

# TE OGH 2005/5/10 5Ob65/05b

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.05.2005

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Brigitte B\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Michael Rudnigger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Ersichtlichmachung des Verwalters in der \*\*\*\*\*, gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Jänner 2005, AZ 46 R 654/04y, den

Beschluss

gefasst:

## **Spruch**

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 14 Abs 1 AußStrG aF zurückgewiesen (§ 16 Abs 4 AußStrG aF iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG aF zurückgewiesen (Paragraph 16, Absatz 4, AußStrG aF in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

## **Rechtliche Beurteilung**

1. Für die Ersichtlichmachung von Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ist die Vorlage eines den Bestellungsbeschluss beurkundenden Schriftstücks erforderlich (RIS-Justiz RS0110532[T1]). Eine Urkunde, die Bedenken erweckt, ob überhaupt eine Beschlussfassung über die Bestellung des Verwalters unter Einbeziehung der Minderheitseigentümer erfolgte, ist keine taugliche Eintragungsgrundlage für die Ersichtlichmachung des bestellten Verwalters. Es bedarf der Vorlage einer "beweiswirkenden Urkunde", aus der sich ergibt, dass die Vorschriften über die Willensbildung der Gemeinschaft eingehalten wurden. Daran hat sich durch das WEG 2002 nichts geändert, weil dessen § 19 Satz 2 vollinhaltlich dem § 17 Abs 2 letzter Satz WEG 1975 entspricht (RIS-Justiz RS0110501 [T4]; RS0110532 [T4]). 1. Für die Ersichtlichmachung von Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ist die Vorlage eines den Bestellungsbeschluss beurkundenden Schriftstücks erforderlich (RIS-Justiz RS0110532[T1]). Eine Urkunde, die Bedenken erweckt, ob überhaupt eine Beschlussfassung über die Bestellung des Verwalters unter Einbeziehung der Minderheitseigentümer erfolgte, ist keine taugliche Eintragungsgrundlage für die Ersichtlichmachung des bestellten Verwalters. Es bedarf der Vorlage einer "beweiswirkenden Urkunde", aus der sich ergibt, dass die Vorschriften über die Willensbildung der Gemeinschaft eingehalten wurden. Daran hat sich durch das WEG 2002 nichts geändert, weil dessen Paragraph 19, Satz 2 vollinhaltlich dem Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz WEG 1975 entspricht (RIS-Justiz RS0110501 [T4]; RS0110532 [T4]).

2. Gemäß § 24 Abs 1 WEG ist ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft - mit der sich aus § 24 Abs 6 WEG ergebenden

Einschränkung - erst wirksam, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist. Ein Beschluss der Gemeinschaft wird daher selbst in Angelegenheiten, in denen die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer entscheidet - wie zB in der Frage der Verwalterbestellung (§ 28 Abs 1 Z 5 WEG) - erst nach Gewährung des Äußerungsrechts der Miteigentümer wirksam. Solange dieses noch einem Miteigentümer offen steht, sind auch andere Miteigentümer an die bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden (§ 24 Abs 1 letzter HS WEG; vgl 5 Ob 91/02x = wobl 2002, 306 [Call] = immolex 2003, 47 = NZ 2003, 125 [Hoyer] = wobl 2003, 305/166; vgl auch Löcker in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 24 WEG Rz 27f). Darum judiziert der erkennende Senat, dass ein von der Mehrheit der Miteigentümer gefasster Bestellungsbeschluss nicht als Eintragungsgrundlage für die Ersichtlichmachung des Verwalters verwendet werden kann, wenn sich aus ihm nicht die Wahrung der Äußerungsrechte aller Mitgeigentümer (5 Ob 159/98p = immolex 1999, 25 = NZ 1999, 174 [Hoyer] = MietSlg 50.603) und damit erst der Abschluss der Willensbildung und die Bindung der abstimmenden Miteigentümer an die abgegebene Erklärung ergibt.<sup>2</sup> Gemäß Paragraph 24, Absatz eins, WEG ist ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft - mit der sich aus Paragraph 24, Absatz 6, WEG ergebenden Einschränkung - erst wirksam, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist. Ein Beschluss der Gemeinschaft wird daher selbst in Angelegenheiten, in denen die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer entscheidet - wie zB in der Frage der Verwalterbestellung (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, WEG) - erst nach Gewährung des Äußerungsrechts der Miteigentümer wirksam. Solange dieses noch einem Miteigentümer offen steht, sind auch andere Miteigentümer an die bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden (Paragraph 24, Absatz eins, letzter HS WEG; vergleiche 5 Ob 91/02x = wobl 2002, 306 [Call] = immolex 2003, 47 = NZ 2003, 125 [Hoyer] = wobl 2003, 305/166; vergleiche auch Löcker in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, Paragraph 24, WEG Rz 27f). Darum judiziert der erkennende Senat, dass ein von der Mehrheit der Miteigentümer gefasster Bestellungsbeschluss nicht als Eintragungsgrundlage für die Ersichtlichmachung des Verwalters verwendet werden kann, wenn sich aus ihm nicht die Wahrung der Äußerungsrechte aller Mitgeigentümer (5 Ob 159/98p = immolex 1999, 25 = NZ 1999, 174 [Hoyer] = MietSlg 50.603) und damit erst der Abschluss der Willensbildung und die Bindung der abstimmenden Miteigentümer an die abgegebene Erklärung ergibt.

3. Trotz aller von der Rechtsmittelwerberin angezogener praktischer Probleme bei der Kontaktaufnahme etwa zu andernorts wohnenden Miteigentümer muss aus grundbuchsrechtlichen Prinzipien daran festgehalten werden, dass eine Urkunde mit der ein gesetzmäßiger und wirksamer Bestellungsbeschluss nicht zweifelsfrei dokumentiert ist, keine Grundlage für eine Grundbucheintragung sein kann (idS auch Derbolav et.al., Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, 81). Nach dem von der Antragstellerin vorgelegten Beschlussfassungsbogen bleibt offen, ob sämtliche Miteigentümer gehört wurden, weshalb der Abschluss des Abstimmungsvorgangs, die Bindung der abstimmenden Miteigentümer und die Wirksamkeit der Beschlussfassung insgesamt unbelegt bleiben.

Die bei dieser Sachlage erfolgte Abweisung des Antrags auf Ersichtlichmachung des Verwalters entspricht der Rechtsprechung des erkennenden Senats; der außerordentliche Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

**Textnummer**

E77599

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00065.05B.0510.000

**Im RIS seit**

09.06.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

24.11.2011

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