

TE OGH 2008/8/26 5Ob128/08x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.08.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Ing. Klaus G*****, wegen Ersichtlichmachung eines Verwalters (§ 19 WEG 2002) betreffend die EZ ***** GB *****, infolge des ordentlichen Revisionsrekurses des Mag. (FH) Reinhold W*****, vertreten durch Dr. Kurt Waldhör, Rechtsanwalt in Bad Ischl, gegen den Beschluss des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 18. März 2008, AZ 22 R 33/08x, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Bad Ischl vom 7. Jänner 2008, TZ 35/2008, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Ing. Klaus G*****, wegen Ersichtlichmachung eines Verwalters (Paragraph 19, WEG 2002) betreffend die EZ ***** GB *****, infolge des ordentlichen Revisionsrekurses des Mag. (FH) Reinhold W*****, vertreten durch Dr. Kurt Waldhör, Rechtsanwalt in Bad Ischl, gegen den Beschluss des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 18. März 2008, AZ 22 R 33/08x, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Bad Ischl vom 7. Jänner 2008, TZ 35/2008, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Aus Anlass des Revisionsrekurses des Verwalters Mag. (FH) Reinhold W***** wird der angefochtene Beschluss des Rekursgerichts als nichtig aufgehoben und der Rekurs des Wohnungseigentümers DI Dr. Gerhard H***** gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Bad Ischl vom 7. Jänner 2008, TZ 35/2008, zurückgewiesen.

Der Revisionsrekurswerber hat die Kosten seines Revisionsrekurses selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Wohnungseigentümer der EZ ***** GB *****. Er beantragte mit dem am 7. 1. 2008 beim Erstgericht eingelangten Grundbuchsgesuch die Ersichtlichmachung von Namen und Anschrift des Mag. (FH) Reinhold W***** (= nunmehriger Revisionsrekurswerber) als bestellten Verwalter der Liegenschaft. Der Antragsteller legte dazu den im Sinn des § 24 Abs 5 WEG 2002 erfolgten Aushang (Anschlag) über einen Umlaufbeschluss der Eigentümergemeinschaft vor, wonach eine jeweils näher bezeichnete Mehrheit der WohnungseigentümerDer Antragsteller ist Wohnungseigentümer der EZ ***** GB *****. Er beantragte mit dem am 7. 1. 2008 beim Erstgericht eingelangten Grundbuchsgesuch die Ersichtlichmachung von Namen und Anschrift des Mag. (FH) Reinhold W***** (= nunmehriger Revisionsrekurswerber) als bestellten Verwalter der Liegenschaft. Der Antragsteller legte dazu den im

Sinn des Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002 erfolgten Aushang (Anschlag) über einen Umlaufbeschluss der Eigentümergemeinschaft vor, wonach eine jeweils näher bezeichnete Mehrheit der Wohnungseigentümer

1. die Kündigung des Verwaltungsvertrags mit der A***** & S***** KEG aus wichtigem Grund gemäß § 21 Abs 3 1. Fall WEG 2002 (dafür 25.010/48.810 Anteile, dagegen 9.850/48.810 Anteile) und 1. die Kündigung des Verwaltungsvertrags mit der A***** & S***** KEG aus wichtigem Grund gemäß Paragraph 21, Absatz 3, 1. Fall WEG 2002 (dafür 25.010/48.810 Anteile, dagegen 9.850/48.810 Anteile) und

2. die Bestellung des Mag. (FH) Reinhold W***** zum neuen Hausverwalter (für W***** 24.470/48.810 Anteile, für A***** 1.790/48.810 Anteile, für S***** 630/48.810 Anteile)

beschlossen hat.

Dieser Aushang erfolgte - wie dort ausgeführt - am 7. 12. 2007. Als letzter Tag der einmonatigen Anfechtungsfrist gemäß § 24 Abs 6 WEG 2002 war im Aushang der 7. 1. 2008 angegeben. Der Aushang war jeweils am 2. 1. 2008 vom bestellten Verwalter Mag. (FH) Reinhold W***** und vom Antragsteller als Wohnungseigentümer notariell beglaubigt unterfertigt worden. Dieser Aushang erfolgte - wie dort ausgeführt - am 7. 12. 2007. Als letzter Tag der einmonatigen Anfechtungsfrist gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 war im Aushang der 7. 1. 2008 angegeben. Der Aushang war jeweils am 2. 1. 2008 vom bestellten Verwalter Mag. (FH) Reinhold W***** und vom Antragsteller als Wohnungseigentümer notariell beglaubigt unterfertigt worden.

Das Erstgericht bewilligte die begehrte Ersichtlichmachung.

Gegen diese Entscheidung erhob DI Dr. Gerhard H*****, ein anderer Wohnungseigentümer, Rekurs mit der wesentlichen Begründung, dass die Ersichtlichmachung des Verwalters nur aufgrund unbedenklicher Urkunden über dessen Bestellung erfolgen könne. Eine Urkunde, die Bedenken erwecke, ob überhaupt eine Beschlussfassung über die Bestellung des Verwalters unter Einbeziehung der Minderheitseigentümer erfolgt sei, stelle keine taugliche Grundlage für die Ersichtlichmachung dar. Aus der vom Antragsteller vorgelegten Urkunde gehe hervor, dass am Tag der Antragstellung und der Entscheidung des Grundbuchsgerichts die Anfechtungsfrist gemäß § 24 Abs 6 WEG 2002 noch nicht abgelaufen gewesen sei. Vielmehr sei der Antrag am letzten Tag dieser Anfechtungsfrist eingebracht und bewilligt worden. Am selben Tag hätten aber der Rekurswerber und zwei weitere Wohnungseigentümer einen Antrag auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der im Aushang wiedergegebenen Beschlüsse eingebracht. Der gekündigte Verwalter habe bereits am 21. 12. 2007 einen Antrag auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der Kündigung gestellt und darin ebenfalls die Rechtswirksamkeit der Beschlussfassung angegriffen. Gegen diese Entscheidung erhob DI Dr. Gerhard H*****, ein anderer Wohnungseigentümer, Rekurs mit der wesentlichen Begründung, dass die Ersichtlichmachung des Verwalters nur aufgrund unbedenklicher Urkunden über dessen Bestellung erfolgen könne. Eine Urkunde, die Bedenken erwecke, ob überhaupt eine Beschlussfassung über die Bestellung des Verwalters unter Einbeziehung der Minderheitseigentümer erfolgt sei, stelle keine taugliche Grundlage für die Ersichtlichmachung dar. Aus der vom Antragsteller vorgelegten Urkunde gehe hervor, dass am Tag der Antragstellung und der Entscheidung des Grundbuchsgerichts die Anfechtungsfrist gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 noch nicht abgelaufen gewesen sei. Vielmehr sei der Antrag am letzten Tag dieser Anfechtungsfrist eingebracht und bewilligt worden. Am selben Tag hätten aber der Rekurswerber und zwei weitere Wohnungseigentümer einen Antrag auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der im Aushang wiedergegebenen Beschlüsse eingebracht. Der gekündigte Verwalter habe bereits am 21. 12. 2007 einen Antrag auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der Kündigung gestellt und darin ebenfalls die Rechtswirksamkeit der Beschlussfassung angegriffen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs Folge und wies den Antrag auf Ersichtlichmachung von Namen und Anschrift des Mag. (FH) Reinhold W***** als Verwalter der Liegenschaft ab. Es verwies rechtlich zunächst auf § 19 WEG 2002 in der Fassung vor der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl I 2006/124 (WRN 2006), wonach Name und Anschrift des Verwalters aufgrund des Bestellungsbeschlusses über Antrag des Verwalters oder eines Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen gewesen sei. Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofs sei dafür die Vorlage eines den Bestellungsbeschluss beurkundenden Schriftstücks erforderlich gewesen. Eine Urkunde, die Bedenken erweckt habe, ob überhaupt eine Beschlussfassung über die Bestellung des Verwalters unter Einbeziehung der Minderheitseigentümer erfolgt sei, sei nicht als taugliche Grundlage für die Ersichtlichmachung von Name und Anschrift des Verwalters angesehen worden. Es habe vielmehr der Vorlage einer „beweiswirkenden Urkunde“ bedurft, aus der sich die Wahrung der Äußerungsrechte aller Miteigentümer, der Abschluss der Willensbildung und die Bindung

der abstimmenden Miteigentümer an die abgegebene Erklärung ergeben habe. Diesen Voraussetzungen auf der Grundlage des § 19 WEG 2002 aF würde der vom Antragsteller vorgelegte Aushang gemäß § 24 Abs 5 WEG 2002 nicht entsprechen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs Folge und wies den Antrag auf Ersichtlichmachung von Namen und Anschrift des Mag. (FH) Reinhold W***** als Verwalter der Liegenschaft ab. Es verwies rechtlich zunächst auf Paragraph 19, WEG 2002 in der Fassung vor der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl römisch eins 2006/124 (WRN 2006), wonach Name und Anschrift des Verwalters aufgrund des Bestellungsbeschlusses über Antrag des Verwalters oder eines Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen gewesen sei. Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofs sei dafür die Vorlage eines den Bestellungsbeschluss beurkundenden Schriftstücks erforderlich gewesen. Eine Urkunde, die Bedenken erweckt habe, ob überhaupt eine Beschlussfassung über die Bestellung des Verwalters unter Einbeziehung der Minderheitseigentümer erfolgt sei, sei nicht als taugliche Grundlage für die Ersichtlichmachung von Name und Anschrift des Verwalters angesehen worden. Es habe vielmehr der Vorlage einer „beweiswirkenden Urkunde“ bedurft, aus der sich die Wahrung der Äußerungsrechte aller Miteigentümer, der Abschluss der Willensbildung und die Bindung der abstimmenden Miteigentümer an die abgegebene Erklärung ergeben habe. Diesen Voraussetzungen auf der Grundlage des Paragraph 19, WEG 2002 aF würde der vom Antragsteller vorgelegte Aushang gemäß Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002 nicht entsprechen.

Durch die Änderung mit der WRN 2006 sei aber nunmehr die formale Schwelle für die Vornahme der Ersichtlichmachung sehr niedrig angesetzt worden. Nach Stabentheiner (Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 277 ff [293]) reiche jede Urkunde aus, aus der sich die Bestellung einer bestimmten Person als Verwalter eindeutig ergebe. Auch ein Schriftstück, auf dem ein Wohnungseigentümer bestätige, dass eine bestimmte Person zum Verwalter bestellt worden sei, sei demnach eine taugliche Grundlage für die Ersichtlichmachung, wenn die Unterschriften des Wohnungseigentümers und des Verwalters öffentlich beglaubigt seien. Die dadurch eröffneten Missbrauchsmöglichkeiten habe der Gesetzgeber bewusst in Kauf genommen, um die Ersichtlichmachung des Verwalters radikal zu vereinfachen, zumal sich daran keine gravierenden Rechtsfolgen knüpfen und deshalb kaum Missbräuche zu erwarten seien. Auch E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, zu § 19 WEG 2002 Rz 32 f) vertrete die Ansicht, dass nach der neuen Rechtslage die Ersichtlichmachung nicht etwa nur aufgrund des Bestellungsbeschlusses oder des Verwaltungsvertrags erfolgen könne. Bei Neubestellungen biete sich an, die Kundmachung des Bestellungsbeschlusses entsprechend beglaubigt gefertigt sowie unter Festhalten des Umstands, dass die Anfechtungsfrist ungenutzt verstrichen sei, als Eintragungsgrundlage vorzulegen. Der Rechtsprechung nach der alten Rechtslage, wonach alle für eine wirksame Beschlussfassung erforderlichen Tatbestandsmerkmale aus der Eintragungsgrundlage hervorgehen müssten, sei nunmehr die gesetzliche Grundlage entzogen. Das gehe freilich auf Kosten der Rechtssicherheit, weil das Grundbuchgericht nunmehr die Rechtmäßigkeit der Verwalterbestellung als solche nicht mehr zu prüfen habe, sondern lediglich die Grundbuchstauglichkeit der Bestätigungsurkunde. Diese Unsicherheit sei aber im Hinblick auf die Erleichterung, welche die gesetzgeberische Entscheidung für die beteiligten Verkehrskreise mit sich bringe, vertretbar. Durch die Änderung mit der WRN 2006 sei aber nunmehr die formale Schwelle für die Vornahme der Ersichtlichmachung sehr niedrig angesetzt worden. Nach Stabentheiner (Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 277 ff [293]) reiche jede Urkunde aus, aus der sich die Bestellung einer bestimmten Person als Verwalter eindeutig ergebe. Auch ein Schriftstück, auf dem ein Wohnungseigentümer bestätige, dass eine bestimmte Person zum Verwalter bestellt worden sei, sei demnach eine taugliche Grundlage für die Ersichtlichmachung, wenn die Unterschriften des Wohnungseigentümers und des Verwalters öffentlich beglaubigt seien. Die dadurch eröffneten Missbrauchsmöglichkeiten habe der Gesetzgeber bewusst in Kauf genommen, um die Ersichtlichmachung des Verwalters radikal zu vereinfachen, zumal sich daran keine gravierenden Rechtsfolgen knüpfen und deshalb kaum Missbräuche zu erwarten seien. Auch E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, zu Paragraph 19, WEG 2002 Rz 32 f) vertrete die Ansicht, dass nach der neuen Rechtslage die Ersichtlichmachung nicht etwa nur aufgrund des Bestellungsbeschlusses oder des Verwaltungsvertrags erfolgen könne. Bei Neubestellungen biete sich an, die Kundmachung des Bestellungsbeschlusses entsprechend beglaubigt gefertigt sowie unter Festhalten des Umstands, dass die Anfechtungsfrist ungenutzt verstrichen sei, als Eintragungsgrundlage vorzulegen. Der Rechtsprechung nach der alten Rechtslage, wonach alle für eine wirksame Beschlussfassung erforderlichen Tatbestandsmerkmale aus der Eintragungsgrundlage hervorgehen müssten, sei nunmehr die gesetzliche Grundlage entzogen. Das gehe freilich auf Kosten der Rechtssicherheit, weil das

Grundbuchgericht nunmehr die Rechtmäßigkeit der Verwalterbestellung als solche nicht mehr zu prüfen habe, sondern lediglich die Grundbuchstauglichkeit der Bestätigungsurkunde. Diese Unsicherheit sei aber im Hinblick auf die Erleichterung, welche die gesetzgeberische Entscheidung für die beteiligten Verkehrskreise mit sich bringe, vertretbar.

Im vorliegenden Fall habe sich der Antragsteller offenbar an den Ausführungen E. M. Hausmanns orientiert und als Eintragungsgrundlage die Kundmachung des Bestellungsbeschlusses vorgelegt. Allerdings ergebe sich aus dieser Urkunde, dass zur Zeit der Antragstellung und auch der Bewilligung der Ersichtlichmachung die einmonatige Anfechtungsfrist gemäß § 24 Abs 6 WEG 2002 noch nicht verstrichen gewesen sei. Da somit schon nach dem Inhalt der Urkunde unklar sei, ob die Verwalterbestellung endgültig wirksam geworden sei, stelle diese nach Ansicht des Rekursgerichts keine taugliche Grundlage für die begehrte Ersichtlichmachung dar. Im vorliegenden Fall habe sich der Antragsteller offenbar an den Ausführungen E. M. Hausmanns orientiert und als Eintragungsgrundlage die Kundmachung des Bestellungsbeschlusses vorgelegt. Allerdings ergebe sich aus dieser Urkunde, dass zur Zeit der Antragstellung und auch der Bewilligung der Ersichtlichmachung die einmonatige Anfechtungsfrist gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 noch nicht verstrichen gewesen sei. Da somit schon nach dem Inhalt der Urkunde unklar sei, ob die Verwalterbestellung endgültig wirksam geworden sei, stelle diese nach Ansicht des Rekursgerichts keine taugliche Grundlage für die begehrte Ersichtlichmachung dar.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil - soweit ersichtlich - zu § 19 WEG 2002 idF der WRN 2006 noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung existiere. Im Hinblick auf die zitierten Ausführungen Stabentheiners und die Absicht des Gesetzgebers, die formale Schwelle für die Vornahme derartiger Ersichtlichmachungen sehr niedrig anzusetzen und diese radikal zu vereinfachen, könnte es auch als vertretbar angesehen werden, die begehrte Ersichtlichmachung aufgrund der vorgelegten Urkunde zu bewilligen. Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil - soweit ersichtlich - zu Paragraph 19, WEG 2002 in der Fassung der WRN 2006 noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung existiere. Im Hinblick auf die zitierten Ausführungen Stabentheiners und die Absicht des Gesetzgebers, die formale Schwelle für die Vornahme derartiger Ersichtlichmachungen sehr niedrig anzusetzen und diese radikal zu vereinfachen, könnte es auch als vertretbar angesehen werden, die begehrte Ersichtlichmachung aufgrund der vorgelegten Urkunde zu bewilligen.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs des Verwalters mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Wiederherstellung des Beschlusses des Erstgerichts; hilfsweise stellt der Verwalter auch einen Aufhebungsantrag.

Rechtliche Beurteilung

Aus Anlass des Revisionsrekurses des Verwalters ist die dem angefochtenen Beschluss des Rekursgerichts anhaftende Nichtigkeit aufzugreifen:

1. Nach § 19 Satz 2 WEG 2002 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl I 2006/124 (WRN 2006), sind Name und Anschrift des Verwalters bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst aufgrund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Behandlung des auf diese Bestimmung gestützten Eintragungsbegehrens ist hier dadurch gekennzeichnet, dass zunächst in erster Instanz nicht etwa der bestellte Verwalter selbst, sondern - wie nach § 19 Satz 2 WEG 2002 nF freilich durchaus zulässig - jener Wohnungseigentümer als Antragsteller eingeschritten ist, der den als Eintragungsgrundlage herangezogenen Aushang (mit-)unterfertigt hat. Gegen die bewilligende Entscheidung des Erstgerichts hat ein (anderer) Wohnungseigentümer Rekurs erhoben, der am Verfahren in erster Instanz nicht beteiligt war. Die rekursstattgebende Entscheidung hat schließlich der Verwalter bekämpft, der zwar - wie in § 19 Satz 2 WEG 2002 nF vorgesehen - die die Eintragungsgrundlage bildende Urkunde (mit-)unterfertigt hat, aber selbst nicht Antragsteller in erster Instanz war. Diese Sachlage legt die Prüfung der Rechtsmittellegitimation der Beteiligten nahe: 1. Nach Paragraph 19, Satz 2 WEG 2002 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl römisch eins 2006/124 (WRN 2006), sind Name und Anschrift des Verwalters bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst aufgrund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Behandlung des auf diese

Bestimmung gestützten Eintragungsbegehrens ist hier dadurch gekennzeichnet, dass zunächst in erster Instanz nicht etwa der bestellte Verwalter selbst, sondern - wie nach Paragraph 19, Satz 2 WEG 2002 nF freilich durchaus zulässig - jener Wohnungseigentümer als Antragsteller eingeschritten ist, der den als Eintragungsgrundlage herangezogenen Aushang (mit-)unterfertigt hat. Gegen die bewilligende Entscheidung des Erstgerichts hat ein (anderer) Wohnungseigentümer Rekurs erhoben, der am Verfahren in erster Instanz nicht beteiligt war. Die rekursstattgebende Entscheidung hat schließlich der Verwalter bekämpft, der zwar - wie in Paragraph 19, Satz 2 WEG 2002 nF vorgesehen - die die Eintragungsgrundlage bildende Urkunde (mit-)unterfertigt hat, aber selbst nicht Antragsteller in erster Instanz war. Diese Sachlage legt die Prüfung der Rechtsmittellegitimation der Beteiligten nahe:

2. Im Grundbuchsverfahren ist im Regelfall (neben dem mit seinem Rechtsschutzbegehren gescheiterten Antragsteller) derjenige zum Rekurs legitimiert, der geltend machen kann, durch die bekämpfte Entscheidung in seinen bürgerlichen Recht verletzt worden zu sein (vgl. RIS-Justiz RS0006677; RS0006710). Ein solches Verständnis der Rechtsmittellegitimation macht freilich nur dann uneingeschränkt Sinn, wenn gerade solche Eintragungen den Gegenstand der Entscheidung bilden, die auch tatsächlich bürgerliche Rechte anderer Personen beeinträchtigen können. Dies trifft auf die Ersichtlichmachungen jedenfalls nicht generell zu, wird doch damit idR (nur) auf bestimmte persönliche Verhältnisse im Sinn des § 20 lit a GBG hingewiesen oder sie dient zur Begründung spezifischer Rechtswirkungen entsprechend § 20 lit b GBG. In solchen Fällen von Ersichtlichmachungen hat der erkennende Senat für die Bejahung der Rechtsmittellegitimation nicht immer eine unmittelbar aus dieser Eintragung folgende Verletzung bürgerliche Rechte verlangt (vgl. 5 Ob 163/06s; 5 Ob 206/05p; 5 Ob 406/97h; 5 Ob 81/85). Insgesamt liegt es in derartigen Fällen nahe, auf die Grundwertungen Bedacht zu nehmen, die nach dem (neuen) Außerstreitverfahrensrecht für die Frage der Rechtsmittellegitimation maßgeblich sind. Demnach steht ein Rechtsmittel nur demjenigen zu, der durch die Entscheidung in seinen rechtlich geschützten Interessen beeinträchtigt ist (vgl. RIS-Justiz RS0006693; 5 Ob 406/97h mwN; Fucik/Kloiber, § 45 AußStrG Rz 4). Rein wirtschaftliche Erwägungen reichen für die Begründung der Rechtsmittellegitimation allein nicht aus (vgl. RIS-Justiz RS0006497 [T2 und T7]; Fucik/Kloiber, § 45 AußStrG Rz 5; zur unmittelbaren Beeinflussung der „rechtlich geschützten Stellung“ im Zusammenhang mit der Parteistellung vgl. § 2 Abs 1 Z 3 AußStrG). Nach diesen Grundsätzen ist auch die Frage nach dem Rechtsmittelrecht der hier Beteiligten zu beantworten: 2. Im Grundbuchsverfahren ist im Regelfall (neben dem mit seinem Rechtsschutzbegehren gescheiterten Antragsteller) derjenige zum Rekurs legitimiert, der geltend machen kann, durch die bekämpfte Entscheidung in seinen bürgerlichen Recht verletzt worden zu sein vergleiche RIS-Justiz RS0006677; RS0006710). Ein solches Verständnis der Rechtsmittellegitimation macht freilich nur dann uneingeschränkt Sinn, wenn gerade solche Eintragungen den Gegenstand der Entscheidung bilden, die auch tatsächlich bürgerliche Rechte anderer Personen beeinträchtigen können. Dies trifft auf die Ersichtlichmachungen jedenfalls nicht generell zu, wird doch damit idR (nur) auf bestimmte persönliche Verhältnisse im Sinn des Paragraph 20, Litera a, GBG hingewiesen oder sie dient zur Begründung spezifischer Rechtswirkungen entsprechend Paragraph 20, Litera b, GBG. In solchen Fällen von Ersichtlichmachungen hat der erkennende Senat für die Bejahung der Rechtsmittellegitimation nicht immer eine unmittelbar aus dieser Eintragung folgende Verletzung bürgerliche Rechte verlangt vergleiche 5 Ob 163/06s; 5 Ob 206/05p; 5 Ob 406/97h; 5 Ob 81/85). Insgesamt liegt es in derartigen Fällen nahe, auf die Grundwertungen Bedacht zu nehmen, die nach dem (neuen) Außerstreitverfahrensrecht für die Frage der Rechtsmittellegitimation maßgeblich sind. Demnach steht ein Rechtsmittel nur demjenigen zu, der durch die Entscheidung in seinen rechtlich geschützten Interessen beeinträchtigt ist vergleiche RIS-Justiz RS0006693; 5 Ob 406/97h mwN; Fucik/Kloiber, Paragraph 45, AußStrG Rz 4). Rein wirtschaftliche Erwägungen reichen für die Begründung der Rechtsmittellegitimation allein nicht aus vergleiche RIS-Justiz RS0006497 [T2 und T7]; Fucik/Kloiber, Paragraph 45, AußStrG Rz 5; zur unmittelbaren Beeinflussung der „rechtlich geschützten Stellung“ im Zusammenhang mit der Parteistellung vergleiche Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 3, AußStrG). Nach diesen Grundsätzen ist auch die Frage nach dem Rechtsmittelrecht der hier Beteiligten zu beantworten:

3. Zunächst zeichnet sich die Rechtsstellung des Verwalters im gegebenen Zusammenhang dadurch aus, dass dieser mit (zumindest) einem Wohnungseigentümer an der Schaffung der Eintragungsgrundlage mitzuwirken hat. Nach § 19 Satz 2 WEG 2002 hat der Verwalter auch selbst ein Antragsrecht, um die Ersichtlichmachung seines Namens und seiner Anschrift im Grundbuch zu erwirken; dies ist folgerichtig, soll doch durch die Ersichtlichmachung die Rechtsstellung des Verwalters insofern gestärkt werden, als diese dann Dritten gegenüber nicht mehr in jedem einzelnen Geschäftsfall nachgewiesen werden muss, sondern unmittelbar aufgrund der Eintragung im Grundbuch und den der Verwalterbestellung zugrunde liegenden gesetzlichen Bestimmungen (§§ 18 ff WEG 2002) erhellt (vgl.

dazu auch Würth in Rummel³, § 19 WEG 2002 Rz 2). Wird dem Verwalter die Ersichtlichmachung seines Namens und seiner Anschrift im Grundbuch verweigert, dann wird ihm dadurch der erleichterte Nachweis seiner Rechtsstellung vorenthalten und insoweit in seine rechtlich geschützten Interessen eingegriffen. Dies rechtfertigt die Rechtsmittellegitimation des Verwalters gegen die Entscheidung, mit der ein auf § 19 WEG 2002 gestützter Antrag auf Ersichtlichmachung abgewiesen wurde, und zwar auch dann, wenn der Verwalter - wie hier - nicht selbst in erster Instanz den Antrag auf Ersichtlichmachung gestellt hat. Die Rechtsmittellegitimation des Revisionsrekurswerbers (= Verwalter) ist demnach zu bejahen.³ Zunächst zeichnet sich die Rechtsstellung des Verwalters im gegebenen Zusammenhang dadurch aus, dass dieser mit (zumindest) einem Wohnungseigentümer an der Schaffung der Eintragungsgrundlage mitzuwirken hat. Nach Paragraph 19, Satz 2 WEG 2002 hat der Verwalter auch selbst ein Antragsrecht, um die Ersichtlichmachung seines Namens und seiner Anschrift im Grundbuch zu erwirken; dies ist folgerichtig, soll doch durch die Ersichtlichmachung die Rechtsstellung des Verwalters insofern gestärkt werden, als diese dann Dritten gegenüber nicht mehr in jedem einzelnen Geschäftsfall nachgewiesen werden muss, sondern unmittelbar aufgrund der Eintragung im Grundbuch und den der Verwalterbestellung zugrunde liegenden gesetzlichen Bestimmungen (Paragraphen 18, ff WEG 2002) erhellt vergleiche dazu auch Würth in Rummel³, Paragraph 19, WEG 2002 Rz 2). Wird dem Verwalter die Ersichtlichmachung seines Namens und seiner Anschrift im Grundbuch verweigert, dann wird ihm dadurch der erleichterte Nachweis seiner Rechtsstellung vorenthalten und insoweit in seine rechtlich geschützten Interessen eingegriffen. Dies rechtfertigt die Rechtsmittellegitimation des Verwalters gegen die Entscheidung, mit der ein auf Paragraph 19, WEG 2002 gestützter Antrag auf Ersichtlichmachung abgewiesen wurde, und zwar auch dann, wenn der Verwalter - wie hier - nicht selbst in erster Instanz den Antrag auf Ersichtlichmachung gestellt hat. Die Rechtsmittellegitimation des Revisionsrekurswerbers (= Verwalter) ist demnach zu bejahen.

4. Den Rekurs gegen die stattgebende Entscheidung des Erstgerichts hat dagegen - wie schon angesprochen - ein Wohnungseigentümer erhoben, der weder den die Eintragungsgrundlage bildenden Aushang (mit-)unterfertigt hat noch - weil er ja die Eintragung für rechtsirrig hält - als Antragsteller aufgetreten ist. Durch die antragsstattgebende Entscheidung des Erstgerichts auf Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des Verwalters wird aber der einzelne Wohnungseigentümer in seinen rechtlich geschützten Interessen nicht beeinträchtigt. Der Verwaltungsvertrag besteht zwischen der - in dem in § 18 Abs 1 und 2 WEG 2002 genannten Umfang selbstständig rechtsfähigen - Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter. Der Verwalter ist Vertreter nicht etwa des einzelnen Wohnungseigentümers, sondern der Eigentümergemeinschaft (§ 18 Abs 3 Z 1 lit a WEG 2002). Für die Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers hat daher die Ersichtlichmachung von Name und Anschrift des Verwalters keine unmittelbaren rechtlichen Auswirkungen, die es geboten erscheinen ließen, ihm - von Fällen einer eigenen (erfolglosen) erstinstanzlichen Antragstellung nach § 19 WEG 2002 abgesehen - Rechtsmittellegitimation einzuräumen. Der vom Wohnungseigentümers DI Dr. Gerhard H***** gegen den Beschluss des Erstgerichts erhobene Rekurs war daher unzulässig.⁴ Den Rekurs gegen die stattgebende Entscheidung des Erstgerichts hat dagegen - wie schon angesprochen - ein Wohnungseigentümer erhoben, der weder den die Eintragungsgrundlage bildenden Aushang (mit-)unterfertigt hat noch - weil er ja die Eintragung für rechtsirrig hält - als Antragsteller aufgetreten ist. Durch die antragsstattgebende Entscheidung des Erstgerichts auf Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des Verwalters wird aber der einzelne Wohnungseigentümer in seinen rechtlich geschützten Interessen nicht beeinträchtigt. Der Verwaltungsvertrag besteht zwischen der - in dem in Paragraph 18, Absatz eins und 2 WEG 2002 genannten Umfang selbstständig rechtsfähigen - Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter. Der Verwalter ist Vertreter nicht etwa des einzelnen Wohnungseigentümers, sondern der Eigentümergemeinschaft (Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer eins, Litera a, WEG 2002). Für die Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers hat daher die Ersichtlichmachung von Name und Anschrift des Verwalters keine unmittelbaren rechtlichen Auswirkungen, die es geboten erscheinen ließen, ihm - von Fällen einer eigenen (erfolglosen) erstinstanzlichen Antragstellung nach Paragraph 19, WEG 2002 abgesehen - Rechtsmittellegitimation einzuräumen. Der vom Wohnungseigentümers DI Dr. Gerhard H***** gegen den Beschluss des Erstgerichts erhobene Rekurs war daher unzulässig.

5. Entscheidet ein Gericht zweiter Instanz über einen unzulässigen Rekurs meritorisch, so ist der Mangel der funktionellen Zuständigkeit für eine solche Erledigung vom Obersten Gerichtshof aus Anlass des gegen eine unzulässige Sachentscheidung erhobenen Revisionsrekurses als Nichtigkeit, die immer eine erhebliche Rechtsfrage aufwirft, wahrzunehmen; als Folge dessen ist der unzulässige Rekurs gegen den Beschluss erster Instanz zurückzuweisen (RIS-Justiz RS0115201, RS0042059; s zur Entwicklung der Rechtsprechung Zechner in

Fasching/Konecny² IV/1 Vor §§ 514 ff ZPO Rz 36, § 515 ZPO Rz 20, § 528 ZPO Rz 24; vgl überdies RIS-JustizRS0043969). Dieser allgemeine Verfahrensgrundsatz gilt nicht nur im Zivilprozess, sondern, wie aus § 54 AußStrG iVm § 71 Abs 4 AußStrG herzuleiten ist, auch für eine vom Obersten Gerichtshof im Außerstreitverfahren zu treffende Entscheidung (1 Ob 156/06g; 5 Ob 259/06h). 5. Entscheidet ein Gericht zweiter Instanz über einen unzulässigen Rekurs meritorisch, so ist der Mangel der funktionellen Zuständigkeit für eine solche Erledigung vom Obersten Gerichtshof aus Anlass des gegen eine unzulässige Sachentscheidung erhobenen Revisionsrekurses als Nichtigkeit, die immer eine erhebliche Rechtsfrage aufwirft, wahrzunehmen; als Folge dessen ist der unzulässige Rekurs gegen den Beschluss erster Instanz zurückzuweisen (RIS-Justiz RS0115201, RS0042059; s zur Entwicklung der Rechtsprechung Zechner in Fasching/Konecny² IV/1 Vor Paragraphen 514, ff ZPO Rz 36, Paragraph 515, ZPO Rz 20, Paragraph 528, ZPO Rz 24; vergleiche überdies RIS-Justiz RS0043969). Dieser allgemeine Verfahrensgrundsatz gilt nicht nur im Zivilprozess, sondern, wie aus Paragraph 54, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 71, Absatz 4, AußStrG herzuleiten ist, auch für eine vom Obersten Gerichtshof im Außerstreitverfahren zu treffende Entscheidung (1 Ob 156/06g; 5 Ob 259/06h).

Infolge gebotener Zurückweisung des gegen die erstinstanzliche Entscheidung erhobenen Rekurses stellt sich die vom Rekursgericht für erheblich erachtete Rechtsfrage nicht.

6. Zusammenfassung:

Stellt ein Wohnungseigentümer den auf § 19 Satz 2 WEG 2002 gestützten Antrag, Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen, dann steht gegen den antragsabweisenden Beschluss dem antragstellenden Wohnungseigentümer sowie dem Verwalter der Rekurs zu; dies gilt für den Verwalter auch dann, wenn er nicht selbst Antragsteller war, wird ihm doch durch den antragsabweisenden Beschluss der erleichterte Nachweis seiner Rechtsstellung vorenthalten. Einem in erster Instanz nicht einschreitenden Wohnungseigentümer steht gegen die antragsstattgebende Entscheidung auf Ersichtlichmachung von Name und Anschrift des Verwalters kein Rekursrecht zu, weil dieser durch eine solche Entscheidung in seinen rechtlich geschützten Interessen nicht beeinträchtigt ist. Stellt ein Wohnungseigentümer den auf Paragraph 19, Satz 2 WEG 2002 gestützten Antrag, Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen, dann steht gegen den antragsabweisenden Beschluss dem antragstellenden Wohnungseigentümer sowie dem Verwalter der Rekurs zu; dies gilt für den Verwalter auch dann, wenn er nicht selbst Antragsteller war, wird ihm doch durch den antragsabweisenden Beschluss der erleichterte Nachweis seiner Rechtsstellung vorenthalten. Einem in erster Instanz nicht einschreitenden Wohnungseigentümer steht gegen die antragsstattgebende Entscheidung auf Ersichtlichmachung von Name und Anschrift des Verwalters kein Rekursrecht zu, weil dieser durch eine solche Entscheidung in seinen rechtlich geschützten Interessen nicht beeinträchtigt ist.

7. Der Revisionsrekurswerber hat die Kosten seines Rechtsmittels selbst zu tragen, weil im Grundbuchsverfahren ein Kostenersatz nicht stattfindet (5 Ob 242/05g; 5 Ob 197/05i; 5 Ob 135/05x = RZ-EÜ 2005/176 = SZ 2005/90).

Textnummer

E88688

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:00500B00128.08X.0826.000

Im RIS seit

25.09.2008

Zuletzt aktualisiert am

05.08.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at