jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/7/7 5Ob159/98p

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 Antragstellerin Gustav P***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr.Christian Ebert und Dr.Thomas Huber, Rechtsanwälte in Wien, wegen Anmerkung des gemeinsamen Verwalters ob der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuches ***** infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 11.Februar 1998, AZ 46 R 1723/97s, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 30.September 1997, AZ TZ 5652/97, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin begehrt ihre Anmerkung als Verwalter der im Kopf dieses Beschlusses genannten Liegenschaft. Sie berief sich dabei auf eine in Original und in Kopie vorgelegte Urkunde, die im Rubrum des Grundbuchsantrages als "Vollmacht des Mehrheitseigentümers vom 10.9.1997" bezeichnet wurde. Diese Urkunde lautet:

"Die Wohnungseigentümergemeinschaft, ***** faßt folgenden

Beschluß.

Gemäß § 14 (1) Z 5 Wohnungseigentumsgesetz 1975 .... wird zum

gemeinsamen Verwalter im Sinne des § 17 WEG die Gustav P*****

Gesellschaft mbH ..... befristet auf fünf Jahre bestellt. Der neu

bestellte Verwalter wird unter einem angewiesen, diesen Beschluß im Grundbuch anmerken zu lassen."

Im Anschluß an diesen Text befindet sich auf dieser Urkunde eine Tabelle, in der in der ersten Spalte die Miteigentümer, getrennt nach den Miteigentumsanteilen (B-LNR) angeführt sind. Die letzten drei Spalten sind mit den Überschriften "stimmen zu, Datum", "lehnen ab, Datum" und "enthalten sich der Stimme" überschrieben sind. Diese Spalten dienen offenbar dazu, daß die Miteigentümer entsprechend ihrem Stimmverhalten in den einzelnen Spalten in der Zeile ihres Miteigentumsanteiles unterschreiben. In diesem Raster befinden sich lediglich in der Spalte "stimmen zu" jeweils mit dem Datum "10.9.1997" die firmenmäßigen Zeichnungen der Mehrheitseigentümerin. Alle anderen Felder dieses Rasters sind nicht ausgefüllt.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerin mit der Begründung ab, im Antrag sei der komplette Buchstand inklusive Angabe der Einlagezahl und der Katastralgemeinde unlesbar, sodaß die in § 85 Abs 1 Grundbuchsgesetz geforderte Liegenschaftsbezeichnung nicht gegeben sei.Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerin mit der Begründung ab, im Antrag sei der komplette Buchstand inklusive Angabe der Einlagezahl und der Katastralgemeinde unlesbar, sodaß die in Paragraph 85, Absatz eins, Grundbuchsgesetz geforderte Liegenschaftsbezeichnung nicht gegeben sei.

Das Rekursgericht bestätigte den Beschluß des Erstgerichtes und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht hielt die Bezeichnung der Liegenschaft im Rubrum des Antrages für ausreichend, doch scheitere die begehrte Anmerkung am Fehlen einer tauglichen Eintragungsgrundlage. Gemäß § 17 Abs 2 WEG erfolge die Ersichtlichmachung der Verwalterbestellung auf Grund des Bestellungsbeschlusses. Der von der Antragstellerin vorgelegte "Beschluß" entspreche nicht der im Wohnungseigentumsgesetz geregelten Beschlußfassung (vorgeschriebene Vorgangsweise nach § 13b Abs 2 und 3 WEG). Bei der vorgelegten Urkunde handle es sich in Wahrheit bloß um eine Erklärung des Mehrheitseigentümers, nicht aber um einen wirksamen Beschluß zur Bestellung eines gemeinsamen Verwalters.Das Rekursgericht hielt die Bezeichnung der Liegenschaft im Rubrum des Antrages für ausreichend, doch scheitere die begehrte Anmerkung am Fehlen einer tauglichen Eintragungsgrundlage. Gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG erfolge die Ersichtlichmachung der Verwalterbestellung auf Grund des Bestellungsbeschlusses. Der von der Antragstellerin vorgelegte "Beschluß" entspreche nicht der im Wohnungseigentumsgesetz geregelten Beschlußfassung (vorgeschriebene Vorgangsweise nach Paragraph 13 b, Absatz 2 und 3 WEG). Bei der vorgelegten Urkunde handle es sich in Wahrheit bloß um eine Erklärung des Mehrheitseigentümers, nicht aber um einen wirksamen Beschluß zur Bestellung eines gemeinsamen Verwalters.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage, welche Eintragungsgrundlage für die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch gemäß § 17 Abs 2 WEG ausreiche, nicht vorliege.Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage, welche Eintragungsgrundlage für die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG ausreiche, nicht vorliege.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem primären Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen in antragsstattgebendem Sinn abzuändern.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Eintragungsgrundlage für die Ersichtlichmachung des Verwalters ist gemäß§ 17 Abs 2 WEG der Bestellungsbeschluß. Schon daraus - will man nicht die Wortfolge "auf Grund des Bestellungsbeschlusses" als bloße Floskel ohne normativen Gehalt ignorieren - folgt, daß es nicht genügt (wie im Revisionsrekurs vertreten wird), daß sich der Verwalter bloß auf seine Bestellung, also zum Beispiel auch auf seine Bevollmächtigung seitens der Mehrheit, beruft.Eintragungsgrundlage für die Ersichtlichmachung des Verwalters ist gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG der Bestellungsbeschluß. Schon daraus - will man nicht die Wortfolge "auf Grund des Bestellungsbeschlusses" als bloße Floskel ohne normativen Gehalt ignorieren - folgt, daß es nicht genügt (wie im Revisionsrekurs vertreten wird), daß sich der Verwalter bloß auf seine Bestellung, also zum Beispiel auch auf seine Bevollmächtigung seitens der Mehrheit, beruft.

Verlangt das Gesetz einen Beschluß der

Wohnungseigentümergemeinschaft, dann ist im Grundbuchsverfahren als

reinem Urkundenverfahren die Urkunde vorzulegen, durch die eine

derartige Beschlußfassung dargetan wird (zu den Erfordernissen dieser

Urkunde siehe den Beschluß des OGH vom 7.7.1998,5 Ob 86/98b). Eine

derartige Urkunde war jedoch nicht Antragsgrundlage. Die Antragsteller bezeichnen die vorgelegte, eingangs mit ihrem wesentlichen Inhalt widergegebene Urkunde als Vollmacht. Sie dokumentiert bestenfalls ein teilweise durchgeführtes, jedoch keinesfalls beendetes Abstimmungsverfahren. Im Rechtsmittel geht auch die Antragstellerin davon aus, daß

eine Beteiligung der anderen Miteigentümer an der Beschlußfassung unterblieb.

Solange jedoch das Abstimmungsverfahren nicht beendet ist, ist auch der Mehrheitseigentümer, der bisher als einziger seine Stimme abgab, an sein Votum nicht gebunden (§ 13b Abs 2 WEG).Solange jedoch das Abstimmungsverfahren nicht beendet ist, ist auch der Mehrheitseigentümer, der bisher als einziger seine Stimme abgab, an sein Votum nicht gebunden (Paragraph 13 b, Absatz 2, WEG).

Mangels Beschlusses der Eigentümergemeinschaft als einzig zulässiger Eintragungsgrundlage wurde daher der Antrag der Antragstellerin von den Vorinstanzen zutreffend abgewiesen, sodaß dem Revisionsrekurs der Erfolg zu versagen war.

Anmerkung

E50872 05A01598

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00159.98P.0707.000

Dokumentnummer

JJT_19980707_OGH0002_0050OB00159_98P0000_000

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