jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1982/3/23 5Ob44/81

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.03.1982

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Ing. Alois H*****, und 2. Helga H*****, beide vertreten durch Dr. Alfred Peter Musil, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei „G*****" *****gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Dieter Böhmdorfer, Rechtsanwalt in Wien, wegen 22.089,90 S sA, infolge Rekurses der klagenden Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22. April 1981, GZ 41 R 200/81-16, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 10. November 1980, GZ 25 C 1401/79-10, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Im Vordergrund dieses Rechtsstreits steht das richtige Verständnis der aus der Vorschrift des § 17 Abs 1, Abs 2 und Abs 4 WGG abzuleitenden Wertänderung (Abnutzungsabwertung und Geldwertaufwertung) des Anspruchs auf Erstattung der von den Klägern bei Abschluss des Mietvertrags an die beklagte Eigentümerin der unter Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel errichteten Wohnhausanlage, in der die Kläger vom 1. 10. 1977 bis 30. 6. 1979 Mieter einer Wohnung waren, geleisteten Finanzierungsbeiträge. Der Erstbezug des Wohnhauses erfolgte am 1. 3. 1971 vor Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung. Der erste Mieter der dann von den Klägern übernommenen Wohnung leistete zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt 58.611 S. Den gleichen Betrag bezahlten die Kläger beim Abschluss des Mietvertrages als Finanzierungsbeitrag ohne Inanspruchnahme von Eigenmittelersatzdarlehen nach § 11 VBFG 1968.

Sie begehren von der Beklagten den Unterschiedsbetrag von 22.089,90 S samt Zinsen mit der Behauptung, sie hätten nach § 17 Abs 1 WGG Anspruch auf Rückzahlung ihres Finanzierungsbeitrags in dem nach § 17 Abs 4 WGG berechneten Ausmaß von 81.513,90 S. Die Beklagte habe innerhalb von drei Monaten nach der Räumung der Wohnung durch die Kläger einen neuen Mietvertrag abgeschlossen, vom neuen Mieter aber ohne ihre Zustimmung nur den Betrag von 59.424 S, verlangt und den Klägern ausgezahlt. Nach § 17 Abs 4 WGG seien die Beträge ab Erstbezug der Baulichkeit am 1. 3. 1971 bis zur Auflösung des Mietvertrags am 30. 6. 1979 mit 2 % pro Jahr abzuschreiben. Der so um

16.667 % abgewertete Betrag sei mit jenem Faktor aufzuwerten, der sich aus der Veränderung des Verbraucherpreisindex 1966 vom März 1971 bis April 1979 ergebe, und erhöhe sich daher um 66.892 % auf 81.513,90 S.

Die Beklagte trat diesem Begehren mit dem Einwand entgegen, die von den Klägern aus § 17 Abs 4 WGG abgeleitete Berechnungsmethode lasse die Vorschrift des § 17 Abs 1 WGG außer Betracht, wonach der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens geleisteten Beträge, vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung im gemäß § 17 Abs 4 WGG festgesetzten Ausmaß habe, würde die Aufwertung für einen Zeitraum, in welchem nicht die Kläger sondern ihre Vormieter das Kapital eingesetzt hatten, den Klägern als Gewinn verschaffen und widerspreche dem Kostendeckungsgrundsatz des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Nach Ansicht der Beklagten habe bei einem späteren als dem ersten Wechsel des Mieters oder Nutzungsberechtigten die Auf- und Abwertung erst einzusetzen, sobald das relevante Kapital geleistet sei.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Die vorliegende Gesetzeslücke , die aus dem Wortsinn des Abs 1 und Abs 4 des § 17 WGG folge, sei nach der Absicht des Gesetzgebers im Sinne des Standpunkts der Beklagten zu füllen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger Folge, hob das angefochtene Urteil auf, verwies die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück und sprach aus, dass das Verfahren in erster Instanz erst nach eingetretener Rechtskraft des Aufhebungsbeschlusses fortzusetzen sei. Es führte im Wesentlichen aus:

Die Kläger hätten gegen die Beklagte einen Schadenersatzanspruch erhoben, der daraus abzuleiten sei, dass nach der zur Anwendung gelangenden Vorschrift des § 17 Abs 2 WGG (§ 39 Abs 8 WGG) die Bauvereinigung einen neuen Miet- oder Nutzungsvertrag bis zum Ablauf von drei Monaten nach der Raumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands nur abschließen dürfe, wenn sich der nachfolgende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte verp1lichtet, eine Leistung in dem nach § 17 Abs 4 WGG ermittelten Ausmaß zu erbringen, es sei denn, der Ausscheidende stimme einer anders lautenden Vereinbarung schriftlich zu. Die Bauvereinigung werde dem Ausscheidenden das Fehlende zu ersetzen haben, wenn sie ohne seine schriftliche Zustimmung innerhalb der Frist von drei Monaten ab Raumung einen neuen Vertrag schließe, ohne den Nachfolger zu einer entsprechenden Leistung zu verpflichten. Ein unmittelbarer Anspruch des Ausscheidenden gegen die Bauvereinigung auf Bezahlung des Fehlenden bestehe nicht, weil diese den Betrag nach § 17 Abs 2 WGG unter Bedachtnahme auf Zahlungen nach Abs 1 zufolge § 17 Abs 3 Satz 2 GG erst innerhalb von 14 Tagen nach Leistungen durch den nachfolgenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten an den Ausscheidenden zu bezahlen habe. Die Leistung des Nachfolbers bestimme daher Fälligkeit und Ausmaß des von der Bauvereinigung an den Ausscheidenden zu leistenden Schadenersatzbetrags. Das Fehlen eines Verschuldens habe die nauvereinigung zu beweisen (§ 1298 ABGB).

Eine „Gesetzeslücke" zur Ermittlung des Betrags nach § 17 Abs 4 WGG liege auch bei mehrfachem Wechsel des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten nicht vor, die Beträge seien zunächst mit 2 % pro Jahr ab Erteilung der baubehördlichen Betrag sei mit jenem Faktor aufzuwerten, der sich aus der Veränderung des vom Österreichischen statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1976 oder der jeweils vorangegangene oder an seine Stelle tretenden Indizes ergebe. Dabei sei der Berechnung der Aufwertung der Indexwert des Monats, in dem die baubehördliche Benützungsbewilligung oder ab einem allfälligen früheren Beziehen der Baulichkeit abzuschreiben. Der so ermittelte Betrag sei mit jenem Faktor aufzuwerten, der sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Verbraucherpreisindex 1976 oder der jeweils vorangegangenen oder an seine Stelle tretenden Indizes ergebe. Dabei sei der Berechnung der Aufwertung der Indexwert des Monats, in dem die baubehördliche Benützungsbewilligung erteilt wurde oder - falls die Baulichkeit früher bezogen wurde - in dem der Bezug des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands erfolgte und der Indexwert des der Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands erfolgte und der Indexwert des der Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands zweitvorangegangene Monats zugrunde zu legen. Eigenmittelersatzdarlehen hätten bei der Berechnung des aufzuwertenden Betrags außer Betracht zu bleiben. Diese Regelung sei zwar offensichtlich nur auf den ersten Mieterwechsel zugeschnitten. Der Grundsatz, dass ein mehrfacher Mieterwechsel die Höhe des jeweils zu refundierenden Betrags nicht beeinflussen soll, werde gewahrt, wenn nicht nur beim ersten, sondern auch bei jedem weiteren Mieterwechsel der vom ersten Mieter geleistete Finanzierungsbeitrag der Berechnung zugrunde gelegt und von diesem ausgehend die 2%ige jährliche Abschreibung und die Aufwertung nach dem Verbraucherpreisindex vorgenommen wird. Solange die neuen Mieter

immer die vollen Regelbeträge bezahlten, sei diese Berechnungsmethode unproblematisch. Habe aber der ausscheidende zweite oder folgende Mieter nicht den vollen Regelbetrag geleistet, hätte ihre unmodifizierte Anwendung zur Folge, dass der Ausscheidende später mehr erhalte, als es der Aufwertung seiner eigenen Leistung - nach Berücksichtigung der Abschreibung - entsprechen würde. Aus den in den Absätzen 1 und 4 des § 17 WGG verwendeten Begriffen „Rückzahlung der von ihm (dem Ausscheidenden) geleisteten Beträge" (Abs 1) und „Aufwertung" (Abs 4) ergebe sich, dass der Gesetzgeber mit seiner Regelung lediglich die angemessene Werterhaltung der Gelddienstleistungen sicherstellen wollte, nicht aber dem Ausscheidenden einen über den inneren Wert der von ihm erbrachten Leistung hinausgehenden Ersatzanspruch einzuräumen gedachte. Die Berechnung der Kläger habe nur den Wortlaut, nicht aber den Sinn des Gesetzes für sich. Eine zu überspitzten Ergebnissen führende wortgetreue Auslegung müsse der Einsicht in den erkennbaren Willen des Gesetzgebers weichen. Es gehe aber auch nicht an, den vom Ausscheidenden geleisteten Betrag nur während der Miet-(Nutzungs-)dauer abzuwerten und aufzuwerten, weil damit die „Tendenz des relativ sinkenden Aufwertungsbetrags" nicht gewahrt würde, sondern sich stets ein höherer Betrag als der Ausgangsbetrag ergebe. Eine dem Willen des Gesetzgebers entsprechende Lösung ergebe sich, wenn man eine Relation zwischen dem vom zweiten (oder folgenden) Mieter tatsächlich nicht geleisteten vollen Regelbetrag R 1 und dem bei Ausscheiden des Vormieters vom zweiten oder folgenden Mieter tatsächlich geleisteten Finanzierungsbeitrag r 1 herstelle und davon ausgehe, dass dieses Verhältnis auch zwischen dem vollen Regelbetrag bei Ausscheiden des zweiten (oder folgenden) Mieters R 2 und dem ihm zu refundierenden Betrag r 2 bestehen müsse. Damit werde die der Nutzungsdauer von 50 Jahren entsprechende Abschreibung von 2 % pro Jahr ebenso berücksichtigt wie eine der eigenen Leistung des Ausscheidenden entsprechende aber dieser gegenüber nicht unverhältnismäßige Valorisierung. Zur Berechnung des vom Nachfolger zu fordernden Betrags in dem § 17 Abs 4 WGG entsprechenden Ausmaß nach der Formel r2 = R2 : R1 x r1 bedürfe es der Ermittlung der Werte des Index der Verbraucherpreise 1966 für März 1971 (Erstbezug) und des Index der Verbraucherpreise 1976 für Juli 1977 und April 1979, falls die von den Klägern behaupteten Räumungstermine zutreffen, was wie die Tatsache, dass die Beklagte innerhalb von drei Monaten nach Räumung der Wohnung durch die Kläger den neuen Mietvertrag abgeschlossen habe, und damit die Frist des § 17 Abs 2 WGG gewahrt sei, noch der Erörterung und Feststellung bedürfe. Bei der Berechnung werde der Abschreibungsfaktor von 2 % anteilsmäßig nach Maßgabe der jeweils zu berücksichtigenden Monate zugrundezulegen sei. Die Kläger bekämpfen mit ihrem Rekurs den Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts nur in Ansehung der dem Erstgericht überbundenen Rechtsansicht zur Berechnung jenes Betrags, zu dessen Leistung der Nachfolger von der Bauvereinigung zu verhalten war, wenn sie ohne schriftliche Zustimmung der Kläger zu einer anders lautenden Vereinbarung bis zum Ablauf von drei Monaten nach der Räumung durch die Kläger einen neuen Mietvertrag abgeschlossen hat. Sie beantragen, den Ergänzungsauftrag an das Erstgericht insoweit abzuändern, dass die Berechnung der Abwertung und Aufwertung auf der Grundlage des bei Erstbezug der Baulichkeit zu entrichtenden Finanzierungsbetrags zu erfolgen habe.

Obwohl die Kläger nicht die Aufhebung des abweisenden Urteils des Gerichts erster Instanz bekämpfen, weil auch sie der Ansicht des Berufungsgerichts nichts entgegensetzen können, dass es zur abschließenden Entscheidung des Rechtsstreits bei zutreffender rechtlicher Beurteilung noch ergänzender Feststellungen bedarf, ist der Rekurs zulässig. Er kann nämlich auch erhoben werden, wenn nur die aus der Begründung des Aufhebungsbeschlusses hervorgehenden dem Erstgericht erteilten Aufträge und Bindungen (§ 499 Abs 2 ZPO) eine Beschwer bilden (Fasching IV 414).

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist aber inhaltlich nicht begründet.

Vorweg ist festzuhalten, dass der erhobene Anspruch auf Ersatz eines Betrags gerichtet ist, der den Klägern durch Verletzung einer gesetzlichen Verpflichtung der Beklagten entgangen sein soll, und daher nicht ein nach § 22 Abs 1 Z 5 WGG im Verfahren außer Streitsachen zu entscheidender Anspruch auf Feststellung des nach § 17 WGG zurückzahlenden Betrags verfolgt wird.

Der Gesetzgeber hat der umständlichen und erst mühsam einzuordnenden Regelung des § 17 WGG die Rechtsfolgen auf den geleisteten Finanzierungsbetrag im Falle der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags nicht sehr klar zum Ausdruck gebracht. Der Ausscheidende hat zunächst nach § 17 Abs 1 WGG einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten und um eine Absetzung für Abschreibung von jährlich 2 % seit Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder früherem Beziehen der

Baulichkeit verminderten Beträge, die nach § 17 Abs 3 Satz 1 WGG binnen acht Wochen nach Räumung an den Ausscheidenden auszuzahlen sind. Nach § 17 Abs 3 Satz 2 WGG ist ihm weiter der Unterschiedsbetrag auf den (höheren) vom Nachfolger geleisteten Betrag binnen 14 Tagen ab dessen Leistung zu bezahlen, weil der Ausscheidende nach § 17 Abs 2 Satz 1 WGG dann, wenn die Bauvereinigung für den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand einen neuen Vertrag abschließt, einen Anspruch auf den gesamten vom Nachfolger geleisteten Betrag hat. Bis zum Ablauf von drei Monaten nach der Räumung darf die Bauvereinigung einen neuen Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag bei Fehlen einer schriftlichen Zustimmung des Ausscheidenden nur abschließen, wenn sich der Nachfolger verpflichtet, eine Leistung in dem gemäß Abs 4 ermittelten Ausmaß zu erbringen. Dieser Abs 4 des § 17 WGG sieht nun nicht nur die bereits erwähnte linear auf 50 Jahre verteilte Abschreibung um 2 % jährlich vor, sondern schreibt sodann eine Werterhaltung des um die Abschreibung verminderten Betrags durch Anpassung an Vergleichswerte des Verbraucherpreisindex 1976 (bzw für die Zeit vom 1. 1. 1967 bis 31. 12. 1976 den Verbraucherpreisindex 1966 unter Berücksichtigung der Verkettungsfaktoren) vor. Ausgangsbasis ist nach dem Wortlaut des § 17 Abs 4 WGG sowohl für die Abschreibung als auch die Aufwertung der Zeitpunkt der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder bei früherem Beziehen der Baulichkeit dieser Zeitpunkt. Wie das Berufungsgericht zutreffend darlegte, wird die Anordnung des Gesetzes beim ersten Wechsel des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten und auch dann, wenn jeweils nach dieser Methode vorgegangen wird, unschwer zu befolgen und das angestrebte Ziel der Regelung erreichbar sein. Der Ansicht der Kläger, es sei in jedem Fall in wörtlicher Ausführung der an den Erstbezug der Baulichkeit (oder früheren Zeitpunkt der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung) anknüpfenden und die Höhe des vom ausscheidenden (Folge-)Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten tatsächlich geleisteten Betrags vernachlässigenden Berechnung stets nur der vom Erstbezieher zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Betrag zunächst durch Abschreibung vermindern und dann aufzuwerten, kann nicht gefolgt werrden. Aus den Gesetzesmaterialien lässt sich für die eine oder andere Ansicht nicht viel gewinnen. Nach dem Bericht des Bautenausschusses (1220 BlgNR 14. GP) wurde die in der Regierungsvorlage noch vorgesehene Textierung des § 17 Abs 2 Satz 1 (dort § 16 Abs 2), wonach der Anspruch des Ausscheidenden auf den vom Nachfolger geleisteten Betrag nach oben mit dem nach Abs 4 ermittelten Ausmaß begrenzt war, geändert und der Halbsatz: „höchstens in dem nach Abs 4 ermittelten Ausmaß" (RV 760 BlgNR 14. GP) entfernt. Durch diese vorgesehene Formulierung sei sichergestellt, dass dem Ausscheidenden das zur Gänze zufalle, was die Bauvereinigung vom Nachfolger erhalte. Der zweite Satz (des § 17 Abs 2 WGG) gewährleiste, dass dem Ausscheidenden bei Vertragsabschluss bis zum Ablauf von drei Monaten ein im Verhältnis zu Abs 1 (des § 17 WGG) durch Aufwertung erhöhter Betrag zustehe (AB 1220 BlgNR 14. GP zu § 17 Abs 2).

Daraus folgt nur, dass der Ausscheidende, der jedenfalls einen Anspruch auf Rückzahlung des von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Betrags, vermindert um die Abschreibung von 2 % pro Jahr, hat darüber hinaus Anspruch auf einen vom Nachfolgenden bezahlten Mehrbetrag hat, sodass der Bauvereinigung insoweit nichts zukommen kann, weil sie einen Mehrbetrag innerhalb von 14 Tagen ab Leistung durch den Nachfolgenden an den Ausscheidenden abzuführen hat. Kommt es bis zum Ablauf von drei Monaten zum Vertragsabschluss mit dem Nachfolgenden, hat die Bauvereinigung überdies dafür zu sorgen, dass der Nachfolgende zur Zahlung des dem Ausscheidenden nach Aufwertung zustehenden Betrags verpflichtet wird, es sei denn, der Ausscheidende verzichte auf sein Recht schriftlich durch Zustimmung zu einer anders lautenden Vereinbarung.

Damit ist aber noch nicht klar, welcher Betrag dem Ausscheidenden nach § 17 Abs 2 WGG, der das Ausmaß der Ermittlung nach § 17 Abs 4 WGG unterwirft, zustehen soll. Immerhin kann davon ausgegangen werden, dass im Bautenausschuß die Meinung vertreten wurde, die hier maßgebliche Vorschrift des § 17 Abs 2 Satz 2 WGG solle dem Ausscheidenden dann, wenn die Bauvereinigung innerhalb von drei Monaten nach der Räumung die Wohnung neu vergebe und einen Vertrag mit dem Nachfolgenden abschließe, über seinen Anspruch auf Rückzahlung des um den Abschreibungsbetrag verminderten eigenen Kapitaleinsatzes (Finanzierungsbetrag) nach § 17 Abs 1 WGG hinaus auch eine Aufwertung dieses Betrags zur Geldwerterhaltung sichern, von welcher allerdings Beträge, die durch Eigenmittelersatzdarlehen nach § 11 WBFG 1968 aufgebracht wurden, nach § 17 Abs 4 letzter Satz auszuscheiden sind.

Der Zweck der Regelung des § 17 WGG kann nicht darin erblickt werden, für Miet- und Nutzungsverträge, die von der Bauvereinigung bis zum Ablauf von drei Monaten nach Räumung des Miet- oder Nutzungsgegendstands durch den Ausscheidenden geschlossen werden einen allein durch die Höhe des seinerzeit im Zusammenhang mit dem erstmaligen Bezug geleisteten Grund- und Baukostenbeitrags (§ 18 Satz 2 WGG), den seit dem im § 17 Abs 4 Satz 1

WGG angeführten Zeitpunkt des Erstbezugs oder der Erteilung der Benützungsbewilligung verstrichenen Zeitraum (Abschreibungszeit) und die seither eingetretene Geldwertänderung bestimmten objektiv festgelegten Betrag festzusetzen, zu dessen Zahlung der Nachfolgende stets vertraglich zu verbinden ist, sondern zu sichern, dass ohne Zustimmung des Ausscheidenden sein Anspruch auf Aufwertung der ihm zustehenden Rückzahlungsforderung nicht voreilig vereitelt wird, indem die Bauvereinigung kurzfristig neu vergibt, ohne den Nachfolgenden zu verpflichten, eine auch die Aufwertung des Rückzahlungsanspruchs des Ausscheidenden einschließende Leistung zu erbringen. Die in der Anknüpfung an den Erstbezug und den seinerzeit geleisteten Finanzierungsbeitrag gelegene Berechnungsproblematik wurde auch schon erkannt und eine Lösung dahin vorgeschlagen, bei einem zweiten und folgenden Wechsel eine Zweiteilung des später vom Mieter (Nutzungsberechtigten) geleisteten und ihm als Einheit erscheinenden Betrags in einen ursprünglichen Beitrag und einen allfälligen Aufwertungsbetrag nach § 17 Abs 4 WGG vorzunehmen (Korinek-Funk-Scherz-Weinberger-Wieser, Kommentar und Handbuch zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, 55 Anm 4 zu § 17). Dieser im Gesetz nicht Deckung findenden Aufspaltung der Leistung des (Folge-)Mieters, die überdies für den vorliegenden Streitfall keine Lösung bringt, weil hier die Kläger einen nicht aufgewertetren Betrag bezahlt haben, ist aber bereits Würth (Buchbesprechung ZfRV 1981, 66) entgegengetreten. Sein Vorschlag, den seinerzeit geleisteten Finanzierungsbeitrag erst ab dem Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung durch den konkreten Mieter abzuschreiben, wird aber dem Grundprinzip der in das WGG aufgenommenen Neuregelung des Rückzahlungsanspruchs nicht gerecht, die einerseits eine linear mit 2 % jährlich vorzunehmende und auf eine ab Bezug laufende mit 50 Jahren eingeschätzte wirtschaftliche Nutzungsdauer abgestellte Abschreibung vorsieht, andererseits dem latenten Bedürfnis nach angemessener Werterhaltung der Geldleistungen der Mieter (Nutzungsberechtigten) im Zusammenhang mit der Verschaffung einer Sozialwohnung abhelfen will (Korinek-Funk-Scherz-Weinberger-Wieser, aaO, 54 Anm 1 zu § 17). Das Berufungsgericht hat daher auch richtig erkannt, dass eine Verschiebung des Vergleichszeitpunkts vom im § 17 Abs 4 Satz 1 WGG angeführten Termin (Erstbezug oder Benützungsbewilligung) auf den Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung durch den ausscheidenden (Folge-)Mieter der Tendenz des relativ sinkenden Aufwertungsbetrags widersprechen und dazu führen würde, dass - solange der Aufwertungsfaktor über 2 % jährlich liegt - immer ein höherer Endbetrag als der Ausgangsbetrag zu entrichten wäre. Der vom Gesetzgeber angestrebten Regelung entspricht es daher, die Leistung des Ausscheidenden an Finanzierungsbeiträgen im gleichen Verhältnis abzuschreiben und sodann aufzuwerten, wie wenn stets die Leistung bei Erstbezug im Ausmaß nach § 17 Abs 4 WGG erbracht worden wäre. Nur dann wird nämlich vermieden, dass der Ausscheidende, der nicht einen nach § 17 Abs 4 WGG ermittelten Betrag bezahlte, sei es, daß er den Vertrag mit der Bauvereinigung vor Inkrafttreten des WGG geschlossen hat - wie die Kläger -, sei es, dass er erst nach Ablauf von drei Monaten nach Raumung durch den Vorgänger seinen Vertrag erhielt oder dieser einer anderen Vereinbarung schriftlich zugestimmt hatte, einen von Zufall, der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt oder dem Geschick der Organe der Bauvereinigung und eigenem Bemühen abhangigen Aufwertungsgewinn einstreift, der jedem Zusammenhang mit seiner eigenen Leistung gelöst ist. Der Ausscheidende hat nach § 17 Abs 1 WGG jedenfalls Anspruch auf Rückzahlung des um die Abschreibung verminderten eigenen Finanzierungsbeitrags. Er hat darüber hinaus Anspruch darauf, dass dieser nach Betrag nach Abs 1 des § 17 WGG auch in seinem Geldwert erhalten wird und ihm eine Aufwertung seiner Leistung zukommt, wenn innerhalb von drei Monaten nach der Räumung mit einem Nachfolgenden ein neuer Miet- oder Nutzungsvertrag geschlossen wird und er nicht einer anderen Vereinbarung schriftlich zugestimmt hat. Dass ihm darüber hinaus ein auf einen Zeitraum, in welchem er keine Rechte an dem Objekt hatte und keine Leistungen dafür aufgebracht hatte, entfallender Aufwertungsbetrag zukommen soll, ist der Regelung des § 17 WGG, sieht man sie nich taus dem Zusammenhang gerissen sondern in der Gesamtsicht der Normen, nicht zu entnehmen. Die Klager wenden sich daher zu Unrecht gegen die vom Berufungsgericht aufgezeigte, dem Gesetz und der Sachlage gerecht werdende Berechnungsmethode. Auch bei dieser Anwendung des § 17 WGG bleibt die Vorschrift des § 18 WGG sinnvoll, wonach in den Miet- und sonstigen Nutzungsverträgen zwingend der im § 17 Abs 4 erster Satz WGG angeführte Zeitpunkt sowie jene Beträge anzuführen sind, die im Zusammenhang mit dem erstmaligen Bezug als Grund- und Baukostenbeträge zu leisten waren, weil diese Daten für die Verhältnisrechnung benötigt werden und sich daraus nach Abwertung und allfälliger Aufwertung die Obergrenze der Leistung in dem gemäß § 17 Abs 4 WGG ermittelten Ausmaß errechnen lässt.

Dass dann der Sachverhalt noch ungenügend geklärt ist, um beurteilen zu können, ob die Beklagte ihre vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber den Klägern verletzte und ihnen zum Ersatz eines Ausfalls verpflichtet ist, bestreiten die Rekurswerber gar nicht. Der Oberste Gerichtshof ist nicht Tatsacheninstanz und kann

Ergänzungsaufträgen des Berufungsgerichts nur entgegentreten, wenn sie auf einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung beruhen. Rekurskosten wurden daher nicht verzeichnet.

Eine Kostenentscheidung entfällt daher.

Anmerkung

E913485Ob44.81

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1982:0050OB00044.81.0323.000

Zuletzt aktualisiert am

24.08.2009

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