jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2003/4/8 5Ob6/03y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.04.2003

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der 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 ***** alle vertreten durch DDr. René Laurer, Rechtsanwalt in Wien, wider 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 6c WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. September 2002, GZ 40 R 208/02p-34, womit der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 7. Juni 2002, GZ 8 Msch 37/01h-30, abgeändert wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der 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 ***** alle vertreten durch DDr. René Laurer, Rechtsanwalt in Wien, wider 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 6c WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. September 2002, GZ 40 R 208/02p-34, womit der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 7. Juni 2002, GZ 8 Msch 37/01h-30, abgeändert wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller wird Folge gegeben und der angefochtene Sachbeschluss dahin abgeändert, dass der erstgerichtliche Zwischensachbeschluss mit der Maßgabe wiederhergestellt wird, dass in der letzten Zeile des Spruchs vor dem Wort "besteht" die Worte "überschritten hat," einzufügen sind.

**Text**

Begründung:

Die Antragsteller sind Nutzungsberechtigte in dem von der Antragsgegnerin errichteten Haus ***** in *****.

Die Errichtung des Hauses erfolgte unter 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 Z-***** AG im Betrag von S 28,893.300 mit einer Laufzeit von vorerst 25 Jahren zu.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 Z-***** 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 der Z-***** AG aus Anlass der Darlehensaufnahme über S 28,893.300 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 Bundesanleihetranche 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 begebene 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 sechsmonatigen Frist zu den jeweiligen Ratenterminen zur Rückzahlung aufzukündigen."In dem von der Antragsgegnerin der Z-***** AG aus Anlass der Darlehensaufnahme über S 28,893.300 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 Bundesanleihetranche 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 begebene 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 sechsmonatigen Frist zu den jeweiligen Ratenterminen zur Rückzahlung aufzukündigen."

Die im Zeitpunkt der Aufnahme des Darlehens vereinbarte Verzinsung mit 8,25 % entsprach exakt der Bestimmung des § 6 Abs 2 Z 3 WWFSG 1989.Die im Zeitpunkt der Aufnahme des Darlehens vereinbarte Verzinsung mit 8,25 % entsprach

exakt der Bestimmung des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, WWFSG 1989.

Am 5. 7. 1993 vereinbarte die Antragsgegnerin mit der Darlehensgeberin in einer Nachtragsvereinbarung in Abänderung der ursprünglichen, oben wiedergegebenen Vereinbarung im Schuldschein einen Fixzinssatz von 8,25 % p.a. 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 21. 4. 1999.

Die Nominalverzinsung der letzten vor dem 25. 3. 1999 zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihentranchen mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren betrug damals 4 % p.a.

Die Nominalverzinsung der zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihentranchen mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren betrug in der Folge bei einem Laufzeitbeginn 16. 1. 2001 5,25 % und weiters bei einem Laufzeitbeginn vom 15. 1. 2002 5 % p.a.

Unstrittig steht fest, dass die Antragsgegnerin den Antragstellern bei Berechnung des Entgelts nach § 14 WGG die Verzinsung der Fremdmittel jeweils in der mit der Darlehensgeberin vereinbarten, oben festgestellten Höhe anlastete.Unstrittig steht fest, dass die Antragsgegnerin den Antragstellern bei Berechnung des Entgelts nach Paragraph 14, WGG die Verzinsung der Fremdmittel jeweils in der mit der Darlehensgeberin vereinbarten, oben festgestellten Höhe anlastete.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag vom 28. März 2000 begehren dieAntragsteller festzustellen, dass die Antragsgegnerin ihnen gegenüber das gesetzlich zulässige Ausmaß an Nutzungsentgelt ab dem 1. 4. 1997 durch Verrechnung zu hoher Zinsen für das Hypothekardarlehen über S 28,893.300 als Bestandteil des Nutzungsentgelts um bestimmte, jeweils nach dem Anteil der einzelnen Nutzungsberechtigten errechneten Beträge überschritten habe, dies in der Zeit bis 31. 3. 2000, sowie dass ab 1. 4. 2000 durch Verrechnung zu hoher Zinsen für das bezeichnete Darlehen ebenfalls je Antragsteller das gesetzlich zulässige Ausmaß des Nutzungsentgelts um jeweils bestimmte Beträge überschritten worden sei. Weiters begehren die Antragsteller, der Antragsgegnerin aufzutragen, die seit 1. 4. 1997 überhöht eingehobenen Nutzungsentgelte im bezeichneten Ausmaß zurückzubezahlen.

Von der Schlichtungsstelle wurde am 17. 8. 2000 eine Bestätigung gemäß § 40 Abs 2 MRG ausgestellt, sodass der Zeitraum 1. 4. 1997 bis 17. 8. 2000 verfahrensgegenständlich ist.Von der Schlichtungsstelle wurde am 17. 8. 2000 eine Bestätigung gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG ausgestellt, sodass der Zeitraum 1. 4. 1997 bis 17. 8. 2000 verfahrensgegenständlich ist.

Als anspruchsbegründend brachten die Antragsteller vor: Zwischen den Antragstellern und der Antragsgegnerin sei ein Nutzungsentgelt nach § 14 WGG sowie den betreffenden Entgeltrichtlinienverordnungen und anderen gesetzlichen Bestimmungen, die für die Errechnung des Nutzungsentgelts maßgeblich sind, vereinbart. Entgeltsbestandteil sei unter anderem der Zinsendienst für die zur Errichtung der Anlage aufgenommenen Finanzierungsmittel. Die für die Ermittlung der zulässigen Zinsen maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften seien die des WWFSG 1989. Sowohl im Zeitpunkt der jeweiligen Vereinbarungen als auch der Zusicherung sei § 6 WWFSG 1989 in Kraft gestanden, der bestimmte Verzinsungsgrenzen für das Finanzierungsdarlehen beinhaltet habe. Auch durch Annahme der Zusicherung durch das Amt der Wiener Landesregierung habe die Antragsgegnerin die Verpflichtung übernommen, die entsprechenden Bestimmungen des WWFSG über die Zinsenbelastung einzuhalten. Auch mit den Antragstellern sei in den jeweiligen Vereinbarungen die Förderung des Bauvorhabens aus Mitteln des WWFSG vereinbart worden. Die Antragsgegnerin sei daher sowohl aus dem Förderungsvertrag, der ein Vertrag zugunsten Dritter sei, als auch aus der Vereinbarung mit den Antragstellern verpflichtet, die Bestimmungen des WWFSG, insbesondere deren Bestimmungen über die höchstzulässige Zinsenbelastung, einzuhalten.Als anspruchsbegründend brachten die Antragsteller vor: Zwischen den Antragstellern und der Antragsgegnerin sei ein Nutzungsentgelt nach Paragraph 14, WGG sowie den betreffenden Entgeltrichtlinienverordnungen und anderen gesetzlichen Bestimmungen, die für die Errechnung des Nutzungsentgelts maßgeblich sind, vereinbart. Entgeltsbestandteil sei unter anderem der Zinsendienst für die zur Errichtung der Anlage aufgenommenen Finanzierungsmittel. Die für die Ermittlung der zulässigen Zinsen maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften seien die des WWFSG 1989. Sowohl im Zeitpunkt der jeweiligen

Vereinbarungen als auch der Zusicherung sei Paragraph 6, WWFSG 1989 in Kraft gestanden, der bestimmte Verzinsungsgrenzen für das Finanzierungsdarlehen beinhaltet habe. Auch durch Annahme der Zusicherung durch das Amt der Wiener Landesregierung habe die Antragsgegnerin die Verpflichtung übernommen, die entsprechenden Bestimmungen des WWFSG über die Zinsenbelastung einzuhalten. Auch mit den Antragstellern sei in den jeweiligen Vereinbarungen die Förderung des Bauvorhabens aus Mitteln des WWFSG vereinbart worden. Die Antragsgegnerin sei daher sowohl aus dem Förderungsvertrag, der ein Vertrag zugunsten Dritter sei, als auch aus der Vereinbarung mit den Antragstellern verpflichtet, die Bestimmungen des WWFSG, insbesondere deren Bestimmungen über die höchstzulässige Zinsenbelastung, einzuhalten.

Gemäß § 6 Abs 2 WWFSG werde für die Finanzierung von Bauvorhaben im Fall der Darlehensaufnahme ein bestimmter Typus von Darlehen verlangt, im gegenständlichen Fall ein Hypothekardarlehen, wobei gewährleistet sein müsse, dass die effektiven Kosten des Darlehens jährlich höchstens 0,5 % über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung aufgelegten Bundesanleihentranche liegen, wobei bei mehreren Anteilen die niedrigste Nominalverzinsung maßgebend sei. Eine Änderung des Zinssatzes dürfe nicht oder überhaupt nur in der Weise vereinbart werden, dass eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß einer Erhöhung der Nominalverzinsung der künftigen Bundesanleihen erfolge und bei einer Herabsetzung dieser Nominalverzinsung auch der Zinssatz entsprechend gesenkt werde.Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, WWFSG werde für die Finanzierung von Bauvorhaben im Fall der Darlehensaufnahme ein bestimmter Typus von Darlehen verlangt, im gegenständlichen Fall ein Hypothekardarlehen, wobei gewährleistet sein müsse, dass die effektiven Kosten des Darlehens jährlich höchstens 0,5 % über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung aufgelegten Bundesanleihentranche liegen, wobei bei mehreren Anteilen die niedrigste Nominalverzinsung maßgebend sei. Eine Änderung des Zinssatzes dürfe nicht oder überhaupt nur in der Weise vereinbart werden, dass eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß einer Erhöhung der Nominalverzinsung der künftigen Bundesanleihen erfolge und bei einer Herabsetzung dieser Nominalverzinsung auch der Zinssatz entsprechend gesenkt werde.

Im Zeitpunkt der Aufnahme des Darlehens habe die vereinbarte Verzinsung mit 8,25 % exakt der Verzinsung der letzten Bundesanleihe davor entsprochen.

In dem zwischen der Antragsgegnerin und der Darlehensgeberin abgeschlossenen Vertrag seien ursprünglich auch die Bestimmungen über die Zinsanpassung entsprechend dem Bundesanleihenzinssatz verankert worden.

Weil in der Folgezeit der Zinssatz der Bundesanleihen wiederholt gesunken sei, hätte die Antragsgegnerin die Zinsenbelastung enthalten im Nutzungsentgelt erheblich mindern müssen. Tatsächlich habe die Antragsgegnerin dies aber unterlassen, sondern mit der Darlehensgeberin am 5. 7. 1993 eine Fixzinssatzvereinbarung über 8,25 % getroffen, obwohl der Zinssatz der Bundesanleihen zum damaligen Zeitpunkt 6,875 betragen habe und am 25. 3. 1999 in einer weiteren Nachtragsvereinbarung einen Fixzinssatz von 7,06 vereinbart, obwohl der Zinssatz der Bundesanleihen zum damaligen Zeitpunkt lediglich 4 % betragen habe.

Zu diesen Vereinbarungen sei die Antragsgegnerin nicht berechtigt gewesen, weil dadurch in die Rechte der Antragsteller, die sich aus der Förderungszusage ergaben, eingegriffen worden sei. Die Antragsgegnerin sei daher nicht berechtigt, die mit der Darlehensgeberin vereinbarten Zinssätze als Teil des Nutzungsentgelts auf die Antragsteller zu überwälzen.

Mit diesem Tatbestand seien auch offenkundig überhöhte Zinsen verrechnet und eingehoben worden.

Die Antragsgegnerin sei auch nicht zum Wechsel von einem variablen Zinssatz zu einem fixen Zinssatz berechtigt gewesen. Selbst für den Fall, dass man diese Berechtigung bejahe, hätte eine solche Vereinbarung § 6 Abs 2 Z 4 WWFSG entsprechen müssen, also nicht über den jeweiligen Zinssätzen der bezeichneten Bundesanleihen liegen dürfen.Die Antragsgegnerin sei auch nicht zum Wechsel von einem variablen Zinssatz zu einem fixen Zinssatz berechtigt gewesen. Selbst für den Fall, dass man diese Berechtigung bejahe, hätte eine solche Vereinbarung Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, WWFSG entsprechen müssen, also nicht über den jeweiligen Zinssätzen der bezeichneten Bundesanleihen liegen dürfen.

Die Antragsgegnerin habe daher im verfahrensgegenständlichen Zeitraum von den Antragstellern zu Unrecht die bezeichneten Beträge als Nutzungsentgelt begehrt und erhalten.

Die Antragsgegnerin bestritt das Begehren und beantragte dessen Abweisung. Im Zeitpunkt der Zusicherung des Darlehens, dem 29. 10. 1991, sei die Vereinbarung eines Zinssatzes von 8,25 % gesetzeskonform gewesen. Nur auf diesen Zeitpunkt komme es aber an.

Bei Ausübung des Wahlrechts vom Übergang zu einer Fixverzinsung durch die Nachtragsvereinbarung vom 5. 7. 1993 sei die Antragsgegnerin ebenfalls gesetzeskonform vorgegangen, weil für die Zulässigkeit der Zinsenhöhe nach wie vor von 8,25 %, berechnet nach dem Datum der Zusicherung des Darlehens, auszugehen sei. Im Übrigen hätten die Antragsteller keine Ansprüche auf Einhaltung des WWFSG, weil es sich bei dieser Förderung nur um eine Objektförderung, nicht aber um eine Subjektförderung handle.

Auch durch die Nachtragsvereinbarung vom 25. 3. 1999 mit einer Senkung der Zinsen auf 7,06 % sei im Übrigen gesetzeskonform im Sinn des WWFSG vorgegangen worden. Jedenfalls seit 1. 4. 1999 sei die Antragsgegnerin zur Berechnung dieses Zinssatzes berechtigt.

Im Weiteren steht die Antragsgegnerin auf dem Standpunkt, dass erst seit Inkrafttreten der WRN 1999 eine "offensichtliche Unangemessenheit" von Zinsenvereinbarungen geltend gemacht werden könne.

Am 17. 4. 2002 (ON 26) beantragten die Antragsteller in einem Zwischenantrag auf Feststellung, dem Grunde nach festzustellen, dass die Antragsgegnerin als Bestandgeberin der Antragsteller durch Verrechnung überhöhter Zinsen seit dem 1. 4. 1997, insbesondere ab April 1999 durch Verrechnung von 7,06 % Zinsen für das Hypothekardarlehen das gesetzlich zulässige Nutzungsentgeltsausmaß hinsichtlich der Antragsteller überschritten habe.

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen stellte das Erstgericht in einem Zwischensachbeschluss fest, 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 Nutzungsentgelts überschritten habe (das Wort "überschritten" fehlt zwar, ist jedoch im Sinn des Spruchs und der Entscheidungsgründe hinzuzufügen). § 6 WWFSG sehe bei Aufnahme eines geförderten Hypothekardarlehens vor, dass die dafür vereinbarten effektiven Kosten jährlich höchstens 0,5 % der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihentranchen mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren nicht übersteigen dürfe. Bei mehreren Bundesanleihentranchen sei diejenige mit der niedrigsten Nominalverzinsung maßgebend. Für den Fall der Änderung des Zinssatzes müsse gewährleistet sein, dass sich der maßgebliche Zinssatz entsprechend der Vereinbarung mit dem Darlehensgeber nicht verändere. Es genüge auch, wenn gewährleistet sei, dass eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß der Erhöhung der Nominalverzinsung der künftigen Bundesanleihen gemäß § 6 Abs 2 Z 3 WWFSG erfolge und bei Herabsetzung dieser Nominalverzinsung auch der Zinssatz entsprechend gesenkt werde. Das gehe aus § 6 Abs 2 Z 4 WWFSG hervor. Dabei stehe dem Darlehensnehmer ein Wahlrecht zwischen der Vereinbarung einer variablen Verzinsung und einer Fixverzinsung zu. Das Gesetz verbiete auch nicht einen Wechsel von einer zur anderen Verzinsungsart. Welcher Zinssatz diesfalls maßgeblich sei, sei dem WWFSG nicht zu entnehmen. Unter analoger Anwendung des § 6 Abs 2 Z 3 ergebe sich, dass auch im Fall der späteren Änderung einer Zinsvereinbarung dessen Grundsätze anzuwenden seien. Es sei nämlich keine unterschiedliche Behandlung der Zeitpunkte der Novierung der Zinsvereinbarung und dem Zeitpunkt der ursprünglichen Kreditaufnahme nach der Interessenlage angebracht. In welchem Zeitpunkt auch immer, es sei jedenfalls die Regelung des § 6 Abs 2 Z 3 WWFSG zu beachten.Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen stellte das Erstgericht in einem Zwischensachbeschluss fest, 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 Nutzungsentgelts überschritten habe (das Wort "überschritten" fehlt zwar, ist jedoch im Sinn des Spruchs und der Entscheidungsgründe hinzuzufügen). Paragraph 6, WWFSG sehe bei Aufnahme eines geförderten Hypothekardarlehens vor, dass die dafür vereinbarten effektiven Kosten jährlich höchstens 0,5 % der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihentranchen mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren nicht übersteigen dürfe. Bei mehreren Bundesanleihentranchen sei diejenige mit der niedrigsten Nominalverzinsung maßgebend. Für den Fall der Änderung des Zinssatzes müsse gewährleistet sein, dass sich der maßgebliche Zinssatz entsprechend der Vereinbarung mit dem Darlehensgeber nicht verändere. Es genüge auch, wenn gewährleistet sei, dass eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß der Erhöhung der Nominalverzinsung der künftigen Bundesanleihen gemäß Paragraph 6, Absatz

2, Ziffer 3, WWFSG erfolge und bei Herabsetzung dieser Nominalverzinsung auch der Zinssatz entsprechend gesenkt werde. Das gehe aus Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, WWFSG hervor. Dabei stehe dem Darlehensnehmer ein Wahlrecht zwischen der Vereinbarung einer variablen Verzinsung und einer Fixverzinsung zu. Das Gesetz verbiete auch nicht einen Wechsel von einer zur anderen Verzinsungsart. Welcher Zinssatz diesfalls maßgeblich sei, sei dem WWFSG nicht zu entnehmen. Unter analoger Anwendung des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, ergebe sich, dass auch im Fall der späteren Änderung einer Zinsvereinbarung dessen Grundsätze anzuwenden seien. Es sei nämlich keine unterschiedliche Behandlung der Zeitpunkte der Novierung der Zinsvereinbarung und dem Zeitpunkt der ursprünglichen Kreditaufnahme nach der Interessenlage angebracht. In welchem Zeitpunkt auch immer, es sei jedenfalls die Regelung des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, WWFSG zu beachten.

Im Zeitpunkt der ersten Nachtragsvereinbarung, am 5. 7. 1993, sei der vereinbarte Zinssatz von 8,25 % jedenfalls zu weit über jenem der relevanten Bundesanleihe in Höhe von 6,875 % gelegen. Dasselbe gelte für den Zeitpunkt der Nachtragsvereinbarung 25. 3. 1999, worin ein Zinssatz von 7,6 % fixiert wurde, während jener der relevanten Bundesanleihe bei 4 % gelegen sei. Durch diese jeweiligen Fixzinsvereinbarungen sei daher die von § 6 Abs 2 Z 3 WWFSG in analoger Anwendung vorgegebenen Toleranzen überschritten worden. Es bestehe daher der Anspruch der Antragsteller zumindest dem Grunde nach zu Recht.Im Zeitpunkt der ersten Nachtragsvereinbarung, am 5. 7. 1993, sei der vereinbarte Zinssatz von 8,25 % jedenfalls zu weit über jenem der relevanten Bundesanleihe in Höhe von 6,875 % gelegen. Dasselbe gelte für den Zeitpunkt der Nachtragsvereinbarung 25. 3. 1999, worin ein Zinssatz von 7,6 % fixiert wurde, während jener der relevanten Bundesanleihe bei 4 % gelegen sei. Durch diese jeweiligen Fixzinsvereinbarungen sei daher die von Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, WWFSG in analoger Anwendung vorgegebenen Toleranzen überschritten worden. Es bestehe daher der Anspruch der Antragsteller zumindest dem Grunde nach zu Recht.

Einem dagegen von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs gab dasGericht zweiter Instanz Folge und wies den Zwischenantrag auf Feststellung zur Gänze ab.

Zunächst vertrat das Rekursgericht die Ansicht, das WWFSG regle ausschließlich das Verhältnis zwischen Förderungswerber und Förderer, nicht aber die Höhe des zulässigen Mietzinses, den der Förderungswerber seinen Mietern verrechnen dürfe und auch keineswegs die Zinshöhe, die zwischen den Banken und den Förderungswerbern zu vereinbaren sei. Ein Verstoß gegen diese landesgesetzlichen Förderungsvorschriften könne nur verwaltungsrechtliche Konsequenzen des Förderungsgebers nach sich ziehen. Ein solcher Verstoß liege aber nicht vor.

Die dem Schuldschein vom 19. 3. 1992 zu entnehmende, zwischen der Antragsgegnerin und der Bank vereinbarte Verzinsung mit 8,25 % entspreche exakt der in der Zusicherung durch das Land Wien geforderten Vorgabe. Danach sei es zu "vorläufigen Vereinbarungen" zwischen der Antragsgegnerin und den Antragstellern gekommen, worin vorgesehen gewesen sei, dass Bestandteil des Nutzungsentgelts der auf die Wohnungen entfallende Anteil des Zinsendienstes für die aufgenommenen Finanzierungsmittel sei. Danach, nämlich am 5. 7. 1993, sei eine Abänderung der Zinsvereinbarung in der Form erfolgt, dass statt des ursprünglichen variablen Zinssatzes ein Fixzinssatz von 8,25 % vereinbart worden sei. Dieser Zinssatz entspreche der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung zur Zeichnung aufgelegten Bundesanleihentranche. Danach, nach dem 1. 9. 1993, seien dann sukzessive die Nutzungsverträge mit den Antragstellern abgeschlossen worden.

§ 6 Abs 2 Z 4 WWFSG räume dem Förderungswerber ein Wahlrecht zwischen Fixzinssatz und variablem Zinssatz ein. Dass ein solches Wahlrecht auch in einer Änderung von einem variablen zu einem Fixzinssatz während der laufenden Vertragsdauer ausgeübt werden dürfe, schließe das Gesetz nicht aus. Allerdings müsse dabei gewährleistet sein, dass auch diesfalls der Zinssatz jenen des § 6 Abs 2 Z 3 WWFSG nicht überschreite. Das sei nicht der Fall, weil der - berechnet nach dem Zeitpunkt der Zusicherung - 8,75 % betrage. Nur dieser Zinssatz sei zu gewährleisten. Auf den Zinssatz von Bundesanleihen im Zeitpunkt der Vereinbarung stelle das Gesetz bewusst nicht ab. Schließlich lägen immer zwischen der Zusicherung und dem Zeitpunkt der Darlehensvereinbarung bestimmte Zeiträume.Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, WWFSG räume dem Förderungswerber ein Wahlrecht zwischen Fixzinssatz und variablem Zinssatz ein. Dass ein solches Wahlrecht auch in einer Änderung von einem variablen zu einem Fixzinssatz während der laufenden Vertragsdauer ausgeübt werden dürfe, schließe das Gesetz nicht aus. Allerdings müsse dabei gewährleistet sein, dass auch diesfalls der Zinssatz jenen des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, WWFSG nicht überschreite. Das sei nicht der Fall, weil der - berechnet nach dem Zeitpunkt der Zusicherung - 8,75 % betrage. Nur dieser Zinssatz sei zu gewährleisten. Auf den Zinssatz von Bundesanleihen im Zeitpunkt der Vereinbarung stelle das Gesetz bewusst nicht

ab. Schließlich lägen immer zwischen der Zusicherung und dem Zeitpunkt der Darlehensvereinbarung bestimmte Zeiträume.

Durch die Wohnrechtsnovelle 1999 sei der Bestimmung des § 14 Abs 1 Z 2 WGG über die Überwälzung der Verzinsung der Begriff "angemessen" hinzugefügt worden, was nach der Absicht des Bautenausschusses im Zusammenhang mit § 23 Abs 1a, 18 Abs 4 und 22 Abs 1 WGG zu sehen sei. Gemäß § 23 Abs 1a WGG (idF der Novelle 1999) habe die Bauvereinigung insbesondere auch die nachträgliche Verpflichtung, entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt, angemessene Darlehenskonditionen (§ 14 Abs 1 Z 2) zu vereinbaren. Damit sollte klargestellt werden, dass die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auch auf laufende Darlehensverträge angewendet werden müssten. In diesem Zusammenhang sei die Einfügung des § 22 Abs 1 Z 6c WGG zu verstehen. Dadurch werde die Möglichkeit der Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit von Zinssatzvereinbarungen eingeräumt, was wohl auch durch Überprüfung des zu leistenden Entgelts erfolgen könne. Es sei also noch zu klären, ob die getroffenen Zinssatzvereinbarungen "offenkundig unangemessen" seien. Dabei stelle die Bestimmung des § 23 Abs 1a WGG einen Vergleich zwischen dem vereinbarten Zinssatz und den Darlehenskonditionen am Darlehensmarkt her, nicht aber zwischen dem vereinbarten Zinssatz und der jeweils geltenden Verzinsung nach Förderungsgesetzen, hier des § 6 WWFSG. Eine Zinssatzvereinbarung sei also nur dann offenkundig unangemessen, wenn der vereinbarte Zinssatz die marktüblichen Zinssätze eindeutig übersteige, wozu es keiner aufwändigen Entscheidungsfindung, insbesondere keiner diffizilen Kapitalmarktanalyse bedürfe. Ein offenkundiges Übersteigen treffe weder auf den Fixzinssatz von 8,25 % noch auf den nunmehrigen von 7,06 % zu.Durch die Wohnrechtsnovelle 1999 sei der Bestimmung des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WGG über die Überwälzung der Verzinsung der Begriff "angemessen" hinzugefügt worden, was nach der Absicht des Bautenausschusses im Zusammenhang mit Paragraph 23, Absatz eins a,, 18 Absatz 4, und 22 Absatz eins, WGG zu sehen sei. Gemäß Paragraph 23, Absatz eins a, WGG in der Fassung der Novelle 1999) habe die Bauvereinigung insbesondere auch die nachträgliche Verpflichtung, entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt, angemessene Darlehenskonditionen (Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2,) zu vereinbaren. Damit sollte klargestellt werden, dass die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auch auf laufende Darlehensverträge angewendet werden müssten. In diesem Zusammenhang sei die Einfügung des Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 c, WGG zu verstehen. Dadurch werde die Möglichkeit der Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit von Zinssatzvereinbarungen eingeräumt, was wohl auch durch Überprüfung des zu leistenden Entgelts erfolgen könne. Es sei also noch zu klären, ob die getroffenen Zinssatzvereinbarungen "offenkundig unangemessen" seien. Dabei stelle die Bestimmung des Paragraph 23, Absatz eins a, WGG einen Vergleich zwischen dem vereinbarten Zinssatz und den Darlehenskonditionen am Darlehensmarkt her, nicht aber zwischen dem vereinbarten Zinssatz und der jeweils geltenden Verzinsung nach Förderungsgesetzen, hier des Paragraph 6, WWFSG. Eine Zinssatzvereinbarung sei also nur dann offenkundig unangemessen, wenn der vereinbarte Zinssatz die marktüblichen Zinssätze eindeutig übersteige, wozu es keiner aufwändigen Entscheidungsfindung, insbesondere keiner diffizilen Kapitalmarktanalyse bedürfe. Ein offenkundiges Übersteigen treffe weder auf den Fixzinssatz von 8,25 % noch auf den nunmehrigen von 7,06 % zu.

Die von der Antragsgegnerin vorgenommene Verzinsung dürfe daher gemäß § 14 Abs 1 Z 2WGG bei Berechnung des Entgelts gegenüber den Antragstellern angerechnet werden. Das habe zu einer Abweisung des gesamten Begehrens und nicht nur des Zwischenfeststellungsantrags zu führen.Die von der Antragsgegnerin vorgenommene Verzinsung dürfe daher gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2 W, G, G, bei Berechnung des Entgelts gegenüber den Antragstellern angerechnet werden. Das habe zu einer Abweisung des gesamten Begehrens und nicht nur des Zwischenfeststellungsantrags zu führen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes jeweils EUR 10.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil höchstgerichtliche Judikatur zur Geltendmachung einer offenkundig unangemessenen Zinssatzvereinbarung nicht vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller wegen Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und unrichtiger Tatsachenfeststellung mit dem Antrag auf Abänderung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses im Sinne einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Zwischensachbeschlusses. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zum Begriff der "angemessenen Verzinsung" im Sinn des § 14 Abs 1 Z 2 WGG, zum Begriff "offenkundig unangemessene Zinssatzvereinbarungen" im Sinn des § 18 Abs 4 WGG und § 22 Abs 1 Z 6c WGG, alle in der Fassung der WRN 1999, fehlt und keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliegt, ob Zinsenbeschränkungen in Wohnbauförderungsvorschriften vor Inkrafttreten der WRN 1999 die Höhe des nach § 14 Abs 1 Z 2 WGG zulässigen Nutzungsentgelts bestimmten.Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zum Begriff der "angemessenen Verzinsung" im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WGG, zum Begriff "offenkundig unangemessene Zinssatzvereinbarungen" im Sinn des Paragraph 18, Absatz 4, WGG und Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 c, WGG, alle in der Fassung der WRN 1999, fehlt und keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliegt, ob Zinsenbeschränkungen in Wohnbauförderungsvorschriften vor Inkrafttreten der WRN 1999 die Höhe des nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WGG zulässigen Nutzungsentgelts bestimmten.

Der Revisionsrekurs ist im Sinne des Begehrens auf Wiederherstellung des erstinstanzlichen Zwischensachbeschlusses auch berechtigt.

Zunächst ist klarzustellen, dass im Verfahren nach § 22 WGG iVm§ 37 MRG die Fassung eines Zwischensachbeschlusses über den Grund des Anspruchs zwar nicht von Amts wegen, aber auf Grund eines Zwischenantrags auf Feststellung zulässig ist (WoBl 1999/146). Das trifft auch bei einem Hauptbegehren, das auf Feststellung gerichtet ist, zu (vgl EFSlg 82.256; RIS-Justiz RS0106407).Zunächst ist klarzustellen, dass im Verfahren nach Paragraph 22, WGG in Verbindung mit Paragraph 37, MRG die Fassung eines Zwischensachbeschlusses über den Grund des Anspruchs zwar nicht von Amts wegen, aber auf Grund eines Zwischenantrags auf Feststellung zulässig ist (WoBl 1999/146). Das trifft auch bei einem Hauptbegehren, das auf Feststellung gerichtet ist, zu vergleiche EFSlg 82.256; RIS-Justiz RS0106407).

Die Antragsteller haben ihr Begehren, die Unzulässigkeit der ihnen im Rahmen des Nutzungsentgelts vorgeschriebenen Verzinsung der Fremdmittel (§ 14 Abs 1 Z 2 WGG) ausdrücklich auf § 22 Abs 1 Z 6 iVm § 14 WGG gegründet und überdies nach § 22 Abs 1 Z 6c die offenkundige Unangemessenheit von Zinssatzvereinbarungen nach § 14 Abs 1 Z 2 WGG idF der WRN 1999 geltend gemacht. Dabei bedeutet "Angemessenheit" des vereinbarten oder begehrten Nutzungsentgelts, wie dies noch § 22 Abs 1 Z 1 WGG idF vor dem 1. WÄG ausdrückte, die Entscheidung über die Zulässigkeit bzw rechtmäßige Höhe des Entgelts. Es geht daher um die Feststellung, ob das vereinbarte oder begehrte Entgelt den gesetzlichen Vorschriften über seine Höhe und Zusammensetzung entspricht (vgl MietSlg 46/5 mwN). Der Tatbestand des § 22 Abs 1 Z 6 WGG umfasst alle Fragen der Einhaltung zwingender gesetzlicher Vorschriften über die Zusammensetzung und Höhe des von Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu zahlenden Entgelts. Vorauszuschicken ist, dass sich aus den §§ 13 und 14 WGG mit ihrer strikten Ausrichtung am Kostendeckungsprinzip, von dem nur zugunsten der Nutzungsberechtigten abgewichen werden kann, ergibt, dass selbstverständlich auch keine anderen gesetzlichen Preis- und Entgeltbindungen verletzt werden dürfen.Die Antragsteller haben ihr Begehren, die Unzulässigkeit der ihnen im Rahmen des Nutzungsentgelts vorgeschriebenen Verzinsung der Fremdmittel (Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WGG) ausdrücklich auf Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 14, WGG gegründet und überdies nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 c, die offenkundige Unangemessenheit von Zinssatzvereinbarungen nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WGG in der Fassung der WRN 1999 geltend gemacht. Dabei bedeutet "Angemessenheit" des vereinbarten oder begehrten Nutzungsentgelts, wie dies noch Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer eins, WGG in der Fassung vor dem 1. WÄG ausdrückte, die Entscheidung über die Zulässigkeit bzw rechtmäßige Höhe des Entgelts. Es geht daher um die Feststellung, ob das vereinbarte oder begehrte Entgelt den gesetzlichen Vorschriften über seine Höhe und Zusammensetzung entspricht vergleiche MietSlg 46/5 mwN). Der Tatbestand des Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG umfasst alle Fragen der Einhaltung zwingender gesetzlicher Vorschriften über die Zusammensetzung und Höhe des von Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu zahlenden Entgelts. Vorauszuschicken ist, dass sich aus den Paragraphen 13 und 14 WGG mit ihrer strikten Ausrichtung am Kostendeckungsprinzip, von dem nur zugunsten der Nutzungsberechtigten abgewichen werden kann, ergibt, dass selbstverständlich auch keine anderen gesetzlichen Preis- und Entgeltbindungen verletzt werden dürfen.

In der hier zu beantwortenden Frage unterliegt es zunächst keinem Zweifel, dass auch vor der WRN 1999 die auf die

Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Zug der Berechnung des Entgelts nach § 14 Abs 1 Z 2 WGG zu überwälzenden Zinsen für Fremdmittel "angemessen" im Sinn ihrer gesetzlichen Zulässigkeit zu sein hatten. Die Einfügung durch die WRN 1999 ist eine ausdrückliche Betonung einer bereits bisher bestehenden Verpflichtung, nur ein angemessenes Entgelt hinsichtlich aller Entgeltskomponenten des § 14 zu vereinbaren und zu begehren. Diese Verpflichtung ergibt sich schon aus dem Einleitungssatz des § 14 Abs 1, wonach ein "angemessenes" Entgelt zu berechnen ist und aus § 23 Abs 1 WGG, worin die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auch im Verhältnis zwischen der Bauvereinigung und ihren Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten angeordnet wird (vgl W. Rosifka, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999 in WoBl 1999, 321 [325]; Würth in WohnR 99 Anm 2 zu § 14 WGG). Es ist - entgegen dem Standpunkt der Antragsgegnerin - Rosifka (aaO 326 f) auch insofern zu folgen, dass auch vor Inkrafttreten der WRN 1999 eine "offensichtliche Unangemessenheit" von Zinsenvereinbarungen im außerstreitigen Verfahren gerichtlich geltend gemacht werden konnte, weil die Z 6c des § 22 Abs 1 WGG idF WRN 1999 bereits zuvor durch Z 6 voll abgedeckt war.In der hier zu beantwortenden Frage unterliegt es zunächst keinem Zweifel, dass auch vor der WRN 1999 die auf die Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Zug der Berechnung des Entgelts nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WGG zu überwälzenden Zinsen für Fremdmittel "angemessen" im Sinn ihrer gesetzlichen Zulässigkeit zu sein hatten. Die Einfügung durch die WRN 1999 ist eine ausdrückliche Betonung einer bereits bisher bestehenden Verpflichtung, nur ein angemessenes Entgelt hinsichtlich aller Entgeltskomponenten des Paragraph 14, zu vereinbaren und zu begehren. Diese Verpflichtung ergibt sich schon aus dem Einleitungssatz des Paragraph 14, Absatz eins,, wonach ein "angemessenes" Entgelt zu berechnen ist und aus Paragraph 23, Absatz eins, WGG, worin die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auch im Verhältnis zwischen der Bauvereinigung und ihren Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten angeordnet wird vergleiche W. Rosifka, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999 in WoBl 1999, 321 [325]; Würth in WohnR 99 Anmerkung 2 zu Paragraph 14, WGG). Es ist - entgegen dem Standpunkt der Antragsgegnerin - Rosifka (aaO 326 f) auch insofern zu folgen, dass auch vor Inkrafttreten der WRN 1999 eine "offensichtliche Unangemessenheit" von Zinsenvereinbarungen im außerstreitigen Verfahren gerichtlich geltend gemacht werden konnte, weil die Ziffer 6 c, des Paragraph 22, Absatz eins, WGG in der Fassung WRN 1999 bereits zuvor durch Ziffer 6, voll abgedeckt war.

Nach den maßgeblichen Feststellungen und der insofern zutreffenden rechtlichen Beurteilung der Vorinstanzen hat die Antragsgegnerin im Zeitpunkt des Abschlusses der Darlehensvereinbarung eine angemessene und gesetzmäßige - nämlich dem § 6 Abs 2 Z 3 WWFSG 1989 entsprechende - Zinsenvereinbarung getroffen. Das ist aus dem oben wiedergegebenen Inhalt des Schuldscheins, der Teil der erstgerichtlichen Feststellungen ist, zu entnehmen. Gleichzeitig wurde damals eine Zinsgleitklausel vereinbart, wonach Erhöhungen und Herabsetzungen der Nominalverzinsung durch entsprechende Hebung oder Senkung des Zinssatzes zu entsprechen war. Mit dieser Vereinbarung hätte die Antragsgegnerin gewährleisten können - die Geltendmachung ihrer Ansprüche gegenüber der Darlehensgeberin vorausgesetzt - dass auch Herabsetzungen des Zinssatzes entsprechend der zuletzt begebenen Bundesanleihen, erfolgen hätten müssen. Dass sich die Angemessenheit im Sinn der gesetzlichen Zulässigkeit eines Zinssatzes auch aus generellen Normen wie etwa Wohnbauförderungsvorschriften ergibt, kann diesbezüglich nicht zweifelhaft sein (vgl Schuster in Schwimann Rz 12 zu § 18 WGG).Nach den maßgeblichen Feststellungen und der insofern zutreffenden rechtlichen Beurteilung der Vorinstanzen hat die Antragsgegnerin im Zeitpunkt des Abschlusses der Darlehensvereinbarung eine angemessene und gesetzmäßige - nämlich dem Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, WWFSG 1989 entsprechende - Zinsenvereinbarung getroffen. Das ist aus dem oben wiedergegebenen Inhalt des Schuldscheins, der Teil der erstgerichtlichen Feststellungen ist, zu entnehmen. Gleichzeitig wurde damals eine Zinsgleitklausel vereinbart, wonach Erhöhungen und Herabsetzungen der Nominalverzinsung durch entsprechende Hebung oder Senkung des Zinssatzes zu entsprechen war. Mit dieser Vereinbarung hätte die Antragsgegnerin gewährleisten können - die Geltendmachung ihrer Ansprüche gegenüber der Darlehensgeberin vorausgesetzt - dass auch Herabsetzungen des Zinssatzes entsprechend der zuletzt begebenen Bundesanleihen, erfolgen hätten müssen. Dass sich die Angemessenheit im Sinn der gesetzlichen Zulässigkeit eines Zinssatzes auch aus generellen Normen wie etwa Wohnbauförderungsvorschriften ergibt, kann diesbezüglich nicht zweifelhaft sein vergleiche Schuster in Schwimann Rz 12 zu Paragraph 18, WGG).

Im Weiteren ist jedoch zu berücksichtigen, dass während des hier verfahrensgegenständlichen Überschreitungszeitraums von der Antragsgegnerin Zusatzvereinbarungen mit der Darlehensgeberin getroffen wurden, die demgegenüber nachteilig waren, weil sie zu höheren Zinsenbelastungen der Nutzungsberechtigten

führten.

In diesem Zusammenhang ist zu klären, ob die durch die WRN 1999 neu geschaffenen Bestimmungen des § 23 Abs 1a und § 22 Abs 1 Z 6c insofern eine Neuregelung darstellen, als den gemeinnützigen Genossenschaften nunmehr aufgetragen wurde, 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. Es stellt sich daher die Frage, ob eine solche Verpflichtung nicht schon nach bisheriger Rechtslage bestanden hat. Während offenbar Schuchter (in Schwimann2 Bd 4 Rz 21 zu § 23 WGG) die Ansicht vertritt, mit 1. 9. 1999 sei eine solche Verpflichtung erstmals statuiert worden, vertreten Rosifka (aaO, 327) und Würth (aaO, sich auf den AB berufend) die Ansicht, die im § 23 Abs 1a enthaltene Verpflichtung, auch nachträglich Veränderungen auf dem Kapitalmarkt Rechnung zu tragen, sei eine sich bereits aus § 23 Abs 1 WGG ergebende Verpflichtung. In den Materialien (AB 5) werde mit dieser Bestimmung bloß klargestellt, dass die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auch auf laufende Darlehensverträge angewendet werden müssen. Das führt zur Frage, ob die Antragsgegnerin schon vor Inkrafttreten dieser Bestimmungen durch die WRN 1999 verpflichtet war, bei laufenden Darlehensverträgen wie im gegenständlichen Fall unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 6 Abs 2 WWFSG 1989 auf die Senkung des Zinssatzes gegenüber der Darlehensgeberin zu dringen und insofern jedenfalls die Nachtragsvereinbarungen, die den Zinssatz in einer § 6 Abs 2 Z 4 WWFSG 1989 widersprechenden Weise als Fixzinsvereinbarung festlegten, ungesetzlich war. Der erkennende Senat teilt die Ansicht der Antragsteller, dass eine Abänderung des Zinssatzes von der Antragsgegnerin nur im Sinn des § 6 Abs 2 Z 4 WWFSG 1989 getroffen werden durfte und somit der vorgenommene Wechsel der ursprünglichen Vereinbarung auf spätere Fixzinsvereinbarungen, die zum Zeitpunkt der Änderung ganz wesentlich über der Nominalverzinsung der Bundesanleihentranchen lagen, gesetzwidrig im Sinn des § 23 Abs 1 WGG, 14 Abs 1 WGG iVm § 6 Abs 2 Z 3 und 4 WWFSG 1989 war.In diesem Zusammenhang ist zu klären, ob die durch die WRN 1999 neu geschaffenen Bestimmungen des Paragraph 23, Absatz eins a, und Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 c, insofern eine Neuregelung darstellen, als den gemeinnützigen Genossenschaften nunmehr aufgetragen wurde, 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. Es stellt sich daher die Frage, ob eine solche Verpflichtung nicht schon nach bisheriger Rechtslage bestanden hat. Während offenbar Schuchter (in Schwimann2 Bd 4 Rz 21 zu Paragraph 23, WGG) die Ansicht vertritt, mit 1. 9. 1999 sei eine solche Verpflichtung erstmals statuiert worden, vertreten Rosifka (aaO, 327) und Würth (aaO, sich auf den AB berufend) die Ansicht, die im Paragraph 23, Absatz eins a, enthaltene Verpflichtung, auch nachträglich Veränderungen auf dem Kapitalmarkt Rechnung zu tragen, sei eine sich bereits aus Paragraph 23, Absatz eins, WGG ergebende Verpflichtung. In den Materialien (AB 5) werde mit dieser Bestimmung bloß klargestellt, dass die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auch auf laufende Darlehensverträge angewendet werden müssen. Das führt zur Frage, ob die Antragsgegnerin schon vor Inkrafttreten dieser Bestimmungen durch die WRN 1999 verpflichtet war, bei laufenden Darlehensverträgen wie im gegenständlichen Fall unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Paragraph 6, Absatz 2, WWFSG 1989 auf die Senkung des Zinssatzes gegenüber der Darlehensgeberin zu dringen und insofern jedenfalls die Nachtragsvereinbarungen, die den Zinssatz in einer Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, WWFSG 1989 widersprechenden Weise als Fixzinsvereinbarung festlegten, ungesetzlich war. Der erkennende Senat teilt die Ansicht der Antragsteller, dass eine Abänderung des Zinssatzes von der Antragsgegnerin nur im Sinn des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, WWFSG 1989 getroffen werden durfte und somit der vorgenommene Wechsel der ursprünglichen Vereinbarung auf spätere Fixzinsvereinbarungen, die zum Zeitpunkt der Änderung ganz wesentlich über der Nominalverzinsung der Bundesanleihentranchen lagen, gesetzwidrig im Sinn des Paragraph 23, Absatz eins, WGG, 14 Absatz eins, WGG in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, und 4 WWFSG 1989 war.

Ausgehend davon, dass mit der Bestimmung des § 23 Abs 1a WGG nur eine Klarstellung der Verpflichtung der Bauvereinigung normiert wurde (vgl AB 5), hatte also die Antragsgegnerin nicht erst ab 1. 9. 1999 die Verpflichtung, auf eine angemessene Senkung des Zinssatzes hinzuwirken, sondern auch in den davor liegenden, verfahrensgegenständlichen Zeiträumen ab 1997.Ausgehend davon, dass mit der Bestimmung des Paragraph 23, Absatz eins a, WGG nur eine Klarstellung der Verpflichtung der Bauvereinigung normiert wurde vergleiche AB 5), hatte also die Antragsgegnerin nicht erst ab 1. 9. 1999 die Verpflichtung, auf eine angemessene Senkung des Zinssatzes hinzuwirken, sondern auch in den davor liegenden, verfahrensgegenständlichen Zeiträumen ab 1997.

Keine andere Betrachtungsweise ergibt sich, wenn man dem Wortlaut des § 14 Abs 1 Z 2 WGG entsprechend die Zulässigkeit der Vorschreibung von Darlehenszinsen als Teil des Nutzungsentgelts im konkreten Fall aus dem Inhalt des Schuldscheins ableitet. Dieser wies ja, wie schon ausgeführt, nicht nur eine Übereinstimmung des damals vereinbarten Zinssatzes mit § 6 Abs 2 Z 3 WWFSG 1989 auf, sondern enthielt auch eine Zinsgleitklausel im Sinn des § 6 Abs 2 Z 4 WWFSG 1989. Es besteht daher kein Zweifel daran, dass es der Antragsgegnerin nach der konkreten Vertragslage (Schuldschein) möglich gewesen wäre, im Sinn des § 23 Abs 1 WGG auf eine Herabsetzung des Zinsniveaus zu dringen. Nur nebenbei sei erwähnt, dass der Antragsgegnerin auch die Möglichkeit einer Umschuldung offen gestanden wäre.Keine andere Betrachtungsweise ergibt sich, wenn man dem Wortlaut des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WGG entsprechend die Zulässigkeit der Vorschreibung von Darlehenszinsen als Teil des Nutzungsentgelts im konkreten Fall aus dem Inhalt des Schuldscheins ableitet. Dieser wies ja, wie schon ausgeführt, nicht nur eine Übereinstimmung des damals vereinbarten Zinssatzes mit Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, WWFSG 1989 auf, sondern enthielt auch eine Zinsgleitklausel im Sinn des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, WWFSG 1989. Es besteht daher kein Zweifel daran, dass es der Antragsgegnerin nach der konkreten Vertragslage (Schuldschein) möglich gewesen wäre, im Sinn des Paragraph 23, Absatz eins, WGG auf eine Herabsetzung des Zinsniveaus zu dringen. Nur nebenbei sei erwähnt, dass der Antragsgegnerin auch die Möglichkeit einer Umschuldung offen gestanden wäre.

Den Antragstellern ist daher darin Recht zu geben, dass die von der Antragsgegnerin getroffenen Nachtragsvereinbarungen vom 5. 7. 1993 und 25. 3. 1999, mit denen über dem 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 Vorschreibungen als Teil des Nutzungsentgelts unzulässig waren.Den Antragstellern ist daher darin Recht zu geben, dass die von der Antragsgegnerin getroffenen Nachtragsvereinbarungen vom 5. 7. 1993 und 25. 3. 1999, mit denen über dem 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 Vorschreibungen als Teil des Nutzungsentgelts unzulässig waren.

Schließlich sei auch noch aus § 13 Abs 2 der ERVO 1994 klargestellt, dass es nicht um irgendwelche "angemessene" im Sinn von orts- und branchenüblichen Zinsen geht, sondern um den Zinssatz vergleichbarer Zinssatzobergrenzen auf Grund förderungsrechtlicher Vorschriften der Länder, hier des WWFSG 1989 (vgl Schuster in Schwimann Rz 57 zu §§ 13, 14 WGG).Schließlich sei auch noch aus Paragraph 13, Absatz 2, der ERVO 1994 klargestellt, dass es nicht um irgendwelche "angemessene" im Sinn von orts- und branchenüblichen Zinsen geht, sondern um den Zinssatz vergleichbarer Zinssatzobergrenzen auf Grund förderungsrechtlicher Vorschriften der Länder, hier des WWFSG 1989 vergleiche Schuster in Schwimann Rz 57 zu Paragraphen 13,, 14 WGG).

Weil die Zusicherung des Amtes der Wiener Landesregierung bereits im Oktober 1991 erfolgte, ist für die Fragen der zulässigen Zinsenhöhe § 6 in der Stammfassung des WWFSG 1989 heranzuziehen (auch zum Zeitpunkt der Darlehensvereinbarung - siehe Schuldschein vom 19./23. März 1992 - war die durch LGBl Nr 32/1992 erfolgte Novellierung des § 6 WWFSG, der die Rückzahlungskonditionen solcher Darlehen den durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Bedingungen unterwarf, noch nicht in Kraft). Die für die Berechnung des Nutzungsentgelts im gegenständlichen Fall für die Anrechnung von Darlehenszinsen maßgebliche Förderungsvorschrift des § 6 WWFSG 1989 lautet demnach wie folgt:Weil die Zusicherung des Amtes der Wiener Landesregierung bereits im Oktober 1991 erfolgte, ist für die Fragen der zulässigen Zinsenhöhe Paragraph 6, in der Stammfassung des WWFSG 1989 heranzuziehen (auch zum Zeitpunkt der Darlehensvereinbarung - siehe Schuldschein vom 19./23. März 1992 - war die durch Landesgesetzblatt Nr 32 aus 1992, erfolgte Novellierung des Paragraph 6, WWFSG, der die Rückzahlungskonditionen solcher Darlehen den durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Bedingungen unterwarf, noch nicht in Kraft). Die für die Berechnung des Nutzungsentgelts im gegenständlichen Fall für die Anrechnung von Darlehenszinsen maßgebliche Förderungsvorschrift des Paragraph 6, WWFSG 1989 lautet demnach wie folgt:

"Bei Aufnahme eines Hypothekardarlehens muss gewährleistet sein, dass die Laufzeit mindestens 25 Jahre beträgt und die Möglichkeit einer Laufzeitverlängerung vorgesehen ist, dass die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung, dekursiv und netto erfolgt und dass die effektiven Kosten des Darlehens jährlich höchstens 0,5 % über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihetranche mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren liegen, wobei

bei mehreren Bundesanleihetranchen diejenige mit der niedrigsten Nominalverzinsung maßgeblich ist, sowie dass dann, wenn eine Änderung des Zinssatzes vereinbart ist, eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß einer Erhöhung der Nominalverzinsung der künftigen Bundesanleihen erfolgt und bei Herabsetzung dieser Nominalverzinsung auch der Zinssatz entsprechend gesenkt wird."

Dieser Regelung hat die Antragsgegnerin in der beschriebenen Weise zuwider gehandelt.

Der Revisionsrekurs der Antragsteller war daher berechtigt und der erstgerichtliche Zwischensachbeschluss mit der Maßgabe wieder herzustellen, dass die irreführende Auslassung zur Klarstellung eingefügt werde.

**Textnummer**

E69461

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00006.03Y.0408.000

**Im RIS seit**

08.05.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

20.09.2012

**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