn die Revision weiters vermeint, der Klägerin stehe lediglich eine negative Feststellungsklage, nicht aber eine Unterlassungsklage zu, so ist sie darauf zu verweisen, daß sie für diese rechtlich haltlose Behauptung keinerlei Begründung vorzubringen in der Lage ist. Daß es sich bei den vorgenommenen oder beabsichtigten Veränderungen um wichtige im Sinne des § 834 ABGB handelt, wurde bereits oben festgestellt. Da diese wichtigen Veränderungen gegen den Willen der Minderheitseigentümerin und ohne Entscheidung des Außerstreitrichters erfolgten, steht, wie bereits oben ausgeführt, der Klägerin das Recht zu, nicht bloß die Feststellung zu begehrn, daß den Beklagten das Recht zur Vornahme der Veränderungen nicht zustehe, sondern auch ein Unterlassungsbegehrn zu stellen, wobei unerörtert bleiben kann, ob ein derartiges Feststellungsbegehrn überhaupt zulässig wäre, da ein Unterlassungsbegehrn möglich ist.

Zur Widerlegung der Ausführungen der Revision bei den in Angriff genommenen und beabsichtigten Maßnahmen handle es sich um solche des Gebrauches der eigenen gemeinschaftlichen Sache, die sich in ausschließlicher Benützung der Beklagten befindet, genügt es, darauf zu verweisen, daß die Zweitbeklagte weder im ausschließlichen Besitz der Wohnung Nr. 16 noch des nunmehr abgetretenen Stückes des zum Gemeingebräuch bestimmten Ganges war und daß sie sich eigenmächtig und gegen den Willen der Klägerin in den Besitz dieser Räume gesetzt hat. Was weiters die Ausführung der Revision anlangt, daß die Untersagung des gemeinschaftlichen Gebrauches einer Sache durch einen Teilhaber dann nicht zulässig sei, wenn der Gebrauch des einen Teilhabers den Gebrauch des anderen nicht störe, so muß sie darauf verwiesen werden, daß die Klägerin im Rechtsbesitz des allen Hausbewohnern gemeinsamen Ganges und im Besitz des Miteigentumsrechtes an der Wohnung Nr. 16 durch die eigenmächtige Inanspruchnahme des Gangstückes und der Wohnung Nr. 16 sowie der Vereinigung dieser Wohnung mit der Nr. 14/15 beeinträchtigt wurde. Das weitere Vorbringen der Revision, es liege eine Veränderung, die gleichzeitig eine Verfügung über den Anteil der Klägerin bedeuten würde, nicht vor, wurde bereits oben widerlegt.

Das Vorbringen der Revision, die Geltendmachung des Anspruches stelle eine schikanöse Rechtsausübung dar, kann als Neuerung keine Beachtung finden, da die Beklagten eine Behauptung, daß die Klägerin ihren Anspruch lediglich zu dem Zwecke geltend mache, um die Beklagten zu schädigen, in erster Instanz nicht vorgebracht haben. Die Revision ist der Ansicht, das Klagebegehren könne nicht darauf gerichtet werden, Veränderungen, die bloß beabsichtigt sind, zu unterlassen. Es ist zwar richtig, daß nach der Rechtsprechung eine vorbeugende Unterlassungsklage nur dann erhoben werden kann, wenn Wiederholungsgefahr besteht (JBl 1936, S 190, 1937 S 169). Allein im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine vorbeugende Unterlassungsklage, denn die Beklagten beabsichtigen nicht bloß die Vornahme der von der Kläger nicht erwünschten Veränderungen, sondern haben einen Teil dieser Veränderungen, nämlich die Abtrennung des Gangstückes und Errichtung einer Trennungswand bereits durchgeführt und stellen auch in der Revision nicht in Abrede, daß sie die Vollendung ihres Vorhabens beabsichtigen.

Was aber die Behauptung der Revision anlangt, daß dem Erstbeklagten die passive Klagslegitimation mangle, so hat bereits das Berufungsgericht zutreffend darauf verwiesen, daß es sich diesbezüglich um ein neues in erster Instanz nicht erstattetes Vorbringen handelt, das als Neuerung keine Beachtung finden kann. Abgesehen davon wurde von den Parteien in erster Instanz außer Streit gestellt, daß beide Beklagten ohne Zustimmung der Klägerin die in der Klage angeführten baulichen Veränderungen vorgenommen, bzw beabsichtigt haben.

Wenn endlich die Revision ausführt, die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß Handlungen, deren Vornahme ein Verwaltungsgesetz verbiete, von vornherein eine rechtswidrige Handlung im Sinne des § 828 ABGB darstellen, sei verfehlt, so gehen ihre Ausführungen ins Leere, weil sich die Verpflichtung der Beklagten zur Unterlassung der vorgenommenen und beabsichtigten Veränderungen bereits aus dem Umstand ergibt, daß die Beklagten wichtige bauliche Veränderungen einseitig entgegen dem Willen der Klägerin und ohne Beschußfassung des Außerstreitrichters vorgenommen haben und es daher gar nicht darauf ankommt, ob diese wichtigen Veränderungen auch gegen ein Gesetz verstößen oder nicht. Ob aber eine wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB vorliegt, ist eine Rechtsfrage, die nicht von einem Sachverständigen gelöst, sondern lediglich vom Gericht beurteilt und, wie bereits erörtert, vom Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum entschieden worden ist. Die Revision erweist sich daher als unbegründet, weshalb ihr der Erfolg versagt werden mußte.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens folgt aus den §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E73424 3Ob291.53

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

ECLI:AT:OGH0002:1953:0030OB00291.53.0429.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19530429\_OGH0002\_0030OB00291\_5300000\_000

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