

TE OGH 1986/4/8 5Ob12/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.04.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Prof.Dr.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Charlotte I***, Hausfrau, Wien 2., Bellinigasse 5, 2.) Ing. Leopold I***, Bautechniker, ebendort, beide vertreten durch Dr.Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei L*** WIEN, Wien, Rathaus, vertreten durch Dr.Tassilo Mayer, Rechtsanwalt in Wien, wegen 1,341.235 S samt Anhang infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 25.Oktober 1985, GZ 13 R 170/85-65, womit infolge der Berufungen beider Streitteile das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 5.März 1985, GZ 39 f Cg 224/79-57, teils bestätigt und teils abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit 19.776,24 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 1.797,84 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind auf Grund des Kaufvertrages vom 9.November 1972 je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 2929 KG Leopoldstadt, auf der sich das Haus Wien 2., Mexikoplatz 20 befindet. Sie sind Rechtsnachfolger der Gertrude F***. Diese bzw. in der Folge die Kläger strebten die Verbesserung der Wohnqualität des genannten Hauses an. Gertrude F*** suchte daher um eine Baubewilligung zur Durchführung von Verbesserungen an, die mit Bescheid vom 23.Februar 1971 erteilt wurde. Danach sollten insbesondere die zum Gang gelegenen Küchen bzw. die Gangkabinetträume in erforderlicher Anzahl für die Schaffung neuer Naßräume (Bad mit WC) verwendet werden. Die vorhandenen Gangklosettanlagen sollten aufgelassen werden. Da die Baumaßnahmen im bewohnten Haus erfolgen sollten, war mit großen Schwierigkeiten mit den betroffenen Mietern zu rechnen. Ein Teil der Mieter weigerte sich überhaupt, den Wohnungsumfang zu ändern. Daraus ergab sich, daß noch einzelne WC-Gruppenanlagen im ursprünglichen Zustand bestehen blieben und das Bauvorhaben nicht im ursprünglichen Ausmaß vollendet werden konnte.

Am 5.Februar 1971 suchte Gertrude F*** beim Akt der Wiener Landesregierung um Gewährung eines Annuitätenzuschusses gemäß § 6 Abs. 1 Wohnungsverbesserungsgesetz (WVG) an. Dieses Ansuchen war mit Kostenvoranschlägen über Baumeister-, Zimmermanns-, Spengler-, Dachdecker-, Glaser-, Terrazzo-, Tischler-, Maler- und Anstreicher-, Elektroinstallations- und sanitäten Installationsarbeiten belegt. Am 6. Dezember 1971 wurde

Gertrude F*** ein solcher Annuitätenzuschuß für ein Gesamtbauerfordernis von 3,891.900 S (ohne Umsatzsteuer und Geldbeschaffungskosten) zugesichert (Beilage C). Die Rechte aus dieser Zusicherung wurden am 29. April 1976 auf den Zweitkläger überbunden (Beilage D), ohne daß eine Änderung des Fertigstellungstermins vereinbart wurde.

Die Zusicherung in der geänderten endgültigen Form lautet:

"I. Herrn Leopold I*** wird gemäß § 6 Abs. 1 WVG

BGBI. 426/69 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 leg. cit. zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten im Haus Wien 2., Mexikoplatz 20 auf der Liegenschaft EZ 2929 KG Leopoldstadt auf Grund einer Vorpromesse der Z*** DER G*** W*** ein

jährlicher Annuitätenzuschuß im Ausmaß von 40 v.H. der Jahresannuität eines mit 10 % p.a. verzinslichen Darlehens mit einer Laufzeit von 120 Monaten zugesichert. Unter Zugrundelegung der anerkannten Gesamtbaukosten wird vorbehaltlich der anlässlich der Endabrechnung zu bestimmenden Gesamtbaukosten der Darlehensbetrag mit 3,891.900 S festgesetzt.

II. Es gelten folgende Bedingungen und Auflagen:

1. Die Verbesserungsarbeiten sind im Monat Jänner 1972 zu beginnen und im Monat September 1972 abzuschließen.
2. Gemäß § 12 Abs. 2 leg. cit. sind die Verbesserungsarbeiten nach den dieser Zusicherung zugrunde gelegten Unterlagen durch hiezu befugte Personen ohne Verzögerung auszuführen ...
3. Gemäß § 6 Abs. 2 lit. c leg. cit. müssen die geförderten Baulichkeiten nach Durchführung der Verbesserungen und der allenfalls rechtzeitig durchgeführten Erhaltungsarbeiten den Anforderungen der Gesundheit und Hygiene entsprechen.
4. Gemäß § 6 Abs. 3 leg. cit. werden die Annuitätenzuschüsse nur flüssiggemacht, wenn der Liegenschaftseigentümer (Miteigentümer), Wohnungseigentümer oder Bauberechtigte nachweist, daß er Zahlungen in der Höhe der schuldscheinmäßigen Annuitäten geleistet hat ...
5. Gemäß § 6 Abs. 5 leg. cit. wird die Zahlung von Annuitätenzuschüssen eingestellt und werden die Annuitätenzuschüsse zurückgefordert, wenn der Eigentümer der Liegenschaft, Wohnungseigentümer oder Bauberechtigte die im § 6 Abs. 5 Z 1 bis 5 leg. cit. angeführten Bedingungen nicht erfüllt.
6. Gemäß § 12 Abs. 3 leg. cit. wird die Einhaltung der bedungenen Bauausführung und der im § 6 Abs. 5 leg. cit. genannten Bedingungen durch das LAND WIEN auf die Dauer der Förderungsmaßnahmen überwacht

....

7.

.....

8.

Gemäß § 12 (richtig offenbar § 13) Abs. 1 leg. cit. hat der Förderungswerber nach Vollendung der Bauführung ohne Verzug, längstens jedoch 6 Monate nach Fertigstellung, die Endabrechnung über die Verbesserungsarbeiten dem Amt der Landesregierung vorzulegen.

Legt der Förderungswerber die Endabrechnung nicht fristgerecht vor, so kann das Amt der Landesregierung gemäß § 13 Abs. 2 leg. cit. die Gesamtbaukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers feststellen lassen und der Endabrechnung zugrundelegen.

9.

....

10.

Die Bestimmungen des WVG BGBI. 426/69 bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Zusicherung.

III. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind in erster Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Landesregierung, Wien 1., Rathaus, ausschließlich zuständig."

Tatsächlich wurden die Arbeiten nicht zum genannten Zeitpunkt in Angriff genommen, sondern erst später.

Nach Beendigung der Arbeiten wären die Kläger verpflichtet gewesen, die Endabrechnung an die MA 50 zu legen. Die MA 50 gibt diese mit sämtlichen Rechnungen an die MA 25 zur Überprüfung weiter. Wenn sie dort in Ordnung befunden wird, erteilt die MA 50 eine formelle Bestätigung der Endabrechnung. Danach werden die Mittel flüssiggemacht, womit der Akt abgeschlossen wird. Den Klägern wurde die Frist zur Vorlage der Rechnungen bei der MA 50 schließlich bis 31. Dezember 1976 verlängert. Diese letzte Fristverlängerung erfolgte unter der Androhung, daß für den Fall der nicht rechtzeitigen Rechnungslegung die Zusicherung der Annuitätenzuschüsse widerrufen würde.

Am 22. Februar 1978 richtete die MA 50 nachstehendes Schreiben an den Zweitkläger:

"Für Ihr Ansuchen vom 5.2.1971 um Gewährung von Förderungsmaßnahmen nach dem WVG wurde am 6.12.1971 eine Zusicherung erteilt. In dieser Zusicherung wurde bedungen, daß die Verbesserungsarbeiten im Monat 1972-09 abgeschlossen werden müssen. Mit Schreiben vom 6.4.1976 wurde eine Verlängerung der Frist für die Rechnungslegung bis 1976-12 gewährt. Im Hinblick darauf, daß die Rechnungen bisher beim Amt der Wiener Landesregierung noch nicht ordnungsgemäß vorgelegt wurden, wird gemäß § 11 des genannten Gesetzes die Zusicherung widerrufen, da die in der Zusicherung schriftlich festgesetzten Bedingungen und Auflagen von Seiten des Förderungswerbers nicht erfüllt wurden."

Für das Haus Wien 2., Mexikoplatz 20 wurden den Klägern zwei Darlehen zugezählt. Das erste Darlehen beträgt 2 Mill S. Es wurde nach Einverleibung der Hypothek im Grundbuch nach Baufortschritt wie folgt ausgezahlt: Am 2. Februar 1973 600.000 S, am 13. Februar 1973 400.000 S, am 27. März 1973 400.000 S, am 26. März 1974 500.000 S und die restlichen 100.000 S am 27. November 1974. Das zweite Darlehen beträgt 2,2 Mill. S. Es wurde nach Einverleibung der Hypothek im Grundbuch nach Baufortschritt wie folgt zugezählt: Am 27. Oktober 1975 800.000 S, am 11. Juni 1976 700.000 S und am 21. November 1978 700.000 S.

Mit der am 8. Juni 1979 beim Erstgericht eingelangten Klage beehrten die Kläger - nach Klageausdehnung und -einschränkung schließlich (AS I 285) - die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von Annuitätenzuschüssen in der Höhe von 1,341.235 S samt Anhang. Die Beklagte habe die Zusicherung der Annuitätenzuschüsse vertragswidrig und daher zu Unrecht widerrufen. Die Kläger hätten sämtliche Bedingungen und Auflagen der Zusicherung pünktlich erfüllt und die Endabrechnung - deren nicht fristgerechte Vorlage im übrigen nach Punkt II 8 der Zusicherung nur die Rechtsfolge nach sich ziehen könnte, daß die Beklagte die Gesamtbaukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten der Kläger feststellen läßt und der Endabrechnung zugrundelegt - innerhalb der zuletzt bis 1. April 1977 erstreckten Frist gelegt. Schließlich seien auch sämtliche Benützungsbewilligungsbescheide ergangen. Im Vertrauen auf die Verbindlichkeit der Zusicherung und deren pünktliche Erfüllung durch die Beklagte hätten die Kläger bei der Z*** DER G*** W*** zwei Darlehen von insgesamt 4,2 Mill. S aufgenommen und widmungsgemäß verwendet.

Die Beklagte bestritt das Klagebegehren, beantragte Klageabweisung und wendete ein, daß sie die Zusicherung von Annuitätenzuschüssen zu Recht widerrufen habe. Die von den Klägern durchgeführten Verbesserungsarbeiten hätten weder den Anforderungen der Gesundheit und Hygiene noch der Wiener Bauordnung bzw. der Baubewilligung entsprochen. Von den Klägern sei auch eine ordnungsgemäße Endabrechnung nicht vorgelegt worden. (§ 13 Abs. 2 WVG sei im übrigen entgegen der Auffassung der Kläger nicht die einzige an die nicht fristgerechte Vorlage der Endabrechnung geknüpfte Rechtsfolge.) Beides gelte sowohl für den Zeitpunkt des Widerrufs der Zusicherung als auch für den Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung in erster Instanz. Dazu komme, daß die Kläger die streitgegenständlichen Darlehen nicht zur Gänze bestimmungsgemäß verwendet hätten und der Zweitkläger zum Teil vor, zum Teil nach dem Widerruf der streitgegenständlichen Zusicherung entweder selbst oder durch die Hausverwaltung oder durch einzelne Mieter Förderungszusicherungen nach dem WVG für Wohnungen erwirkt habe, die bereits in der streitgegenständlichen Förderungszusicherung inbegriffen gewesen seien.

Das Erstgericht verurteilte die Beklagten zur Zahlung eines Betrages von 697.276,40 S samt Anhang und wies das Mehrbegehren von 643.958,60 S samt Anhang ab. Es traf über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch folgende Feststellungen:

Die Parteien gingen einvernehmlich von Punkt II/1 der Zusicherung vom 6. Dezember 1971 ab, daß die Verbesserungsarbeiten im Jänner 1972 zu beginnen und im September 1972 abzuschließen seien, indem die Magistratsabteilungen der Beklagten die Nichteinhaltung dieser Fristen akzeptierten und diese Fristen verlängerten. Schließlich ließen die Kläger Verbesserungsarbeiten im förderbaren Umfang von 2,023.307,44 S (ohne Umsatzsteuer)

durchführen. Am 31. Dezember 1976 legte der Zweitkläger der MA 50 ein als Endabrechnung bezeichnetes Konvolut mit Rechnungen vor. Die MA 50 leitete dieses Konvolut an die MA 25 weiter, die in der Folge den Akt bearbeitete. Da die Rechnungen nach Meinung der MA 25 nicht prüffähig waren, wurden sie dem Zweitkläger unter Fristverlängerung bis 1. April 1977 zurückgestellt. In der Folge kam es zu mehrmaligen Vorsprachen des Zweitklägers bei der MA 25, die aktenmäßig nicht festgehalten wurden. Es wurden dem Zweitkläger immer wieder neue Rechnungen abverlangt und von diesem auch vorgelegt. Unter Zurückstellung aller Rechnungen begehrte man vom Zweitkläger, daß er an deren Stelle prüffähige Rechnungen vorlege. Es wurde mit dem Zweitkläger nach dem 31. Dezember 1976 auch eine Korrespondenz geführt. Obwohl die ursprüngliche Frist zur Vorlage der Endabrechnung (31. Dezember 1976) abgelaufen war, wurde weder eine formelle Nachfrist erteilt noch darauf hingewiesen, daß keine Förderungen mehr ausbezahlt würden; der Akt wurde vielmehr so weiterbearbeitet, als wäre nie eine Frist abgelaufen. Die MA 50 fragte lediglich öfter bei der MA 25 über den Verfahrensstand an; die MA 25 nahm weiter Rechnungen vom Zweitkläger entgegen und verlangte diesem auch weitere Rechnungen ab, wobei sich die MA 25 auf den Standpunkt stellte, daß, solange kein formeller Widerruf seitens der MA 50 vorliege, der Akt weiter bearbeitet wird. Es findet sich keine weitere Korrespondenz mit dem Zweitkläger in den Akten der Beklagten. Ohne den Zweitkläger zu verständigen, widerrief die Beklagte am 22. Februar 1978 die Zusicherung. Diesem Widerruf war lediglich eine Korrespondenz zwischen der MA 50 und der MA 25 einerseits und der MA 50 und der MA 36 andererseits vorangegangen. Noch in dem Schreiben vom 7. November 1977 an die MA 25, das dem Zweitkläger zur Kenntnis kam, schrieb die MA 50 folgendes:

"Wie der MA 25 bekannt ist, wurde für das gegenständliche Projekt eine Zusicherung nach dem WVG für den Darlehensbetrag von 3.891.900 S ausgestellt. Ob bzw. in welcher Höhe allerdings eine Förderung gewährt werden kann, hängt letzten Endes von der Endabrechnung ab, die derzeit bei der MA 25 in Bearbeitung steht. Laut dortamtigem Schreiben vom 4.8.1977 könnten lediglich 862.700 S papiermäßig anerkannt werden. Auf das hieramtliche Schreiben vom 1.9.1977 darf verwiesen werden."

Von der bevorstehenden Absicht der MA 50, die Zusicherung der Annuitätenzuschüsse endgültig zu widerrufen, wurden die Kläger niemals in Kenntnis gesetzt. Sie vertrauten darauf, daß weiterhin, nachdem ihnen auch Rechnungen immer wieder abverlangt wurden, geprüft wird, und erfuhren erstmals von dem beabsichtigten Widerruf durch den tatsächlich ergangenen Widerruf.

Noch im Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens durch den Gerichtssachverständigen Dipl. Ing. Z*** vom 11. Mai 1981 sowie während des gegenständlichen Prozesses lagen diverse Mängel vor, die eine konsensmäßige Benützungsbewilligung verhinderten. Im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung (8. November 1984) waren alle in der Zusicherung erteilten Auflagen erfüllt. Es liegt insbesondere auch ein positiver Kaminbefund vom 17. September 1984 sowie eine Benützungsbewilligung der MA 37 vom 16. Oktober 1984 vor. Die ursprünglich von den Klägern vorgelegten Abrechnungen waren einer sofortigen Prüfung durch die MA 25 in der vorgelegten Form nicht zugänglich. Der Prüfer hätte so wie der Gerichtssachverständige Dipl. Ing. Z*** eine neue Rechnung aufstellen müssen. Das ist jedoch nicht Aufgabe der Behörde.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Zwischen Gertrude F*** und der Beklagten sei es am 6. Dezember 1971 zu einem Vertrag mit dem in den Feststellungen genannten Inhalt gekommen, in den die Kläger in der Folge eingetreten seien. Die Verpflichtung der Kläger habe darin bestanden, Verbesserungsarbeiten im Haus Wien 2., Mexikoplatz 20 durchzuführen und für die förderungsfähigen Verbesserungsarbeiten eine ordnungsgemäße Benützungsbewilligung zu erlangen, wobei sämtliche Arbeiten den Anforderungen der Gesundheit und Hygiene hätten entsprechen müssen. Die Verpflichtung der Beklagten sei darin gelegen gewesen, die vorgelegten Rechnungen der Kläger zu prüfen und dann, sofern die Kläger sämtliche Auflagen erfüllt gehabt hätten, die Höhe der Annuitätzuschüsse festzusetzen und die Zuschüsse zur Auszahlung zu bringen.

Die Kläger seien ihren Verpflichtungen, wenn auch mit Verspätung, nachgekommen. Maßgeblich sei im gegenständlichen Fall nicht der Zustand im Zeitpunkt des Widerrufs der Zusicherung, sondern der Schluß der mündlichen Verhandlung in erster Instanz. In diesem Zeitpunkt hätten die Kläger sämtliche im Vertrag enthaltenen Auflagen erfüllt gehabt. Was das Vorgehen der Beklagten betreffe, so widerspreche dieses Treu und Glauben. Die Kläger hätten, nachdem ihnen die Frist mehrmals verlängert worden wäre und schließlich am 31. Dezember 1976 die unter Androhung des Widerrufs gesetzte Frist abgelaufen gewesen wäre und sie die Endabrechnung eingereicht

gehabt hätten, darauf vertrauen dürfen, daß die vorgelegte Endabrechnung geprüft werde. Dies gelte insbesondere deshalb, weil den Klägern die Rechnungen mit Verbesserungsaufträgen auch nach dem 31.Dezember 1976 zurückgestellt worden seien, weil weitere Rechnungen entgegengenommen worden seien und weil der Akt sowohl bei der MA 25 als auch bei der MA 50 weiter in Bearbeitung gestanden sei. Die Kläger hätten daher darauf vertrauen können, daß sie die Arbeiten fortsetzen und weiter Rechnungen vorlegen könnten, weil ihnen nach Ablauf des 31.Dezember 1976 mündlich Fristverlängerungen zugesichert worden seien und keine weitere Androhung des Widerrufs erfolgt sei. Hätte tatsächlich rechtmäßig ein Widerruf erfolgen können, so wäre es Pflicht der Beklagten gewesen, nach einer Prüfung der vorgelegten Rechnungen in angemessener Frist - worunter mit Sicherheit nicht mehr als 3 Monate verstanden werden könnten - zu widerrufen oder aber vor erfolgreichem Widerruf diesen neuerlich anzudrohen. Ein Widerruf 14 Monate nach Ablauf der Frist unter gleichzeitiger Anforderung immer neuer Unterlagen ohne neuerliche Androhung sei jedenfalls nicht zulässig.

Was den Widerruf der Zusicherung der Förderung betreffe, sei aber überdies folgendes auszuführen:§ 11 WVG normiere, daß die Zusicherung der Förderung zu widerrufen sei, wenn die in der schriftlichen Zusicherung festgesetzten Bedingungen und Auflagen vom Förderungswerber nicht erfüllt würden. § 13 Abs. 2 WVG normiere, daß dann, wenn der Förderungswerber die Endabrechnung nicht fristgerecht vorlege, das Amt der Landesregierung die Gesamtbaukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers feststellen lassen könne und der Endabrechnung zugrundelegen habe. Die §§ 11 und 13 Abs. 2 WVG hätten unterschiedliche Rechtsfolgen. Da § 13 Abs. 2 WVG ausdrücklich von der Prüfung der Endabrechnung und der Vorlage der Endabrechnung spreche, sei davon auszugehen, daß unter den im § 11 WVG genannten Bedingungen und Auflagen nicht auch die nicht rechtzeitige Vorlage der Endabrechnung gemeint sein könne. Dies gehe schon daraus hervor, daß das Amt der Landesregierung bei Verletzung der im § 11 WVG genannten Pflichten zu widerrufen habe, nach§ 13 Abs. 2 WVG jedoch ein Ziviltechniker beigezogen werden könne. Wenn nun die nicht rechtzeitige Vorlage der Endabrechnung ebenfalls unter die Auflagen und Bedingungen des § 11 WVG fiele, wäre dem Anwendungsbereich des§ 13 Abs. 2 WVG jeglicher Raum entzogen, da diesfalls auch bei Nichtvorlage der Endabrechnung zwingend zu widerrufen wäre, ohne daß die Möglichkeit bestünde, eine Überprüfung durch einen Ziviltechniker vorzunehmen. Es könne dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, sinnlose Gesetzesbestimmungen beschlossen zu haben, weshalb § 13 Abs. 2 WVG nur dahingehend verstanden werden könne, daß ein Ziviltechniker für den Fall der nicht rechtzeitigen Vorlage der Endabrechnung beigezogen werden könne und damit Aufgaben erfülle, die sonst der Behörde vorbehalten blieben. Keinesfalls könne aber die nicht rechtzeitige Vorlage der Endabrechnung die Sanktion des bedingungslosen Widerrufs nach sich ziehen, da sonst die Behörde keinen Ermessensspielraum für die Beurteilung hätte, ob und welcher Ziviltechniker beigezogen werden solle.

Was die Höhe des Klageanspruches betreffe, so seien ursprünglich förderbare Gesamtbaukosten von 3,891.900 S festgesetzt worden. Tatsächlich seien förderbare Leistungen in der Höhe von 2,023.307,44 S erbracht worden. Die Annuitätenzuschüsse seien daher von der Beklagten nicht für die gesamte Darlehenssumme, sondern nur für die förderbaren Leistungen zu erbringen.

Die Kläger erhoben gegen den klageabweisenden Teil der erstgerichtlichen Entscheidung Berufung wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung; die Beklagte focht den klagestattgebenden Teil der erstgerichtlichen Entscheidung aus den Berufungsgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens, der unrichtigen und unzureichenden Sachverhaltsfeststellung und Beweiswürdigung sowie der unrichtigen rechtlichen Beurteilung an.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger nicht Folge und wies das Klagebegehren in Stattgebung der Berufung der Beklagten zur Gänze ab. Es führte aus:

Für die Frage der Berechtigung des Widerrufs der zugesagten Annuitätenzuschüsse durch die Beklagte seien zusammengefaßt folgende Feststellungen wesentlich: Dem Zweitkläger wurde anläßlich der Fristverlängerung bis zum 31.Dezember 1976 für den Fall der nicht rechtzeitigen Rechnungslegung der Widerruf der Zusicherung der Annuitätenzuschüsse angedroht. Der Zweitkläger legte am letzten Tag der Frist ein als "Endabrechnung" bezeichnetes Konvolut von Rechnungen vor. Dieses wurde ihm mit Fristverlängerung bis zum 1. April 1977 zurückgestellt, da die Rechnungen nach Meinung der zuständigen Magistratsabteilung nicht prüffähig waren. In der Folge legte der Zweitkläger zwar weitere Rechnungen vor; diese waren aber in der vorgelegten Form ebenfalls nicht prüffähig. Sie hätten nur dann geprüft werden können, wenn durch einen Sachverständigen eine Rechnung wie im Gutachten (des Gerichtssachverständigen Dipl.Ing.Z****) ON 20 erstellt worden wäre. Überdies hafteten den ausgeführten Arbeiten

noch zum Zeitpunkt des Widerrufs der Annuitätenzuschüsse (und noch Jahre danach) diverse Mängel an, welche die Erteilung einer Benützungsbewilligung verhinderten. Lege man diese insoweit von beiden Seiten unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes zugrunde, dann zeige sich, daß die Beklagte die zugesagten Annuitätenzuschüsse widerrufen habe dürfen, sodaß auf die Verfahrens- und Beweisrüge der Beklagten nicht eingegangen zu werden brauche, weil ihrer Berufung bereits aus rechtlichen Gründen Folge zu geben und das Klagebegehren zur Gänze abzuweisen sei.

Das Wohnungsverbesserungsgesetz (WVG) BGBl. 426/1969, zuletzt geändert durch BGBl. 641/1982, sehe in seinem § 11, der gemäß Punkt II/10 der Zusicherungsvereinbarung vom 6. Dezember 1971 in der Fassung vom 29. April 1976 einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bilde, vor, daß die Zusicherung der Förderung zu widerrufen sei, wenn die in der schriftlichen Zusicherung festgesetzten Bedingungen und Auflagen vom Förderungswerber nicht erfüllt würden. Der Widerruf der Zusicherung sei nur zulässig, solange - wie hier - die Annuitätenzuschüsse noch nicht flüssiggemacht worden seien. § 13 Abs. 2 WVG sehe in Übereinstimmung mit Punkt II/8 der Zusicherungsvereinbarung vor, daß das Amt der Landesregierung die Gesamtbaukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers feststellen lassen und der Endabrechnung zugrundelegen könne, wenn dieser die Endabrechnung nicht fristgerecht vorlege.

Die systematisch-teleologische Interpretation dieser Bestimmungen führe nicht zu der vom Erstgericht angenommenen Rechtsfolge, daß die nicht rechtzeitige Vorlage der Endabrechnung die Sanktion des Widerrufs nicht nach sich ziehen könne. Grundsätzlich sei die Zusicherung zu widerrufen, wenn die festgesetzten Bedingungen und Auflagen vom Förderungswerber nicht eingehalten würden. Zu diesen gehöre auch die nicht rechtzeitige oder nicht ordnungsgemäße Vorlage der Endabrechnung. Der Gesetzgeber habe es aber nicht als angemessene Sanktion erachtet, daß die Förderungszusage bei diesem Verstoß auf jeden Fall widerrufen werden müsse. Er habe deshalb für diesen Fall dem Amt der Landesregierung einen Ermessensspielraum eingeräumt. Dieses könne, müsse aber nicht anstatt des Widerrufs die Endabrechnung durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers feststellen lassen. Hierbei dürfe es jedoch nicht willkürlich vorgehen, sondern müsse das Ermessen "im Sinne des Gesetzes" ausüben (sogenanntes gebundenes Ermessen; vgl. dazu Walter-Mayer, Grundriß des österreichischen Bundesverfassungsrechts 5, 178).

Im vorliegenden Fall habe das Amt der Landesregierung ein sehr weitgehendes Entgegenkommen gezeigt, indem es immer wieder die Frist zur Fertigstellung der Arbeiten und zur Vorlage der Endabrechnung verlängert und den Zweitkläger zur Vorlage einer verbesserten Endabrechnung aufgefordert habe. Nichtsdestoweniger hätten die Kläger trotz Androhung des Widerrufs und nochmaliger Chance zur Verbesserung keine prüffähige Endabrechnung vorgelegt. Hinzu komme, daß die Arbeiten nicht der erteilten Baubewilligung gemäß ausgeführt worden seien, so daß zur Zeit des Widerrufs eine Benützungsbewilligung - wie sich später im Rahmen der Überprüfung des Bescheides im Verfahren zur Erwirkung der Benützungsbewilligung herausgestellt habe - mit Recht nicht habe erteilt werden können. Wenn in einem solchen Fall die Beklagte nicht von ihrem Ermessen dahin Gebrauch gemacht habe, die Endabrechnung durch einen befugten Ziviltechniker überprüfen zu lassen, sondern mit Widerruf der Zusicherung vorgegangen sei, liege weder eine Ermessensüberschreitung noch ein Ermessensmißbrauch vor; die Beklagte habe vielmehr ihr Ermessen "im Sinne des Gesetzes" gebraucht (vgl. Walter-Mayer aaO). Wäre der Bescheid betreffend die Versagung der Benützungsbewilligung im Zeitpunkt des Widerrufs bereits rechtskräftig gewesen, dann wäre dieser Umstand ein zwingender Grund für den Widerruf der Zusicherung gewesen, weil diesfalls schon damals endgültig festgestanden wäre, daß der Förderungswerber auch gegen andere festgesetzte Bedingungen und Auflagen verstoßen habe, welcher Verstoß gemäß § 11 WVG zwingend zum Widerruf der zugesagten Annuitätenzuschüsse führen müßte. Daß die Kläger, die nie eine ordnungsgemäße Endabrechnung gelegt hätten, Jahre später, nämlich 1984, alle anderen ihnen auferlegten Bedingungen und Auflagen erfüllt hätten, indem sie noch knapp vor Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz (8. November 1984) eine Benützungsbewilligung erwirkt hätten, könne nicht dazu führen, daß ein im Jahr 1978 im Rahmen des Ermessensspielraums rechtmäßig erfolgter Widerruf der Annuitätenzuschüsse hinfällig werde. Für die Frage der Zulässigkeit des Widerrufs komme es jedenfalls auf den Zeitpunkt des Widerrufs und nicht darauf an, ob im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz die Behörde wegen des inzwischen veränderten Sachverhaltes im Rahmen des ihr eingeräumten Ermessens vielleicht vom § 13 Abs. 2 WVG Gebrauch gemacht hätte.

Der Widerruf verstoße auch nicht - wie das Erstgericht meine - gegen Treu und Glauben. Den Klägern sei der Widerruf

angedroht worden; sie hätten gewußt, daß die bis Ende 1976 vorgelegten Abrechnungen mangelhaft gewesen seien, und trotz nochmaliger Fristerstreckung wiederum eine ungeeignete Endabrechnung vorgelegt. (Daß sie nach Ablauf der nochmaligen Fristerstreckung bis 1. April 1977 neuerlich Abrechnungen vorgelegt hätten, habe im übrigen nicht einmal der Zweitkläger in seiner Parteienvernehmung behauptet.) Bei diesem Sachverhalt habe der Widerruf die Kläger objektiv gesehen keineswegs unerwartet getroffen, mögen sie auch subjektiv der - objektiv nicht gerechtfertigten - Meinung gewesen sein, daß sie, sollten die Unterlagen wiederum nicht ausreichen, unter neuerlicher Fristsetzung zur nochmaligen Verbesserung aufgefordert werden würden. Es sei ihrer Risikosphäre zuzurechnen, wenn sie abermals eine ungeeignete, nur durch einen Sachverständigen prüfbare "Endabrechnung" vorgelegt hätten. Daß die Beklagte vorerst noch intern Beratungen darüber geführt habe, ob nicht doch vom Widerruf abgesehen werden könnte, und sich erst nach 10 Monaten (1. April 1977 bis 22. Februar 1978) endgültig zum Widerruf entschieden habe, als sie erkannt habe, daß die ausgeführten Arbeiten auch auflagenwidrig ausgeführt worden wären, könne nicht dazu führen, daß man den Widerruf als treuwidrig ansehe. Die Kläger, die in ihrer Berufung nur unrichtige rechtliche Beurteilung geltend machten, seien mit ihrer Berufung auf die Ausführungen zur Berufung der Beklagten zu verweisen. Im Hinblick darauf, daß die Beklagte ihre Zusage auf Annuitätenzuschüsse mit Recht widerrufen habe und die Kläger daher überhaupt keinen Anspruch auf solche Zuschüsse hätten, erübrige es sich, darauf einzugehen, wie hoch an sich die "förderbaren" Leistungen und damit die Annuitätenzuschüsse gewesen wären.

Gegen das Berufungsurteil richtet sich die auf dem Revisionsgrund des § 503 Abs. 1 Z 4 ZPO gestützte Revision der Kläger mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der gänzlichen Klagestattgebung abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Kläger vertreten zunächst den Standpunkt, daß es im Bereich der Privatwirtschaftsverwaltung, in dem die Beklagte hier gehandelt habe, im Unterschied zum Bereich der Hoheitsverwaltung nicht darauf ankomme, ob die Beklagte von ihrem gebundenen Ermessen im Sinne des Gesetzes Gebrauch gemacht habe, sondern darauf, wie die Kläger das Verhalten der Beklagten nach zivilrechtlichen Grundsätzen verstehen hätten müssen. Es sei daher entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes dem Erstgericht darin zu folgen, daß der Widerruf der Zusicherung angesichts des festgestellten Verhaltens der Beklagten Treu und Glauben widersprochen habe. Dazu komme nach Meinung der Kläger, daß - wie eine Auslegung der §§ 11 und 13 WVG nach dem Gesetzeszweck ergebe - der Widerruf der Zusicherung nach § 11 WVG ausschließlich als Rechtsfolge für den Fall der endgültigen Vereitelung des Förderungsvorhabens anzusehen sei, während die nicht fristgerechte Vorlage der Endabrechnung als einzige Rechtsfolge die Feststellung der gesamten Baukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers im Sinne des § 13 Abs. 2 WVG nach sich ziehen könne.

Zu diesen Ausführungen ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Die von der Landesregierung dem Förderungswerber auf dessen Begehren erteilte (schriftliche) Zusicherung über die Gewährung der Förderung im Sinne des § 10 Abs. 2 WVG ist eine privatrechtliche Verpflichtungserklärung, mit welcher der Förderungswerber einen privatrechtlichen Anspruch auf die Förderung erwirbt; Meinungsverschiedenheiten darüber, ob das Land - etwa wegen Unwirksamkeit des Widerrufs der Zusicherung - verpflichtet ist, dem Förderungswerber die zugesagten Annuitätenzuschüsse zu gewähren, sowie etwa darüber, ob der Förderungswerber - wegen Vorliegens der Tatbestände nach § 6 Abs. 5 WVG - verpflichtet ist, erhaltene Annuitätenzuschüsse zurückzugeben, sind vor dem ordentlichen Gericht auf dem streitigen Rechtsweg auszutragen (Regierungsvorlage zum WVG, 1234 BlgNR 11. GP Allgemeine Bemerkungen und Besondere Bemerkungen zu § 10 Abs. 1, abgedruckt in Kraßnig, WVG 35 und 38; Kraßnig, WVG 28 Anm. 1 zu § 10; Brauner, WVG 21 Anm. 10 zu § 6, 25 Anm. 1 zu § 9 und Anm. 1 zu § 10, 27 Anm. 7 zu § 10, 29 Anm. 2 zu § 11, 32 ff. Anm. 3 zu § 16; Czech, WVG 54 ff; Walter-Mayer, Grundriß des besonderen Verwaltungsrechts 459; vgl. ferner MietSlg. 21.763/11; JBl. 1980, 151 mit Glosse von Bydlinski).

Ob der von der Beklagten am 22. Februar 1978 ausgesprochene Widerruf der Zusicherung von Annuitätenzuschüssen vom 6. Dezember 1971/29. April 1976 zu Recht geschah, richtet sich nach Punkt II/10 der Zusicherung, der § 11 WVG zum wesentlichen Bestandteil der Zusicherung gemacht hat, nach den in den Punkten II/1 bis 9 der Zusicherung enthaltenen Bedingungen und Auflagen sowie nach dem allgemeinen Zivilrecht. Da die genannten Bedingungen und

Auflagen sowie deren Aufnahme in die Zusicherung den gesetzlichen Bestimmungen des WVG entsprechen (siehe insbesondere §§ 6, 10 und 12 WVG), kann davon ausgegangen werden, daß sich der Förderungswerber ihnen dadurch unterwirft, daß er ein Förderungsansuchen nach dem genannten Gesetz stellt; in Ansehung der Kläger kommt noch hinzu, daß der Inhalt der Zusicherung vom 6. Dezember 1971 bereits fixiert war, bevor die Zusicherung auf den Zweitkläger überbunden wurde. Darin, daß das Berufungsgericht - um beurteilen zu können, ob sich die Beklagte bei Widerruf der Zusicherung am 22. Februar 1978 vertrags- und gesetzeskonform verhielt - bei der Auslegung der erwähnten vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen auch (das die gesamte Vollziehung - Verwaltung und Gerichtsbarkeit - beherrschende Legalitätsprinzip [Art. 18 Abs. 1 B-VG] und) den (damit im Zusammenhang stehenden) Begriff des gebundenen Ermessens (Art. 130 Abs. 2 B-VG) herangezogen hat, ist ein Rechtsfehler nicht zu erblicken, weil die Privatwirtschaftsverwaltung grundsätzlich gleichfalls dem Legalitätsprinzip unterliegt, wobei hier eine nähere Untersuchung der Frage, wie streng die Bindung an das Gesetz in der Hoheitsverwaltung und in der Privatwirtschaftsverwaltung im einzelnen ist, unterbleiben kann (vgl. dazu Walter-Mayer, Grundriß des österreichischen Bundesverfassungsrechts 5, 174 ff; Adamovich-Funk, Allgemeines Verwaltungsrecht 2, 107 ff); die Kläger räumen in der Revision selbst ein, daß auch dem auf dem Gebiet der Privatwirtschaft tätig werdenden Organwalter gesetzeskonformes Verhalten aufgetragen ist. Im übrigen kommt die zutreffende - mit der Meinung des Erstgerichtes übereinstimmende - Ansicht des Berufungsgerichtes, daß die Streitteile miteinander in bezug auf den vorliegenden Streitgegenstand in einem Privatrechtsverhältnis standen, ohnehin eindeutig dadurch zum Ausdruck, daß eine Sachentscheidung gefällt und die Zusicherung vom 6. Dezember 1971/29. April 1976 als Vereinbarung qualifiziert worden ist. Selbst wenn man - ungeachtet des Umstandes, daß § 11 WVG den Widerruf der Förderungszusicherung für den Fall der Nichterfüllung der in der schriftlichen Zusicherung festgesetzten Bedingungen und Auflagen zwingend (arg: "ist zu widerrufen") unter der Sanktion der Rückforderung der Bundesmittel im Sinne des § 5 Abs. 2 WVG (Kraßnig, WVG 30 Anm. 1 zu § 11; Brauner, WVG 29 Anm. 1 zu § 11) vorsieht, ohne danach zu unterscheiden, welche Bedingungen und Auflagen nicht erfüllt worden sind - der vom Berufungsgericht gefundenen Auslegung nicht beipflichten und die Meinung vertreten wollte, die durch die Landesregierung veranlaßte Feststellung der Gesamtbaukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers sei die einzige mögliche Rechtsfolge der nicht fristgerechten Vorlage der Endabrechnung durch den Förderungswerber, wäre damit für die Kläger nichts gewonnen:

Aus den von den Klägern nicht bekämpften erstgerichtlichen Feststellungen ergibt sich, worauf auch das Berufungsgericht zutreffend hingewiesen hat, daß die von den Klägern durchgeführten Verbesserungsarbeiten im Zeitpunkt des Widerrufs der Zusicherung (22. Februar 1978) und sogar bei Erstattung des Sachverständigengutachtens im gegenständlichen Verfahren (siehe auch das Gutachten des Gerichtssachverständigen Prof. Dipl. Ing. Walter E*** vom 12. April 1984, insbesondere S 51 f Punkt 8) noch immer nicht den Anforderungen der Gesundheit und Hygiene entsprachen. Aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Jänner 1982, Zahl 05/1153/78, 05/1154/78, geht hervor, daß die Baubehörde erster Instanz zu Recht hinsichtlich einiger von den gegenständlichen Verbesserungsarbeiten betroffener Wohnungen am 1. Juli 1977 die Erteilung der Benützungsbewilligung versagt und hinsichtlich anderer solcher Wohnungen im Juni 1977 baupolizeiliche Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien erteilt hatte. Damit steht fest, daß die Kläger in dem rechtlich entscheidenden Zeitpunkt des Widerrufs der Zusicherung die unter den Punkten II/1 und 2 der Zusicherung genannten Bedingungen und Auflagen (Ausführung der Verbesserungsarbeiten ohne Verzögerung, Erfüllung der Anforderungen der Gesundheit und Hygiene) nicht erfüllt hatten, mag auch die ursprünglich im Punkt II/1 der Zusicherung für die Verbesserungsarbeiten festgelegte Beginn- und Abschlußfrist, letztere bis zum 31. Dezember 1976, verlängert und die Durchführung der Verbesserungsarbeiten nach den mit dem Förderungsansuchen eingereichten Unterlagen infolge Widerstandes der Mieter zum Teil unmöglich geworden sein. Das allein läßt den Widerruf der Zusicherung gerechtfertigt erscheinen. Noch länger, als dies tatsächlich ohnehin geschehen ist, mußte die Beklagte nicht darauf warten, daß die Kläger die Bedingungen und Auflagen der Zusicherung erfüllten (vgl. dazu die bei Kraßnig, WVG 38 abgedruckten Besonderen Bemerkungen der Regierungsvorlage zu § 10 Abs. 2 WVG und Brauner, WVG 27 Anm. 8 zu § 10, wonach die Festsetzung einer Baubeginn- und Bauvollendungsfrist einen zügigen Arbeitsfortschritt gewährleisten sollte, um einen rationellen Einsatz der Förderungsmittel sicherzustellen). Daß sich die Beklagte in ihrem Widerrufsschreiben vom 22. Februar 1978 nicht ausdrücklich auch auf die Nichterfüllung dieser Bedingungen und Auflagen der Zusicherung berufen hat, schadet ihr nicht; maßgebend ist allein, daß diese Widerrufsründe im Zeitpunkt des Widerrufs tatsächlich vorhanden waren (vgl. dazu etwa die in MGA 2 32 unter Nr. 55 zu § 918 ABGB

abgedruckte Entscheidung HS II/24 sowie die aaO unter Nr. 31 bis 34 zu § 1162 ABGB abgedruckten Entscheidungen). Die Frage, ob die Beklagte die Förderungszusicherung wegen teilweiser Erfüllung der Bedingungen und Auflagen durch die Kläger allenfalls nur hinsichtlich des nicht erfüllten Teiles widerrufen hätte dürfen, kann mangels jeglichen diesbezüglichen Vorbringens der Kläger in erster Instanz auf sich beruhen.

Bei Berücksichtigung aller Umstände des vorliegenden Falles, insbesondere der im § 11 WVG verankerten Widerrufspflicht, fehlt es an den im § 863 ABGB normierten Voraussetzungen für die Annahme, die Beklagte habe durch ihr Verhalten ungeachtet der vorhandenen Widerrufsgründe schlüssig auf den Widerruf der Zusicherung verzichtet.

Das Berufungsgericht hat schließlich richtig erkannt, daß die Beklagte auch nicht der Vorwurf eines Handelns gegen Treu und Glauben wegen ihres dem Widerruf vorangegangenen Verhaltens trifft. Ohne die von der Verfahrens- und Beweisrüge der Beklagten betroffenen Feststellungen des Erstgerichtes zu überprüfen - eine Übernahme sämtlicher erstgerichtlicher Feststellungen durch das Berufungsgericht fand entgegen den Revisionsausführungen der Kläger nicht statt -, konnte das Berufungsgericht schon mit Rücksicht darauf, daß die hier in Rede stehenden Widerrufsgründe durch ihr längeres Andauern nur noch schwerwiegender geworden sind, zu dem Ergebnis gelangen, daß der Widerruf nicht treuwidrig erfolgt ist. Es war daher der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E07906

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00012.86.0408.000

Dokumentnummer

JJT_19860408_OGH0002_0050OB00012_8600000_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