

# TE OGH 1992/3/19 70b513/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.03.1992

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Warta, Dr. Egermann, Dr. Niederreiter und Dr. Schalich als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei LAND KÄRNTEN, vertreten durch Dr. Karl Safron ua, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Charlotte R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Friedrich Studentschnig, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen S 260.000,- s.A. infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 24. Oktober 1991, GZ 1 R 105/91-11, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 19. Februar 1991, GZ 27 Cg 366/90-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 11.638,80 (darin S 1.939,80 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte suchte am 24. 4. 1987 (richtig erstmals am 21. 1. 1987) bei der klagenden Partei ohne Angabe einer Einlagezahl des von ihr zu bebauenden Grundstückes, jedoch unter Angabe einer mit .50 bezeichneten Parzelle um ein Wohnbauförderungsdarlehen für die Errichtung eines Eigenheimes für sich und ihre Familie an. Sie wurde im Zug der Überprüfung diese Ansuchens zur Vorlage eines ihr Eigentumsrecht an dem zu bebauenden Grundstück ausweisenden Grundbuchsauszuges und zur Ergänzung des Förderungsansuchens aufgefordert. Am 4. 5. 1987 unterfertigte die Beklagte gegenüber dem klagenden Land eine Erklärung, daß sie im Zusammenhang mit dem Erwerb des Baugrundstückes für das gegenständliche Bauvorhaben keine Verpflichtung übernommen hat, bei Planung oder Ausführung des Gebäudes bestimmte Personen zu betrauen. Am 8. 2. 1988 legte die Beklagte einen Grundbuchsauszug über die ihr gehörende EZ 66 der KG M\*\*\*\*\* Grundbuch S\*\*\*\*\* vor, die dem Grundstück 503 entspricht. Daraufhin wurde vom Sachbearbeiter der klagenden Partei auf dem Förderungsansuchen der Beklagten die zu bebauende Parzelle auf die letztgenannten Daten verbessert. In der Folge wurde vom klagenden Land der Beklagten ein Darlehen für den Bau eines Eigenheimes auf dem Grundstück 503 in der EZ 66 der KG M\*\*\*\*\* zugesichert (Beilage./E). Am 15. 6. 1988 unterfertigte die Beklagte zugunsten des klagenden Landes einen Schuldschein samt Pfandbestellungsurkunde, indem sie bestätigt, das Darlehen zur Errichtung eines Eigenheimes durch einen Neubau auf der EZ 66 der KG M\*\*\*\*\* Gerichtsbezirk S\*\*\*\*\* zu verwenden. Das Pfandrecht sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes wurden in der Folge auf der letztgenannten Liegenschaft einverleibt. Vom Darlehen gelangten bis zum 2. 5. 1989 S 260.000,- zur Auszahlung.

Die Beklagte hatte bereits 1987 mit dem Bau eines Eigenheimes auf dem ihren Vater Johann L\*\*\*\*\* gehörenden Grundstück .50 inne liegend in der EZ 27 74011 der KG M\*\*\*\*\* aufgrund einer am 7. 6. 1986 dafür erteilten Baubewilligung begonnen. Schon die von der Beklagten der Klägerin aus Anlaß des Förderungsansuchens vorgelegten Baupläne und der Baubescheid wiesen dieses Grundstück als Ort des Bauvorhabens aus. Dieser Bau wurde, da er im landwirtschaftlich zu nutzenden Grünland ohne entsprechende Ausnahmegenehmigung errichtet worden ist, mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft S\*\*\*\*\* vom 31. 7. 1987 eingestellt. Die dagegen von der Beklagten erhobene Berufung blieb erfolglos. Hievon wurde der Wohnbauförderungsabteilung des klagenden Landes allerdings erst am 13. 11. 1989 in Kenntnis gesetzt. Daraufhin hat die klagende Partei mit Schreiben vom 23. 11. 1989 der Klägerin das Darlehen gekündigt und sie zur Rückzahlung der ausbezahlten Beträge bis 30. 6. 1990 aufgefordert.

Mit Schreiben vom 1. 9. 1989 teilte die Beklagte dem Raumordnungsbeirat beim Amt der Kärntner Landesregierung mit, daß sie hinsichtlich ihres Grundstückes Nr. 503 und des Grundstückes Baufläche .50 mit ihrem Vater am 3. 12. 1987 einen Tauschvertrag abgeschlossen habe, nachdem sich bei der Planung herausgestellt habe, "daß eine Bebauung des Grundstückes 503 praktisch nur negative Seiten hat", da es zwischen dem väterlichen Wirtschaftsgebäude und der Mistlagerstätte liegt.

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Bezahlung von S 260.000,- s.A.

Die Beklagte beantragte die Klagsabweisung und wendete, soweit im Revisionsverfahren noch von Bedeutung, ein, daß keine begründete und rechtswirksame Fälligkeitstellung des Darlehens erfolgt sei und die Klagsforderung daher nicht fällig sei. Schon im Förderungsantrag sei das Darlehen für eine Bauführung auf dem Grundstück Baufläche .50 der EZ 27 der KG M\*\*\*\*\* gestellt worden. Richtig sei, daß die Beklagte ursprünglich beabsichtigt habe, auf dem Grundstück 503 der EZ 66 dieser KG zu bauen. Die im Rahmen des Förderungsansuchens vorgelegten Urkunden hätten sich aber zweifelsfrei auf ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Baufläche .50, so auch der Baubescheid und die genehmigten Pläne, bezogen. Die Klägerin habe die Darlehensbeträge in Kenntnis dieser Bauabsicht zugezählt. Die Verwendung der Darlehensbeträge sei sohin widmungsgemäß erfolgt. Den von der Klägerin errichteten Schuldschein habe die Beklagte nur unterfertigt. Die Einverleibung des Pfandrechtes auf dem Baugrundstück sei von ihr nicht verlangt worden. Die Darlehensauflösung widerspreche Treu und Glauben. Die Klägerin habe die Beklagte nicht über die Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes aufgeklärt, insbesondere darüber, daß das Darlehen auf der Bauliegenschaft sichergestellt werden müsse. Kraft Bauführung sei die Beklagte Eigentümerin des Grundstückes Baufläche .50 geworden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es folgerte rechtlich, daß die Beklagte die Förderungsmittel nicht widmungsgemäß verwendet habe und die Kündigung daher ordnungsgemäß und rechtswirksam erfolgt sei.

Das Berufungsgericht bestätigte mit der angefochtenen Entscheidung dieses Urteil. Es erklärte die Revision für zulässig. Es traf aus den vorgelegten Urkunden sowie dem beige schafften Förderungsakt der klagenden Partei ergänzende Feststellungen, die eingangs bereits berücksichtigt worden sind. Die Beklagte habe das Darlehen für ein auf fremdem Grund erbautes Haus und sohin nicht bestimmungsgemäß verwendet und damit gegen § 25 Abs.1 Z 3 WBFVG verstoßen. Wiewohl sich aus der letztzitierten Bestimmung nicht ausdrücklich ergebe, daß das Pfandrecht auf der Liegenschaft einzuräumen sei, auf der das Bauwerk zur Errichtung komme, sei dies im Zusammenhalt mit dem im § 24 WBFVG verwendeten Ausdruck "Bauberechtigten" zu entnehmen. Soll das geförderte Bauwerk auf einem Baurechtsgrundstück errichtet werden, so sei das Förderungsdarlehen auf der Baurechtseinlage zu intabulieren. Es sei davon auszugehen, daß der Gesetzgeber generell die Sicherstellung auf dem Grundstück bzw. der Einlage wollte, mit dem bzw. der das zu errichtende Bauwerk untrennbar verbunden werde.

Die gegen diese Entscheidung erhobene Revision der Beklagten ist nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Richtig ist, daß die Beilage C 2 Unterfertigungsdaten aufweist (21. 1. 1987 und 23. 4. 1987) und daß der die Daten der der Beklagten gehörenden Liegenschaft EZ 66 ausweisende Grundbuchsauszug von ihr erst am 8. 2. 1988 vorgelegt worden ist und sohin nicht feststeht, wann der Sachbearbeiter die handschriftliche Verbesserung auf die zu bebauende Parzelle mit 503 der EZ 66 der KG M\*\*\*\*\* in Gegenwart oder in Abwesenheit der Beklagten vorgenommen hat. Dies ist aber aus folgenden Erwägungen nicht relevant:

Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung (vgl. Krejci ÖZW 1985, 1 ff mwN) geht der Förderungsvorgang nach

dem WBFG in zwei Etappen vor sich, und zwar in jener des Ansuchens und dessen positiver Beantwortung in Form der Zusicherung und in jener der Förderung selbst, im vorliegenden Fall durch eine Darlehensgewährung. Gleich ob man die Darlehenszusicherung durch den Förderungsträger schon als Privatrechtsgeschäft beurteilt (so die überwiegende Lehre und der VwGH, vgl. bei Wenger/Mayer, Förderungsverwaltung 1973, 157 FN 66) oder als Bescheid wertet, (so der OGH in JBl. 1975, 257 und JBl. 1980, 151) stellt der Darlehensvertrag selbst nach der in diesem Punkt einhellig beurteilten Rechtslage einen zivilrechtlichen Kontrakt zwischen dem Förderungsgeber und dem Förderungsnehmer dar (vgl. Krejci ÖZW 1985, 1 ff). Die Zusicherung ist ein Anbot, mit dem der Förderungsgeber erklärt, unter welchen Bedingungen er sich bereit erklärt, dem Förderungsansuchen des Förderungswerbers zu entsprechen (vgl. Krejci aaO 3 f). Diese Zusicherung bezieht sich im vorliegenden Fall eindeutig auf ein Bauvorhaben auf dem Grundstück 503 auf der EZ 66 der KG M\*\*\*\*\*. Im vorliegenden Fall kommt daher dem Förderungsansuchen der Beklagten, selbst wenn die Verbesserung durch den Sachbearbeiter der klagenden Partei ohne Willen und nicht in Gegenwart der Beklagten vorgenommen worden sein sollte, keine Bedeutung für die Auslegung des Darlehensvertrages bzw. der letztlich vom Förderungsgeber darin gestellten Bedingungen zu. Ob der Förderungsgeber als Unternehmer im Sinn des § 1 KSchG zu beurteilen ist, ist hier ohne Bedeutung, weil sich die Beklagte der von der Klägerin in der Zusicherung gestellten Bedingung, das Bauvorhaben auf einem bestimmten ihr gehörenden Grundstück auszuführen, voll bewußt gewesen sein mußte, hat sie ja nur das Grundstück Nr. 503 in der EZ 66 der KG M\*\*\*\*\* genannt und zur ursprünglich angegebenen Bauparzelle .50 keinerlei taugliche Rechtsbeziehung angegeben, aufgrund derer der Förderungsgeber ableiten hätte können, daß sie berechtigt wäre, dort ein Eigenheim zu errichten. Daran ändert auch nichts, daß dem Zusicherungsakt Baupläne zugrundelagen, die ein anderes Grundstück betrafen, weil die Beklagte die im Schuldschein von der klagenden Partei gestellten Bedingungen für die Darlehensgewährung, nämlich die Bebauung des Grundstückes 503 in der EZ 66 der KG M\*\*\*\*\*, angenommen hat.

Im übrigen erfolgte die Darlehensaukündigung nach § 25 Abs.1 Z 3 WBFG rechtmäßig und rechtzeitig. Schon das Wort "Eigenheim" im Förderungsansuchen rechtfertigt nach der Verkehrssitte die Annahme, daß das Bauvorhaben auf eigenem Grund ausgeführt werden soll. Im Zusammenhalt mit der Unterfertigung der Erklärung vom 4. 5. 1987 sowie der Vorlage des Grundbuchsauszuges über die EZ 66 der KG M\*\*\*\*\* mußte sich die Beklagte mangels Angabe jedweder Nahebeziehung zum Grundstück Nr. 50, innewiegend in der EZ 27 der KG M\*\*\*\*\*, darüber im klaren sein, gegenüber der Klägerin den Eindruck der Eigentümerin der erstgenannten und zu bebauenden Parzelle zu sein. Nach § 25 Abs.1 Z 4 stellt die vernachlässigte Erhaltung des Gebäudes einen Kündigungsgrund für das Förderungsdarlehen dar. Nach den EB zur RV 246 BlgNR XVI, GP, 30 sollen die §§ 25 WBFG genannten Kündigungsgründe unter anderem der Erhaltung der Pfandsache dienen. Darunter kann nur das mit den Förderungsmitteln errichtete Bauwerk verstanden werden, das auf dem die pfandrechtliche Sicherheit bietenden Grundstück des Förderungsnehmers steht. Jede andere Auslegung wäre lebensfremd, zumal das Grundstück durch die Bebauung eine bedeutende Werterhöhung und damit Erhöhung der Pfandsicherheit erfährt. Dies schließt eine Sicherstellung des Förderungsdarlehens auf weiteren Grundstücken zwar nicht aus, doch wird man im Zweifel davon auszugehen haben, daß der Förderer die Förderungsmittel in erster Linie auf dem die Förderung betreffende Liegenschaft wünscht.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E28735

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:0070OB00513.92.0319.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19920319\_OGH0002\_0070OB00513\_9200000\_000

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)