

TE OGH 1998/7/7 5Ob86/98b

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 07.07.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) I***** KEG, ***** vertreten durch den Geschäftsführer Siegfried C*****, ebendort, und 2.) A & E C***** GmbH, ***** vertreten durch den Geschäftsführer Adolf C*****, ebendort, beide vertreten durch Dr.Walter Bajlitzc, Dauersubstitut des öffentlichen Notars Dr.Milan Linzer, 7400 Oberwart, wegen Ersichtlichmachung des Verwalters der Liegenschaft der EZ ***** des Grundbuchs ***** infolge Revisionsrekurses der Miteigentümer 1.) Eva S*****, geb. 9.03.1932, 2.) Dr.Othmar R*****, geb. 23.11.1924, 3.) Melinda Maria G*****, geb. 1.03.1941, 4.) Adolf N*****, geb. 14.07.1939, 5.) Maria A*****, geb. 2.02.1926, 6.) Erika E*****, geb. 24.12.1938, 7.) Christine K*****, geb. 10.12.1956, 8.) Laszlo N*****, geb. 31.07.1954, 9.) Franz F*****, geb. 10.10.1926, 10.) Hedwig F*****, geb. 1.03.1924, 11.) Karl N*****, geb. 25.12.1934, 12.) Gertrude N*****, geb. 7.03.1939, und 13.) Gerhard F*****, geb. 3.10.1954, alle vertreten durch Dr.Werner Krauß, öffentlicher Notar in Graz, gegen den Beschuß des Landesgerichtes Eisenstadt als Rekursgerichtes vom 22.Dezember 1997, AZ 13 R 360/97g, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Oberwart vom 16.Oktober 1997, AZ TZ 7077/97, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Zu TZ 4790/97 des Erstgerichtes war ob der im Kopf dieser Entscheidung angeführten Liegenschaft die grundbürgerliche Ersichtlichmachung der Zweitinantragstellerin als Verwalterin auf Grund des in Urschrift vorgelegten Bestellungsbeschlusses vom 27.6.1997 (Protokoll über die Miteigentümerversammlung) bewilligt worden.

Dieser (vom Rechtspfleger gefaßte) Bewilligungsbeschuß wurde über Rekurs einiger Miteigentümer vom Grundbuchsrichter (§ 11 Abs 3 RPflG mit Beschuß vom 12.11.1997 in antragsabweisendem Sinn abgeändert) Dieser (vom Rechtspfleger gefaßte) Bewilligungsbeschuß wurde über Rekurs einiger Miteigentümer vom Grundbuchsrichter (Paragraph 11, Absatz 3, RPflG mit Beschuß vom 12.11.1997 in antragsabweisendem Sinn abgeändert).

In der Zwischenzeit (nunmehr verfahrensgegenständlicher Antrag vom 15.10.1997, TZ 7077/97) begehren beide Antragstellerinnen

- a) die Löschung der Ersichtlichmachung der Zweitinantragstellerin als Verwalterin und
- b) die Ersichtlichmachung der Erstantragstellerin als Verwalterin.

Diesem Antrag war (möglicherweise bloß) eine beglaubigte Kopie des zu TZ 4790/97 in Urschrift vorgelegten "Bestellungsbeschlusses" angeschlossen. Der genannte Bestellungsbeschuß ist das von den bei der Miteigentümerversammlung am 27.6.1997 anwesenden Miteigentümern, die 820/1361 Miteigentumsanteile innehaben, unbeglaubigt unterschriebene Protokoll. Diese enthält unter anderem Feststellungen über die Form der Einladung (Einschreibebrief vom 11.6.1997), die Namen der Anwesenden und nicht anwesenden Miteigentümer sowie die Feststellung, daß die Erstantragstellerin mit der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft betraut wird (alle anwesenden Miteigentümer der 820/1361 Anteile zustimmen).

Das Erstgericht bewilligte diesen Antrag.

Das Rekursgericht bestätigte den Beschuß des Erstgerichtes und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-

übersteigt und daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Rechtlich führte das Rekursgericht im wesentlichen folgendes aus:

Die Erstantragstellerin sei eine im Firmenbuch eingetragene Gesellschaft. Nach § 17 Abs 2 Satz 4 WEG seien Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen. Dies geschehe über Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers auf Grund des Bestellungsbeschlusses. Dieser Sachverhalt begründe bereits den Anspruch der Erstantragstellerin auf meritorische Erledigung ihres Antrages. Ob ihr tatsächlich die Rolle eines Hausverwalters zukomme, sei lediglich bei der Sachentscheidung zu berücksichtigen. Die Erstantragstellerin sei eine im Firmenbuch eingetragene Gesellschaft. Nach Paragraph 17, Absatz 2, Satz 4 WEG seien Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen. Dies geschehe über Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers auf Grund des Bestellungsbeschlusses. Dieser Sachverhalt begründe bereits den Anspruch der Erstantragstellerin auf meritorische Erledigung ihres Antrages. Ob ihr tatsächlich die Rolle eines Hausverwalters zukomme, sei lediglich bei der Sachentscheidung zu berücksichtigen.

Auf Grund der Ausgestaltung des Grundbuchsverfahrens als reines Urkundenverfahren könne das Gericht den Bestellungsbeschuß des Verwalters lediglich auf seine formelle Ordnungsgemäßheit überprüfen. Der Antrag wäre daher nur dann abzuweisen, wenn sich aus der vorgelegten Urkunde im Zusammenhang mit dem Grundbuchsstand ergäbe, daß in Wahrheit kein Mehrheitsbeschuß vorliegt. Eine Überprüfung der Einhaltung der Vorschriften über die Verständigung der anderen Miteigentümer im Sinne des § 13b Abs 2 WEG sei im Grundbuchsverfahren nicht möglich. Im übrigen würden die Rekurswerber eine Verletzung dieser Bestimmung gar nicht geltend machen sondern den Umstand, daß sie sich gegen die Abhaltung der Hausversammlung ausgesprochen hätten. Auf Grund der Ausgestaltung des Grundbuchsverfahrens als reines Urkundenverfahren könne das Gericht den Bestellungsbeschuß des Verwalters lediglich auf seine formelle Ordnungsgemäßheit überprüfen. Der Antrag wäre daher nur dann abzuweisen, wenn sich aus der vorgelegten Urkunde im Zusammenhang mit dem Grundbuchsstand ergäbe, daß in Wahrheit kein Mehrheitsbeschuß vorliegt. Eine Überprüfung der Einhaltung der Vorschriften über die Verständigung der anderen Miteigentümer im Sinne des Paragraph 13 b, Absatz 2, WEG sei im Grundbuchsverfahren nicht möglich. Im übrigen würden die Rekurswerber eine Verletzung dieser Bestimmung gar nicht geltend machen sondern den Umstand, daß sie sich gegen die Abhaltung der Hausversammlung ausgesprochen hätten.

Abgesehen davon, daß es sich dabei um eine unzulässige Neuerung handle, sei dieser Einwand nicht geeignet, etwas an der Wirksamkeit eines gefaßten Mehrheitsbeschlusses zu ändern.

Es schade nicht, daß der vorgelegte Bestellungsbeschuß nicht beglaubigt unterfertigt sei, weil§ 31 GBG nur für Einverleibungen gelte. Es schade nicht, daß der vorgelegte Bestellungsbeschuß nicht beglaubigt unterfertigt sei, weil Paragraph 31, GBG nur für Einverleibungen gelte.

Es schade auch nicht, wenn die Antragsteller im Verfahren erster Instanz lediglich eine Kopie des Bestellungsbeschlusses vorgelegt hätten, weil nämlich die Urschrift im gleichzeitig anhängigen Verfahren TZ 4790/97 vorgelegt gewesen wäre und weil das Erstgericht offenbar auch ohne Hinweise auf diesen Umstand das Original gefunden hätte.

Nicht gefolgt werden könne auch der Ansicht der Rekurswerber, daß bloß schlichten Miteigentümern (hier: der Zweitantragstellerin) kein Stimmrecht zukomme. Über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung entscheide nämlich nach § 14 Abs 1 WEG die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer. Diese bilden nach § 13c Abs 1 WEG zur

Verwaltung der Liegenschaft die Wohnungs- eigentümergemeinschaft. Im Interesse einer einheitlichen Willensbildung werde daher nicht zwischen Verwaltung der im Wohnungseigentum einerseits und der in schlchten Miteigentum andererseits stehenden Anteile unterschieden. Nicht gefolgt werden könnte auch der Ansicht der Rekurswerber, daß bloß schlchten Miteigentümern (hier: der Zweitantragstellerin) kein Stimmrecht zukomme. Über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung entscheide nämlich nach Paragraph 14, Absatz eins, WEG die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer. Diese bilden nach Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG zur Verwaltung der Liegenschaft die Wohnungs- eigentümergemeinschaft. Im Interesse einer einheitlichen Willensbildung werde daher nicht zwischen Verwaltung der im Wohnungseigentum einerseits und der in schlchten Miteigentum andererseits stehenden Anteile unterschieden.

Da das Erstgericht in der Zwischenzeit den Antrag der Zweitantragstellerin auf Ersichtlichmachung ihrer Verwalterstellung abgewiesen habe, sei nicht ersichtlich, inwiefern die Rekurswerber durch den diesbezüglichen Teil des angefochtenen Beschlusses (= Löschung der seinerzeitigen Eintragung) beschwert seien.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage der Überprüfungsbefugnis des Grundbuchsgerichtes bei Anträgen auf Ersichtlichmachung des Verwalters keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege.

Gegen den Beschuß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs eines Teiles der Miteigentümer dieser Liegenschaft mit dem Antrag, der Oberste Gerichtshof möge die Beschlüsse der Vorinstanzen "zur Gänze aufheben und zwar durch Zurückweisung, in eventu Abweisung des Begehrens laut Grundbuchseingabe ohne Datum betreffend die Eintragung einer Ersichtlichmachung der Bestellung eines Verwalters".

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Im Revisionsrekurs wird im wesentlichen folgendes geltend gemacht:

- 1.) Mangelnde Aktivlegitimation der Erstantragstellerin; es genüge nicht die Behauptung, Verwalter zu sein, sondern es komme auf die Vorlage eines künftigen Mehrheitsbeschlusses an;
- 2.) Ungültigkeit des Bestellungsbeschlusses (überfallsartige Einberufung der Eigentümersversammlung; Fehlen eines Nachweises der Stimmberichtigung dort selbst);
- 3.) Nichteinhaltung der Formvorschriften des Grundbuchsgesetzes betreffend Nachweisen der Verwalterbestellung, weil keine Originalurkunde mit Beglaubigung aller Unterschriften vorgelegt worden sei;
- 4.) kein Stimmrecht schlchter Miteigentümer beim Schluß über die Verwalterbestellung;
- 5.) Bedenklichkeit des Antrages wegen Einschaltungen im Text.

Dem ist folgendes zu erwideren:

Auch das Rekursgericht ging davon aus, daß die Ersichtlichmachung der Verwalterbestellung nur auf Grund eines entsprechenden Bestellungsbeschlusses erfolgen dürfe. Es bejahte zunächst einmal nur die Parteistellung desjenigen, der unter Berufung auf seine Verwaltereigenschaft eine solche Ersichtlichmachung begehrte, fordert aber auch die entsprechende Untermauerung eines Begehrens, an die das Rekursgericht allerdings andere Voraussetzungen knüpft als die Revisionsrekurswerber. Unter dem Ausdruck "Aktivlegitimation" wird also von den Revisionsrekurswerbern etwas anderes verstanden als vom Rekursgericht, daß im betreffenden Teil seiner Begründung damit nur die Parteistellung an sich bezeichnet wissen will.

Während eine als Eintragungsgrundlage dienende Urkunde durch Einfügungen im Text, die möglicherweise nachträglich erfolgten, bedenklich wird, kann dies von einem Antrag nicht gesagt werden. Die Antragsteller sind berechtigt, bis zur Überreichung beim Grundbuchsgericht jede ihnen dienlich erscheinende Änderung des Textes auf jede Art, die die Lesbarkeit nicht beeinträchtigt, vorzunehmen.

Klar mit dem Gesetz im Widerspruch steht die Ansicht der Rechtsmittelwerber, daß schlchte Miteigentümer bei der Beschußfassung über die Bestellung des Verwalters in einer Liegenschaft, auf der sich im Wohnungseigentum stehende Objekte befinden, kein Stimmrecht hätten. Die Verwalterbestellung ist eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung (§ 14 Abs 1 Z 5 WEG). Alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft (§ 13c Abs 1 Satz 1 WEG). Demnach gehören zur

"Wohnungseigentümergemeinschaft" nicht nur die Wohnungseigentümer, sondern auch alle sonstigen Miteigentümer, also auch die sogenannten schlichten Miteigentümer. Klar mit dem Gesetz im Widerspruch steht die Ansicht der Rechtsmittelwerber, daß schlichte Miteigentümer bei der Beschußfassung über die Bestellung des Verwalters in einer Liegenschaft, auf der sich im Wohnungseigentum stehende Objekte befinden, kein Stimmrecht hätten. Die Verwalterbestellung ist eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung (Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, WEG). Alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft (Paragraph 13 c, Absatz eins, Satz 1 WEG). Demnach gehören zur "Wohnungseigentümergemeinschaft" nicht nur die Wohnungseigentümer, sondern auch alle sonstigen Miteigentümer, also auch die sogenannten schlichten Miteigentümer.

Entscheidungswesentlich für diese Rechtssache ist die Auslegung des § 17 Abs 2 vorletzter Satz WEG, wonach die Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des Liegenschaftsverwalters im Grundbuch auf Grund des Bestellungsbeschlusses zu erfolgen hat, im Zusammenhang mit dem Umstand, daß es sich beim Grundbuchsverfahren um ein reines Urkundenverfahren handelt, das an die Qualität der vorzulegenden Urkunden im allgemeinen bestimmte Anforderungen stellt. Entscheidungswesentlich für diese Rechtssache ist die Auslegung des Paragraph 17, Absatz 2, vorletzter Satz WEG, wonach die Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des Liegenschaftsverwalters im Grundbuch auf Grund des Bestellungsbeschlusses zu erfolgen hat, im Zusammenhang mit dem Umstand, daß es sich beim Grundbuchsverfahren um ein reines Urkundenverfahren handelt, das an die Qualität der vorzulegenden Urkunden im allgemeinen bestimmte Anforderungen stellt.

Der erkennende Senat hat hiezu folgendes erwogen:

Zutreffend ging das Rekursgericht davon aus, daß eine Beglaubigung der Unterschriften auf der dem Eintragungsbegehren zugrundeliegenden Urkunde (hier: Protokoll über die Eigentümersammlung) gemäß Umkehrschluß aus § 31 GBG nicht erforderlich ist. Daraus folgt - entgegen Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 7 zu § 17 WEG - daß auch die Unterschrift auf dem Grundbuchsantrag mangels besonderer Vorschriften nicht beglaubigt sein muß. Die Beglaubigung der Unterschrift der antragstellenden Partei kann ja nur dann in Betracht kommen, wenn der Antrag eine Urkunde ersetzt, die beglaubigt sein müßte. Zutreffend ging das Rekursgericht davon aus, daß eine Beglaubigung der Unterschriften auf der dem Eintragungsbegehren zugrundeliegenden Urkunde (hier: Protokoll über die Eigentümersammlung) gemäß Umkehrschluß aus Paragraph 31, GBG nicht erforderlich ist. Daraus folgt - entgegen Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 7 zu Paragraph 17, WEG - daß auch die Unterschrift auf dem Grundbuchsantrag mangels besonderer Vorschriften nicht beglaubigt sein muß. Die Beglaubigung der Unterschrift der antragstellenden Partei kann ja nur dann in Betracht kommen, wenn der Antrag eine Urkunde ersetzt, die beglaubigt sein müßte.

Die Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des Verwalters hat auf Grund des Bestellungsbeschlusses zu erfolgen. Richtig ist, daß im Grundbuchsverfahren als reinem Urkundenverfahren bucherliche Eintragungen nur dann bewilligt werden dürfen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden (hier: betreffend den Bestellungsbeschuß) begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG), wobei die Urkunden in der Form vorliegen müssen, die zur entsprechenden Eintragungsart erforderlich ist (§ 94 Abs 1 Z 4 GBG). Die Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des Verwalters hat auf Grund des Bestellungsbeschlusses zu erfolgen. Richtig ist, daß im Grundbuchsverfahren als reinem Urkundenverfahren bucherliche Eintragungen nur dann bewilligt werden dürfen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden (hier: betreffend den Bestellungsbeschuß) begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG), wobei die Urkunden in der Form vorliegen müssen, die zur entsprechenden Eintragungsart erforderlich ist (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 4, GBG).

Für die hier verfahrensgegenständliche Ersichtlichmachung ist die Vorlage eines den Bestellungsbeschuß beurkundeten Schriftstückes erforderlich, das - mangels besonderer Vorschriften - nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 27 und 52 GBG zu beurteilen ist. Für die hier verfahrensgegenständliche Ersichtlichmachung ist die Vorlage eines den Bestellungsbeschuß beurkundeten Schriftstückes erforderlich, das - mangels besonderer Vorschriften - nach den allgemeinen Bestimmungen der Paragraphen 27 und 52 GBG zu beurteilen ist.

Inhaltlich wird im vorgelegten Protokoll die Miteigentümersammlung vom 27.6.1997 unter anderem auf der letzten Seite die Fassung eines Beschlusses über die Bestellung der Erstantragstellerin zur Verwalterin unter Anführung der auf die einzelnen Voten (Pro, Contra, Stimmenthaltung, Abwesenheit) entfallenden Anteile der Miteigentümer

festgehalten. Dieses Protokoll ist von den anwesenden Miteigentümern, die alle für diesen Beschuß stimmten, unbeglaubigt unterschrieben. Eingangs enthält diese Urkunde Feststellungen betreffend die Einberufung zur Versammlung und den Teilnehmerkreis. Insgesamt liegt also eine Urkunde vor, die ihrem Inhalt nach keine Bedenken dagegen aufkommen läßt, daß die Erstantragstellerin zur Verwalterin bestellt wurde.

In formeller Hinsicht ist folgendes zu beachten:

Die Ersichtlichmachung der Bestellung eines Verwalters bedeutet keine Verfügung über die Liegenschaft, sondern hat bloß deklarative Wirkung bezüglich des ersichtlich gemachten Umstandes und soll für Dritte den Rechtsverkehr mit der Wohnungseigentümergegemeinschaft erleichtern. Das WEG stellt daher an die Form des Bestellungsbeschlusses keine besonderen Anforderungen.

Das Grundbuchsgesetz verlangt in § 27 Abs 1, daß die Urkunden frei von solchen Mängeln sein müssen, durch die ihre Glaubwürdigkeit geschwächt wird. Solche Mängel sind hier nicht erkennbar. Das Grundbuchsgesetz verlangt in Paragraph 27, Absatz eins, daß die Urkunden frei von solchen Mängeln sein müssen, durch die ihre Glaubwürdigkeit geschwächt wird. Solche Mängel sind hier nicht erkennbar.

Die Vorschriften, daß eine aus mehreren Bogen bestehende Urkunde so geheftet sein muß, daß kein Bogen unterschoben werden kann, ist zwar im gegebenen Fall nicht erfüllt, doch ist zu berücksichtigen, daß es sich um eine bloße Ersichtlichmachung handelt, sodaß die genannte Vorschrift, die sich auch auf Einverleibungen und Vormerkungen bezieht, dann nicht im strengsten Sinn ihres Wortlautes zu verstehen ist, wenn dies im Einzelfall unter Berücksichtigung der Art der Eintragung und ihres Zweckes nicht geboten ist. Die Ersichtlichmachung und ihr bereits genannter Zweck lassen eine derart strenge Auslegung des § 27 Abs 1 GBG nicht notwendig erscheinen. Für eine solche einschränkende Auslegung spricht auch § 52 GBG, der für Anmerkungen (und daher auch Ersichtlichmachungen) bloß die Vorlage beweiswirkender Urkunden verlangt. Was beweiswirkend ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Daß die hier beurkundete Eigentümersversammlung stattgefunden hat und zu dem auf S 5 des Protokolls beurkundeten Beschuß führte, ist selbst bei bloßer Betrachtung der von der Mehrheit unterschriebenen S 5 des Protokolls nicht zweifelhaft. Die besondere Heftung ist daher im gegebenen Fall nicht erforderlich. Die Vorschriften, daß eine aus mehreren Bogen bestehende Urkunde so geheftet sein muß, daß kein Bogen unterschoben werden kann, ist zwar im gegebenen Fall nicht erfüllt, doch ist zu berücksichtigen, daß es sich um eine bloße Ersichtlichmachung handelt, sodaß die genannte Vorschrift, die sich auch auf Einverleibungen und Vormerkungen bezieht, dann nicht im strengsten Sinn ihres Wortlautes zu verstehen ist, wenn dies im Einzelfall unter Berücksichtigung der Art der Eintragung und ihres Zweckes nicht geboten ist. Die Ersichtlichmachung und ihr bereits genannter Zweck lassen eine derart strenge Auslegung des Paragraph 27, Absatz eins, GBG nicht notwendig erscheinen. Für eine solche einschränkende Auslegung spricht auch Paragraph 52, GBG, der für Anmerkungen (und daher auch Ersichtlichmachungen) bloß die Vorlage beweiswirkender Urkunden verlangt. Was beweiswirkend ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Daß die hier beurkundete Eigentümersversammlung stattgefunden hat und zu dem auf S 5 des Protokolls beurkundeten Beschuß führte, ist selbst bei bloßer Betrachtung der von der Mehrheit unterschriebenen S 5 des Protokolls nicht zweifelhaft. Die besondere Heftung ist daher im gegebenen Fall nicht erforderlich.

Da dem Gesetzgeber wohl bewußt wahr, daß die eindeutige Dokumentation aller zu einem gültigen Beschuß der Miteigentümergegemeinschaft notwendigen Schritte (Absendung der Einladungen an alle Miteigentümer, Durchführung der Versammlung, Abstimmung, Feststellung des Ergebnisses) durch von den agierenden Leuten (insbesondere Verwalter) verschiedenen Personen öffentlichen Vertrauens (zB Beurkundung durch Notar) mit großen, nahezu unüberwindlichen Schwierigkeiten und erheblichen Kosten verbunden wäre, muß davon ausgegangen werden, daß das Gesetz bewußt keine besonderen Vorschriften für den Nachweis der Beschußfassung, die in dem dem Grundbuchsgericht vorzulegenden Schriftstück beurkundet ist, aufstellte. Soll daher die Bestimmung des § 17 Abs 2 vorletzter Satz WEG nicht jeden praktischen Anwendungsbereiches entbehren, muß sie insgesamt so ausgelegt werden, daß die für den Grundbuchsvertrag erforderliche Urkunde entnehmen läßt, daß im Rahmen einer Beschußfassung durch die Miteigentümergegemeinschaft die Mehrheit für die Verwalterbestellung stimmte, ohne daß aber darin alle Einzelheiten der für das Zustandekommen eines gültigen Beschlusses vorzunehmenden Schritte angeführt oder gar mit der sonst für das Grundbuchsverfahren erforderlichen Sicherheit bewiesen (zB durch notarielle Beurkundung) sein müßten. Da dem Gesetzgeber wohl bewußt wahr, daß die eindeutige Dokumentation aller zu einem gültigen Beschuß der Miteigentümergegemeinschaft notwendigen Schritte (Absendung der Einladungen an alle

Miteigentümer, Durchführung der Versammlung, Abstimmung, Feststellung des Ergebnisses) durch von den agierenden Leuten (insbesondere Verwalter) verschiedenen Personen öffentlichen Vertrauens (zB Beurkundung durch Notar) mit großen, nahezu unüberwindlichen Schwierigkeiten und erheblichen Kosten verbunden wäre, muß davon ausgegangen werden, daß das Gesetz bewußt keine besonderen Vorschriften für den Nachweis der Beschußfassung, die in dem dem Grundbuchsgericht vorzulegenden Schriftstück beurkundet ist, aufstellte. Soll daher die Bestimmung des Paragraph 17, Absatz 2, vorletzter Satz WEG nicht jeden praktischen Anwendungsbereiches entbehren, muß sie insgesamt so ausgelegt werden, daß die für den Grundbuchsantrag erforderliche Urkunde entnehmen läßt, daß im Rahmen einer Beschußfassung durch die Miteigentümergemeinschaft die Mehrheit für die Verwalterbestellung stimmte, ohne daß aber darin alle Einzelheiten der für das Zustandekommen eines gültigen Beschlusses vorzunehmenden Schritte angeführt oder gar mit der sonst für das Grundbuchsverfahren erforderlichen Sicherheit bewiesen (zB durch notarielle Beurkundung) sein müßten.

Da sohin die bewilligte Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift der Erstantragstellerin als Verwalterin der Liegenschaft dem Gesetze entspricht, war dem Revisionsrekurs der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E50863 05A00868

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00086.98B.0707.000

Dokumentnummer

JJT_19980707_OGH0002_0050OB00086_98B0000_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