

TE OGH 2012/3/20 5Ob203/11f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.03.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. DI P***** M*****, vertreten durch Mag. Gerald Göllner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige W***** registrierte Genossenschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 15d iVm § 22 Abs 1 Z 6a WEG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Juli 2011, GZ 40 R 161/11i-24, womit infolge Rekurses des Antragstellers der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Donaustadt vom 12. Jänner 2011, GZ 8 Msch 9/09b-20, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. DI P***** M*****, vertreten durch Mag. Gerald Göllner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige W***** registrierte Genossenschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 15 d, in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WEG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Juli 2011, GZ 40 R 161/11i-24, womit infolge Rekurses des Antragstellers der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Donaustadt vom 12. Jänner 2011, GZ 8 Msch 9/09b-20, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller hat der Antragsgegnerin die mit 373,68 EUR (darin enthalten 62,68 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit 1. 3. 1998 Nutzungsberechtigter eines von der Antragsgegnerin als Teil einer größeren Wohnhausanlage errichteten Reihenhauses. Die Wohnhausanlage wurde unter Inanspruchnahme von Fördermittel des Landes Wien gemäß dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetz - WWFSG 1989 errichtet. Zum Teil erfolgte die Förderung durch die Gewährung eines Baukostenzuschusses. Nach Rückführung von 55 % dieser Förderleistung an das Land Wien verbleibt für das vom Antragsteller genutzte Objekt anteilig ein Förderbetrag von 28.823,60 EUR. Nach Ablauf der vereinbarten Förderzeit ist dieser Betrag bei Einhaltung der Förderbestimmungen nicht zurückzuzahlen. Die Förderung läuft im Jahr 2017 aus. Zur Besicherung der Förderung sind im Grundbuch ein

Pfandrecht sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien einverleibt.

Mit Schreiben vom 14. 3. 2008 bot die Antragsgegnerin gemäß § 15b WGG dem Antragsteller das von ihm genutzte Reihenhaus zu einem Barpreis von 101.500,10 EUR zum Kauf und zur Übertragung ins Wohnungseigentum an. Zu diesem Barpreis kommt ein vom Antragsteller zum Stichtag 30. 6. 2008 bereits geleisteter Finanzierungsbetrag von 41.966,60 EUR sowie ein zu diesem Stichtag noch aushaftendes und vom Antragsteller bei Kauf anteilig zu übernehmendes Hypothekendarlehen von 45.459,22 EUR hinzu, sodass sich ein Gesamtkaufpreis von 188.925,92 EUR errechnet. Mit diesem Schreiben wurde der Antragsteller darauf hingewiesen, dass das Objekt auch nach Übertragung ins Wohnungseigentum gefördert bleibe und er (anteilig) das zur Sicherung des Baukostenzuschusses einverleibte Pfandrecht und das Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen habe. Mit Schreiben vom 14. 3. 2008 bot die Antragsgegnerin gemäß Paragraph 15 b, WGG dem Antragsteller das von ihm genutzte Reihenhaus zu einem Barpreis von 101.500,10 EUR zum Kauf und zur Übertragung ins Wohnungseigentum an. Zu diesem Barpreis kommt ein vom Antragsteller zum Stichtag 30. 6. 2008 bereits geleisteter Finanzierungsbetrag von 41.966,60 EUR sowie ein zu diesem Stichtag noch aushaftendes und vom Antragsteller bei Kauf anteilig zu übernehmendes Hypothekendarlehen von 45.459,22 EUR hinzu, sodass sich ein Gesamtkaufpreis von 188.925,92 EUR errechnet. Mit diesem Schreiben wurde der Antragsteller darauf hingewiesen, dass das Objekt auch nach Übertragung ins Wohnungseigentum gefördert bleibe und er (anteilig) das zur Sicherung des Baukostenzuschusses einverleibte Pfandrecht und das Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen habe.

Der Verkehrswert des dem Antragsteller angebotenen Objekts beträgt 210.000 EUR.

Der Antragsteller begehrte nach Entscheidung durch die Schlichtungsstelle die Feststellung der offenkundigen Unangemessenheit des ihm für das Objekt angebotenen Fixpreises (Barkaufpreises) in der Höhe von 101.500,10 EUR und dessen Neubemessung. Unter Berücksichtigung der von ihm zu übernehmenden Verpflichtungen übersteige der Fixpreis den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte und sei daher offenkundig unangemessen. Der angenommene Verkehrswert pro m² sei überhöht; bei den von ihm zu übernehmenden Verpflichtungen sei der zu übernehmende Baukostenzuschuss unberücksichtigt geblieben.

Die Antragstellerin wendete im Wesentlichen ein, dass der angebotene Fixpreis nicht offenkundig unangemessen sei. Der nach Rückführung von 55 % vom Antragsteller anteilig zu übernehmende, nicht rückzahlbare Baukostenzuschuss sei bei der Kaufpreisbildung nicht zu berücksichtigen, weil der Käufer bei Einhaltung der Förderungsbestimmungen die durch das Land Wien gewährte Förderung nicht rückführen müsse.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Der vom Land Wien gewährte Baukostenzuschuss sei bei Begründung von Wohnungseigentum im Ausmaß von 55 % zurückzuzahlen. Hingegen sei der verbleibende Teil bei Weiterbestehen der Förderungswürdigkeit nicht rückzuführen. Die verbleibende „Einschränkung der Verfügungsmöglichkeit“ stelle keine Verpflichtung der Bauvereinigung dar, die preismindernd anzusetzen wäre.

Dem dagegen erhobenen Rekurs des Antragstellers gab das Rekursgericht nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts. Das Gesetz stelle erkennbar auf unbedingte Zahlungsverpflichtungen ab, weswegen nicht jede zu übernehmende Verpflichtung dem Barpreis hinzuzurechnen sei. Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil zu der vom Rekursgericht vorgenommenen Auslegung der zu übernehmenden Verpflichtungen iSd § 18 Abs 3b WGG höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle. Dem dagegen erhobenen Rekurs des Antragstellers gab das Rekursgericht nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts. Das Gesetz stelle erkennbar auf unbedingte Zahlungsverpflichtungen ab, weswegen nicht jede zu übernehmende Verpflichtung dem Barpreis hinzuzurechnen sei. Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil zu der vom Rekursgericht vorgenommenen Auslegung der zu übernehmenden Verpflichtungen iSd Paragraph 18, Absatz 3 b, WGG höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1.1 Unter welchen Voraussetzungen eine gemeinnützige Bauvereinigung ihre Baulichkeiten veräußern darf, wenn die erste Überlassung zur Nutzung in Form eines Bestandvertrags oder Nutzungsverhältnisses erfolgte, ist in § 15b Abs 1 WGG geregelt. Dazu ist es - für den hier interessierenden Fall - erforderlich, dass seit dem ersten Bezug mehr als zehn

Jahre vergangen sind, der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen (anteilig) übernimmt (lit d) und der Preis nach den Grundsätzen des § 23 WGG angemessen ist (lit e). 1.1 Unter welchen Voraussetzungen eine gemeinnützige Bauvereinigung ihre Baulichkeiten veräußern darf, wenn die erste Überlassung zur Nutzung in Form eines Bestandvertrags oder Nutzungsverhältnisses erfolgte, ist in Paragraph 15 b, Absatz eins, WGG geregelt. Dazu ist es - für den hier interessierenden Fall - erforderlich, dass seit dem ersten Bezug mehr als zehn Jahre vergangen sind, der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen (anteilig) übernimmt (Litera d,) und der Preis nach den Grundsätzen des Paragraph 23, WGG angemessen ist (Litera e,).

1.2 § 15d Abs 1 WGG ermöglicht auch für den Fall der nachträglichen Eigentumsübertragung die Vereinbarung eines Fixpreises, der unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 WGG, insbesondere dessen Abs 4c, zu ermitteln ist. Im Unterschied zum Fixpreis bei unmittelbarer Wohnungseigentumsbegründung nach § 15a WGG handelt es sich bei dem nach dieser Gesetzesstelle zu vereinbarenden Fixpreis nicht um den gesamten Kaufpreis, sondern um den unter Berücksichtigung der zu übernehmenden Verpflichtungen zu entrichtenden Barpreis (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²², § 15d WGG Rz 2; Würth in Rummel, ABGB³ § 15d WGG Rz 3). 1.2 Paragraph 15 d, Absatz eins, WGG ermöglicht auch für den Fall der nachträglichen Eigentumsübertragung die Vereinbarung eines Fixpreises, der unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des Paragraph 23, WGG, insbesondere dessen Absatz 4 c,, zu ermitteln ist. Im Unterschied zum Fixpreis bei unmittelbarer Wohnungseigentumsbegründung nach Paragraph 15 a, WGG handelt es sich bei dem nach dieser Gesetzesstelle zu vereinbarenden Fixpreis nicht um den gesamten Kaufpreis, sondern um den unter Berücksichtigung der zu übernehmenden Verpflichtungen zu entrichtenden Barpreis (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²², Paragraph 15 d, WGG Rz 2; Würth in Rummel, ABGB³ Paragraph 15 d, WGG Rz 3).

2. Die Regelung, wie der jeweilige Fixpreis (hier: Barpreis) zu ermitteln ist, stellt eine gebarungsrechtliche Bestimmung dar, die dem öffentlich-rechtlichen Teil des WGG angehört. Bei der Kalkulation des Preises hat die gemeinnützige Bauvereinigung vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung oder als Alternative vom Fixpreis nach § 15a WGG (§ 23 Abs 4b WGG) unter Berücksichtigung auf eine sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und Wertsicherung auszugehen (§ 23 Abs 4c WGG). Der zu ermittelnde Fixpreis hat die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung zu berücksichtigen. Dazu verweist § 23 Abs 4c lit a WGG auf die Bestimmung des § 15b Abs 1 lit c (richtig: lit d) WGG. Demgegenüber stellen die übrigen Preisfaktoren des § 23 Abs 4c WGG im Wesentlichen Verrechnungsbeträge bei der Abwicklung dar (Friedl, Neuregelung der Kaufpreise für gemeinnützige Mietwohnungen durch die WRN 2006, immolex 2006, 301 ff). 2. Die Regelung, wie der jeweilige Fixpreis (hier: Barpreis) zu ermitteln ist, stellt eine gebarungsrechtliche Bestimmung dar, die dem öffentlich-rechtlichen Teil des WGG angehört. Bei der Kalkulation des Preises hat die gemeinnützige Bauvereinigung vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung oder als Alternative vom Fixpreis nach Paragraph 15 a, WGG (Paragraph 23, Absatz 4 b, WGG) unter Berücksichtigung auf eine sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und Wertsicherung auszugehen (Paragraph 23, Absatz 4 c, WGG). Der zu ermittelnde Fixpreis hat die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung zu berücksichtigen. Dazu verweist Paragraph 23, Absatz 4 c, Litera a, WGG auf die Bestimmung des Paragraph 15 b, Absatz eins, Litera c, (richtig: Litera d,) WGG. Demgegenüber stellen die übrigen Preisfaktoren des Paragraph 23, Absatz 4 c, WGG im Wesentlichen Verrechnungsbeträge bei der Abwicklung dar (Friedl, Neuregelung der Kaufpreise für gemeinnützige Mietwohnungen durch die WRN 2006, immolex 2006, 301 ff).

3. Der Kaufinteressent hat keine Möglichkeit, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Preisbildungsbestimmungen des § 23 Abs 4c zu kontrollieren (Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht-Kurzkomentar, § 15d WGG Rz 1, § 23 WGG Rz 9). Rechtliche Bedeutung bekommt die intern auf dieser Grundlage anzustellende Rechnung erst dann, wenn der angebotene Fixpreis offenkundig unangemessen ist (vgl Würth, Zur Wohnrechtsnovelle 2006 - ein Nekrolog [Teil I] - Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wobl 2006, 105 ff). 3. Der Kaufinteressent hat keine Möglichkeit, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Preisbildungsbestimmungen des Paragraph 23, Absatz 4 c, zu kontrollieren (Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht-Kurzkomentar, Paragraph 15 d, WGG Rz 1,

Paragraph 23, WGG Rz 9). Rechtliche Bedeutung bekommt die intern auf dieser Grundlage anzustellende Rechnung erst dann, wenn der angebotene Fixpreis offenkundig unangemessen ist vergleiche Würth, Zur Wohnrechtsnovelle 2006 - ein Nekrolog [Teil I] - Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wobl 2006, 105 ff).

3.1 Im Revisionsrekursverfahren macht der Antragsteller geltend, dass der nach teilweiser Tilgung verbleibende und von ihm anteilig zu „übernehmende“ Baukostenzuschuss auf den Fixpreis anzurechnen sei. Indem er darauf verweist, dass er sonst den ungeforderten Marktpreis zu entrichten hätte und dadurch faktisch einen Verlust in der Höhe des anteiligen Baukostenzuschusses erleide, sieht er diesen offensichtlich als einen - durch die Auszahlung der Förderung bereits geleisteten - Teil des Gesamtkaufpreises, der ihm zu Gute zu kommen habe.

3.2 Werden (zeitgerecht) Einwendungen gegen den angebotenen Fixpreis erhoben, so ist nach § 18 Abs 3b WGG zu prüfen, ob er offenkundig unangemessen ist. Das ist der Fall, wenn der Preis unter Berücksichtigung der vom Mieter zu übernehmenden Verpflichtungen der gemeinnützigen Bauvereinigung den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte übersteigt. Den Materialien zur Wohnrechtsnovelle 2002 (890 BlgNR XXI. GP - Bericht des Bautenausschusses - zu § 18 Abs 3b WGG), durch welche die Neuregelung des Fixpreises nach § 15d iVm § 23 Abs 4c WGG für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum erfolgte, ist zu entnehmen, dass damit die Definition des mit BGBl II 2003/348 aufgehobenen § 17 Abs 3 der ERVO 1994 im Wesentlichen inhaltsgleich übernommen werden sollte. Der erkennende Senat hat dazu bereits ausgesprochen, dass ein Fixpreis nach § 15d WGG dann offenkundig unangemessen ist, wenn er unter Berücksichtigung der zu übernehmenden Verbindlichkeiten den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte übersteigt, und dass damit nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut in jedem Fall der Preisermittlung die offenkundige Unangemessenheit des Fixpreises im - wenn auch nur geringfügigen - Übersteigen des ortsüblichen Preises für gleichwertige freifinanzierte Objekte liegt (vgl 5 Ob 120/05s = immolex 2006/35 = MietSlg 57.535; 5 Ob 15/09f; RIS-JustizRS0124635). Die Übernahme der Verpflichtungen der Bauvereinigung stellt einen wesentlichen Teil des Kaufpreises dar, der sich damit aus einem baren und einem unbaren Teil zusammensetzt (Österreicher, Klarstellungen zur Preisbildung bei der Übertragung von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in das Wohnungseigentum, wobl 2003, 207 ff). Für den nach § 18 Abs 3b WGG vorzunehmenden Vergleich sind die zu übernehmenden Verbindlichkeiten daher dem Barpreis (Fixpreises nach § 15d Abs 1 WGG) hinzuzuschlagen (Würth aaO § 18 WGG Rz 5).

3.2 Werden (zeitgerecht) Einwendungen gegen den angebotenen Fixpreis erhoben, so ist nach Paragraph 18, Absatz 3 b, WGG zu prüfen, ob er offenkundig unangemessen ist. Das ist der Fall, wenn der Preis unter Berücksichtigung der vom Mieter zu übernehmenden Verpflichtungen der gemeinnützigen Bauvereinigung den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte übersteigt. Den Materialien zur Wohnrechtsnovelle 2002 (890 BlgNR römisch 21 . Gesetzgebungsperiode , - Bericht des Bautenausschusses - zu Paragraph 18, Absatz 3 b, WGG), durch welche die Neuregelung des Fixpreises nach Paragraph 15 d, in Verbindung mit Paragraph 23, Absatz 4 c, WGG für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum erfolgte, ist zu entnehmen, dass damit die Definition des mit BGBl II 2003/348 aufgehobenen Paragraph 17, Absatz 3, der ERVO 1994 im Wesentlichen inhaltsgleich übernommen werden sollte. Der erkennende Senat hat dazu bereits ausgesprochen, dass ein Fixpreis nach Paragraph 15 d, WGG dann offenkundig unangemessen ist, wenn er unter Berücksichtigung der zu übernehmenden Verbindlichkeiten den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte übersteigt, und dass damit nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut in jedem Fall der Preisermittlung die offenkundige Unangemessenheit des Fixpreises im - wenn auch nur geringfügigen - Übersteigen des ortsüblichen Preises für gleichwertige freifinanzierte Objekte liegt vergleiche 5 Ob 120/05s = immolex 2006/35 = MietSlg 57.535; 5 Ob 15/09f; RIS-JustizRS0124635). Die Übernahme der Verpflichtungen der Bauvereinigung stellt einen wesentlichen Teil des Kaufpreises dar, der sich damit aus einem baren und einem unbaren Teil zusammensetzt (Österreicher, Klarstellungen zur Preisbildung bei der Übertragung von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in das Wohnungseigentum, wobl 2003, 207 ff). Für den nach Paragraph 18, Absatz 3 b, WGG vorzunehmenden Vergleich sind die zu übernehmenden Verbindlichkeiten daher dem Barpreis (Fixpreises nach Paragraph 15 d, Absatz eins, WGG) hinzuzuschlagen (Würth aaO Paragraph 18, WGG Rz 5).

3.3 Die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum als eigenständiges Rechtsinstitut wurde durch das 3. WÄG BGBl 1993/800 mit 1. 3. 1994 eingeführt. Bereits nach dieser Gesetzeslage hatte der Erwerber alle Verpflichtungen der gemeinnützigen Bauvereinigung zu übernehmen, wozu insbesondere die zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen zählten. Neben den ausdrücklich im Gesetz genannten Verpflichtungen waren auch solche aus Dienstverhältnissen zu Hausbesorgern, Dienstbarkeiten,

Wärmelieferungs- sowie Wärmeversorgungsverträgen zu übernehmen. Nach § 15b Abs 4 WGG idF des 3. WÄG waren jedoch nur Geldlasten vom Verkehrswert bzw vereinbarten Fixpreis abzuziehen. Andere Verpflichtungen der Bauvereinigung blieben demgegenüber bei der Preisbildung unberücksichtigt und waren nicht zu bewerten (Puhr/Schuster in Schwimann ABGB² Band 4 [Wohnrecht] § 15b WGG Rz 11, 17; vgl auch 5 Ob 163/98a = wobl 1999/56, wonach auf die bei Antragstellung bestehenden Darlehensverpflichtungen abzustellen war). 3.3 Die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum als eigenständiges Rechtsinstitut wurde durch das 3. WÄG BGBl 1993/800 mit 1. 3. 1994 eingeführt. Bereits nach dieser Gesetzeslage hatte der Erwerber alle Verpflichtungen der gemeinnützigen Bauvereinigung zu übernehmen, wozu insbesondere die zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen zählten. Neben den ausdrücklich im Gesetz genannten Verpflichtungen waren auch solche aus Dienstverhältnissen zu Hausbesorgern, Dienstbarkeiten, Wärmelieferungs- sowie Wärmeversorgungsverträgen zu übernehmen. Nach Paragraph 15 b, Absatz 4, WGG in der Fassung des 3. WÄG waren jedoch nur Geldlasten vom Verkehrswert bzw vereinbarten Fixpreis abzuziehen. Andere Verpflichtungen der Bauvereinigung blieben demgegenüber bei der Preisbildung unberücksichtigt und waren nicht zu bewerten (Puhr/Schuster in Schwimann ABGB² Band 4 [Wohnrecht] Paragraph 15 b, WGG Rz 11, 17; vergleiche auch 5 Ob 163/98a = wobl 1999/56, wonach auf die bei Antragstellung bestehenden Darlehensverpflichtungen abzustellen war).

3.3 Anders als noch § 15b Abs 4 WGG idF des 3. WÄG, der seinem Wortlaut nach auf ziffernmäßig bestimmte Verpflichtungen im Sinne von Geldlasten abzielte, enthalten die Preisbildungsvorschriften nach dem WGG idF der WRN 2002 BGBl I 2001/162 keinen solchen Hinweis. Auch den Materialien zur Wohnrechtsnovelle 2002 lassen sich dazu keine weiterführenden Hinweise entnehmen. Mit der Verschiebung der eigentlichen Preiskalkulationsvorschriften in den gebarungsrechtlichen Teil des WGG wurden die Möglichkeiten der gerichtliche Überprüfung nach § 18 Abs 3b WGG eingeschränkt (vgl Österreicher aaO; Köppl/Rosifka, Mietrechtsnovelle 2001 und Wohnrechtsnovelle 2002 - Abbau der Mieterrechte geht weiter, WBFÖ 2001 H 4, 16 ff). Damit lassen sich aus der Gesetzessystematik gegenüber der bis dahin geltenden Regelung ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür gewinnen, dass der Gesetzgeber der Wohnrechtsnovelle 2002 in Abkehr von der Rechtslage nach dem 3. WÄG auch andere Verpflichtungen als Geldlasten bewertet und für den Vergleich nach § 18 Abs 3b WGG dem Barpreis hinzugerechnet wissen wollte. Für den Vergleich mit dem Preis eines freifinanzierten Objekts muss die zu übernehmende Verpflichtung, soll sie dem Barpreis hinzugerechnet werden, eine effektive Gegenleistung für das Kaufobjekt darstellen. Daher kann im Wege einer teleologischen Auslegung geschlossen werden, dass die Berücksichtigung einer zu übernehmenden Verpflichtung der gemeinnützigen Bauvereinigung im Rahmen der Überprüfung des Fixpreises nach § 18 Abs 3b WGG auf die Übernahme einer Geldlast abzielt. 3.3 Anders als noch Paragraph 15 b, Absatz 4, WGG in der Fassung des 3. WÄG, der seinem Wortlaut nach auf ziffernmäßig bestimmte Verpflichtungen im Sinne von Geldlasten abzielte, enthalten die Preisbildungsvorschriften nach dem WGG in der Fassung der WRN 2002 BGBl I 2001/162 keinen solchen Hinweis. Auch den Materialien zur Wohnrechtsnovelle 2002 lassen sich dazu keine weiterführenden Hinweise entnehmen. Mit der Verschiebung der eigentlichen Preiskalkulationsvorschriften in den gebarungsrechtlichen Teil des WGG wurden die Möglichkeiten der gerichtliche Überprüfung nach Paragraph 18, Absatz 3 b, WGG eingeschränkt vergleiche Österreicher aaO; Köppl/Rosifka, Mietrechtsnovelle 2001 und Wohnrechtsnovelle 2002 - Abbau der Mieterrechte geht weiter, WBFÖ 2001 H 4, 16 ff). Damit lassen sich aus der Gesetzessystematik gegenüber der bis dahin geltenden Regelung ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür gewinnen, dass der Gesetzgeber der Wohnrechtsnovelle 2002 in Abkehr von der Rechtslage nach dem 3. WÄG auch andere Verpflichtungen als Geldlasten bewertet und für den Vergleich nach Paragraph 18, Absatz 3 b, WGG dem Barpreis hinzugerechnet wissen wollte. Für den Vergleich mit dem Preis eines freifinanzierten Objekts muss die zu übernehmende Verpflichtung, soll sie dem Barpreis hinzugerechnet werden, eine effektive Gegenleistung für das Kaufobjekt darstellen. Daher kann im Wege einer teleologischen Auslegung geschlossen werden, dass die Berücksichtigung einer zu übernehmenden Verpflichtung der gemeinnützigen Bauvereinigung im Rahmen der Überprüfung des Fixpreises nach Paragraph 18, Absatz 3 b, WGG auf die Übernahme einer Geldlast abzielt.

4.1 Damit ist zu prüfen, ob die vom Antragsteller (anteilig) zu „übernehmende“ Förderung und die damit verbundenen Belastungen im Grundbuch eine Verpflichtung in diesem Sinn darstellen.

4.2 Die in § 15b Abs 1 lit d WGG angeordnete Übernahme von Verpflichtungen der Bauvereinigung durch den Erwerber bedeutet mangels Zustimmung des Gläubigers regelmäßig eine Erfüllungsübernahme durch den Mieter iSd §§ 1404,

1405 Satz 2, 1408 ABGB, die die persönliche Haftung der Bauvereinigung unberührt lässt (vgl 5 Ob 163/98a = wobl 1999/56). Der Erwerber verpflichtet sich dem Schuldner zur Befriedigung des Gläubigers hinsichtlich einer bestehenden oder künftigen, zumindest bestimmbarer Schuld (Neumayr in KBB³ § 1404 Rz 2). Mit Zustimmung des Gläubigers liegt privative Schuldübernahme vor (§ 1405 Satz 1 ABGB). Der Neuschuldner tritt an die Stelle des Altschuldners. In beiden Fällen bleibt das Schuldverhältnis inhaltlich unverändert. Eine neue Verbindlichkeit wird dadurch nicht begründet. 4.2 Die in Paragraph 15 b, Absatz eins, Litera d, WGG angeordnete Übernahme von Verpflichtungen der Bauvereinigung durch den Erwerber bedeutet mangels Zustimmung des Gläubigers regelmäßig eine Erfüllungsübernahme durch den Mieter iSd Paragraphen 1404, 1405, Satz 2, 1408 ABGB, die die persönliche Haftung der Bauvereinigung unberührt lässt (vergleiche 5 Ob 163/98a = wobl 1999/56). Der Erwerber verpflichtet sich dem Schuldner zur Befriedigung des Gläubigers hinsichtlich einer bestehenden oder künftigen, zumindest bestimmbarer Schuld (Neumayr in KBB³ Paragraph 1404, Rz 2). Mit Zustimmung des Gläubigers liegt privative Schuldübernahme vor (Paragraph 1405, Satz 1 ABGB). Der Neuschuldner tritt an die Stelle des Altschuldners. In beiden Fällen bleibt das Schuldverhältnis inhaltlich unverändert. Eine neue Verbindlichkeit wird dadurch nicht begründet.

4.3 Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 (WWFSG) LGBl 1989/18 idGF unterscheidet an Fördermaßnahmen in § 7 Abs 1 unter anderem die Gewährung von Förderungsdarlehen (Z 1), die Gewährung von Baukosten-, Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen (Z 2), die Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen (Z 3) und die Übernahme von Bürgschaften (Z 4). Für alle diese Fördermaßnahmen ist gemäß § 6 Abs 4 WWFSG auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes und nach Abs 5 bei Gewährung von Baukostenzuschüssen und nicht rückzahlbaren Beiträgen auf Förderungsdauer zur grundbücherlichen Sicherung der Ansprüche des Landes ein Pfandrecht in der Höhe von 150 vH des zugesicherten Baukostenzuschusses bzw nicht rückzahlbaren Beitrags einzuverleiben. Das Land Wien als Förderungsgeberin kann die Zustimmung zur Veräußerung davon abhängig machen, dass Zuschüsse ganz oder teilweise zurückbezahlt werden (§ 6 Abs 4 WWFSG). Nach § 2 der Verordnung der Wiener Landesregierung LGBl 44/1994 war der zur Förderung der Errichtung von Mietwohnungen gewährte Baukostenzuschuss als nicht rückzahlbarer Fixbetrag ausgestaltet. Eine solche Förderung ist nach dem WWFSG eine Objektförderung. Der Einmalzuschuss wird dabei dem Bauträger zur teilweisen Abdeckung der Herstellungskosten zur Verfügung gestellt, sodass sich in den Folgejahren der Aufwand der Förderstelle auf die Kontrolle der Einhaltung der Förderbedingungen beschränkt (Amann, Wohnbauförderung in Österreich 1 Land - 9 Systeme, WBFÖ 1998 H 3, 10). 4.3 Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 (WWFSG) LGBl 1989/18 idGF unterscheidet an Fördermaßnahmen in Paragraph 7, Absatz eins, unter anderem die Gewährung von Förderungsdarlehen (Ziffer eins,), die Gewährung von Baukosten-, Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen (Ziffer 2,), die Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen (Ziffer 3,) und die Übernahme von Bürgschaften (Ziffer 4,). Für alle diese Fördermaßnahmen ist gemäß Paragraph 6, Absatz 4, WWFSG auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes und nach Absatz 5, bei Gewährung von Baukostenzuschüssen und nicht rückzahlbaren Beiträgen auf Förderungsdauer zur grundbücherlichen Sicherung der Ansprüche des Landes ein Pfandrecht in der Höhe von 150 vH des zugesicherten Baukostenzuschusses bzw nicht rückzahlbaren Beitrags einzuverleiben. Das Land Wien als Förderungsgeberin kann die Zustimmung zur Veräußerung davon abhängig machen, dass Zuschüsse ganz oder teilweise zurückbezahlt werden (Paragraph 6, Absatz 4, WWFSG). Nach Paragraph 2, der Verordnung der Wiener Landesregierung Landesgesetzblatt 44 aus 1994, war der zur Förderung der Errichtung von Mietwohnungen gewährte Baukostenzuschuss als nicht rückzahlbarer Fixbetrag ausgestaltet. Eine solche Förderung ist nach dem WWFSG eine Objektförderung. Der Einmalzuschuss wird dabei dem Bauträger zur teilweisen Abdeckung der Herstellungskosten zur Verfügung gestellt, sodass sich in den Folgejahren der Aufwand der Förderstelle auf die Kontrolle der Einhaltung der Förderbedingungen beschränkt (Amann, Wohnbauförderung in Österreich 1 Land - 9 Systeme, WBFÖ 1998 H 3, 10).

5. Die nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum bei einer gemäß § 7 Abs 1 Z 1 bis 3 WWFSG geförderten Mietwohnung ist förderungsrechtlich zulässig, wenn dies zwischen Mieter und Förderungswerber vereinbart wird (§ 77 Abs 3 WWFSG). Durch Verordnung ist festzulegen, wie die gewährten Förderungen im Falle der Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen und anderen geförderten Bestandsobjekten in Miete bei der Veräußerung gefördert errichteter oder sanierter Gebäude zu behandeln sind (Abs 4 leg cit). Der nachträglich Eigentum erwerbende Mieter darf unter Berücksichtigung allfälliger, vor allem steuerlicher, Kostenvor- und -nachteile, dabei insgesamt nicht günstiger gestellt werden, als wäre die betreffende Wohnung als Eigentumswohnung nach den zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Bestimmungen gefördert und erworben worden (§ 77 Abs 4 Z 1 WWFSG). Basierend

auf dieser Verordnungsermächtigung wurde die Höhe des zu leistenden Pauschalbetrags bei Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen mit 55 % der auf den zum Kauf angebotenen Mietgegenstand entfallenden Förderung festgesetzt (LGBI 1995/29 [§ 1 Z 2]). Von der Zahlung dieses Betrages durch die Antragsgegnerin als Förderungswerberin ist die Zustimmung des Landes Wien zur Veräußerung abhängig (§ 6 Abs 4 WWFSG). Wird sie erteilt, ist der verbleibende Teil des Baukostenzuschusses - wie die Vorinstanzen feststellten - auch nach Übertragung in das Eigentum nicht zurückzuzahlen, sofern die Förderbedingungen für den Rest der Laufzeit eingehalten werden. Insofern erfährt die vom Antragsteller zu übernehmende Verpflichtung inhaltlich keine Änderung.⁵ Die nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum bei einer gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer eins bis 3 WWFSG geförderten Mietwohnung ist förderungsrechtlich zulässig, wenn dies zwischen Mieter und Förderungswerber vereinbart wird (Paragraph 77, Absatz 3, WWFSG). Durch Verordnung ist festzulegen, wie die gewährten Förderungen im Falle der Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen und anderen geförderten Bestandobjekten in Miete bei der Veräußerung gefördert errichteter oder sanierter Gebäude zu behandeln sind (Absatz 4, leg cit). Der nachträglich Eigentum erwerbende Mieter darf unter Berücksichtigung allfälliger, vor allem steuerlicher, Kostenvor- und -nachteile, dabei insgesamt nicht günstiger gestellt werden, als wäre die betreffende Wohnung als Eigentumswohnung nach den zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Bestimmungen gefördert und erworben worden (Paragraph 77, Absatz 4, Ziffer eins, WWFSG). Basierend auf dieser Verordnungsermächtigung wurde die Höhe des zu leistenden Pauschalbetrags bei Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen mit 55 % der auf den zum Kauf angebotenen Mietgegenstand entfallenden Förderung festgesetzt (LGBI 1995/29 [§ 1 Ziffer 2],). Von der Zahlung dieses Betrages durch die Antragsgegnerin als Förderungswerberin ist die Zustimmung des Landes Wien zur Veräußerung abhängig (Paragraph 6, Absatz 4, WWFSG). Wird sie erteilt, ist der verbleibende Teil des Baukostenzuschusses - wie die Vorinstanzen feststellten - auch nach Übertragung in das Eigentum nicht zurückzuzahlen, sofern die Förderbedingungen für den Rest der Laufzeit eingehalten werden. Insofern erfährt die vom Antragsteller zu übernehmende Verpflichtung inhaltlich keine Änderung.

6.1 Für den hier maßgeblichen Förderfall verweist § 14 Abs 4 WWFSG auf die sinngemäße Anwendung der Kündigungsbestimmungen des § 13 Abs 2 WWFSG. Von den dort genannten Kündigungsgründen kommt im Fall des Antragstellers nur noch jener nach Z 1 in Betracht. Danach bildet es hier nur einen Kündigungsgrund, wenn die Wohnung weder vom (vormaligen) Mieter noch von den ihm nahestehenden Personen zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird. Dem liegt zugrunde, dass nach § 11 Abs 1 leg cit geförderte Wohnungen nur von begünstigten Personen in Benutzung genommen werden dürfen.^{6.1} Für den hier maßgeblichen Förderfall verweist Paragraph 14, Absatz 4, WWFSG auf die sinngemäße Anwendung der Kündigungsbestimmungen des Paragraph 13, Absatz 2, WWFSG. Von den dort genannten Kündigungsgründen kommt im Fall des Antragstellers nur noch jener nach Ziffer eins, in Betracht. Danach bildet es hier nur einen Kündigungsgrund, wenn die Wohnung weder vom (vormaligen) Mieter noch von den ihm nahestehenden Personen zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird. Dem liegt zugrunde, dass nach Paragraph 11, Absatz eins, leg cit geförderte Wohnungen nur von begünstigten Personen in Benutzung genommen werden dürfen.

6.2 Der Antragsteller hat als begünstigte Person nach § 11 Abs 1 WWFSG das gegenständliche Reihenhaus in Nutzung genommen. Das erforderte unter anderem (Z 1) die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden. Solange sich an dieser Bedingung nichts ändert, ist mit dem verbleibenden Baukostenzuschuss keine Rückzahlungsverpflichtung verbunden. Damit kommt es zu keiner Übernahme einer unbedingten Geldschuld neben oder anstelle des bisherigen Gläubigers, wobei mit dem Auslaufen der Förderung - hier im Jahr 2017 - die Verpflichtung zur Rückzahlung und grundbücherlichen Sicherstellung (§ 6 Abs 5 WWFSG e contrario) endgültig entfällt. Die Übernahme einer bloß bedingt zur Rückzahlung fälligen Schuld kann, wenn der Bedingungseintritt ausschließlich vom beitretenden oder übernehmenden Dritten abhängt, nicht dem Nominalwert der Schuld gleich gehalten und bei der Prüfung der Angemessenheit des Fixpreises gemäß § 18 Abs 3b WGG als Geldlast dem Barpreis hinzugeschlagen werden (vgl auch 1 Ob 138/11t - Beurteilung im Zusammenhang mit nachehelichen Aufteilungsverfahren). Dass es der Antragsteller dabei allenfalls als nicht sachgerecht empfinden mag, wenn der Verkaufspreis einer geförderten Wohnung dem eines freifinanzierten Objekts entspricht (vgl dazu Köppl/Rosifka, Mietrechtsnovelle 2001 und Wohnrechtsnovelle 2002 - Abbau der Mieterrechte geht weiter, WBFÖ 2001 H 4, 16), ist bei der Prüfung der von ihm behaupteten offenkundigen Unangemessenheit iSd § 18 Abs 3b WGG nicht zu beurteilen.^{6.2} Der Antragsteller hat als begünstigte Person nach Paragraph 11, Absatz eins, WWFSG das gegenständliche Reihenhaus in Nutzung genommen.

Das erforderte unter anderem (Ziffer eins,) die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden. Solange sich an dieser Bedingung nichts ändert, ist mit dem verbleibenden Baukostenzuschuss keine Rückzahlungsverpflichtung verbunden. Damit kommt es zu keiner Übernahme einer unbedingten Geldschuld neben oder anstelle des bisherigen Gläubigers, wobei mit dem Auslaufen der Förderung - hier im Jahr 2017 - die Verpflichtung zur Rückzahlung und grundbücherlichen Sicherstellung (Paragraph 6, Absatz 5, WWFSG e contrario) endgültig entfällt. Die Übernahme einer bloß bedingt zur Rückzahlung fälligen Schuld kann, wenn der Bedingungseintritt ausschließlich vom beitretenden oder übernehmenden Dritten abhängt, nicht dem Nominalwert der Schuld gleich gehalten und bei der Prüfung der Angemessenheit des Fixpreises gemäß Paragraph 18, Absatz 3 b, WGG als Geldlast dem Barpreis hinzugeschlagen werden (vergleiche auch 1 Ob 138/11t - Beurteilung im Zusammenhang mit nachehelichen Aufteilungsverfahren). Dass es der Antragsteller dabei allenfalls als nicht sachgerecht empfinden mag, wenn der Verkaufspreis einer geförderten Wohnung dem eines freifinanzierten Objekts entspricht (vergleiche dazu Köppl/Rosifka, Mietrechtsnovelle 2001 und Wohnrechtsnovelle 2002 - Abbau der Mieterrechte geht weiter, WBFÖ 2001 H 4, 16), ist bei der Prüfung der von ihm behaupteten offenkundigen Unangemessenheit iSd Paragraph 18, Absatz 3 b, WGG nicht zu beurteilen.

6.3 Zusammengefasst ergibt sich damit, dass die vom Erwerber bei nachträglicher Übertragung einer geförderten Mietwohnung in das Eigentum gemäß § 15b Abs 1 lit d WGG angeordnete Übernahme der Verpflichtung zur grundbücherlichen Sicherstellung und das Veräußerungsverbot im Falle einer Förderung durch Gewährung eines nichtrückzahlbaren Baukostenzuschusses (§ 7 Abs 1 Z 2 1. Fall WWFSG) ausschließlich den Zweck verfolgen, die Einhaltung der förderungsrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten. Nur insoweit übernimmt der Antragsteller im Fall des Eigentumserwerbs eine Verpflichtung der Antragsgegnerin. Eine solche Verpflichtung ist nicht zu bewerten und kann daher bei der Prüfung der vom Antragsteller geltend gemachten offenkundigen Unangemessenheit des ihm angebotenen Fixpreises iSd § 18 Abs 3b WGG nicht gesamtkaufpreiserhöhend berücksichtigt werden. Die mit dem Veräußerungsverbot verbundene Verfügungsbeschränkung steht - auch wenn die Wohnbauförderung aufgrund ihrer Objektbezogenheit nicht nur eine Sozialfunktion hat - mit den Zielsetzungen des geförderten Wohnbaus keineswegs in Widerspruch, soll sie doch die Nutzung einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung durch eine im Sinne des Gesetzes bedürftige Person für die Dauer der gesamten Förderzeit sicherstellen, auch wenn die geförderte Mietwohnung nachträglich in das Eigentum übergeht.

6.3 Zusammengefasst ergibt sich damit, dass die vom Erwerber bei nachträglicher Übertragung einer geförderten Mietwohnung in das Eigentum gemäß Paragraph 15 b, Absatz eins, Litera d, WGG angeordnete Übernahme der Verpflichtung zur grundbücherlichen Sicherstellung und das Veräußerungsverbot im Falle einer Förderung durch Gewährung eines nichtrückzahlbaren Baukostenzuschusses (Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 2, 1. Fall WWFSG) ausschließlich den Zweck verfolgen, die Einhaltung der förderungsrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten. Nur insoweit übernimmt der Antragsteller im Fall des Eigentumserwerbs eine Verpflichtung der Antragsgegnerin. Eine solche Verpflichtung ist nicht zu bewerten und kann daher bei der Prüfung der vom Antragsteller geltend gemachten offenkundigen Unangemessenheit des ihm angebotenen Fixpreises iSd Paragraph 18, Absatz 3 b, WGG nicht gesamtkaufpreiserhöhend berücksichtigt werden. Die mit dem Veräußerungsverbot verbundene Verfügungsbeschränkung steht - auch wenn die Wohnbauförderung aufgrund ihrer Objektbezogenheit nicht nur eine Sozialfunktion hat - mit den Zielsetzungen des geförderten Wohnbaus keineswegs in Widerspruch, soll sie doch die Nutzung einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung durch eine im Sinne des Gesetzes bedürftige Person für die Dauer der gesamten Förderzeit sicherstellen, auch wenn die geförderte Mietwohnung nachträglich in das Eigentum übergeht.

Damit war dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E100298

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00203.11F.0320.000

Im RIS seit

03.04.2012

Zuletzt aktualisiert am

11.02.2014

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