

# 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 f

- 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
  - Ersatzpflicht 364 a

### K

- Kündigung 1116 f

### L

- Lasten 1099

### M

- Miteigentum 828 ff
- Mietvertrag, Begriff 1091

### N

- nachteiliger Gebrauch 1118

## ABGB

---

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 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 BGBI I 2022/145

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.

**§ 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.

### Literatur:

*Cerha*, Abwehr von durch Luftwärmepumpen verursachten Luftströmen, immolex 2022/29

*Gritsch*, Hühnerhaltung in dicht besiedeltem Stadtteil Wiens, ecolex 2022/462

*Hauswurz*, Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zwischen Mieter und WEer derselben Liegenschaft möglich, immolex 2022/49

*Holzer*, Passivlegitimation bei nachbarrechtlichen Unterlassungsansprüchen, immolex 2022/30

*Klein*, Zur Abwehr von Hühnerlärm, immolex 2022/156

*Neugebauer-Herl*, Nichtnachbar, immolex 2022/96

*Wallnöfer/Moser*, Entschädigungspflicht für den Entzug von Quellwasser zu Wasserversorgungszwecken? ecollex 2022/402

### **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.

#### **Entscheidung:**

**E 1.** Die Abgrenzung zwischen Verwaltungshandlungen und Verfügungen ist nach den Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Gut bzw die Anteile der Miteigentümer zu ziehen (RIS-Justiz RS0109188 [T2]). Verwaltungshandlungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es um Interessen aller Gemeinschaftler geht (RS0109188 [T3]). Sie zielen darauf ab, gemeinschaftliche Pflichten zu erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen wahrzunehmen (RS0109188 [T12]). Zur Verwaltung gehört demnach alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsguts beeinträchtigen könnte (RS0109188 [T8]). Eine Verfügung dagegen greift in die Substanz der Gemeinschaftsrechte oder Anteilsrechte ein (RS0109188). Zu den Verfügungen zählen Maßnahmen, die solche Auswirkungen auf die gemeinsame Sache haben, dass sie sich im gemeinsamen Recht und/oder den Anteilsrechten der Theilhaber niederschlagen, wie bspw 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. **5 Ob 244/21z** immolex 2022, 348 (*Räth*). Siehe E 1 zu § 835 ABGB.

### Rechte des Theilhabers auf seinen Antheil.

**§ 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.

#### Literatur:

*Rainer*, Realteilung des Erbrechts – Eigentumswohnung, immolex 2022/182

**§ 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.

#### Entscheidung:

**E 1.** Die Teilhaber einer Miteigentumsgemeinschaft können verbindlich eine Vereinbarung über die Fortsetzung der Gemeinschaft eingehen (RIS-Justiz RS0013344 [T4]) und damit auf die Geltendmachung des Teilungsanspruchs verzichten (5 Ob 99/20 z; 5 Ob 87/20k mwN). Eine solche Fortsetzungsvereinbarung iSd § 831 ABGB kann nicht nur ausdrücklich getroffen werden, sondern auch stillschweigend durch schlüssige Handlung gem § 863 Abs 1 ABGB zustande kommen (5 Ob 99/20 z mwN). Die Vereinbarung zur Fortsetzung der Gemeinschaft kann wie jedes andere Dauerschuldverhältnis aus wichtigen Gründen vorzeitig aufgelöst werden, wenn die weitere Erfüllung – aus wichtigen, objektiven (die gemeinschaftliche Sache betreffenden) oder aus subjektiven (die Personen einzelner Teilhaber betreffenden) Gründen (dazu RS0013260) – unmöglich oder unzumutbar wird (RS0098749). Die Behauptungs- und Beweislast für derartige wichtige Gründe trifft den auf die Auseinandersetzung dringenden Teilhaber (RS0013369; RS0013260 [T2]). **5 Ob 86/22 s.**

**§ 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.

**Entscheidungen:**

**E 1.** Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung nach § 833 ABGB sind Maßnahmen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig oder zweckmäßig erweisen, im Interesse aller Miteigentümer liegen und keine besonderen Kosten verursachen (RIS-Justiz RS0013573 [T4, T13, T19]). Der Abschluss eines Mietvertrags mit einem Dritten ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (RS0013564), sofern er auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen erfolgt (RS0013564 [T9]). Die ordentliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Objekts durch die Mehrheit hat aber auch die Interessen der überstimmten Minderheit einzubeziehen (RS0013561). Daher ist der Abschluss eines Mietvertrags, der gegen die nicht nur den Mehrheitseigentümern, sondern auch dem daher nicht schutzwürdigen Mieter bekannten Interessen des Minderheitseigentümers verstößt, eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme iS einer wichtigen Veränderung nach § 834 ABGB (RS0013589; vgl auch RS0013584). Dieser – nach den Umständen des Einzelfalls vorzunehmenden (RS0013564 [T11]) – Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung sind wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrundelegend (RS0041383). **9 Ob 61/21t** immolex 2022/99 (*Räth*).

**E 2.** Das Berufungsgericht ging davon aus, dass die Umwandlung des bisher nicht vermieteten 400 m<sup>2</sup> großen ausbaufähigen Rohdachbodens in ein Mietobjekt schon für sich allein ein Eingriff in die bisherigen Benützungsverhältnisse und daher eine wichtige Veränderung darstellt, zu deren Vornahme die Mehrheit allein nicht befugt gewesen wäre. Zusätzlich sei diese Vermietung zu einem relativ geringen Mietzins von nur € 100,- netto monatlich, aber für die Dauer von 15 Jahren erfolgt und habe der Dachboden

das primäre Streitobjekt zwischen den Miteigentümern im Rahmen der Verhandlungen über eine einvernehmliche Parifizierung aufgrund eines rechtskräftigen Teilungsurteils dargestellt. Es sei daher von einer außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme auszugehen, zu deren Vornahme die Mehrheit der Miteigentümer allein nicht berechtigt gewesen sei. **9 Ob 61/21 t** immolex 2022/99 (*Räth*).

**E 3.** Befindet sich eine Liegenschaft im Hälfteeigentum, kommt eine (gemeinschaftliche) Selbstverwaltung nur in Betracht, wenn sich beide Anteilseigner über die gemeinsame Verwaltung einig sind, wobei die Einigung alle Verwaltungssachen betreffen muss. Ist das nicht der Fall, ist ein Ausüben der Selbstverwaltung durch die Hälfteeigentümer unmöglich. Der OGH hat daher bereits ausgesprochen, dass als einziger Ausweg die Bestellung eines Verwalters bleibt, wenn eine Einigung der beiden Hälfteeigentümer über die gemeinsame Selbstverwaltung nicht zustande kommt (7 Ob 99/66 MietSlg 18.076 = RIS-Justiz RS0013215; vgl auch *Sprohar-Heimlich* in *Schwimann/Kodek*<sup>5</sup> § 833 ABGB Rz 38). **5 Ob 19/22 p** immo aktuell 2022, 165 = immolex 2022, 257. Siehe E 1 zu § 28 WEG.

**E 4.** Der mit Vollmacht seiner Frau in Angelegenheiten der Verwaltung ausgestattete Eigentümerpartner repräsentiert die Mehrheit der Miteigentumsanteile und ist damit zur Vertretung der EigG berufen. Ihm kommt nach allgemeinen Grundsätzen (§ 833 ABGB) damit auch die Stellung als „gesetzlicher“ Verwalter zu. Besteht in einem solchen Fall die Willensbildung in der EigG in seinem Willensakt, richtet sich deren Bekämpfung entweder nach Beschlussrecht, wenn es zu einer fristauslösenden Bekanntmachung gekommen ist, sonst nach § 30 Abs 2 WEG. Solange eine darauf beruhende Maßnahme der ordentlichen Verwaltung nicht auf die eine oder andere Art beseitigt ist, bleibt sie außenwirksam. **5 Ob 207/21 h**.

**E 5.** Der Abschluss eines Mietvertrags mit einem Dritten ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (RIS-Justiz RS0013564), sofern er auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen erfolgt (RS0013564 [T9]). Die ordentliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Objekts durch die Mehrheit hat aber auch die Interessen der überstimmten Minderheit einzubeziehen (RS0013561). Daher ist der Abschluss eines Mietvertrags, der gegen die den Mehrheitseigentümern bekannten Interessen des Minderheitseigentümers verstößt, eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme iS einer wichtigen Veränderung nach § 834 ABGB (RS0013589 [T2]; vgl auch RS0013584). Dieser – nach den Umständen des Einzelfalls vorzunehmenden (RS0013564 [T11]) – Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung sind wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrundelegen (RS0041383). **9 Ob 78/22 v**.

**E 6.** Der Mietvertrag wurde für eine unüblich lange Dauer von 15 Jahren befristet vermietet. Entgegen der Revision ist in diesem Zusammenhang

nicht zu beurteilen, ob der Schutzzweck des MRG erfüllt wurde, sondern ob diese Befristung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten den Interessen der Miteigentümer entsprochen hat (vgl 9 Ob 61/21t). Zu Recht hat schon das Erstgericht darauf hingewiesen, dass damit der Nachteil eines unbefristeten Mietverhältnisses, nämlich die lange Bindung, mit dem Nachteil eines befristeten Mietverhältnisses, dem Befristungsabschlag, kombiniert wird. Auch die Rechtsauffassung der Vorinstanzen, dass der Verzicht auf eine Kaution im konkreten Fall eine unübliche Vertragsbedingung darstellt, ist nicht zu beanstanden. **9 Ob 78/22 v.**

**Literatur:**

*Cerha*, Vermietung im Miteigentum – ordentliche Verwaltung oder wichtige Veränderung? immolex 2022/98

*Pichlkastner*, Vermietung – ordentliche Verwaltung oder wichtige Veränderung? immolex 2022/184

**§ 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.**

**Entscheidungen:**

**E 1.** Die Vermietung einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft oder von Teilen einer solchen Liegenschaft zu ortsüblichen Bedingungen ist grundsätzlich eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (RIS-Justiz RS0013564 [T1, T3, T9]). Die Vereinbarung unüblicher Bedingungen – insb einer nicht ortsüblichen Vertragsdauer – betrifft hingegen die außerordentliche Verwaltung (vgl RS0013584; RS0013564 [T8]). In der Rsp wurden etwa ein Kündungsverzicht auf Lebenszeit des Mieters (6 Ob 69/98k mwN) oder die Verlängerung eines auf 10 Jahre abgeschlossenen Bestandvertrags auf unbestimmte Zeit bei gleichzeitigem Kündungsverzicht (2 Ob 582/87) als unüblich angesehen. **1 Ob 179/21 m** immolex 2022, 223 (*Cerha*).

**E 2.** Die Vertretungsbefugnis der Mehrheit der Miteigentümer erstreckt sich nur auf die Fälle der ordentlichen Verwaltung, nicht hingegen auf wichtige Veränderungen iSd § 834 ABGB (vgl RIS-Justiz RS0013446; RS0013561 [T1] = 8 Ob 680/90; RS0013665 [T13] = 6 Ob 236/00z). Letztere bedürfen entweder der Einstimmigkeit oder der Einhaltung der Vorschriften des § 835 ABGB (vgl RS0013692; RS0013665; RS0013671; RS0013223 [T2] = 5 Ob 2148/96k). Ein sämtliche Miteigentümer bindender Abschluss des zweiten Mietvertrags (im Jahr 2001) mit der Beklagten allein durch die da-



malige Mehrheitseigentümerin wäre daher nur mit Zustimmung aller anderen Miteigentümer oder – wenn diese nicht erlangt werden hätte können und die übrigen Miteigentümer nicht iSd § 835 erster Teilsatz ABGB austreten hätten wollen – mit Genehmigung des Außerstreitgerichts möglich gewesen (RS0013665 [insb T4, T14]). Weitere Voraussetzung wäre gewesen, dass überhaupt ein gültiger Mehrheitsbeschluss vorliegt, was erfordert hätte, dass der Minderheit Gehör eingeräumt worden wäre (vgl 6 Ob 236/00 z; 3 Ob 144/08 k; 1 Ob 207/14 v). Wäre dies nicht der Fall gewesen, läge kein wirksamer Beschluss der Mehrheit vor, weil den übrigen Miteigentümern zumindest die Gelegenheit gegeben werden muss, zum Vorhaben des Mehrheitseigentümers Stellung zu nehmen (und ihn allenfalls davon abzubringen). Die sich daraus ergebende Unwirksamkeit der Willensbildung bestünde auch gegenüber dem Dritten (hier der Beklagten) und der mit ihm (ihr) geschlossene Vertrag wäre daher ungültig (vgl 1 Ob 207/14 v; RS0013692 [T7, T8]; *Tanczos/Eliskases in Rummel/Lukas*<sup>4</sup> § 834 ABGB Rz 13 mwN). **1 Ob 179/21 m** immolex 2022, 223 (*Cerha*).

#### Literatur:

*Cerha*, Vermietung im Miteigentum – ordentliche Verwaltung oder wichtige Veränderung? immolex 2022/98

*Pichlkastner*, Vermietung – ordentliche Verwaltung oder wichtige Veränderung? immolex 2022/184

**§ 835. Wollen sie nicht austreten; oder geschähe der Austritt zur Unzeit; so soll das Los, ein Schiedsmann, oder, sofern 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.** Eine richterliche Entscheidung in einem Außerstreitverfahren (§ 835 ABGB) kann über wichtige Veränderungen iSd § 834 ABGB (außerordentliche Verwaltung) und bei Stimmgleichheit auch in Angelegenheiten des § 833 ABGB (ordentliche Verwaltung) ergehen (RIS-Justiz RS0013692; RS0013734). Gegenstand der richterlichen Beschlussfassung nach § 835 ABGB ist dabei die Frage, ob die (wichtige) Veränderung ohne Einschränkung oder unter Bedingungen (Sicherstellung) bewilligt oder überhaupt abgelehnt wird. Das Gesetz stellt für diese richterliche Ermessensentscheidung keine bindenden Richtlinien auf; die Entscheidung hängt vielmehr davon ab, ob die Veränderung offenbar (also eindeutig) vorteilhaft, bedenklich oder

nachteilig ist. Ob dies der Fall ist, ist nach den Umständen des Einzelfalls und vom Standpunkt der Gesamtheit aller Miteigentümer und nicht allein von jenem des Mehrheitseigentümers aus zu beurteilen (6 Ob 40/21 g; RS0013703). Ist eine Änderung tatsächlicher und rechtlicher Natur nicht mehr § 834 ABGB, sondern als Verfügung dem § 828 ABGB zu unterstellen, kann die fehlende Zustimmung eines Teilhabers 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 (9 Ob 8/17 p; RS0117159; RS0013205). **5 Ob 244/21 z** immolex 2022, 348 (*Räth*). Siehe E 1 zu § 828 ABGB.

**§ 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 Macht-haber 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.

**§ 838.** Wird die Verwaltung Mehrern überlassen; so entscheidet auch unter ihnen die Mehrheit der Stimmen.

**§ 838 a.** Streitigkeiten zwischen den Teilhabern über die mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängenden Rechte und Pflichten sind im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden.

**Entscheidung:**

**E 1.** Entscheidend für die Verweisung auf den außerstreitigen Rechtsweg nach § 838 a ABGB ist, ob eine Streitigkeit zwischen Teilhabern über die mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängenden Rechte und Pflichten „den Kern des Begehrens“ bildet (5 Ob 106/14 w; 5 Ob 200/14 v; RIS-Justiz RS0013622 [T10]). Die Verweisung in das Außerstreitverfahren erstreckt sich nach den Gesetzesmaterialien (ErläutRV 471 BlgNR 22. GP 33) nur auf diese mit der Verwaltung und Benützung unmittelbar zusammenhängenden Rechte und Pflichten der Teilhaber. Weiterhin auf den streitigen Rechtsweg gehören Ansprüche, die