jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2003/11/11 5Ob211/03w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.11.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) Claudia F*****, 2.) Horst H*****, 3.) Dipl. Ing. Dr. Johannes M*****, 4.) Ingrid M*****, 5.) Mag. Heinz W*****, alle vertreten durch Dr. Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wegen Löschung der Ersichtlichmachung eines Verwalters im Grundbuch gemäß § 21 Abs 4 WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 10. Juli 2003, GZ 2 R 209/03t-6, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirchen vom 23. März 2003, GZ 2 Msch 1/03w-3, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) Claudia F*****, 2.) Horst H*****, 3.) Dipl. Ing. Dr. Johannes M*****, 4.) Ingrid M*****, 5.) Mag. Heinz W*****, alle vertreten durch Dr. Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wegen Löschung der Ersichtlichmachung eines Verwalters im Grundbuch gemäß Paragraph 21, Absatz 4, WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 10. Juli 2003, GZ 2 R 209/03t-6, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirchen vom 23. März 2003, GZ 2 Msch 1/03w-3, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden mit der Maßgabe bestätigt, dass der Sachantrag der Antragsteller nicht ab-, sondern zurückgewiesen wird.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind - neben anderen Personen - Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit dem Häusern ***** 5 und 6. Sie stellten am 21. 3. 2003 beim Erstgericht den Antrag "gemäß § 21 Abs 4 WEG die Ersichtlichmachung A2-LNR 1 a im Grundbuch zu löschen". Bei dieser Grundbuchseintragung handelt es sich um die Ersichtlichmachung des Namens und der Adresse des Verwalters Kurt F*****. Zur Begründung ihres Begehrens führten sie an, dass Kurt F***** am 27. 1. 2003 verstorben und deshalb der Verwaltungsvertrag zwangsläufig erloschen sei. Sie hätten ein rechtliches Interesse "an der Löschung des Verstorbenen Kurt F***** als Verwalter", weil dieser das Gemeinschaftskonto als "Anderkonto" geführt habe, die Bank den Wohnungseigentümern die Einsicht in

das Konto verweigere und der Wohnungseigentümergemeinschaft die Gefahr nicht unbeträchtlicher Nachteile durch die Einbeziehung des Kontos in das Abhandlungsverfahren drohe. Die Bestimmung des § 21 Abs 4 WEG 2002 müsse auf jede Form der Auflösung des Verwaltervertrages anwendbar sein.Die Antragsteller sind - neben anderen Personen - Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit dem Häusern ***** 5 und 6. Sie stellten am 21. 3. 2003 beim Erstgericht den Antrag "gemäß Paragraph 21, Absatz 4, WEG die Ersichtlichmachung A2-LNR 1 a im Grundbuch zu löschen". Bei dieser Grundbuchseintragung handelt es sich um die Ersichtlichmachung des Namens und der Adresse des Verwalters Kurt F*****. Zur Begründung ihres Begehrens führten sie an, dass Kurt F***** am 27. 1. 2003 verstorben und deshalb der Verwaltungsvertrag zwangsläufig erloschen sei. Sie hätten ein rechtliches Interesse "an der Löschung des Verstorbenen Kurt F***** als Verwalter", weil dieser das Gemeinschaftskonto als "Anderkonto" geführt habe, die Bank den Wohnungseigentümern die Einsicht in das Konto verweigere und der Wohnungseigentümergemeinschaft die Gefahr nicht unbeträchtlicher Nachteile durch die Einbeziehung des Kontos in das Abhandlungsverfahren drohe. Die Bestimmung des Paragraph 21, Absatz 4, WEG 2002 müsse auf jede Form der Auflösung des Verwaltervertrages anwendbar sein.

In ihrer verfahrenseinleitenden Eingabe verwiesen die Antragsteller außerdem noch darauf, dass ihr Antrag schon einmal vom Grundbuchsgericht - zu TZ 541/2003 - abgewiesen wurde. Er sei jedoch nicht als Grundbuchsantrag gedacht gewesen und werde nunmehr (im außerstreitigen Verfahren) erneut gestellt.

Das Erstgericht wies diesen Sachantrag nach einem vergeblichen Verbesserungsversuch ab. Die tragende Begründung dieser Entscheidung besteht darin, dass ein Antrag wie der gegenständliche nach § 21 Abs 4 WEG 2002 an das Grundbuchsgericht zu richten sei. In § 52 Abs 1 WEG 2002 sei für einen solchen Antrag kein außerstreitiges Verfahren vorgesehen. Was den Verwalter betreffe, könne im außerstreitigen Verfahren nur über die Bestellung eines vorläufigen Verwalters, die Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder die gerichtliche Auflösung des Verwaltervertrages entschieden werden, was nicht begehrt worden sei.Das Erstgericht wies diesen Sachantrag nach einem vergeblichen Verbesserungsversuch ab. Die tragende Begründung dieser Entscheidung besteht darin, dass ein Antrag wie der gegenständliche nach Paragraph 21, Absatz 4, WEG 2002 an das Grundbuchsgericht zu richten sei. In Paragraph 52, Absatz eins, WEG 2002 sei für einen solchen Antrag kein außerstreitiges Verfahren vorgesehen. Was den Verwalter betreffe, könne im außerstreitigen Verfahren nur über die Bestellung eines vorläufigen Verwalters, die Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder die gerichtliche Auflösung des Verwaltervertrages entschieden werden, was nicht begehrt worden sei.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es verwies darauf, dass es sich bei der in § 21 Abs 4 WEG 2002 vorgesehenen Löschung um den contrarius actus zur Ersichtlichmachung der Verwalterbestellung nach § 19 Satz 2 WEG 2002 handle (Würth/Zingher, Wohnrecht 2002 II, Anm 4 zu § 21 WEG 2002). Die Möglichkeiten der Löschung der betreffenden Grundbuchseintragung seien im Gesetz abschließend geregelt. Eine analoge Anwendung des § 21 Abs 4 WEG 2002 auf den gegenständlichen Sachantrag scheide mangels einer erkennbaren echten Gesetzeslücke ausDas Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es verwies darauf, dass es sich bei der in Paragraph 21, Absatz 4, WEG 2002 vorgesehenen Löschung um den contrarius actus zur Ersichtlichmachung der Verwalterbestellung nach Paragraph 19, Satz 2 WEG 2002 handle (Würth/Zingher, Wohnrecht 2002 römisch II, Anmerkung 4 zu Paragraph 21, WEG 2002). Die Möglichkeiten der Löschung der betreffenden Grundbuchseintragung seien im Gesetz abschließend geregelt. Eine analoge Anwendung des Paragraph 21, Absatz 4, WEG 2002 auf den gegenständlichen Sachantrag scheide mangels einer erkennbaren echten Gesetzeslücke aus.

Der Beschluss des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes Euro 10.000 nicht übersteigt, jedoch der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde mit dem Fehlen höchstgerichtlicher Judikatur zur behandelten Rechtsfrage begründet.

Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs streben die Antragsteller (in Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen) die Bewilligung ihres Löschungsantrags an. Sie begründen ihr Rechtsmittelbegehren im Wesentlichen damit, dass es doch eine Möglichkeit geben müsse, einen durch Ableben des Verwalters beendeten Verwaltungsvertrag aus dem Grundbuch zu eliminieren. Ähnliches gelte für die Liquidation einer zum Verwalter bestellten Gesellschaft. Der Gesetzgeber des WEG 2002 habe offensichtlich diese Möglichkeit einer Beendigung des Verwaltervertrages nicht bedacht, sodass eine durch Analogie zu schließende planwidrige Gesetzeslücke vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Zutreffend hat schon das Erstgericht darauf hingewiesen, dass über den Individualantrag eines Wohnungseigentümers, die grundbücherliche Ersichtlichmachung des Verwalters zu löschen, nur das Grundbuchsgericht entscheiden kann. § 21 Abs 4 WEG 2002 enthält nämlich die Komplementärbestimmung zur Regelung der Ersichtlichmachung des Namens und der Adresse des Verwalters in § 19 Satz 2 WEG 2002 (vgl die RV z u § 21 Abs 4 WEG 2002, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 2002 II, 152), um die ebenfalls beim Grundbuchsgericht anzusuchen ist. Worauf die Antragsteller mit ihrem Sachantrag offenbar hinauswollten - so sind jedenfalls ihre jetzigen Rechtsmittelausführungen zu deuten - war die gerichtliche Feststellung der Beendigung des Verwaltervertrages gemäß § 1022 ABGB durch den Außerstreitrichter und die daran anschließende amtswegige Löschung der betreffenden Grundbuchseintragung, doch haben sie letztlich nur das vom Grundbuchsgericht bereits abgewiesene Löschungsbegehren in einem anderen Verfahren wiederholt. Diesem Sachantrag steht das prozessuale Hindernis der Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs bzw der rechtskräftig entschiedenen Sache entgegen.Zutreffend hat schon das Erstgericht darauf hingewiesen, dass über den Individualantrag eines Wohnungseigentümers, die grundbücherliche Ersichtlichmachung des Verwalters zu löschen, nur das Grundbuchsgericht entscheiden kann. Paragraph 21, Absatz 4, WEG 2002 enthält nämlich die Komplementärbestimmung zur Regelung der Ersichtlichmachung des Namens und der Adresse des Verwalters in Paragraph 19, Satz 2 WEG 2002 vergleiche die RV zu Paragraph 21, Absatz 4, WEG 2002, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 2002 römisch II, 152), um die ebenfalls beim Grundbuchsgericht anzusuchen ist. Worauf die Antragsteller mit ihrem Sachantrag offenbar hinauswollten - so sind jedenfalls ihre jetzigen Rechtsmittelausführungen zu deuten - war die gerichtliche Feststellung der Beendigung des Verwaltervertrages gemäß Paragraph 1022, ABGB durch den Außerstreitrichter und die daran anschließende amtswegige Löschung der betreffenden Grundbuchseintragung, doch haben sie letztlich nur das vom Grundbuchsgericht bereits abgewiesene Löschungsbegehren in einem anderen Verfahren wiederholt. Diesem Sachantrag steht das prozessuale Hindernis der Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs bzw der rechtskräftig entschiedenen Sache entgegen.

Ob eine Angelegenheit im streitigen oder außerstreitigen Rechtsweg zu behandeln ist, richtet sich nach dem Wortlaut des Entscheidungsbegehrens sowie den zu seiner Begründung vorgebrachten Behauptungen (5 Ob 108/92 = MietSlg 44/34; 5 Ob 6, 7/94 = MietSlg 46/5; 10 Ob 1515/96 = MietSlg 48.558 ua). Die Zuständigkeit des Außerstreitrichters ist nur dann gegeben, wenn das Gesetz die betreffende Angelegenheit ausdrücklich oder wenigstens unzweifelhaft schlüssig in das außerstreitige Verfahren verweist (5 Ob 469/97z = immolex 1998, 216/137 mwN uva). Im gegenständlichen Fall haben die Antragsteller ihr Begehren als Antrag auf Löschung einer grundbücherlichen Eintragung formuliert, unmissverständlich auf § 21 Abs 4 WEG 2002 gestützt und zudem noch zu erkennen gegeben, dass sie die Zuständigkeit des Außerstreitrichters in den Angelegenheiten des § 52 Abs 1 WEG 2002 in Anspruch nehmen. Die zuletzt genannte Norm enthält jedoch keinen außerstreitigen Kompetenztatbestand für einen solchen Antrag. Er lässt sich weder unter die Z 3 leg cit (die Geltendmachung von Minderheitsrechten nach § 30 Abs 1 Z 1 und 2 WEG 2002 einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer, über nach dem 16. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden ist) noch unter die Z 8 leg cit (die Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder die gerichtliche Auflösung des Verwaltervertrags) subsumieren. Die Feststellung der Beendigung eines Verwaltervertrages durch den Tod des Verwalters nach § 1022 ABGB (die keineswegs so selbstverständlich ist, wie die Antragsteller meinen: 5 Ob 171/68 = SZ 41/75; siehe im Übrigen RIS-Justiz RS0019903) wurde nicht beantragt. Ein solches Begehren wäre im Hinblick auf die nach § 1022 ABGB zu klärenden Tat- und Rechtsfragen auch nicht unzweifelhaft schlüssig der Kompetenznorm des § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 zuzuordnen; es müsste der streitige Rechtsweg beschritten werden. Der Versuch des Antragstellers, ein vom zuständigen Grundbuchsgericht abweislich beschiedenes Löschungsgesuch im außerstreitigen Wohnrechtsverfahren durchzusetzen, scheitert jedenfalls an einer passenden Zuständigkeitsnorm und dem prozessualen Hindernis der rechtskräftig entschiedenen Sache.Ob eine Angelegenheit im streitigen oder außerstreitigen Rechtsweg zu behandeln ist, richtet sich nach dem Wortlaut des Entscheidungsbegehrens sowie den zu seiner Begründung vorgebrachten Behauptungen (5 Ob 108/92 = MietSlg 44/34; 5 Ob 6, 7/94 = MietSlg 46/5;10 Ob 1515/96 = MietSlg 48.558 ua). Die Zuständigkeit des Außerstreitrichters ist nur dann gegeben, wenn das Gesetz die betreffende Angelegenheit ausdrücklich oder wenigstens unzweifelhaft schlüssig in das außerstreitige Verfahren verweist (5 Ob 469/97z = immolex 1998, 216/137 mwN uva). Im gegenständlichen Fall haben die Antragsteller ihr Begehren als Antrag auf Löschung einer grundbücherlichen Eintragung formuliert, unmissverständlich auf Paragraph 21, Absatz 4, WEG 2002 gestützt und

zudem noch zu erkennen gegeben, dass sie die Zuständigkeit des Außerstreitrichters in den Angelegenheiten des Paragraph 52, Absatz eins, WEG 2002 in Anspruch nehmen. Die zuletzt genannte Norm enthält jedoch keinen außerstreitigen Kompetenztatbestand für einen solchen Antrag. Er lässt sich weder unter die Ziffer 3, leg cit (die Geltendmachung von Minderheitsrechten nach Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins und 2 WEG 2002 einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer, über nach dem 16. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden ist) noch unter die Ziffer 8, leg cit (die Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder die gerichtliche Auflösung des Verwaltervertrags) subsumieren. Die Feststellung der Beendigung eines Verwaltervertrages durch den Tod des Verwalters nach Paragraph 1022, ABGB (die keineswegs so selbstverständlich ist, wie die Antragsteller meinen: 5 Ob 171/68 = SZ 41/75; siehe im Übrigen RIS-JustizRS0019903) wurde nicht beantragt. Ein solches Begehren wäre im Hinblick auf die nach Paragraph 1022, ABGB zu klärenden Tat- und Rechtsfragen auch nicht unzweifelhaft schlüssig der Kompetenznorm des Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 zuzuordnen; es müsste der streitige Rechtsweg beschritten werden. Der Versuch des Antragstellers, ein vom zuständigen Grundbuchsgericht abweislich beschiedenes Löschungsgesuch im außerstreitigen Wohnrechtsverfahren durchzusetzen, scheitert jedenfalls an einer passenden Zuständigkeitsnorm und dem prozessualen Hindernis der rechtskräftig entschiedenen Sache.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E71671

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00211.03W.1111.000

Im RIS seit

11.12.2003

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2012

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