jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/11/9 5Ob280/99h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.11.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Land Wien, vertreten durch Heller-Pitzal-Pitzal, Rechtsanwälte KEG, Wien, gegen die beklagte Partei Rosina G*****, vertreten durch Mag. Doris Steinhausen, Rechtsanwältin in 1010 Wien, wegen S 90.900,-- sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 30. Juni 1999, GZ 16 R 90/99v-26, womit das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 31. März 1999, GZ 3 Cg 45/97b-21, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Prozessgericht erster Instanz zurückverwiesen, wobei die Kosten des Rechtsmittelverfahrens als Kosten des weiteren Verfahrens zu behandeln sind.

Text

Begründung:

Die Klägerin hat im Jahr 1982 zur Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage auf der Liegenschaft EZ ***** (Haus M*****straße 136 in 1050 Wien) ein Wohnbauförderungsdarlehen nach den Bestimmungen des WFG 1968 gewährt. Im November 1993 kaufte die Beklagte die in dieser Anlage frei gewordene (ca 33 m2 große) Wohnung top 20 und nahm dabei die Förderung (das aushaftende anteilige Restdarlehen) in Anspruch. Zu diesem Zeitpunkt war sie noch Wohnungseigentümerin der ebenfalls nach dem WFG 1968 geförderten Wohnung top 4 im Haus R*****straße 14 in Weißkirchen/Steiermark, weshalb ihr gemäß § 21 Abs 3 WFG 1984 die Verpflichtungserklärung abverlangt wurde, sämtliche Rechte an der vom Land Steiermark geförderten Wohnung sechs Monate nach Bezug der geförderten Wohnung in Wien aufzugeben.Die Klägerin hat im Jahr 1982 zur Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage auf der Liegenschaft EZ ***** (Haus M*****straße 136 in 1050 Wien) ein Wohnbauförderungsdarlehen nach den Bestimmungen des WFG 1968 gewährt. Im November 1993 kaufte die Beklagte die in dieser Anlage frei gewordene (ca 33 m2 große) Wohnung top 20 und nahm dabei die Förderung (das aushaftende anteilige Restdarlehen) in Anspruch. Zu diesem Zeitpunkt war sie noch Wohnungseigentümerin der ebenfalls nach dem WFG 1968 geförderten Wohnung

top 4 im Haus R*****straße 14 in Weißkirchen/Steiermark, weshalb ihr gemäß Paragraph 21, Absatz 3, WFG 1984 die Verpflichtungserklärung abverlangt wurde, sämtliche Rechte an der vom Land Steiermark geförderten Wohnung sechs Monate nach Bezug der geförderten Wohnung in Wien aufzugeben.

Mit Mahnschreiben vom 7. 7. 1994 und 21. 9. 1994 wurde die Beklagte aufgefordert, die Bestätigung der Aufgabe ihrer Wohnung in Weißkirchen einzureichen. Am 25. 11. 1994 schenkte daraufhin die Beklagte die Wohnung in Weißkirchen ihrer Tochter Rosina M*****. Deren Ehegatte (der Schwiegersohn der Beklagten) teilte der steiermärkischen Landesregierung mit, dass die Wohnung auch nach der Schenkung dem dringlichen Wohnbedürfnis der Beklagten diene. Die Geschenknehmerin selbst behauptete in einem Schreiben vom 11. 2. 1996 der steiermärkischen Landesregierung gegenüber, dass ihre Mutter nach wie vor in Weißkirchen wohne. Das Land Steiermark gab der Klägerin in einem Schreiben vom 29. 9. 1995 unter Bezugnahme auf die zuvor erwähnte Mitteilung des Schwiegersohns der Beklagten bekannt, dass die Wohnung in Weißkirchen unter der Bedingung gefördert wurde, dass sie zur Befriedigung des dringlichen Wohnbedürfnisses der Beklagten dient.

Am 10. 12. 1994 stellte die Beklagte bei der Klägerin den Antrag auf vorzeitige bevorzugte Rückzahlung des auf der Wiener Wohnung haftenden Darlehens, wobei sie dem Antrag eine Kopie des Schenkungsvertrages vom 25. 11. 1994 beilegte. Mit Schreiben vom 4. 7. 1995 forderte die Klägerin die Beklagte unter Androhung der Aufkündigung des Wohnbauförderungsdarlehens auf, den grundbücherlichen Nachweis der Aufgabe der Vorwohnung in Weißkirchen zu übermitteln. Daraufhin legte die Beklagte der Klägerin am 17. Juli 1995 den betreffenden Grundbuchsauszug vor. Mit Schreiben vom 8. 8. 1995 lehnte die Klägerin den Antrag der Beklagten auf vorzeitige begünstigte Rückzahlung des Förderungsdarlehens ab. Dies mit der Begründung, dass der Antrag nicht fristgerecht gestellt (konkret der Nachweis der Aufgabe der Wohnung in Weißkirchen nicht rechtzeitig vor dem nach § 73 Abs 1 WWFSG 1989 maßgeblichen Stichtag 30. 6. 1995 erbracht) worden sei. Am 7. 9. 1995 stellte dann die Beklagte ein zweites Mal einen Antrag auf vorzeitige Darlehensrückzahlung.Am 10. 12. 1994 stellte die Beklagte bei der Klägerin den Antrag auf vorzeitige bevorzugte Rückzahlung des auf der Wiener Wohnung haftenden Darlehens, wobei sie dem Antrag eine Kopie des Schenkungsvertrages vom 25. 11. 1994 beilegte. Mit Schreiben vom 4. 7. 1995 forderte die Klägerin die Beklagte unter Androhung der Aufkündigung des Wohnbauförderungsdarlehens auf, den grundbücherlichen Nachweis der Aufgabe der Vorwohnung in Weißkirchen zu übermitteln. Daraufhin legte die Beklagte der Klägerin am 17. Juli 1995 den betreffenden Grundbuchsauszug vor. Mit Schreiben vom 8. 8. 1995 lehnte die Klägerin den Antrag der Beklagten auf vorzeitige begünstigte Rückzahlung des Förderungsdarlehens ab. Dies mit der Begründung, dass der Antrag nicht fristgerecht gestellt (konkret der Nachweis der Aufgabe der Wohnung in Weißkirchen nicht rechtzeitig vor dem nach Paragraph 73, Absatz eins, WWFSG 1989 maßgeblichen Stichtag 30. 6. 1995 erbracht) worden sei. Am 7. 9. 1995 stellte dann die Beklagte ein zweites Mal einen Antrag auf vorzeitige Darlehensrückzahlung.

Mit Schreiben vom 31. 1. 1996, das der Beklagten am 6. 2. 1996 zukam, kündigte die Klägerin der Beklagten das Förderungsdarlehen für die Wiener Wohnung gemäß § 13 Abs 1 lit a WFG 1968 auf und stellte es fällig.Mit Schreiben vom 31. 1. 1996, das der Beklagten am 6. 2. 1996 zukam, kündigte die Klägerin der Beklagten das Förderungsdarlehen für die Wiener Wohnung gemäß Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 auf und stellte es fällig.

Gestützt auf die Darlehenskündigung verlangte die Klägerin mit der am 18. 2. 1997 beim Erstgericht überreichten Klage von der Beklagten zunächst die Zahlung von S 181.877,08 s. A. und schränkte idF - nachdem die Beklagte am 11. 11. 1997 den sich ihrer Meinung bei einer begünstigten vorzeitigen Darlehensrückzahlung ergebenden Betrag gezahlt hatte - auf restliche S 90.900,-- s. A. ein. Dieses Begehren ist der Höhe nach unstrittig (ON 21, AS 131).Gestützt auf die Darlehenskündigung verlangte die Klägerin mit der am 18. 2. 1997 beim Erstgericht überreichten Klage von der Beklagten zunächst die Zahlung von S 181.877,08 s. A. und schränkte in der Fassung - nachdem die Beklagte am 11. 11. 1997 den sich ihrer Meinung bei einer begünstigten vorzeitigen Darlehensrückzahlung ergebenden Betrag gezahlt hatte - auf restliche S 90.900,-- s. A. ein. Dieses Begehren ist der Höhe nach unstrittig (ON 21, AS 131).

Die Beklagte ist dem Urteilsbegehren im Wesentlichen mit dem Einwand entgegengetreten, dass der geltend gemachte Kündigungsgrund nicht vorliege; selbst wenn er im Zeitpunkt der Aufkündigung vorgelegen haben sollte, habe am 10. 12. 1994 bzw am 7. 9. 1995 ein von der Klägerin grundsätzlich sogar anerkannter Anspruch auf vorzeitige begünstigte Rückzahlung des Förderungsdarlehens bestanden, sodass der Klägerin der eingeklagte Anspruch nicht zustehe, und zwar nach den Grundsätzen von Treu und Glauben bzw wegen einer aufrechnungsweise eingewendeten, auf Schadenersatz, culpa in contrahendo bzw jeden erdenklichen Rechtsgrund gestützten Gegenforderung in der Höhe der rechtswidrig verweigerten Begünstigung. Einzelheiten dieses Vorbringens sind den Seiten 1 - 3 des Ersturteils (ON

21) bzw den Seiten 2 - 5 des Berufungsurteils (ON 26) zu entnehmen. Hervorzuheben ist nur noch, dass die Beklagte eine förderungswürdige Verwendung ihrer Wiener Wohnung behauptet, weil sie von ihrer Enkelin bewohnt werde. Die Möglichkeit der Unterbringung dieses Kindes in der im selben Haus gelegenen Wohnung der Eltern (top 24) sei faktisch nicht ausreichend, weil für drei Kinder nur ein Schlafzimmer vorhanden sei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es ging dabei vom eingangs wiedergegebenen Sachverhalt sowie von folgenden zusätzlichen Feststellungen aus:

Die Beklagte hat bis Herbst 1995 drei bis vier Monate pro Jahr in der Wohnung in Wien gewohnt, hielt sich außerdem etliche Wochen des Jahres in Weißkirchen auf, besuchte längere Zeit ihre zwei Töchter in Köln und nahm an Pensionistenreisen teil. Spätestens seit Beginn Dezember 1995 hält sich die Beklagte nicht mehr in der Wiener Wohnung auf.

Die am 6. 11. 1981 geborene Enkelin der Beklagten, Helene M*****, bewohnt seit spätestens Beginn Dezember 1995 ständig und auf Dauer die Wohnung der Beklagten in Wien. Seit diesem Zeitpunkt hat sie dort ihre Schulbücher, ihre Toilettesachen und ihre Stofftiere untergebracht, außerdem ihre Sommer- und Winterkleider sowie ihre persönlichen Sachen. Sie nimmt ihr Frühstück und Abendessen dort ein, macht dort ihre Hausaufgaben und sieht dort fern. Zu Mittag isst sie in der Schule oder bei ihren Eltern in der Wohnung top 24 desselben Hauses; dort hat sie aber kein Bett mehr. Sie schläft in der Wohnung top 20. Die Wohnung top 24 ist ebenfalls eine geförderte Eigentumswohnung und gehört ihrem Vater. Sie hat eine Größe von 120 m2. Dort wohnen die Tochter der Beklagten, Rosina M*****, deren Ehemann Dr. Michael M***** und die zwei jüngeren Kinder der beiden.

Rosina M*****, die Tochter der Beklagten, wohnt nicht in Weißkirchen.

Bei der rechtlichen Würdigung dieses Sachverhalts ging das Erstgericht davon aus, dass es sich bei Förderungszusicherungen der Länder nach dem WFG 1968 um im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung ergangene privatrechtliche Erklärungen handle. Die hier zu behandelnde Wohnbauförderung sei nach diesem Gesetz zu beurteilen.

Eine Kündigung setze voraus, dass die kündigende Partei die Tatbestandselemente beweise. Die bestünden beim Kündigungsgrund des § 13 Abs 1 lit a WFG 1968 darin, dass die geförderte Wohnung nicht zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses des Wohnungseigentümers oder einer ihm nahestehenden Person verwendet wird. Die Klägerin habe in der Klage keinen anderen Kündigungsgrund als den nach § 13 Abs 1 lit a WFG 1968 geltend gemacht. Auch bei Innehabung von zwei Wohnungen (Doppelwohnungen) müsse der Kündigungstatbestand für das Förderungsdarlehen nicht verwirklicht sein, wenn nur die streifverfangene Wohnung vom Wohnungseigentümer oder ihm nahestehenden Personen regelmäßig zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses verwendet wird. Dem regelmäßigen Wohnbedürfnis diene eine Wohnung, wenn sie ständig und nicht nur unzulänglich benützt werde (also nicht als Sommerwohnung oder als Wochenendaufenthalt). Regelmäßige Benützung sei auch bei gleichmäßiger Verteilung der Lebensführung auf die gekündigte und eine andere Wohnung gegeben, wenn der Mieter die Wohnung wenigstens während eines beachtlichen Zeitraumes im Jahr als wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt benütze. Nach dem Willen des Gesetzgebers des WFG müsse das Wohnbedürfnis nicht dringend sein; es genüge eben ein regelmäßiges Wohnbedürfnis. Auch nach dem MRG sei es unerheblich, ob der Mieter sein Wohnbedürfnis anderweitig decken könnte. Es sei auch zulässig, dass eine Person mehrere nach dem WFG 1968 geförderte Eigentumswohnungen innehat, sofern diese nur vom Eigentümer oder eben von eintrittsberechtigten Personen regelmäßig zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse verwendet werden. Helene M***** sei eine zur Beklagten nahestehende Person gemäß § 2 Abs 1 Z 1 WFG 1968, weil sie zur Beklagten, ihrer Großmutter, in gerader Linie verwandt sei. Eine Hausgemeinschaft mit der das Recht vermittelnden Person sei nicht erforderlich. Die Wohnung top 20 in der M*****straße 136 sei nach dem Kauf durch die Beklagte zunächst von ihr selbst und seit dem 20. 10. 1995 von der Enkelin der Beklagen regelmäßig zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses verwendet worden. Die Wohnung der Eltern von Helene M***** liege in unmittelbarer Nähe zu dieser Wohnung, sodass den Eltern keine Vernachlässigung der Aufsichtspflicht vorgeworfen werden könne.Eine Kündigung setze voraus, dass die kündigende Partei die Tatbestandselemente beweise. Die bestünden beim Kündigungsgrund des Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 darin, dass die geförderte Wohnung nicht zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses des Wohnungseigentümers oder einer ihm nahestehenden Person verwendet wird. Die Klägerin habe in der Klage keinen anderen Kündigungsgrund als den nach Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 geltend gemacht. Auch bei Innehabung von zwei Wohnungen

(Doppelwohnungen) müsse der Kündigungstatbestand für das Förderungsdarlehen nicht verwirklicht sein, wenn nur die streifverfangene Wohnung vom Wohnungseigentümer oder ihm nahestehenden Personen regelmäßig zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses verwendet wird. Dem regelmäßigen Wohnbedürfnis diene eine Wohnung, wenn sie ständig und nicht nur unzulänglich benützt werde (also nicht als Sommerwohnung oder als Wochenendaufenthalt). Regelmäßige Benützung sei auch bei gleichmäßiger Verteilung der Lebensführung auf die gekündigte und eine andere Wohnung gegeben, wenn der Mieter die Wohnung wenigstens während eines beachtlichen Zeitraumes im Jahr als wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt benütze. Nach dem Willen des Gesetzgebers des WFG müsse das Wohnbedürfnis nicht dringend sein; es genüge eben ein regelmäßiges Wohnbedürfnis. Auch nach dem MRG sei es unerheblich, ob der Mieter sein Wohnbedürfnis anderweitig decken könnte. Es sei auch zulässig, dass eine Person mehrere nach dem WFG 1968 geförderte Eigentumswohnungen innehat, sofern diese nur vom Eigentümer oder eben von eintrittsberechtigten Personen regelmäßig zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse verwendet werden. Helene M***** sei eine zur Beklagten nahestehende Person gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer eins, WFG 1968, weil sie zur Beklagten, ihrer Großmutter, in gerader Linie verwandt sei. Eine Hausgemeinschaft mit der das Recht vermittelnden Person sei nicht erforderlich. Die Wohnung top 20 in der M*****straße 136 sei nach dem Kauf durch die Beklagte zunächst von ihr selbst und seit dem 20. 10. 1995 von der Enkelin der Beklagen regelmäßig zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses verwendet worden. Die Wohnung der Eltern von Helene M***** liege in unmittelbarer Nähe zu dieser Wohnung, sodass den Eltern keine Vernachlässigung der Aufsichtspflicht vorgeworfen werden könne.

Der Grundsatz der Eventualmaxime sei auch auf die Kündigungsgründe des WFG 1968 anzuwenden. Deshalb sei eine Kündigung nur wegen eines individualisiert geltend zu machenden Kündigungsgrundes auszusprechen; eine nachträgliche Verbesserung sei ausgeschlossen. Der Kündigungsgrund müsse im Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung erfüllt sein, was hier nicht gegeben sei. Die Verwirklichung eines anderen Kündigungsgrundes sei von der Klägerin während des Verfahrens nicht behauptet worden. In der Erklärung gemäß § 21 Abs 3 WFG 1984 habe sich die Beklagte zwar verpflichtet, sämtliche Rechte an der Wohnung in Weißkirchen aufzugeben, doch habe sich die Klägerin ihre Darlehenskündigung nicht auf eine Verletzung dieser Verpflichtungserklärung gestützt. Die Kündigung des Förderungsdarlehens sei damit nicht zulässig gewesen.Der Grundsatz der Eventualmaxime sei auch auf die Kündigungsgründe des WFG 1968 anzuwenden. Deshalb sei eine Kündigung nur wegen eines individualisiert geltend zu machenden Kündigungsgrundes auszusprechen; eine nachträgliche Verbesserung sei ausgeschlossen. Der Kündigungsgrund müsse im Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung erfüllt sein, was hier nicht gegeben sei. Die Verwirklichung eines anderen Kündigungsgrundes sei von der Klägerin während des Verfahrens nicht behauptet worden. In der Erklärung gemäß Paragraph 21, Absatz 3, WFG 1984 habe sich die Beklagte zwar verpflichtet, sämtliche Rechte an der Wohnung in Weißkirchen aufzugeben, doch habe sich die Klägerin ihre Darlehenskündigung nicht auf eine Verletzung dieser Verpflichtungserklärung gestützt. Die Kündigung des Förderungsdarlehens sei damit nicht zulässig gewesen.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Wenn die Klägerin geltend mache, die Beklagte habe schon bei Antragstellung den Förderungsbestimmungen nicht entsprochen, weil sie Eigentümerin zweier geförderter Wohnungen gewesen sei, von denen sie nur eine - nämlich die in der Steiermark - zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses nützte, so würden damit offenbar die Bestimmungen der §§ 11 und 13 des WWFSG 1989 angesprochen. § 11 Abs 1 dieses Gesetzes (der inhaltlich mit § 21 Abs 1 WFG 1984 übereinstimme) bestimme nämlich: "Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Begünstigt ist eine Person, 1.) welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden, ...", und § 13 Abs 2 WWFSG 1989 (der inhaltlich mit § 26 Abs 1 Z 1 und 4 WFG 1984 übereinstimme): "Im Darlehensvertrag ist ferner vorzusehen, dass das Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn 1.) die Wohnung weder vom (künftigen) Eigentümer bzw. Mieter noch von den ihm nahestehenden Personen oder von seinen Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird ... 3.) der Eigentümer (Wohnungseigentümer) oder ein Mieter seine Rechte an der bisher von ihm zur Befriedigung seines dringlichen Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen den Bestimmungen des § 21 Abs 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 nicht aufgibt oder Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwirbt; ....". Auf

die Bestimmungen des WWFSG 1989 habe aber die Klägerin weder die Aufkündigung ihres Darlehens noch die Klage gestützt. Dieses Gesetz sei auch gar nicht anzuwenden, weil gemäß § 79 Abs 4 WWFSG 1980 auf Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 28 Abs 4 des WFG 1968 bzw gemäß § 41 Abs 1 des WFG 1984 vor Inkrafttreten dieses Gesetzes (1. Juni 1989) erteilt wurde, die Vorschriften dieser Gesetze weiterhin anzuwenden sind. Entsprechendes normiere die Übergangsbestimmung des § 60 Abs 8 WFG 1984, das am 1. 1. 1985 in Kraft trat. Hier sei das Förderungsdarlehen 1982 gewährt worden.Wenn die Klägerin geltend mache, die Beklagte habe schon bei Antragstellung den Förderungsbestimmungen nicht entsprochen, weil sie Eigentümerin zweier geförderter Wohnungen gewesen sei, von denen sie nur eine - nämlich die in der Steiermark - zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses nützte, so würden damit offenbar die Bestimmungen der Paragraphen 11 und 13 des WWFSG 1989 angesprochen. Paragraph 11, Absatz eins, dieses Gesetzes (der inhaltlich mit Paragraph 21, Absatz eins, WFG 1984 übereinstimme) bestimme nämlich: "Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Begünstigt ist eine Person, 1.) welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden, ...", und Paragraph 13, Absatz 2, WWFSG 1989 (der inhaltlich mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer eins und 4 WFG 1984 übereinstimme): "Im Darlehensvertrag ist ferner vorzusehen, dass das Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn 1.) die Wohnung weder vom (künftigen) Eigentümer bzw. Mieter noch von den ihm nahestehenden Personen oder von seinen Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird ... 3.) der Eigentümer (Wohnungseigentümer) oder ein Mieter seine Rechte an der bisher von ihm zur Befriedigung seines dringlichen Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen den Bestimmungen des Paragraph 21, Absatz 3, des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 nicht aufgibt oder Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwirbt; ....". Auf die Bestimmungen des WWFSG 1989 habe aber die Klägerin weder die Aufkündigung ihres Darlehens noch die Klage gestützt. Dieses Gesetz sei auch gar nicht anzuwenden, weil gemäß Paragraph 79, Absatz 4, WWFSG 1980 auf Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß Paragraph 28, Absatz 4, des WFG 1968 bzw gemäß Paragraph 41, Absatz eins, des WFG 1984 vor Inkrafttreten dieses Gesetzes (1. Juni 1989) erteilt wurde, die Vorschriften dieser Gesetze weiterhin anzuwenden sind. Entsprechendes normiere die Übergangsbestimmung des Paragraph 60, Absatz 8, WFG 1984, das am 1. 1. 1985 in Kraft trat. Hier sei das Förderungsdarlehen 1982 gewährt worden.

Wie die Klägerin selbst zugestehe, ergeben sich aus der Formulierung des§ 13 Abs 1 lit a WFG 1968, dass durch die Innehabung von Doppelwohnungen oder eines zweiten Eigenheimes an sich der Kündigungsgrund (für das Darlehen) noch nicht verwirklicht wird. Entscheidendes Kriterium für die Kündigung sei vielmehr die Tatsache, dass das geförderte Eigenheim (die Eigentumswohnung) nicht zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse des Eigentümers oder der ihm nahestehenden Personen "regelmäßig verwendet" wird, sofern nicht eine der gesetzlichen Ausnahmen zutrifft (MSA WFG 19682 Anm 3 und 4 zu § 13).Wie die Klägerin selbst zugestehe, ergeben sich aus der Formulierung des Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968, dass durch die Innehabung von Doppelwohnungen oder eines zweiten Eigenheimes an sich der Kündigungsgrund (für das Darlehen) noch nicht verwirklicht wird. Entscheidendes Kriterium für die Kündigung sei vielmehr die Tatsache, dass das geförderte Eigenheim (die Eigentumswohnung) nicht zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse des Eigentümers oder der ihm nahestehenden Personen "regelmäßig verwendet" wird, sofern nicht eine der gesetzlichen Ausnahmen zutrifft (MSA WFG 19682 Anmerkung 3 und 4 zu Paragraph 13,).

Dass die Klägerin verpflichtet ist, bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes eine Kündigung auszusprechen, sei nicht strittig. Fraglich sei aber, ob ein Kündigungsgrund vorlag. Wann die Beklagte selbst die Wiener Wohnung bewohnte, sei in diesem Zusammenhang rechtlich nicht wesentlich. Die Unterlassung der Parteienvernehmung dazu stelle keine Mangelhaftigkeit des Verfahrens dar. Ebenso rechtlich irrelevant sei, wann die Beklagten die vorzeitige bevorzugte Rückzahlung des Darlehens beantragte, wann diese bei der Klägerin einlangten und wie sie behandelt wurden, darüber hinaus, ob und wann die Beklagte "bewußt zwei geförderte Wohnungen innehatte". Es seien alle Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens und einer nachvollziehbaren Beweiswürdigung zu übernehmen.

Gemäß § 13 Abs 1 lit a WFG 1968, auf den die Klägerin die Aufkündigung des Darlehens stützte - habe das Land das Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen, wenn das Eigenheim oder die Klein- oder Mittelwohnung, an der Wohnungseigentum begründet ist, nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Eigentümers (Wohnungseigentümers), der ihm nahestehenden Personen im Sinne des § 2 Abs

1 Z 1 oder seiner Dienstnehmer verwendet wird, es sei denn, dass der Eigentümer (Wohnungseigentümer) wegen nachgewiesener Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend ist; ... "Wie bereits gesagt, werde demnach durch die bloße Innehabung von Doppelwohnungen oder eines zweiten Eigenheimes der Kündigungsgrund noch nicht verwirklicht. Nach dem WFG 1968 sei es durchaus zulässig, wenn eine Person mehrere mit öffentlichen Mitteln nach diesem Bundesgesetz geförderte Eigentumswohnungen oder Eigenheime innehat, sofern diese von den eintrittsberechtigten Personen regelmäßig zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses verwendet werden (MSA WFG 1968 aaO FN 5). Bei der Enkelin der Beklagten handle es sich um eine eintrittsberechtigte Person nach den Vorschriften des WFG.Gemäß Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968, auf den die Klägerin die Aufkündigung des Darlehens stützte - habe das Land das Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen, wenn das Eigenheim oder die Klein- oder Mittelwohnung, an der Wohnungseigentum begründet ist, nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Eigentümers (Wohnungseigentümers), der ihm nahestehenden Personen im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer eins, oder seiner Dienstnehmer verwendet wird, es sei denn, dass der Eigentümer (Wohnungseigentümer) wegen nachgewiesener Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend ist; ... "Wie bereits gesagt, werde demnach durch die bloße Innehabung von Doppelwohnungen oder eines zweiten Eigenheimes der Kündigungsgrund noch nicht verwirklicht. Nach dem WFG 1968 sei es durchaus zulässig, wenn eine Person mehrere mit öffentlichen Mitteln nach diesem Bundesgesetz geförderte Eigentumswohnungen oder Eigenheime innehat, sofern diese von den eintrittsberechtigten Personen regelmäßig zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses verwendet werden (MSA WFG 1968 aaO FN 5). Bei der Enkelin der Beklagten handle es sich um eine eintrittsberechtigte Person nach den Vorschriften des WFG.

Der Kündigungsgrund müsse - wie dies auch der Erstrichter vertrat - zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung (das ist der 6. 2. 1996) vorliegen. Zu diesem Zeitpunkt habe die Wohnung top 20 der Befriedigung des "regelmäßigen" Wohnbedüfnisses der Enkelin der Beklagten gedient.

Der Rechtsmeinung, dass ein Kind ihres Alters - damals 14 Jahre - kein "gesondertes Wohnbedürfnis" habe und somit die im gleichen Haus der Wohnung der Eltern gelegene Wohnung der Großmutter nicht benützen dürfe, sei nicht zu folgen. Auf ein dringendes Wohnbedürfnis komme es hier nach dem Gesetzeswortlaut nicht an. Nach der mietrechtlichen Judikatur dürfte sogar bei der Beurteilung eines dringenden Wohnbedürfnisses ein Eintrittsberechtigter nicht auf eine familienrechtliche Wohnmöglichkeit verwiesen werden, weil es dabei an einem den Verbleib sichernden familienrechtlichen Anspruch nach Erreichung der Selbsterhaltungsfähigkeit fehle. Umso mehr müsse hier der Umstand, dass die Enkelin als nahestehende Person allenfalls auch noch bei ihren Eltern wohnen könnte, außer Betracht bleiben (MietSlg 39.446 analog).

Schließlich sei auch aus der Verpflichtungserklärung der Beklagten nach§ 21 Abs 3 WFG 1984 für die Klägerin nichts zu gewinnen. Die Nichterfüllung der dort normierten Verpflichtung zur Aufgabe einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung stelle nach dem hier weiter anzuwendenden WFG 1968 noch keinen Kündigungsgrund für das Darlehen dar.Schließlich sei auch aus der Verpflichtungserklärung der Beklagten nach Paragraph 21, Absatz 3, WFG 1984 für die Klägerin nichts zu gewinnen. Die Nichterfüllung der dort normierten Verpflichtung zur Aufgabe einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung stelle nach dem hier weiter anzuwendenden WFG 1968 noch keinen Kündigungsgrund für das Darlehen dar.

Da zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung und Fälligstellung des Darlehens an die Beklagte ein Kündigungsgrund nicht gegeben war, sei die Darlehenskündigung zu Unrecht erfolgt. Die Klägerin habe das Darlehen zu Unrecht fällig gestellt und hätte daher den aushaftenden Saldo von der Beklagten auch nicht fordern dürfen. Ob die Beklagte auf Grund ihrer Anträge zur frühzeitigen begünstigten Rückzahlung des Darlehens berechtigt war, könne bei dieser Sachlage ebenso dahinstehen wie die Frage, ob und welche Beträge die Klägerin aus dem immer noch gültigen Darlehensvertrag von der Beklagten noch fordern kann. Die Klägerin habe die Beklagte ja nicht auf Erfüllung des Darlehensvertrages in Anspruch genommen, sondern wegen (zu Unrecht) erfolgter Kündigung.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Begründet wurde dies damit, dass eine Judikatur des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehle, ob die Voraussetzungen für die Kündigung des Darlehensvertrages nach § 13 Abs 1 WFG 1968 zur Gültigkeit dieser Kündigung (noch) im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung gegeben sein müssen.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass die ordentliche Revision

zulässig sei. Begründet wurde dies damit, dass eine Judikatur des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehle, ob die Voraussetzungen für die Kündigung des Darlehensvertrages nach Paragraph 13, Absatz eins, WFG 1968 zur Gültigkeit dieser Kündigung (noch) im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung gegeben sein müssen.

Mit der jetzt vorliegenden ordentlichen Revision strebt die Klägerin - gestützt auf die Revisionsgründe der unrichtigen rechtlichen Beurteilung sowie der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens - primär die Abänderung der zweitinstanzlichen Entscheidung iS einer Stattgebung des Klagebegehrens an; hilfsweise sollen die Entscheidungen der Vorinstanzen aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen werden.

Die Beklagte hat dazu eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag erstattet, das Rechtsmittel der Klägerin entweder als unzulässig zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil zur Frage, wie der in§ 13 Abs 1 lit a WFG 1968 normierte Kündigungsgrund des fehlenden Wohnbedürfnisses des Wohnungseigentümers bzw der ihm nahestehenden Personen an der geförderten Eigentumswohnung auszulegen ist, höchstgerichtliche Judikatur fehlt und das Berufungsgericht zu einer zu restriktiven Auslegung gefunden hat; sie ist im Sinn ihres Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.Die Revision ist zulässig, weil zur Frage, wie der in Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 normierte Kündigungsgrund des fehlenden Wohnbedürfnisses des Wohnungseigentümers bzw der ihm nahestehenden Personen an der geförderten Eigentumswohnung auszulegen ist, höchstgerichtliche Judikatur fehlt und das Berufungsgericht zu einer zu restriktiven Auslegung gefunden hat; sie ist im Sinn ihres Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

In ihren Ausführungen zum Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung bekämpft die Rechtsmittelwerberin ua die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, einem Mädchen von ca 14 Jahren, das bisher mit zwei jüngeren Geschwistern bei den Eltern in einer ca 120 m2 großen Wohnung gelebt hat, sei ein den Kündigungsgrund des § 13 Abs 1 lit a WFG 1968 ausschließendes Wohnbedürfnis an der Wohnung ihrer Großmutter zuzugestehen, weil ihr familienrechtlicher Unterkunftsanspruch zu wenig sicher sei. Es empfiehlt sich, zuerst auf dieses Argument einzugehen, weil die Verneinung dieses speziellen Wohnbedürfnisses den strittigen Kündigungsgrund herstellen und die Auseinandersetzung mit den übrigen Revisionsgründen erübrigen oder verkürzen könnte.In ihren Ausführungen zum Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung bekämpft die Rechtsmittelwerberin ua die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, einem Mädchen von ca 14 Jahren, das bisher mit zwei jüngeren Geschwistern bei den Eltern in einer ca 120 m2 großen Wohnung gelebt hat, sei ein den Kündigungsgrund des Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 ausschließendes Wohnbedürfnis an der Wohnung ihrer Großmutter zuzugestehen, weil ihr familienrechtlicher Unterkunftsanspruch zu wenig sicher sei. Es empfiehlt sich, zuerst auf dieses Argument einzugehen, weil die Verneinung dieses speziellen Wohnbedürfnisses den strittigen Kündigungsgrund herstellen und die Auseinandersetzung mit den übrigen Revisionsgründen erübrigen oder verkürzen könnte.

Dem Berufungsgericht ist beizupflichten, dass eine Darlehenskündigung nach§ 13 Abs 1 lit a WFG 1968 in der hier unstrittig anzuwendenden Fassung der WFG-Novelle 1972, BGBl Nr. 232, schon dann ausscheidet, wenn die Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses einer dem Wohnungseigentümer nahestehenden Person, etwa einer Enkelin, regelmäßig verwendet wird. Dieser dem § 19 Abs 2 lit 3 der WWG-Novelle 1967, BGBl Nr. 54, nachgebildete Kündigungsgrund (499 BlgNR 11. GP 17) sollte zwar primär dazu dienen, die Eigennutzung der geförderten Wohnung durch den förderungswürdigen Wohnungseigentümer oder durch die iSd § 19 Abs 2 Z 11 zweiter Satz MG eintrittsberechtigten, also mit dem Begünstigten im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sicherzustellen (vgl MietSlg 29/24), doch ist diese Betonung des Eigenbedarfs mit der WFG-Novelle 1972 verloren gegangen. Seither sind die dem Wohnungseigentümer nahestehenden Personen in § 2 Abs 1 WFG 1968, soweit es sich um Verwandte handelt, nur mehr durch den Verwandtschaftsgrad und nicht mehr - mit dem Hinweis auf § 19 Abs 2 Z 11 zweiter Satz MG - durch das zusätzliche Erfordernis eines gemeinsamen Haushalts definiert. Dass der Gesetzgeber den gemäß § 19 Abs 1 Z 11 MG eintrittsberechtigten Personenkreis offenbar nur um Verwandte des zweiten Grades der Seitenlinie sowie um Verschwägerte in gerader Linie erweitern wollte, ohne am zusätzlichen Erfordernis des gemeinsamen Haushalts zu rühren (29 BlgNR 13. GP, 13) ist durch die Streichung des betreffenden Gesetzeszitats bei gleichzeitiger Erwähnung des Tatbestandserfordernisses der Haushaltsgemeinschaft beim eintrittsberechtigten Lebensgefährten hinfällig geworden. Der Oberste Gerichtshof hat denn auch im Anschluß an Kraßnig/Kohler, Wohnbauförderungsgesetz 19682, Anm 3 zu §

13, bereits judiziert, dass die Innehabung einer Doppelwohnung durch den Begünstigten für sich allein den Kündigungsgrund des § 13 Abs 1 lit a WFG 1968 nicht verwirklicht (1 Ob 607/90, tw veröffentlicht in MietSlg 42.465). Das gilt selbst dann, wenn beide Wohnungen gefördert sind (Kraßnig/Kohler aaO, Anm 5). Es muss nur sichergestellt sein, dass die Wohnungen vom begünstigten Eigentümer und/oder eintrittsberechtigten Personen zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet werden.Dem Berufungsgericht ist beizupflichten, dass eine Darlehenskündigung nach Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 in der hier unstrittig anzuwendenden Fassung der WFG-Novelle 1972, BGBl Nr. 232, schon dann ausscheidet, wenn die Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses einer dem Wohnungseigentümer nahestehenden Person, etwa einer Enkelin, regelmäßig verwendet wird. Dieser dem Paragraph 19, Absatz 2, lit 3 der WWG-Novelle 1967, BGBl Nr. 54, nachgebildete Kündigungsgrund (499 BlgNR 11. GP 17) sollte zwar primär dazu dienen, die Eigennutzung der geförderten Wohnung durch den förderungswürdigen Wohnungseigentümer oder durch die iSd Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, zweiter Satz MG eintrittsberechtigten, also mit dem Begünstigten im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sicherzustellen vergleiche MietSlg 29/24), doch ist diese Betonung des Eigenbedarfs mit der WFG-Novelle 1972 verloren gegangen. Seither sind die dem Wohnungseigentümer nahestehenden Personen in Paragraph 2, Absatz eins, WFG 1968, soweit es sich um Verwandte handelt, nur mehr durch den Verwandtschaftsgrad und nicht mehr - mit dem Hinweis auf Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, zweiter Satz MG - durch das zusätzliche Erfordernis eines gemeinsamen Haushalts definiert. Dass der Gesetzgeber den gemäß Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 11, MG eintrittsberechtigten Personenkreis offenbar nur um Verwandte des zweiten Grades der Seitenlinie sowie um Verschwägerte in gerader Linie erweitern wollte, ohne am zusätzlichen Erfordernis des gemeinsamen Haushalts zu rühren (29 BlgNR 13. GP, 13) ist durch die Streichung des betreffenden Gesetzeszitats bei gleichzeitiger Erwähnung des Tatbestandserfordernisses der Haushaltsgemeinschaft beim eintrittsberechtigten Lebensgefährten hinfällig geworden. Der Oberste Gerichtshof hat denn auch im Anschluß an Kraßnig/Kohler, Wohnbauförderungsgesetz 19682, Anmerkung 3 zu Paragraph 13,, bereits judiziert, dass die Innehabung einer Doppelwohnung durch den Begünstigten für sich allein den Kündigungsgrund des Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 nicht verwirklicht (1 Ob 607/90, tw veröffentlicht in MietSlg 42.465). Das gilt selbst dann, wenn beide Wohnungen gefördert sind (Kraßnig/Kohler aaO, Anmerkung 5). Es muss nur sichergestellt sein, dass die Wohnungen vom begünstigten Eigentümer und/oder eintrittsberechtigten Personen zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet werden.

Den in § 13 Abs 1 lit a WFG 1968 verwendeten Rechtsbegriff der regelmäßigen Verwendung hat das Berufungsgericht in Anlehnung an die Judikatur zu § 19 Abs 2 Z 13 MG interpretiert. Tatsächlich ist die Affinität der beiden Kündigungsregelungen nicht zu übersehen, zumal ja auch die Formulierung des § 19 Abs 2 lit e WWG-Novelle 1967, des unmittelbaren Vorbilds für die Regelung der Darlehenskündigung in § 13 Abs 1 lit a WFG 1968, dem § 19 Abs 2 Z 13 MG entnommen wurde. Mit dem Hinweis auf die insoweit zu billigenden Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes (sie folgen im Wesentlichen Kraßnig/Kohler aaO, Anm 4) ist daher davon auszugehen, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung im Zeitpunkt der Darlehenskündigung regelmäßig verwendet wurde, und zwar von der Enkelin der Beklagten. Es bleibt allerdings zu prüfen, ob dies auch zur Befriedigung eines die Aufrechterhaltung der Wohnbauförderung nach § 13 Abs 1 lit a WFG 1968 rechtfertigenden Wohnbedürfnisses geschah.Den in Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 verwendeten Rechtsbegriff der regelmäßigen Verwendung hat das Berufungsgericht in Anlehnung an die Judikatur zu Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG interpretiert. Tatsächlich ist die Affinität der beiden Kündigungsregelungen nicht zu übersehen, zumal ja auch die Formulierung des Paragraph 19, Absatz 2, Litera e, WWG-Novelle 1967, des unmittelbaren Vorbilds für die Regelung der Darlehenskündigung in Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968, dem Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 13, MG entnommen wurde. Mit dem Hinweis auf die insoweit zu billigenden Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes (sie folgen im Wesentlichen Kraßnig/Kohler aaO, Anmerkung 4) ist daher davon auszugehen, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung im Zeitpunkt der Darlehenskündigung regelmäßig verwendet wurde, und zwar von der Enkelin der Beklagten. Es bleibt allerdings zu prüfen, ob dies auch zur Befriedigung eines die Aufrechterhaltung der Wohnbauförderung nach Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 rechtfertigenden Wohnbedürfnisses geschah.

Auch für diese Beurteilung hat das Berufungsgericht Maß an der Judikatur zu den Kündigungsgründen des MG, konkret zu den Voraussetzungen eines Eintritts naher Angehöriger des Mieters in den Mietvertrag nach § 19 Abs 2 Z 11 MG genommen und ist zum Schluß gelangt, dass ein dem § 13 Abs 1 lit a WFG 1968 gerecht werdendes Wohnbedürfnis der Enkelin der Beklagten an der verfahrensgegenständlichen Wohnung trotz ihres jugendlichen Alters zu bejahen sei, weil

die betreffende Gesetzesbestimmung anders als § 19 Abs 2 Z 11 MG kein dringendes Wohnbedürfnis verlange und der Enkelin keine rechtlich gleichwertige Unterkunft zur Verfügung stehe. auf eine familienrechtliche Wohnmöglichkeit dürfe nämlich ein Eintrittsberechtigter nicht verwiesen werden. Die daraus gezogene Schlußfolgerung, der im Kündigungszeitpunkt 14-jährigen Enkelin der Beklagten sei ohne Prüfung der Wohnverhältnisse bei den Eltern ein ausreichendes Wohnbedürfnis an der Wohnung der Beklagten zuzubilligen, geht jedoch zu weit.Auch für diese Beurteilung hat das Berufungsgericht Maß an der Judikatur zu den Kündigungsgründen des MG, konkret zu den Voraussetzungen eines Eintritts naher Angehöriger des Mieters in den Mietvertrag nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG genommen und ist zum Schluß gelangt, dass ein dem Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 gerecht werdendes Wohnbedürfnis der Enkelin der Beklagten an der verfahrensgegenständlichen Wohnung trotz ihres jugendlichen Alters zu bejahen sei, weil die betreffende Gesetzesbestimmung anders als Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG kein dringendes Wohnbedürfnis verlange und der Enkelin keine rechtlich gleichwertige Unterkunft zur Verfügung stehe. auf eine familienrechtliche Wohnmöglichkeit dürfe nämlich ein Eintrittsberechtigter nicht verwiesen werden. Die daraus gezogene Schlußfolgerung, der im Kündigungszeitpunkt 14-jährigen Enkelin der Beklagten sei ohne Prüfung der Wohnverhältnisse bei den Eltern ein ausreichendes Wohnbedürfnis an der Wohnung der Beklagten zuzubilligen, geht jedoch zu weit.

Zunächst ist festzuhalten, dass sich jene Judikatur, die dem Eintrittsberechtigten auch dann ein dringendes Wohnbedürfnis iSd § 19 Abs 2 Z 11 MG zugestand, wenn die vorhandene zweite Unterkunft nur familienrechtlich abgesichert war, primär am Wohnbedarf selbsterhaltungsfähiger Personen orientierte (vgl MietSlg 25.326; MietSlg 33/7). Auf ein 14-jähriges Kind lässt sich daher die Annahme einer nicht ausreichenden, weil nur familienrechtlich abgesicherten Wohnvorsorge nicht ohne weiteres übertragen. Im übrigen ist zu bedenken, dass es einen Unterschied macht, ob dem "Gekündigten" der Verlust der Wohnung - wie im Fall des § 19 Abs 2 Z 11 MG bzw § 30 Abs 2 Z 5 MRG - oder nur ein finanzieller Nachteil - wie im Fall der Darlehenskündigung nach § 13 Abs 1 lit a WFG - droht. Dazu kommt, dass geförderte Wohnungen nach der Absicht des Gesetzgebers nur finanziell förderungswürdigen Personen, die sonst nicht in der Lage wären, sich ein entsprechendes Heim zu schaffen (vgl § 8 Abs 2 WFG 1968), zugute kommen sollen. Die zum Wohnbedürfnis eines nach § 19 Abs 2 Z 11 MG Eintrittsberechtigten ergangene Judikatur lässt sich daher ohne jede Einschränkung für die Auslegung des wortgleichen Rechtsbegriffes in § 13 Abs 1 lit a WFG verwenden; es ist vielmehr bei der Prüfung des Wohnbedarfs an einer geförderten Wohnung ein strengerer Maßstab anzulegen (vgl Kraßnig/Kohler aaO, Anm 4 und 10). Dass der in § 13 Abs 1 lit a WFG verwendete Begriff des Wohnbedürfnisses nicht mit dem Zusatz "dringend" versehen wurde, erlaubt dementsprechend keine Abstriche von der Vorstellung einer existentiellen Wohnungsvorsorge nach dem heutigen Lebensstandard.Zunächst ist festzuhalten, dass sich jene Judikatur, die dem Eintrittsberechtigten auch dann ein dringendes Wohnbedürfnis iSd Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG zugestand, wenn die vorhandene zweite Unterkunft nur familienrechtlich abgesichert war, primär am Wohnbedarf selbsterhaltungsfähiger Personen orientierte vergleiche MietSlg 25.326; MietSlg 33/7). Auf ein 14-jähriges Kind lässt sich daher die Annahme einer nicht ausreichenden, weil nur familienrechtlich abgesicherten Wohnvorsorge nicht ohne weiteres übertragen. Im übrigen ist zu bedenken, dass es einen Unterschied macht, ob dem "Gekündigten" der Verlust der Wohnung - wie im Fall des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG bzw Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 5, MRG - oder nur ein finanzieller Nachteil - wie im Fall der Darlehenskündigung nach Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG - droht. Dazu kommt, dass geförderte Wohnungen nach der Absicht des Gesetzgebers nur finanziell förderungswürdigen Personen, die sonst nicht in der Lage wären, sich ein entsprechendes Heim zu schaffen vergleiche Paragraph 8, Absatz 2, WFG 1968), zugute kommen sollen. Die zum Wohnbedürfnis eines nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MG Eintrittsberechtigten ergangene Judikatur lässt sich daher ohne jede Einschränkung für die Auslegung des wortgleichen Rechtsbegriffes in Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG verwenden; es ist vielmehr bei der Prüfung des Wohnbedarfs an einer geförderten Wohnung ein strengerer Maßstab anzulegen vergleiche Kraßnig/Kohler aaO, Anmerkung 4 und 10). Dass der in Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG verwendete Begriff des Wohnbedürfnisses nicht mit dem Zusatz "dringend" versehen wurde, erlaubt dementsprechend keine Abstriche von der Vorstellung einer existentiellen Wohnungsvorsorge nach dem heutigen Lebensstandard.

Von einem so verstandenen Wohnbedürfnis kann bei einem 14-jährigen Kind, das allein in der Wohnung der Großmutter lebt, obwohl die insgesamt fünfköpfige Familie im selben Haus über eine 120 m2 große Wohnung verfügt, keine Rede sein. Solange nicht feststeht, dass die Anzahl, Größe oder Situierung der vorhandenen Räume eine übliche Unterbringung des Kindes nicht zulässt, ist daher abweichend von der Rechtsansicht der Vorinstanzen davon auszugehen, dass die auf § 13 Abs 1 lit a WFG 1968 gestützte Kündigung des Förderungsdarlehens am 31. 1. 1996 zu

Recht erfolgte. Die Beklagte hat allerdings in ihrer Berufung gegen das erstgerichtliche Urteil das Fehlen von Feststellungen zur geltend gemachten Unzumutbarkeit der Unterbringung ihrer Enkelin in der Wohnung der Eltern gerügt. Dies bedingt eine Verfahrensergänzung, um den geltend gemachten Kündigungsgrund und damit die eingeklagte Darlehensforderung abschließend beurteilen zu können.Von einem so verstandenen Wohnbedürfnis kann bei einem 14-jährigen Kind, das allein in der Wohnung der Großmutter lebt, obwohl die insgesamt fünfköpfige Familie im selben Haus über eine 120 m2 große Wohnung verfügt, keine Rede sein. Solange nicht feststeht, dass die Anzahl, Größe oder Situierung der vorhandenen Räume eine übliche Unterbringung des Kindes nicht zulässt, ist daher abweichend von der Rechtsansicht der Vorinstanzen davon auszugehen, dass die auf Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 gestützte Kündigung des Förderungsdarlehens am 31. 1. 1996 zu Recht erfolgte. Die Beklagte hat allerdings in ihrer Berufung gegen das erstgerichtliche Urteil das Fehlen von Feststellungen zur geltend gemachten Unzumutbarkeit der Unterbringung ihrer Enkelin in der Wohnung der Eltern gerügt. Dies bedingt eine Verfahrensergänzung, um den geltend gemachten Kündigungsgrund und damit die eingeklagte Darlehensforderung abschließend beurteilen zu können.

Sollte sich das nach der derzeitigen Sachlage anzunehmende Fehlen eines Wohnbedürfnisses der Enkelin der Beklagten an der verfahrensgegenständlichen Wohnung bestätigen, weil im Zeitpunkt der Kündigung die Möglichkeit einer zumutbaren Unterbringung des Kindes in der Wohnung der Eltern bestand, wird dem Klagebegehren ohne weitere Prüfung der Einwendungen der Beklagten stattzugeben sein. Dass sich die Klägerin durch die Ablehnung einer vorzeitigen begünstigten Darlehensrückzahlung schadenersatzpflichtig gemacht haben könnte, wäre diesfalls schon mit dem Hinweis auf die Berechtigung der Darlehenskündigung zu widerlegen. Gemäß § 74 Abs 1 WWFSG 1989 darf nämlich die Begünstigung ua dann nicht gewährt werden, wenn das Förderungsdarlehen auf Grund förderungsrechtlicher Bestimmungen zu kündigen oder fällig zu stellen ist (Ähnliches war bereits in § 5 Abs 2 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. 2. 1985, mit der die Gewährung von Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüssen sowie eine Rückzahlungsbegünstigung im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 festgelegt wird, LGBl 1985/15, vorgesehen). Demnach könnte unter den gegebenen Umständen die Ablehnung der Rückzahlungsbegünstigung nur rechtswidrig gewesen sein, wenn bei der Entscheidung über den diesbezüglichen Antrag - anders als im hier maßgeblichen Zeitpunkt des Ausspruchs der Darlehenskündigung (MietSlg 24/29) - ein Wohnungsbedüfnis der Beklagten an der verfahrensgegenständlichen Wohnung vorlag, doch ist dies auszuschließen. Das Wohnbedürfnis, das nach den Wohnbauförderungsgesetzen die Gewährung oder Aufrechterhaltung eine Förderung rechtfertigt, enthält das Element einer gewissen Beständigkeit, weil ja die Wohnbauförderung dazu dienen soll, das dauernde Wohnbedürfnis finanziell förderungswürdigen Personen zu befriedigen (vgl Kraßnig/Kohler aaO, Anm 4). Eine rein punktuelle Betrachtung unter gänzlicher Ausklammerung sich abzeichnender Entwicklungen ließe eine verläßliche Beurteilung der Förderungswürdigkeit eines Bewerbers gar nicht zu. Im gegenständlichen Fall war das Begehren der Beklagten, ihr die Begünstigungen einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung nach §§ 70 ff WWFSG 1989 zu gewähren, frühestens im Juli bzw August 1995 entscheidungsreif, weil sie erst zu diesem Zeitpunkt (formell) ihrer Verpflichtung nachkam, die Aufgabe ihrer Wohnung in Weißkirchen nachzuweisen. Vorher konnte die Klägerin gar nicht verläßlich beurteilen, ob die Beklagte die Begünstigungsvoraussetzungen des § 74 Abs 1 WWFSG 1989 erfüllt. Wenige Monate darauf, spätestens Anfang Dezember 1995, hat die Beklagte die gelegentliche Nutzung ihrer Wiener Wohnung zur Gänze aufgegeben, nachdem sie zuvor der Steiermärkischen Landesregierung hatte mitteilen lassen, dass ihr dringendes Wohnbedürfnis an der der Tochter geschenkten Wohnung in Weißkirchen weiterhin bestehe. Bei dieser Sachlage ist davon auszugehen, dass die Ablehnung der Rückzahlungsbegünstigung im August 1995 zumindest materiell rechtmäßig war, weil das angebliche Wohnbedürfnis der Beklagten an der Wiener Wohnung in Wahrheit schon damals nicht mehr bestand. Für den aufrechnungsweise geltend gemachten Schadenersatzanspruch, der der Beklagten durch eine treu- oder gesetzwidrige Verweigerung der Rückzahlungsbegünstigung entstanden sein soll, bleibt also kein Raum. Es kann dahingestellt bleiben, ob die im Ablehnungsschreiben vom 8. 8. 1995 angeführte Begründung der Fristversäumnis nicht ohnehin tragfähig war.Sollte sich das nach der derzeitigen Sachlage anzunehmende Fehlen eines Wohnbedürfnisses der Enkelin der Beklagten an der verfahrensgegenständlichen Wohnung bestätigen, weil im Zeitpunkt der Kündigung die Möglichkeit einer zumutbaren Unterbringung des Kindes in der Wohnung der Eltern bestand, wird dem Klagebegehren ohne weitere Prüfung der Einwendungen der Beklagten stattzugeben sein. Dass sich die Klägerin durch die Ablehnung einer vorzeitigen begünstigten Darlehensrückzahlung schadenersatzpflichtig gemacht haben könnte, wäre diesfalls schon mit dem Hinweis auf die Berechtigung der Darlehenskündigung zu widerlegen. Gemäß Paragraph 74, Absatz eins, WWFSG 1989 darf nämlich die Begünstigung ua

dann nicht gewährt werden, wenn das Förderungsdarlehen auf Grund förderungsrechtlicher Bestimmungen zu kündigen oder fällig zu stellen ist (Ähnliches war bereits in Paragraph 5, Absatz 2, der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. 2. 1985, mit der die Gewährung von Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüssen sowie eine Rückzahlungsbegünstigung im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 festgelegt wird, LGBl 1985/15, vorgesehen). Demnach könnte unter den gegebenen Umständen die Ablehnung der Rückzahlungsbegünstigung nur rechtswidrig gewesen sein, wenn bei der Entscheidung über den diesbezüglichen Antrag - anders als im hier maßgeblichen Zeitpunkt des Ausspruchs der Darlehenskündigung (MietSlg 24/29) - ein Wohnungsbedüfnis der Beklagten an der verfahrensgegenständlichen Wohnung vorlag, doch ist dies auszuschließen. Das Wohnbedürfnis, das nach den Wohnbauförderungsgesetzen die Gewährung oder Aufrechterhaltung eine Förderung rechtfertigt, enthält das Element einer gewissen Beständigkeit, weil ja die Wohnbauförderung dazu dienen soll, das dauernde Wohnbedürfnis finanziell förderungswürdigen Personen zu befriedigen vergleiche Kraßnig/Kohler aaO, Anmerkung 4). Eine rein punktuelle Betrachtung unter gänzlicher Ausklammerung sich abzeichnender Entwicklungen ließe eine verläßliche Beurteilung der Förderungswürdigkeit eines Bewerbers gar nicht zu. Im gegenständlichen Fall war das Begehren der Beklagten, ihr die Begünstigungen einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung nach Paragraphen 70, ff WWFSG 1989 zu gewähren, frühestens im Juli bzw August 1995 entscheidungsreif, weil sie erst zu diesem Zeitpunkt (formell) ihrer Verpflichtung nachkam, die Aufgabe ihrer Wohnung in Weißkirchen nachzuweisen. Vorher konnte die Klägerin gar nicht verläßlich beurteilen, ob die Beklagte die Begünstigungsvoraussetzungen des Paragraph 74, Absatz eins, WWFSG 1989 erfüllt. Wenige Monate darauf, spätestens Anfang Dezember 1995, hat die Beklagte die gelegentliche Nutzung ihrer Wiener Wohnung zur Gänze aufgegeben, nachdem sie zuvor der Steiermärkischen Landesregierung hatte mitteilen lassen, dass ihr dringendes Wohnbedürfnis an der der Tochter geschenkten Wohnung in Weißkirchen weiterhin bestehe. Bei dieser Sachlage ist davon auszugehen, dass die Ablehnung der Rückzahlungsbegünstigung im August 1995 zumindest materiell rechtmäßig war, weil das angebliche Wohnbedürfnis der Beklagten an der Wiener Wohnung in Wahrheit schon damals nicht mehr bestand. Für den aufrechnungsweise geltend gemachten Schadenersatzanspruch, der der Beklagten durch eine treu- oder gesetzwidrige Verweigerung der Rückzahlungsbegünstigung entstanden sein soll, bleibt also kein Raum. Es kann dahingestellt bleiben, ob die im Ablehnungsschreiben vom 8. 8. 1995 angeführte Begründung der Fristversäumnis nicht ohnehin tragfähig war.

Sollte sich andererseits im weiteren Verfahren herausstellen, dass der Enkelin der Beklagten bezogen auf den Zeitpunkt der Darlehenskündigung doch ein Wohnbedürfnis an der verfahrensgegenständlichen Wohnung zuzubilligen ist, wird aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen das Klagebegehren neuerlich abzuweisen sein. Die beiden anderen von der Rechtsmittelwerberin für die Stattgebung des Klagebegehrens ins Treffen geführten Argumente sind nämlich nicht stichhältig. Die bloße Tatsache, dass die Beklagte zwei geförderte Wohnungen besaß, lässt sich, wie bereits ausgeführt wurde, nicht unter den geltend gemachten Kündigungstatbestand des § 13 Abs 1 lit a WFG 1968 subsumieren. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass bei Prüfung dieses Kündigungsgrundes auf den Zeitpunkt der Darlehenskündigung abzustellen ist, wurde ebenfalls schon als zutreffend erkannt (MietSlg 29/24). Damit kann auch nicht gesagt werden, in der vom Berufungsgericht gebilligten Ablehnung der Parteienvernehmung der (erkrankten) Beklagten zu diesen Beweisthemen liege eine Fehlbeurteilung, die nach der Judikatur (SZ 39/139 ua; Kodek in Rechberger, Rz 3 zu § 503 ZPO) eine Rüge des Verfahrensmangels auch in dritter Instanz ermöglicht. Insoweit liegen die geltend gemachten Revisionsgründe der unrichtigen rechtlichen Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens nicht vor.Sollte sich andererseits im weiteren Verfahren herausstellen, dass der Enkelin der Beklagten bezogen auf den Zeitpunkt der Darlehenskündigung doch ein Wohnbedürfnis an der verfahrensgegenständlichen Wohnung zuzubilligen ist, wird aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen das Klagebegehren neuerlich abzuweisen sein. Die beiden anderen von der Rechtsmittelwerberin für die Stattgebung des Klagebegehrens ins Treffen geführten Argumente sind nämlich nicht stichhältig. Die bloße Tatsache, dass die Beklagte zwei geförderte Wohnungen besaß, lässt sich, wie bereits ausgeführt wurde, nicht unter den geltend gemachten Kündigungstatbestand des Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, WFG 1968 subsumieren. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass bei Prüfung dieses Kündigungsgrundes auf den Zeitpunkt der Darlehenskündigung abzustellen ist, wurde ebenfalls schon als zutreffend erkannt (MietSlg 29/24). Damit kann auch nicht gesagt werden, in der vom Berufungsgericht gebilligten Ablehnung der Parteienvernehmung der (erkrankten) Beklagten zu diesen Beweisthemen liege eine Fehlbeurteilung, die nach der Judikatur (SZ 39/139 ua; Kodek in Rechberger, Rz 3 zu

Paragraph 503, ZPO) eine Rüge des Verfahrensmangels auch in dritter Instanz ermöglicht. Insoweit liegen die geltend gemachten Revisionsgründe der unrichtigen rechtlichen Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens nicht vor.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E55872 05A02809

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00280.99H.1109.000

Dokumentnummer

JJT_19991109_OGH0002_0050OB00280_99H0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at