jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/10/18 5Ob87/05p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.10.2005

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 wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Peter P*****, 2. Manfred B*****, 3. Maria B*****, 4. Dr. Werner L*****, 5. Peter W*****, 6. Roswitha W*****, 7. Johann W*****, 8. Manfred S*****, 9. Sylvia J*****, 10. Mag. Johann S*****, 11. Karin D*****, 12. Erwin R*****, 13. Thomas K*****, 14. Petra L*****, 15. Ursula N*****, 16. Siegfried V*****, 17. Vladimir K*****, 18. Mag. Karin A*****, 19. Hans P*****, 20. Gabriele H*****, 21. Michael K*****, 22. Rupert S*****, 23. Roland W*****, 24. Walter M*****, 25. Michael P*****, 26. Friedrich P*****, 27. Peter W*****, alle *****, 1.- bis 8.-, 10.- bis 27.-Antragsteller, vertreten durch DDr. René Laurer, Rechtsanwalt in Wien, 9.-Antragstellerin, vertreten durch Mag. Richard Strobl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft S***** registrierte Genossenschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 6 und Z 6c WGG, über den Rekurs und Revisionsrekurs der 1.- bis 8.- und 10.- bis 27.-Antragsteller, den Revisionsrekurs der 9.-Antragstellerin und den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss und Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. Dezember 2004, GZ 40 R 261/04k-64, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 12. Mai 2004, GZ 8 Msch 37/01h-51, teilweise als nichtig aufgehoben und teilweise abgeändert wurde,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 wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Peter P*****, 2. Manfred B*****, 3. Maria B*****, 4. Dr. Werner L*****, 5. Peter W*****, 6. Roswitha W*****, 7. Johann W*****, 8. Manfred S*****, 9. Sylvia J*****, 10. Mag. Johann S*****, 11. Karin D*****, 12. Erwin R*****, 13. Thomas K*****, 14. Petra L*****, 15. Ursula N*****, 16. Siegfried V*****, 17. Vladimir K*****, 18. Mag. Karin A*****, 19. Hans P*****, 20. Gabriele H*****, 21. Michael K*****, 22. Rupert S*****, 23. Roland W*****, 24. Walter M*****, 25. Michael P*****, 26. Friedrich P*****, 27. Peter W*****, alle *****, 1.- bis 8.-, 10.- bis 27.-Antragsteller, vertreten durch DDr. René Laurer, Rechtsanwalt in Wien, 9.-Antragstellerin, vertreten durch Mag. Richard Strobl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft S***** registrierte Genossenschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 und Ziffer 6 c, WGG, über den Rekurs und Revisionsrekurs der 1.- bis 8.- und 10.- bis 27.-Antragsteller, den Revisionsrekurs der 9.-Antragstellerin und den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss und Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. Dezember 2004, GZ 40 R 261/04k-64, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 12. Mai 2004, GZ 8 Msch 37/01h-51, teilweise als nichtig aufgehoben und teilweise abgeändert wurde,

I.) denrömisch eins.) den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs der 1.- bis 8.- und 10.- bis 27.-Antragsteller wird nicht Folge gegeben;

II.) denrömisch II.) den

Sachbeschluss

gefasst:

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird nicht Folge gegeben.

Den Revisionsrekursen der 1.- 10.- und 27.-Antragsteller wird hingegen Folge gegeben und der angefochtene Sachbeschluss dahin abgeändert, dass er zu lauten hat:

„Im Zeitraum 1. 4. 1997 bis 17. 8. 2000 hat die Antragsgegnerin den Antragstellern gegenüber das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauches ihrer Wohnungen im Haus ***** in ***** wie folgt überschritten:

Gegenüber:

Peter P***** (3,4076 %) um EUR 4.035,54

Manfred B***** (3,3552 %) um EUR 3.973,48

Maria B***** (3,1717 %) um EUR 3.756,17

Dr. Werner L***** (3,4076 %) um EUR 4.035,54

Peter W***** (3,2765 %) um EUR 3.880,28

Roswitha W***** (3,2765 %) um EUR 3.880,28

Johann W***** (3,3290 %) um EUR 3.942,45

Manfred S***** (3,3290 %) um EUR 3.942,45

Sylvia J***** (3,2241 %) um EUR 3.818,22

Mag. Johann

S***** (3,5387 %) um EUR 4.190,79

Karin D***** (3,2765 %) um EUR 3.879,21

Erwin R***** (3,3552 %) um EUR 3.973,48

Thomas K***** (3,2241 %) um EUR 3.818,22

Peter L***** (3,1717 %) um EUR 3.756,17

Ursula N***** (3,5387 %) um EUR 4.190,79

Siegfried V***** (3,2765 %) um EUR 3.880,28

Vladimir K***** (3,2765 %) um EUR 3.880,28

Mag. Karin

A***** (3,3290 %) um EUR 3.942,45

Hans P***** (3,3290 %) um EUR 3.942,45

Gabriele H***** (3,2241 %) um EUR 3.818,22

Michael K***** (3,5387 %) um EUR 4.190,79

Rupert S***** (3,2765 %) um EUR 3.880,28

Roland W***** (3,3552 %) um EUR 3.973,48

Walter M***** (3,2241 %) um EUR 3.818,22

Michael P***** (3,4600 %) um EUR 4.097,59

Friedrich P***** (3,5387 %) um EUR 4.190,79

Peter W***** (3,3814 %) um EUR 4.004,51.

Der Antragsgegnerin wird aufgetragen, den Antragstellern diese Beträge samt 4 % Zinsen seit 18. 8. 2000 binnen 14 Tagen zu bezahlen."

Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Vertreter der 1.- bis 8.- und 10.- bis 27.-Antragsgegner die mit EUR 27,55 bestimmten Barauslagen des Rekursverfahrens sowie die mit EUR 6,70 bestimmten Barauslagen des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung im Revisionsrekursverfahren haben die Parteien jeweils selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Nutzungsberechtigte in dem von der Antragsgegnerin errichteten Haus S***** in *****. Die Errichtung des Hauses erfolgte mit einer Förderung nach dem WWFSG 1989.

Am 29. 10. 1991 sicherte die Stadt Wien - Amt der Wiener Landesregierung MA 50 - der Antragsgegnerin als Förderungswerber gemäß § 14 WWFSG 1989 zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit 30 Mietwohnungen in Form von Reihenhäusern einen Baukostenzuschuss sowie die Leistung von Annuitätenzuschüssen zu einem mit 8,25 % verzinslichen Hypothekardarlehen der *****bank ***** AG im Betrag von S 28.893,300 mit einer Laufzeit von vorerst 25 Jahren zu. Die Antragsgegnerin als Förderungswerberin verpflichtete sich durch die Annahme der Zusicherung, die im Finanzierungsplan angeführten Mittel ausschließlich für das bezeichnete Bauvorhaben unter Anerkennung und genauer Einhaltung aller in der Zusicherung, im WFG 1984 sowie im WWFSG 1989 enthaltenen Beschränkungen und Auflagen zu verwenden.Am 29. 10. 1991 sicherte die Stadt Wien - Amt der Wiener Landesregierung MA 50 - der Antragsgegnerin als Förderungswerber gemäß Paragraph 14, WWFSG 1989 zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit 30 Mietwohnungen in Form von Reihenhäusern einen Baukostenzuschuss sowie die Leistung von Annuitätenzuschüssen zu einem mit 8,25 % verzinslichen Hypothekardarlehen der *****bank ***** AG im Betrag von S 28.893,300 mit einer Laufzeit von vorerst 25 Jahren zu. Die Antragsgegnerin als Förderungswerberin verpflichtete sich durch die Annahme der Zusicherung, die im Finanzierungsplan angeführten Mittel ausschließlich für das bezeichnete Bauvorhaben unter Anerkennung und genauer Einhaltung aller in der Zusicherung, im WFG 1984 sowie im WWFSG 1989 enthaltenen Beschränkungen und Auflagen zu verwenden.

In dem von der Antragsgegnerin und der bezeichneten Kreditgeberin aus Anlass der Darlehensaufnahme errichteten Schuldschein ist festgehalten: „Gemäß § 6 Abs 2 Z 3 des WWFSG 1989 dürfen die effektiven Kosten des Darlehens jährlich höchstens 0,5 vH über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihentranche mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren liegen, wobei bei mehreren Bundesanleihentranchen diejenige mit der niedrigsten Nominalverzinsung maßgebend ist; auf Grund des § 6 Abs 2 Z 4 des WWFSG 1989 wird eine Änderung des Zinssatzes in der Weise vereinbart, dass eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß einer Erhöhung der Nominalverzinsung der künftigen Bundesanleihen gemäß § 6 Abs 2 Z 3 WWFSG 1989 erfolgt und bei Herabsenkung dieser Nominalverzinsung auch der Zinssatz entsprechend gesenkt wird, eine Änderung des Zinssatzes nach Zuzählung des Darlehens zu den Ratenterminen erfolgt, wobei als Indikator die entsprechende, zuletzt gegebene Bundesanleihe herangezogen wird. Diese Zinssatzbindung gilt jedoch nur für den Zeitraum der Förderung im Sinn des § 2 Z 6 WWFSG 1989. Jeder Vertragsteil hat das Recht, die aushaftende Darlehensschuld oder Teile derselben unter Einhaltung einer 6-monatigen Frist zu den jeweiligen Ratenterminen zur Rückzahlung aufzukündigen."In dem von der Antragsgegnerin und der bezeichneten Kreditgeberin aus Anlass der Darlehensaufnahme errichteten Schuldschein ist festgehalten: „Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, des WWFSG 1989 dürfen die effektiven Kosten des Darlehens jährlich höchstens 0,5 vH über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihentranche mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren liegen, wobei bei mehreren Bundesanleihentranchen diejenige mit der niedrigsten Nominalverzinsung maßgebend ist; auf Grund des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, des WWFSG 1989 wird eine Änderung des Zinssatzes in der Weise vereinbart, dass eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß einer Erhöhung der Nominalverzinsung der künftigen Bundesanleihen gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, WWFSG 1989 erfolgt und bei Herabsenkung dieser

Nominalverzinsung auch der Zinssatz entsprechend gesenkt wird, eine Änderung des Zinssatzes nach Zuzählung des Darlehens zu den Ratenterminen erfolgt, wobei als Indikator die entsprechende, zuletzt gegebene Bundesanleihe herangezogen wird. Diese Zinssatzbindung gilt jedoch nur für den Zeitraum der Förderung im Sinn des Paragraph 2, Ziffer 6, WWFSG 1989. Jeder Vertragsteil hat das Recht, die aushaftende Darlehensschuld oder Teile derselben unter Einhaltung einer 6-monatigen Frist zu den jeweiligen Ratenterminen zur Rückzahlung aufzukündigen."

Die im Zeitpunkt der Aufnahme des Darlehens vereinbarte Verzinsung mit 8,25 % entsprach exakt der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihentranche mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren.

Am 5. 7. 1993 vereinbarte die Antragsgegnerin mit der Darlehensgeberin in einer Nachtragsvereinbarung in Abänderung der ursprünglichen, oben wiedergegebenen Vereinbarung einen Fixzinssatz von 8,25 % für einen Zeitraum von 14 Jahren. Die Nominalverzinsung der letzten vor dem 5. 7. 1993 zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihentranchen mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren betrug zu diesem Zeitpunkt 6,875 %.

Mit einer weiteren Nachtragsvereinbarung vom 25. 3. 1999 vereinbarte die Antragsgegnerin mit der Darlehensgeberin in Abänderung der früheren Vereinbarungen einen neuen Fixzinssatz von 7,06 % ab dem 21. 4. 1999. Die Nominalverzinsung der letzten davor zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihentranchen betrug damals 4 %.

Die Nominalverzinsung für Bundesanleihentranchen mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren wiesen folgende Werte auf:

Ausgabedatum 25. 5. 1993: 6,875 %

11. 4. 1997: 5,75 %

11. 7. 1997: 6,25 %

16. 11. 1998: 5,00 %

23. 02. 1999: 4,00 %

22. 10. 1999: 5,50 %.

Die Antragsgegnerin hat den Antragstellern bei Berechnung des Entgeltes nach § 14 WGG die Verzinsung der Fremdmittel für das bezeichnete Darlehen aus öffentlichen Mitteln (§ 14 Abs 1 Z 2 WGG) jeweils in der mit der Darlehensgeberin vereinbarten Höhe angelastet.Die Antragsgegnerin hat den Antragstellern bei Berechnung des Entgeltes nach Paragraph 14, WGG die Verzinsung der Fremdmittel für das bezeichnete Darlehen aus öffentlichen Mitteln (Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WGG) jeweils in der mit der Darlehensgeberin vereinbarten Höhe angelastet.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag vom 28. 3. 2000 (SL 2916/2000 der Zentralen Schlichtungsstelle Wien) begehrten die Antragsteller, festzustellen, dass die Antragsgegnerin ihnen gegenüber das gesetzliche Ausmaß an Nutzungsentgelt ab dem 1. 4. 1997 durch Verrechnung zu hoher Zinsen für das Hypothekardarlehen über S 28.893,300 als Bestandteil des Nutzungsentgeltes um bestimmte, jeweils nach dem Anteil der einzelnen Nutzungsberechtigten errechneten Beträge überschritten habe. Dies in der Zeit bis 31. 3. 2000 und für Zeiträume ab 1. 4. 2000. Weiters begehrten die Antragsteller, der Antragsgegnerin aufzutragen, diese überhöht eingehobenen Nutzungsentgelte im bezeichneten Ausmaß zurückzubezahlen. In diesem Begehren war weder ein Begehren auf Zahlung gesetzlicher Zinsen noch Umsatzsteuer enthalten.

Von der Schlichtungsstelle wurde am 17. 8. 2000 eine Bestätigung gemäß § 40 Abs 2 MRG ausgestellt und das Verfahren zu Gericht abgezogen.Von der Schlichtungsstelle wurde am 17. 8. 2000 eine Bestätigung gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG ausgestellt und das Verfahren zu Gericht abgezogen.

Über Zwischenantrag auf Feststellung der Antragsteller erging dort ein Zwischensachbeschluss. In diesem wurde festgestellt, dass das Begehren der Antragsteller, festzustellen, dass die Antragsgegnerin ihnen gegenüber als Bestandgeberin ihrer Wohnungen das gesetzlich zulässige Nutzungsentgelt ab dem 1. 4. 1997 durch Verrechnung überhöhter Zinsen für das Hypothekardarlehen als Bestandteil des Nutzungsentgeltes überschritten habe, dem Grunde nach zu Recht besteht. Dieser Zwischensachbeschluss wurde vom Obersten Gerichtshof am 8. April 2003 zu 5 Ob 6/03y bestätigt und ist in Rechtskraft erwachsen.

Der Ausspruch des Zwischensachbeschlusses über den Grund des Anspruches der Antragsteller wurde im Wesentlichen wie folgt begründet:

Die auf die Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Zug der Berechnung des Entgeltes nach § 14 Abs 1 Z 2 WGG zu überwälzenden Zinsen für Fremdmittel müssen angemessen im Sinn ihrer gesetzlichen Zulässigkeit sein. Eine angemessene Verzinsung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln ist an den für die Mittelvergabe maßgeblichen Wohnbauförderungsschriften zu messen. § 23 Abs 1a und § 22 Abs 1 Z 6c WGG tragen seit der WRN 1999 den gemeinnützigen Genossenschaften ausdrücklich auf, nicht nur bei Aufnahme des Darlehens auf einen entsprechenden Zinssatz zu achten, sondern auch der Marktentwicklung Rechnung zu tragen und für eine Anpassung nach unten zu sorgen. Diese sich bereits aus § 23 Abs 1 WGG ergebende Verpflichtung bestand schon vor Inkrafttreten der WRN 1999. Eine gemeinnützige Bauvereinigung war schon von jeher verpflichtet, bei laufenden Darlehensverträgen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 6 Abs 2 WWFSG 1989 auf die Senkung des Zinssatzes gegenüber dem Darlehensgeber zu dringen. Eine Abänderung des Zinssatzes durfte nur im Sinn des § 6 Abs 2 Z 4 WWFSG 1989 getroffen werden. Ein Wechsel auf Fixzinsvereinbarungen, die ganz wesentlich über der Nominalverzinsung der Bundesanleihentranchen lagen, war gesetzwidrig im Sinn des § 23 Abs 1 WGG, § 14 Abs 1 WGG und § 6 Abs 2 Z 3 und 4 WWFSG 1989.Die auf die Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Zug der Berechnung des Entgeltes nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WGG zu überwälzenden Zinsen für Fremdmittel müssen angemessen im Sinn ihrer gesetzlichen Zulässigkeit sein. Eine angemessene Verzinsung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln ist an den für die Mittelvergabe maßgeblichen Wohnbauförderungsschriften zu messen. Paragraph 23, Absatz eins a, und Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 c, WGG tragen seit der WRN 1999 den gemeinnützigen Genossenschaften ausdrücklich auf, nicht nur bei Aufnahme des Darlehens auf einen entsprechenden Zinssatz zu achten, sondern auch der Marktentwicklung Rechnung zu tragen und für eine Anpassung nach unten zu sorgen. Diese sich bereits aus Paragraph 23, Absatz eins, WGG ergebende Verpflichtung bestand schon vor Inkrafttreten der WRN 1999. Eine gemeinnützige Bauvereinigung war schon von jeher verpflichtet, bei laufenden Darlehensverträgen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Paragraph 6, Absatz 2, WWFSG 1989 auf die Senkung des Zinssatzes gegenüber dem Darlehensgeber zu dringen. Eine Abänderung des Zinssatzes durfte nur im Sinn des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, WWFSG 1989 getroffen werden. Ein Wechsel auf Fixzinsvereinbarungen, die ganz wesentlich über der Nominalverzinsung der Bundesanleihentranchen lagen, war gesetzwidrig im Sinn des Paragraph 23, Absatz eins, WGG, Paragraph 14, Absatz eins, WGG und Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, und 4 WWFSG 1989.

Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass die Abänderung des ursprünglich vereinbarten Zinssatzes mit der Darlehensgeberin durch die Zinsvereinbarungen vom 5. 7. 1993 und 25. 3. 1999, mit denen über dem nach WWFSG zulässigen Zinsniveau liegende Fixzinsvereinbarungen getroffen wurden, § 14 Abs 1 WGG und § 23 Abs 1 WGG idF vor der WRN 1999 widersprachen und insofern die darauf beruhenden Zinsvorschreibungen als Teil des Nutzungsentgeltes unzulässig waren.Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass die Abänderung des ursprünglich vereinbarten Zinssatzes mit der Darlehensgeberin durch die Zinsvereinbarungen vom 5. 7. 1993 und 25. 3. 1999, mit denen über dem nach WWFSG zulässigen Zinsniveau liegende Fixzinsvereinbarungen getroffen wurden, Paragraph 14, Absatz eins, WGG und Paragraph 23, Absatz eins, WGG in der Fassung vor der WRN 1999 widersprachen und insofern die darauf beruhenden Zinsvorschreibungen als Teil des Nutzungsentgeltes unzulässig waren.

Hingegen wäre es der Antragsgegnerin bei der ursprünglich im Darlehensvertrag vereinbarten Zinsgleitklausel, die an der Bestimmung des § 6 Abs 2 Z 3 und Z 4 WWFSG 1989 orientiert war, rechtlich möglich gewesen, im Sinn des § 23 Abs 1 WGG eine Herabsetzung des Zinsniveaus durchzusetzen oder eine Umschuldung vorzunehmen.Hingegen wäre es der Antragsgegnerin bei der ursprünglich im Darlehensvertrag vereinbarten Zinsgleitklausel, die an der Bestimmung des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, und Ziffer 4, WWFSG 1989 orientiert war, rechtlich möglich gewesen, im Sinn des Paragraph 23, Absatz eins, WGG eine Herabsetzung des Zinsniveaus durchzusetzen oder eine Umschuldung vorzunehmen.

Nach Rechtskraft des Zwischensachbeschlusses fasste das Erstgericht einen Endsachbeschluss, in dem es feststellte, dass die Antragsgegnerin den Antragstellern gegenüber in der Zeit vom 1. 4. 1997 bis 20. 4. 2003 durch die Verrechnung überhöhter Zinsen für das Hypothekardarlehen von S 28,893.300,-- das gesetzlich zulässige Entgeltausmaß überschritten habe und verpflichtete die Antragsgegnerin zur Rückzahlung dieser (im Beschluss konkret angeführten) Beträge. Darüber hinaus trug es der Antragsgegnerin die Zahlung von Verzugszinsen in Höhe

von 4 % für die Überschreitungsbeträge auf. Unter erklärter Bindung an den Inhalt des Zwischensachbeschlusses berechnete das Erstgericht die Höhe der Überschreitungen wie folgt:

Die getroffenen Nachtragsvereinbarungen seien hinsichtlich des Fixzinssatzes dahingehend anzusetzen, dass zu dem für den jeweiligen Zeitpunkt relevanten Nominalzinssatz der Bundesanleihentranchen noch der von § 6 WWFSG 1989 tolerierte Prozentsatz von 0,5 % hinzuzurechnen sei, sodass sich seit der Nachtragsvereinbarung vom 5. 7. 1993 ein Fixzinssatz von 7,375 % und seit der Nachtragsvereinbarung vom 25. 3. 1999 ein Fixzinssatz von 4,5 % ergebe. Dabei orientierte sich das Erstgericht an der im Akt erliegenden Berechnungsvariante IV.Die getroffenen Nachtragsvereinbarungen seien hinsichtlich des Fixzinssatzes dahingehend anzusetzen, dass zu dem für den jeweiligen Zeitpunkt relevanten Nominalzinssatz der Bundesanleihentranchen noch der von Paragraph 6, WWFSG 1989 tolerierte Prozentsatz von 0,5 % hinzuzurechnen sei, sodass sich seit der Nachtragsvereinbarung vom 5. 7. 1993 ein Fixzinssatz von 7,375 % und seit der Nachtragsvereinbarung vom 25. 3. 1999 ein Fixzinssatz von 4,5 % ergebe. Dabei orientierte sich das Erstgericht an der im Akt erliegenden Berechnungsvariante römisch IV.

Weil die Parteien gemeinsame Berechnungen bis zum 20. 4. 2003 vorgelegt hätten, sei (aus Gründen der Praktikabilität) eine Entscheidung bis zu diesem Zeitpunkt zu treffen.

Mit dem angefochtenen Beschluss hob das Rekursgericht den erstinstanzlichen Endsachbeschluss insoweit als nichtig auf, als darin Feststellungen von Entgeltsüberschreitungen und Rückzahlungsverpflichtungen der Antragsgegnerin für den Zeitraum 18. 8. 2002 bis 20. 4. 2003 enthalten waren. Im Übrigen stellte es mit Sachbeschluss fest, dass die Antragsgegnerin den Antragstellern gegenüber das gesetzlich zulässige Entgeltausmaß im Zeitraum 1. 4. 1997 bis 17. 8. 2000 um bestimmt bezeichnete Beträge infolge Verrechnung überhöhter Zinsen für das Hypothekardarlehen über S 28,893.300,-- überschritten habe. Weiters trug es der Antragsgegnerin auf, die festgestellten Überschreitungsbeträge samt 4 % Zinsen ab 18. 8. 2000 sowie darüber hinaus Verzugszinsen für den Zeitraum 1. 4. 1997 bis 17. 8. 2000 zu bezahlen.

Die Aufhebung wegen Nichtigkeit begründete das Rekursgericht damit, dass es der Entscheidung über Ansprüche nach dem 17. 8. 2000 an der zwingenden Prozessvoraussetzung der Vorschaltung der Schlichtungsstelle fehle.

In der Sache selbst hielt das Rekursgericht die vom Erstgericht vorgenommene Berechnung für unzutreffend. Der Oberste Gerichtshof habe im Zwischensachbeschluss beide Fixzinsvereinbarungen der Antragsgegnerin als gesetzwidrig beurteilt und ausdrücklich ausgesprochen, dass die darauf beruhenden Vorschreibungen als Teil des Nutzungsentgeltes unzulässig gewesen seien. Gleichzeitig habe er darauf hingewiesen, dass die Antragsgegnerin mit der ursprünglich vereinbarten Zinsgleitklausel gewährleisten hätte können, dass auch Herabsetzungen des Zinssatzes entsprechend der zuletzt begebenen Bundesanleihe erfolgen. Diese Ausführungen seien dahin zu verstehen, dass bei Beurteilung der Höhe der überwälzbaren Zinsen so vorzugehen sei, als wären die „gesetzwidrigen" Nachtragsvereinbarungen gar nicht getroffen, sondern die Zinsgleitklausel beibehalten worden. Es seien daher bei der Berechnung die jeweiligen Bundesanleihentranchen maßgeblich. Diese dürften allerdings von der Antragsgegnerin jeweils um bis zu 0,5 % überschritten werden. Die Textierung des § 6 Abs 2 Z 4 WWFSG lege es wegen der darin enthaltenen Verweisung auf die Z 3, die eine Überschreitung der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung bis zu 0,5 % für zulässig ansehe, nahe, dass die Höhe der Verzinsung auch bei Vereinbarung einer Zinsgleitklausel den dort genannten Grundsätzen zu entsprechen habe. Diesfalls sei der Beurteilungszeitraum eben nicht jener der Darlehenszusicherung, sondern jener der Änderung des Nominalzinssatzes. Das bedeute, dass bei Vereinbarung einer Zinsgleitklausel auch die jeweiligen Zinssätze um bis zu 0,5 % überschritten werden dürften. Damit sei der Antragsgegnerin aber die Zulässigkeit der Überwälzung von Zinsen in der Höhe der jeweiligen Bundesanlagentranche unter Berücksichtigung eines Aufschlages von 0,5 % zuzugestehen. So wie aus der Bestimmung des § 6 Abs 2 Z 3 und Z 4 WWFSG die Zulässigkeit eines 0,5 %-igen Aufschlages abgeleitet werden könne, lasse sich dies auch der ursprünglich verreinbarten Zinsgleitklausel entnehmen. Diese habe sich nämlich am Gesetzestext orientiert und den Zinssatz der jeweiligen Bundesanleihe nur als Indikator bezeichnet. Damit lasse sich der Ausschluss eines 0,5 %-igen Aufschlages nicht begründen. Bei Beibehaltung der ursprünglichen Zinsgleitklausel wäre also eine jeweilige Überschreitung bis zu 0,5 % zulässig gewesen.In der Sache selbst hielt das Rekursgericht die vom Erstgericht vorgenommene Berechnung für unzutreffend. Der Oberste Gerichtshof habe im Zwischensachbeschluss beide Fixzinsvereinbarungen der Antragsgegnerin als gesetzwidrig beurteilt und ausdrücklich ausgesprochen, dass die darauf beruhenden Vorschreibungen als Teil des Nutzungsentgeltes unzulässig gewesen

seien. Gleichzeitig habe er darauf hingewiesen, dass die Antragsgegnerin mit der ursprünglich vereinbarten Zinsgleitklausel gewährleisten hätte können, dass auch Herabsetzungen des Zinssatzes entsprechend der zuletzt begebenen Bundesanleihe erfolgen. Diese Ausführungen seien dahin zu verstehen, dass bei Beurteilung der Höhe der überwälzbaren Zinsen so vorzugehen sei, als wären die „gesetzwidrigen" Nachtragsvereinbarungen gar nicht getroffen, sondern die Zinsgleitklausel beibehalten worden. Es seien daher bei der Berechnung die jeweiligen Bundesanleihentranchen maßgeblich. Diese dürften allerdings von der Antragsgegnerin jeweils um bis zu 0,5 % überschritten werden. Die Textierung des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, WWFSG lege es wegen der darin enthaltenen Verweisung auf die Ziffer 3,, die eine Überschreitung der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung bis zu 0,5 % für zulässig ansehe, nahe, dass die Höhe der Verzinsung auch bei Vereinbarung einer Zinsgleitklausel den dort genannten Grundsätzen zu entsprechen habe. Diesfalls sei der Beurteilungszeitraum eben nicht jener der Darlehenszusicherung, sondern jener der Änderung des Nominalzinssatzes. Das bedeute, dass bei Vereinbarung einer Zinsgleitklausel auch die jeweiligen Zinssätze um bis zu 0,5 % überschritten werden dürften. Damit sei der Antragsgegnerin aber die Zulässigkeit der Überwälzung von Zinsen in der Höhe der jeweiligen Bundesanlagentranche unter Berücksichtigung eines Aufschlages von 0,5 % zuzugestehen. So wie aus der Bestimmung des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, und Ziffer 4, WWFSG die Zulässigkeit eines 0,5 %-igen Aufschlages abgeleitet werden könne, lasse sich dies auch der ursprünglich verreinbarten Zinsgleitklausel entnehmen. Diese habe sich nämlich am Gesetzestext orientiert und den Zinssatz der jeweiligen Bundesanleihe nur als Indikator bezeichnet. Damit lasse sich der Ausschluss eines 0,5 %-igen Aufschlages nicht begründen. Bei Beibehaltung der ursprünglichen Zinsgleitklausel wäre also eine jeweilige Überschreitung bis zu 0,5 % zulässig gewesen.

Ein Eingehen auf den hypothetischen Parteiwillen der Antragsgegnerin bei Abschluss der Fixzinsvereinbarungen erübrige sich in Anbetracht der Unzulässigkeit des Wechsels von der Zinsgleitklausel auf die Fixzinsvereinbarungen.

Im Ergebnis gelangte das Rekursgericht auf Grund seiner Berechnungen damit zu höheren Überschreitungsbeträgen; dies auf Basis der vorgelegten Berechnungstabelle I, allerdings unter Wegfall eines Überschreitungszeitraumes vom 18. 8. 2000 bis 20. 4. 2003.Im Ergebnis gelangte das Rekursgericht auf Grund seiner Berechnungen damit zu höheren Überschreitungsbeträgen; dies auf Basis der vorgelegten Berechnungstabelle römisch eins, allerdings unter Wegfall eines Überschreitungszeitraumes vom 18. 8. 2000 bis 20. 4. 2003.

Zum Rekurs der Antragsgegnerin führte das Rekursgericht aus, dass auf Erörterungen über die Zulässigkeit der Fixzinssatzvereinbarungen und der darauf basierenden Zinssätze infolge der Bindungswirkung des Zwischensachbeschlusses nicht mehr einzugehen sei.

Dem Begehren der Antragsgegnerin, eine Berechnung dahin vorzunehmen, dass der rechnerische Anteil der Zinsen in den Raten vor 1997 zu reduzieren sei und sich der auf die Kapitaltilgung entfallende Anteil entsprechend zu erhöhen habe, hielt das Rekursgericht entgegen, dass die Berechnung darauf aufbaue, dass die Antragsgegnerin fiktiv die ursprünglich getroffene Zinsgleitklausel beibehalten habe.

Schließlich begründete das Rekursgericht den Zinsenzuspruch damit, dass ein im Außerstreitverfahren ausdrücklich gestelltes Rückzahlungsbegehren in eine Anregung nach § 37 Abs 4 MRG umzudeuten sei. Es schade daher nicht, dass die Antragsteller erstmals im gerichtlichen Verfahren den Zuspruch von gesetzlichen Zinsen begehrt hätten.Schließlich begründete das Rekursgericht den Zinsenzuspruch damit, dass ein im Außerstreitverfahren ausdrücklich gestelltes Rückzahlungsbegehren in eine Anregung nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG umzudeuten sei. Es schade daher nicht, dass die Antragsteller erstmals im gerichtlichen Verfahren den Zuspruch von gesetzlichen Zinsen begehrt hätten.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes bei keinem der Antragsteller EUR 10.000,-- übersteige, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei, weil höchstgerichtliche Judikatur zur Frage fehle, ob bei Vereinbarung einer Zinsgleitklausel im Sinn des § 6 Abs 2 Z 4 WWFSG die jeweiligen Nominalzinssätze der Bundesanleihentranche - wie bei Darlehenszusicherung - jeweils um 0,5 % überschritten werden dürften.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes bei keinem der Antragsteller EUR 10.000,-- übersteige, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei, weil höchstgerichtliche Judikatur zur Frage fehle, ob bei Vereinbarung einer Zinsgleitklausel im Sinn des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, WWFSG die jeweiligen Nominalzinssätze der Bundesanleihentranche - wie bei Darlehenszusicherung - jeweils um 0,5 % überschritten werden dürften.

Gegen diesen Beschluss und Sachbeschluss richtet sich der Rekurs der 1.- bis 8.- und 10.- bis 27.-Antragsteller mit dem

Antrag auf Beseitigung des aufhebenden Teiles der Rekursentscheidung und Feststellung der Entgeltsüberschreitungen auch hinsichtlich der Zeiträume 18. 8. 2000 bis 20. 4. 2003 sowie Zuspruch der ziffernmäßig bestimmt angegebenen Überschreitungsbeträge samt gesetzlichen Zinsen. Gegen den Endsachbeschluss des Rekursgerichtes richten sich die Revisionsrekurse sämtlicher Antragsteller mit dem Begehren auf Abänderung im Sinne einer Feststellung jeweils errechnete Überschreitungsbeträge und Zuspruch dieser Beträge samt gesetzlichen Zinsen und Verzugszinsen.

Die Antragsgegnerin beantragte jeweils, den Revisionsrekursen der Antragsteller nicht Folge zu geben.

Gegen den Endsachbeschluss des Rekursgerichtes richtet sich auch der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses iS einer Abweisung des Sachantrages. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Sämtliche Antragsteller beantragten, dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin nicht Folge zu geben bzw ihn als unzulässig zurückzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs der Antragsteller ist nach der hier noch anzuwendenden Rechtslage (vor Inkrafttreten des WohnAußStrBeglG) zufolge § 519 Abs 1 Z 1 ZPO zulässig.Der Rekurs der Antragsteller ist nach der hier noch anzuwendenden Rechtslage (vor Inkrafttreten des WohnAußStrBeglG) zufolge Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO zulässig.

Die Revisionsrekurse der Antragsteller und des Antragsgegners sind aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig.

Die Rekurse der 1.-8.- und 10.-27.-Antragsteller sind nicht berechtigt.

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist nicht berechtigt.

Die Revisionsrekurse der Antragsteller hingegen sind teilweise berechtigt.

Zum Rekurs der Antragsteller gegen die Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses im Umfang einer Entscheidung über den Überschreitungszeitraum 18. 8. 2000 bis 20. 4. 2003:

Aus den oben wiedergegebenen Feststellungen geht hervor, dass Entgeltszeiträume nach dem 17. 8. 2000 nicht Gegenstand eines Antrages bei der Schlichtungsstelle waren, was die Nichtigkeit der Entscheidung hierüber und ihre ersatzlose Beseitigung zur Folge hat. Das ergibt sich aus § 39 MRG, der zufolge § 22 Abs 4 WGG auch hier anzuwenden ist. Eine Anrufung der Schlichtungsstelle ist zwingende Prozessvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren (vgl RIS-Justiz RS0006307; RS0070401).Aus den oben wiedergegebenen Feststellungen geht hervor, dass Entgeltszeiträume nach dem 17. 8. 2000 nicht Gegenstand eines Antrages bei der Schlichtungsstelle waren, was die Nichtigkeit der Entscheidung hierüber und ihre ersatzlose Beseitigung zur Folge hat. Das ergibt sich aus Paragraph 39, MRG, der zufolge Paragraph 22, Absatz 4, WGG auch hier anzuwenden ist. Eine Anrufung der Schlichtungsstelle ist zwingende Prozessvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren vergleiche RIS-Justiz RS0006307; RS0070401).

Der Erledigung der Revisionsrekurse ist Folgendes voranzustellen:

Im Außerstreitverfahren nach § 37 MRG sind Zwischenentscheidungen „über den Grund des Anspruches" im Sinn des § 393 Abs 1 ZPO - jedenfalls nach alter Rechtslage - im Falle eines Zwischenantrages auf Feststellung zulässig (5 Ob 288/98h; RIS-Justiz RS0008508). Einer demnach zulässigen, in Rechtskraft erwachsenen Zwischenentscheidung kommt daher innerprozessual eine Bindungswirkung zu, sodass Fragen des Anspruchsgrundes nicht mehr neu aufgerollt werden dürfen. Daran ist auch der Oberste Gerichtshof gebunden (RIS-Justiz RS0040736; RS0102102 u.a.). Mit Rechtskraft der Entscheidung 5 Ob 6/03y steht daher bindend fest, dass die Antragsgegnerin den Antragstellern gegenüber ab dem 1. 4. 1997 durch Verrechnung überhöhter Zinsen für ein aus öffentlichen Mitteln gefördertes Darlehen, nämlich das Hypothekardarlehen über S 28,893.300,-- vom März 1992, das zulässige Entgeltsausmaß überschritten hat. Als Ursache der Überschreitung stehe der Umstand fest, dass die Antragsgegnerin eine der Bestimmung des § 6 WWFSG entsprechende Zinsenvereinbarung mit Zinsgleitklausel, die eine Anpassung an die jeweilige Nominalverzinsung der Bundesanleihentranchen ermöglicht hätte, durch über dem jeweils geltenden Zinssatz der Bundesanleihentranchen liegende Fixzinsvereinbarungen abgeändert hat.Im Außerstreitverfahren nach Paragraph 37, MRG sind Zwischenentscheidungen „über den Grund des Anspruches" im Sinn des Paragraph

393, Absatz eins, ZPO - jedenfalls nach alter Rechtslage - im Falle eines Zwischenantrages auf Feststellung zulässig (5 Ob 288/98h; RIS-Justiz RS0008508). Einer demnach zulässigen, in Rechtskraft erwachsenen Zwischenentscheidung kommt daher innerprozessual eine Bindungswirkung zu, sodass Fragen des Anspruchsgrundes nicht mehr neu aufgerollt werden dürfen. Daran ist auch der Oberste Gerichtshof gebunden (RIS-Justiz RS0040736; RS0102102 u.a.). Mit Rechtskraft der Entscheidung 5 Ob 6/03y steht daher bindend fest, dass die Antragsgegnerin den Antragstellern gegenüber ab dem 1. 4. 1997 durch Verrechnung überhöhter Zinsen für ein aus öffentlichen Mitteln gefördertes Darlehen, nämlich das Hypothekardarlehen über S 28,893.300,-- vom März 1992, das zulässige Entgeltsausmaß überschritten hat. Als Ursache der Überschreitung stehe der Umstand fest, dass die Antragsgegnerin eine der Bestimmung des Paragraph 6, WWFSG entsprechende Zinsenvereinbarung mit Zinsgleitklausel, die eine Anpassung an die jeweilige Nominalverzinsung der Bundesanleihentranchen ermöglicht hätte, durch über dem jeweils geltenden Zinssatz der Bundesanleihentranchen liegende Fixzinsvereinbarungen abgeändert hat.

Gegenstand des Verfahrens seit Rechtskraft dieses Zwischensachbeschlusses ist daher ausschließlich die Höhe der jeweiligen Entgeltsüberschreitungen. Fragen betreffend den Grund des Anspruches können nicht mehr aufgerollt werden. Infolge der Bindungswirkung des Zwischensachbeschlusses ist auch auf die von der Lehre an der Entscheidung 5 Ob 6/03y = SZ 2003/34 geäußerte Kritik (vgl WoBl 2004/41 mit Anm A. Vonkilch und Würth; A. Vonkilch "In welchem Umfang ist eine nachträgliche Änderung der Fremdmittelverzinsung zulässig?", WoBl 2005, 257; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Rz 7 zu § 18 WGG) nicht einzugehen.Gegenstand des Verfahrens seit Rechtskraft dieses Zwischensachbeschlusses ist daher ausschließlich die Höhe der jeweiligen Entgeltsüberschreitungen. Fragen betreffend den Grund des Anspruches können nicht mehr aufgerollt werden. Infolge der Bindungswirkung des Zwischensachbeschlusses ist auch auf die von der Lehre an der Entscheidung 5 Ob 6/03y = SZ 2003/34 geäußerte Kritik vergleiche WoBl 2004/41 mit Anmerkung A. Vonkilch und Würth; A. Vonkilch "In welchem Umfang ist eine nachträgliche Änderung der Fremdmittelverzinsung zulässig?", WoBl 2005, 257; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Rz 7 zu Paragraph 18, WGG) nicht einzugehen.

Zum Revisionsrekurs der Antragsgegnerin:

Zunächst ist richtig, dass eine Fixzinsvereinbarung zwischen einer gemeinnützigen Bauvereinigung und ihrem Darlehensgeber nicht jedenfalls unzulässig ist, weil sie unangemessen im Sinn des § 14 Abs 1 Z 2 WGG scheint. Das ist aber dann der Fall, wenn - wie hier - durch eine solche Fixzinsvereinbarung die Förderungsvorschrift des § 6 WWFSG 1989 verletzt wurde, weil die Höhe der vereinbarten Zinsen zum Zeitpunkt der Änderung ganz wesentlich über der Nominalverzinsung der relevanten Bundesanleihentranchen lag. Dabei wird nicht verkannt, dass die Bestimmung des § 6 WWFSG 1989 zunächst nicht das Rechtsverhältnis zwischen den Nutzungsberechtigten und der gemeinnützigen Bauvereinigung betrifft, sondern das Verhältnis zwischen dieser und dem Förderungsgeber. Wenn von einer „Unzulässigkeit" einer Zinssatzvereinbarung in diesem Sinn die Rede ist, ist dies stets unter Bezug auf § 14 Abs 1 Z 2 WGG zu sehen und dahin zu verstehen, dass die Überwälzbarkeit der Zinsen auf die Nutzungsberechtigten als Teil des Entgeltes den Prinzipien des WGG über die Preisbildung wiederspricht und deshalb abzulehnen ist. Für den konkreten Fall bedeutet das, dass die Vereinbarung eines Fixzinses dann die Überwälzung auf die Nutzungsberechtigten ermöglicht, wenn sie sich im Rahmen des § 6 WWFSG 1989 hält. Eine bei Aufnahme des Hypothekardarlehens getroffene Zinsvereinbarung ist insoweit zulässig und überwälzbar, als sie nicht zu einer effektiven Kostenbelastung führt, die mehr als 0,5 % über der Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung aufgelegten Bundesanleihentranche liegt. Eine Herabsetzung der Nominalverzinsung hätte diesfalls keine Folgen hinsichtlich der Überwälzbarkeit höherer Kreditzinsen, weil ausschließlich die im Zeitpunkt der Zusicherung bestehende Nominalverzinsung der letzten Bundesanleihentranche maßgeblich bleibt. Dann aber, wenn eine Änderung des Zinssatzes vereinbart ist oder wie im vorliegenden Fall während der Darlehenslaufzeit vereinbart wird, hat eine strikte Orientierung an der Höhe der jeweiligen Nominalverzinsung zu erfolgen. Wie schon mehrfach ausgeführt, entsprach die bei Aufnahme des Hypothekardarlehens von der gemeinnützigen Bauvereinigung mit ihrer Darlehensgeberin getroffene Vereinbarung diesen Vorgaben, was auf die folgenden Fixzinsvereinbarungen jedoch nicht mehr zutrifft.Zunächst ist richtig, dass eine Fixzinsvereinbarung zwischen einer gemeinnützigen Bauvereinigung und ihrem Darlehensgeber nicht jedenfalls unzulässig ist, weil sie unangemessen im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WGG scheint. Das ist aber dann der Fall, wenn - wie hier - durch eine solche Fixzinsvereinbarung die Förderungsvorschrift des Paragraph 6, WWFSG 1989 verletzt wurde, weil die Höhe der vereinbarten Zinsen zum Zeitpunkt der Änderung ganz wesentlich über der Nominalverzinsung der relevanten Bundesanleihentranchen lag.

Dabei wird nicht verkannt, dass die Bestimmung des Paragraph 6, WWFSG 1989 zunächst nicht das Rechtsverhältnis zwischen den Nutzungsberechtigten und der gemeinnützigen Bauvereinigung betrifft, sondern das Verhältnis zwischen dieser und dem Förderungsgeber. Wenn von einer „Unzulässigkeit" einer Zinssatzvereinbarung in diesem Sinn die Rede ist, ist dies stets unter Bezug auf Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WGG zu sehen und dahin zu verstehen, dass die Überwälzbarkeit der Zinsen auf die Nutzungsberechtigten als Teil des Entgeltes den Prinzipien des WGG über die Preisbildung wiederspricht und deshalb abzulehnen ist. Für den konkreten Fall bedeutet das, dass die Vereinbarung eines Fixzinses dann die Überwälzung auf die Nutzungsberechtigten ermöglicht, wenn sie sich im Rahmen des Paragraph 6, WWFSG 1989 hält. Eine bei Aufnahme des Hypothekardarlehens getroffene Zinsvereinbarung ist insoweit zulässig und überwälzbar, als sie nicht zu einer effektiven Kostenbelastung führt, die mehr als 0,5 % über der Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung aufgelegten Bundesanleihentranche liegt. Eine Herabsetzung der Nominalverzinsung hätte diesfalls keine Folgen hinsichtlich der Überwälzbarkeit höherer Kreditzinsen, weil ausschließlich die im Zeitpunkt der Zusicherung bestehende Nominalverzinsung der letzten Bundesanleihentranche maßgeblich bleibt. Dann aber, wenn eine Änderung des Zinssatzes vereinbart ist oder wie im vorliegenden Fall während der Darlehenslaufzeit vereinbart wird, hat eine strikte Orientierung an der Höhe der jeweiligen Nominalverzinsung zu erfolgen. Wie schon mehrfach ausgeführt, entsprach die bei Aufnahme des Hypothekardarlehens von der gemeinnützigen Bauvereinigung mit ihrer Darlehensgeberin getroffene Vereinbarung diesen Vorgaben, was auf die folgenden Fixzinsvereinbarungen jedoch nicht mehr zutrifft.

Der Antragsgegnerin ist nun darin Recht zu geben, dass eine Aufrollung des Darlehens zurück bis zur Zuzählung durch das Überprüfungsbegehren nicht gedeckt ist, weil der Überprüfungszeitraum erst mit 1. 4. 1997 beginnt. Die Berechnung hat also derart zu erfolgen, dass ab Beginn des Überprüfungszeitraumes eine strikte Orientierung an der jeweiligen Nominalverzinsung zu erfolgen hat, ohne dass allerdings ein 0,5 %-iger Zuschlag zur jeweiligen Nominalverzinsung anzusetzen wäre. Für letzteres bietet nämlich - wie implizit schon in der Entscheidung 5 Ob 6/03y zum Ausdruck gebracht wurde - der Wortlaut des § 6 Abs 2 Z 4 WWFSG 1989 infolge Verwendung des Ausdruckes „nur bis zum Ausmaß...." keine Deckung.Der Antragsgegnerin ist nun darin Recht zu geben, dass eine Aufrollung des Darlehens zurück bis zur Zuzählung durch das Überprüfungsbegehren nicht gedeckt ist, weil der Überprüfungszeitraum erst mit 1. 4. 1997 beginnt. Die Berechnung hat also derart zu erfolgen, dass ab Beginn des Überprüfungszeitraumes eine strikte Orientierung an der jeweiligen Nominalverzinsung zu erfolgen hat, ohne dass allerdings ein 0,5 %-iger Zuschlag zur jeweiligen Nominalverzinsung anzusetzen wäre. Für letzteres bietet nämlich - wie implizit schon in der Entscheidung 5 Ob 6/03y zum Ausdruck gebracht wurde - der Wortlaut des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, WWFSG 1989 infolge Verwendung des Ausdruckes „nur bis zum Ausmaß...." keine Deckung.

Diesen Voraussetzungen wird, wie die Antragsgegnerin in ihrem Revisionsrekurs zugesteht, mit der Berechnung laut der Beilage V entsprochen (die Berechnungen Beilage VI bis VIII kommen deshalb nicht in Betracht, weil sie von der dargestellten Berechnungsmethode abweichen).Diesen Voraussetzungen wird, wie die Antragsgegnerin in ihrem Revisionsrekurs zugesteht, mit der Berechnung laut der Beilage römisch fünf entsprochen (die Berechnungen Beilage römisch VI bis römisch VIII kommen deshalb nicht in Betracht, weil sie von der dargestellten Berechnungsmethode abweichen).

Ob die Aufsichtsbehörden der Antragsgegnerin jeweils den von ihr im Juli 1993 bzw März 1999 getroffenen Fixzinsvereinbarungen zustimmten, hat auf den zivilrechtlichen Aspekt der Zulässigkeit der Überwälzung von Kreditzinsen keine Auswirkung. Auch die Tatsache, dass anlässlich der späteren Fixzinsvereinbarungen eine Kündigung des Darlehens jedenfalls für bestimmte Zeiträume vertraglich ausgeschlossen wurde, sagt nichts über die Zulässigkeit des Entgeltes aus, hätte es doch damit jede gemeinnützige Bauvereinigung in der Hand, durch Selbstbindung an bestimmte Zinssätze gesetzliche Bestimmungen über die zulässige Höhe von Nutzungsentgelten zu unterlaufen. Nur der Vollständigkeit halber sei ausgeführt - die Fragen waren ja Gegenstand des Zwischensachbeschlusses - dass angesichts der komplizierten Rechtslage von einem „Vorwurf" gegenüber der Antragsgegnerin keine Rede sein kann, wenn der Oberste Gerichtshof deren Rechtsansicht oder die ihrer Aufsichtsbehörden nicht teilt.

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin kommt daher keine Berechtigung zu.

Zu den Revisionsrekursen der Antragsteller:

Im Wesentlichen ist, was die in den Revisionsrekursen gerügte Berechnungsmethode der Vorinstanzen betrifft, auf die obigen Ausführungen zu verweisen. Aus den dargestellten Gründen folgt der erkennende Senat der im Revisionsrekurs

der 1.- bis 8.- und 10.- bis 27.-Antragsteller dargestellten, an Beilage V orientierten Berechnungsmethode, wie sie auf AS 75 nachvollziehbar dargestellt ist.Im Wesentlichen ist, was die in den Revisionsrekursen gerügte Berechnungsmethode der Vorinstanzen betrifft, auf die obigen Ausführungen zu verweisen. Aus den dargestellten Gründen folgt der erkennende Senat der im Revisionsrekurs der 1.- bis 8.- und 10.- bis 27.-Antragsteller dargestellten, an Beilage römisch fünf orientierten Berechnungsmethode, wie sie auf AS 75 nachvollziehbar dargestellt ist.

Zwar hat ein festgestellter Rückzahlungsanspruch ohne Notwendigkeit einer besonderen Geltendmachung auch die Zinsen zu umfassen, deren Fälligkeit sich im Sinn des § 37 Abs 4 MRG mit ausreichender Deutlichkeit im Verfahren ergeben hat (SZ 2003/127), doch trifft dies nicht auch auf die Umsatzsteuer zu. § 37 Abs 4 MRG, im Verfahren nach § 22 WEG zufolge dessen Abs 4 anwendbar, enthält nämlich nur einen Hinweis auf „gesetzliche Zinsen". Deshalb kommt für die 9.-Antragstellerin ein Zuspruch für Umsatzsteuer (für den es wegen der mangelnden Erörterung auch an der notwendigen Entscheidungsreife fehlen würde) nicht in Betracht.Zwar hat ein festgestellter Rückzahlungsanspruch ohne Notwendigkeit einer besonderen Geltendmachung auch die Zinsen zu umfassen, deren Fälligkeit sich im Sinn des Paragraph 37, Absatz 4, MRG mit ausreichender Deutlichkeit im Verfahren ergeben hat (SZ 2003/127), doch trifft dies nicht auch auf die Umsatzsteuer zu. Paragraph 37, Absatz 4, MRG, im Verfahren nach Paragraph 22, WEG zufolge dessen Absatz 4, anwendbar, enthält nämlich nur einen Hinweis auf „gesetzliche Zinsen". Deshalb kommt für die 9.-Antragstellerin ein Zuspruch für Umsatzsteuer (für den es wegen der mangelnden Erörterung auch an der notwendigen Entscheidungsreife fehlen würde) nicht in Betracht.

Im dargestellten Umfang kommt daher dem Revisionsrekurs der Antragsteller teilweise Berechtigung zu.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG in der vor Inkrafttreten des WohnAußStrBeglG geltenden Fassung. Demnach hat die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen. Nach der Übergangsbestimmung des WohnAußStrBeglG (Art 10 § 2 Abs 3) ist ein Vertretungskostenersatz nur vorgesehen, wenn der Sachantrag nach dem 31. 12. 2004 eingebracht wurde.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in der vor Inkrafttreten des WohnAußStrBeglG geltenden Fassung. Demnach hat die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen. Nach der Übergangsbestimmung des WohnAußStrBeglG (Artikel 10, Paragraph 2, Absatz 3,) ist ein Vertretungskostenersatz nur vorgesehen, wenn der Sachantrag nach dem 31. 12. 2004 eingebracht wurde.

Textnummer

E78944

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00087.05P.1018.000

Im RIS seit

17.11.2005

Zuletzt aktualisiert am

24.11.2011

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