

# TE OGH 2001/1/16 5Ob323/00m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.01.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller Franz und Gerheide K\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Johann Buchner, Mag. Ingeborg Haller, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige S\*\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Raits Ebner Rechtsanwälte GmbH in 5020 Salzburg, wegen Feststellung des nach § 17 WGG zurückzuzahlenden Betrages gemäß § 22 Abs 1 Z 12 WGG (ATS 23.446,--), infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 19. Oktober 2000, GZ 54 R 244/00x-15, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Saalfelden vom 19. Mai 2000, GZ 1 Nc 166/99x-13, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller Franz und Gerheide K\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Johann Buchner, Mag. Ingeborg Haller, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige S\*\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Raits Ebner Rechtsanwälte GmbH in 5020 Salzburg, wegen Feststellung des nach Paragraph 17, WGG zurückzuzahlenden Betrages gemäß Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 12, WGG (ATS 23.446,--), infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 19. Oktober 2000, GZ 54 R 244/00x-15, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Saalfelden vom 19. Mai 2000, GZ 1 Nc 166/99x-13, abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller haben die für ihre Revisionsrekursbeantwortung verzeichneten Vertretungskosten selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin, eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH, ist Eigentümerin der im Jahre 1973 erstbezogenen Wohnanlage in \*\*\*\*\*. Die Antragsteller benutzten die Wohnung top 24 dieser Anlage vom 1. 12. 1976 bis zum 30. 8. 1998.

Der Erstmietter dieser Wohnung, der am 29. 11. 1973 eingezogen war, hatte einen Baukostenzuschuss von S 43.520,-- zu leisten. Davon brachte er S 4.720,-- aus Eigenmitteln auf; der Rest von S 38.800,-- wurde mit einem Eigenmittlersatzdarlehen des Landes Salzburg finanziert.

Der Erstmietter benützte die Wohnung bis 30. 11. 1975. Bis dahin hatte er Darlehensraten von S 1.940,-- bezahlt. Bei seinem Ausscheiden wurde ein gemäß § 17 Abs 4 WGG aufgewerteter Rückzahlungsbetrag von S 4.531,-- ermittelt; dazu kamen S 388,-- aus dem Eigenmittlersatzdarlehen. Der Erstmietter benützte die Wohnung bis 30. 11. 1975. Bis dahin hatte er Darlehensraten von S 1.940,-- bezahlt. Bei seinem Ausscheiden wurde ein gemäß Paragraph 17, Absatz 4, WGG aufgewerteter Rückzahlungsbetrag von S 4.531,-- ermittelt; dazu kamen S 388,-- aus dem Eigenmittlersatzdarlehen.

Der Nachfolgemietter, der die Wohnung bis 30. 11. 1976 benutzte, hatte einen Baukostenzuschuss von S 41.779,-- zu zahlen. Da er die Voraussetzungen für die Erlangung eines Eigenmittlersatzdarlehens nicht erfüllte, musste er den gesamten Betrag aus Eigenmitteln aufbringen. Das Eigenmittlersatzdarlehen wurde unter einem storniert; es gab in der Folge keine weitere Zusicherung eines Eigenmittlersatzdarlehens für Mieter der gegenständlichen Wohnung.

Die nunmehrigen Antragsteller leisteten beim Einzug in die Wohnung am 1. 12. 1976 ebenfalls einen Finanzierungsbeitrag von S 41.779,--. Als sie am 30. 8. 1998 auszogen, überwies ihnen die Antragsgegnerin gemäß § 17 WGG S 24.609,--. Die nunmehrigen Antragsteller leisteten beim Einzug in die Wohnung am 1. 12. 1976 ebenfalls einen Finanzierungsbeitrag von S 41.779,--. Als sie am 30. 8. 1998 auszogen, überwies ihnen die Antragsgegnerin gemäß Paragraph 17, WGG S 24.609,--.

Die Antragsteller begehren nun die Neuberechnung des gemäß § 17 WGG zu erstattenden Rückzahlungsbetrages und die Schaffung eines entsprechenden Rückzahlungstitels. Ihrer Berechnung nach betrage der korrekte Rückzahlungsbetrag S 48.155,--, was abzüglich der bereits geleisteten Zahlung eine Forderung von S 23.446,-- ergebe. Die Antragsgegnerin habe nicht berücksichtigt, dass das dem Erstmietter gewährte Eigenmittlersatzdarlehen bei seinem Auszug nach zwei Jahren storniert, gekündigt und wohl auch zurückgezahlt worden sei und der Zweitmieter ein Eigenmittlersatzdarlehen überhaupt nicht in Anspruch habe nehmen können. Auch ihnen, den Antragstellern, sei kein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt worden. Sollte das dem Erstmietter gewährte Eigenmittlersatzdarlehen nicht gekündigt worden sein, wäre die Antragsgegnerin bereichert, weil sie dann einerseits den offenen Darlehensrest von zumindest S 36.860,-- (S 38.800,-- abzüglich S 1.940,--) als auch den Finanzierungsbeitrag des Nachfolgemietters lukriert hätte. Sollte das Eigenmittlersatzdarlehen tatsächlich nicht gekündigt worden sein, wäre dieses mit dem Auszug des Erstmietters auf null gestellt und bereinigt worden. Diesen Fall dem § 15 ERVO zu unterstellen, würde jedoch dem Geist dieser Bestimmung widersprechen. Die Antragsteller begehren nun die Neuberechnung des gemäß Paragraph 17, WGG zu erstattenden Rückzahlungsbetrages und die Schaffung eines entsprechenden Rückzahlungstitels. Ihrer Berechnung nach betrage der korrekte Rückzahlungsbetrag S 48.155,--, was abzüglich der bereits geleisteten Zahlung eine Forderung von S 23.446,-- ergebe. Die Antragsgegnerin habe nicht berücksichtigt, dass das dem Erstmietter gewährte Eigenmittlersatzdarlehen bei seinem Auszug nach zwei Jahren storniert, gekündigt und wohl auch zurückgezahlt worden sei und der Zweitmieter ein Eigenmittlersatzdarlehen überhaupt nicht in Anspruch habe nehmen können. Auch ihnen, den Antragstellern, sei kein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt worden. Sollte das dem Erstmietter gewährte Eigenmittlersatzdarlehen nicht gekündigt worden sein, wäre die Antragsgegnerin bereichert, weil sie dann einerseits den offenen Darlehensrest von zumindest S 36.860,-- (S 38.800,-- abzüglich S 1.940,--) als auch den Finanzierungsbeitrag des Nachfolgemietters lukriert hätte. Sollte das Eigenmittlersatzdarlehen tatsächlich nicht gekündigt worden sein, wäre dieses mit dem Auszug des Erstmietters auf null gestellt und bereinigt worden. Diesen Fall dem Paragraph 15, ERVO zu unterstellen, würde jedoch dem Geist dieser Bestimmung widersprechen.

Die Antragsgegnerin hat die Abweisung des Feststellungs- und Rückzahlungsbegehrens der Antragsteller beantragt. Sie habe unter Zugrundelegung der §§ 17 WGG und 15 ERVO korrekt abgerechnet, da nach der letztgenannten Bestimmung der Betrag, von dem die Absetzung für Abschreibung (AfA) nach § 17 Abs 1 WGG vorzunehmen sei, auch Beiträge für die Eigenmittlersatzdarlehen oder andere Finanzierungshilfen aus öffentlichen Mitteln umfasse, diese Beträge aber bei der Berechnung des aufzuwertenden Betrages gemäß § 17 Abs 4 WGG stets außer Acht zu bleiben hätten, selbst wenn sie getilgt wurden. Die Antragsgegnerin hat die Abweisung des Feststellungs- und Rückzahlungsbegehrens der Antragsteller beantragt. Sie habe unter Zugrundelegung der Paragraphen 17, WGG und 15 ERVO korrekt abgerechnet, da nach der letztgenannten Bestimmung der Betrag, von dem die Absetzung für Abschreibung (AfA) nach Paragraph 17, Absatz eins, WGG vorzunehmen sei, auch Beiträge für die

Eigenmittlersatzdarlehen oder andere Finanzierungshilfen aus öffentlichen Mitteln umfasse, diese Beträge aber bei der Berechnung des aufzuwertenden Betrages gemäß Paragraph 17, Absatz 4, WGG stets außer Acht zu bleiben hätten, selbst wenn sie getilgt wurden.

Das Erstgericht gab dem Begehren der Antragsteller (im Wesentlichen auf Basis des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts) vollinhaltlich statt. In seinen Rechtsausführungen verwies es zunächst auf den Wortlaut der §§ 17 WGG und 15 ERVO 1994 und meinte, Sinn und Zweck des letzten Satzes des § 15 ERVO sei zweifellos, dass der Gesetzgeber einem Mieter, der ohnehin schon durch öffentliche Mittel (wie zB ein Eigenmittlersatzdarlehen) die Finanzierung erleichtert erhalte, nicht auch noch den Vorteil verschaffen wollte, die schon eine Begünstigung bedeutenden gewährten öffentlichen Mittel, selbst wenn sie schon getilgt wurden, noch zusätzlich aufzuwerten. Offensichtlich sollte damit nur eine doppelte Begünstigung (zinsenloses Darlehen einerseits - Aufwertung andererseits) vermieden werden. Davon könne im vorliegenden Fall keine Rede sein. Das dem Erstmietter gewährte Eigenmittlersatzdarlehen sei storniert worden und, wie die Antragsgegnerin dargelegt habe, gegenüber dem Gläubiger Land Salzburg auch vollständig erledigt worden. Sowohl der Zweitmieter als auch die Antragsteller hätten den vollen für sie ermittelten Finanzierungsbeitrag aus Eigenmitteln aufbringen müssen. Da es bei der Ermittlung des Rückzahlungsbetrages nach § 17 WGG hinsichtlich des Erstmietters keine Aufwertung des das Ersatzdarlehen betreffenden Teiles gegeben habe, hätten auch die den Nachmietern vorgeschriebenen Beträge keinerlei Begünstigungen aus öffentlichen Mitteln enthalten. Es sei daher nicht gerechtfertigt, das seinerzeit dem Erstmietter gewährte Eigenmittlersatzdarlehen den nachfolgenden Mietern in Rechnung zu stellen; dies würde zu einer ungerechtfertigten und vom Gesetzgeber auch nicht beabsichtigten massiven finanziellen Benachteiligung des (mit dem Baukostenzuschuss voll belasteten) ausscheidenden Mieters führen. Ausgehend von dem von den Antragstellern eingezahlten Finanzierungsbeitrag (S 41.779,--) ergebe sich bei Beachtung der Bestimmungen des § 17 Abs 4 WGG unter Ausklammerung des § 15 ERVO ein aufgewerteter Rückzahlungsbetrag von S 48.155,--.

Das Erstgericht gab dem Begehren der Antragsteller (im Wesentlichen auf Basis des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts) vollinhaltlich statt. In seinen Rechtsausführungen verwies es zunächst auf den Wortlaut der Paragraphen 17, WGG und 15 ERVO 1994 und meinte, Sinn und Zweck des letzten Satzes des Paragraph 15, ERVO sei zweifellos, dass der Gesetzgeber einem Mieter, der ohnehin schon durch öffentliche Mittel (wie zB ein Eigenmittlersatzdarlehen) die Finanzierung erleichtert erhalte, nicht auch noch den Vorteil verschaffen wollte, die schon eine Begünstigung bedeutenden gewährten öffentlichen Mittel, selbst wenn sie schon getilgt wurden, noch zusätzlich aufzuwerten. Offensichtlich sollte damit nur eine doppelte Begünstigung (zinsenloses Darlehen einerseits - Aufwertung andererseits) vermieden werden. Davon könne im vorliegenden Fall keine Rede sein. Das dem Erstmietter gewährte Eigenmittlersatzdarlehen sei storniert worden und, wie die Antragsgegnerin dargelegt habe, gegenüber dem Gläubiger Land Salzburg auch vollständig erledigt worden. Sowohl der Zweitmieter als auch die Antragsteller hätten den vollen für sie ermittelten Finanzierungsbeitrag aus Eigenmitteln aufbringen müssen. Da es bei der Ermittlung des Rückzahlungsbetrages nach Paragraph 17, WGG hinsichtlich des Erstmietters keine Aufwertung des das Ersatzdarlehen betreffenden Teiles gegeben habe, hätten auch die den Nachmietern vorgeschriebenen Beträge keinerlei Begünstigungen aus öffentlichen Mitteln enthalten. Es sei daher nicht gerechtfertigt, das seinerzeit dem Erstmietter gewährte Eigenmittlersatzdarlehen den nachfolgenden Mietern in Rechnung zu stellen; dies würde zu einer ungerechtfertigten und vom Gesetzgeber auch nicht beabsichtigten massiven finanziellen Benachteiligung des (mit dem Baukostenzuschuss voll belasteten) ausscheidenden Mieters führen. Ausgehend von dem von den Antragstellern eingezahlten Finanzierungsbeitrag (S 41.779,--) ergebe sich bei Beachtung der Bestimmungen des Paragraph 17, Absatz 4, WGG unter Ausklammerung des Paragraph 15, ERVO ein aufgewerteter Rückzahlungsbetrag von S 48.155,--.

Das Rekursgericht änderte die erstinstanzliche Entscheidung in der Weise ab, dass es die Antragsgegnerin schuldig erkannte, den Antragstellern restliche S 13.056,28 zu zahlen. Dies aus folgenden Erwägungen:

Die Problematik des vorliegenden Falles reduziere sich darauf, in welchem Umfang einem Nachmieter, der selbst kein Eigenmittlersatzdarlehen in Anspruch genommen hat, geleistete Finanzierungsbeiträge bei Beendigung seines Mietverhältnisses zurückzuzahlen sind bzw wie die Ermittlung - und hier insbesondere eine Indexierung - solcher Beträge (AfA zuzüglich Aufwertung) unter Bedachtnahme auf § 17 WGG und § 15 ERVO stattzufinden hat, wenn ein früherer Mieter der betreffenden Wohneinheit ein - zwischenzeitig nicht mehr bestehendes - Eigenmittlersatzdarlehen beansprucht hat.

Die Problematik des vorliegenden Falles reduziere sich darauf, in welchem Umfang einem Nachmieter, der selbst kein Eigenmittlersatzdarlehen in Anspruch genommen hat, geleistete

Finanzierungsbeiträge bei Beendigung seines Mietverhältnisses zurückzuzahlen sind bzw wie die Ermittlung - und hier insbesondere eine Indexierung - solcher Beträge (AfA zuzüglich Aufwertung) unter Bedachtnahme auf Paragraph 17, WGG und Paragraph 15, ERVO stattzufinden hat, wenn ein früherer Mieter der betreffenden Wohneinheit ein - zwischenzeitig nicht mehr bestehendes - Eigenmittellersatzdarlehen beansprucht hat.

Hier könne zunächst darauf verwiesen werden, dass der Oberste Gerichtshof in einem teilweise vergleichbaren Fall (in dem es allerdings um die dem Vormieter zugute kommende Differenz ging, die dem Nachfolgemmieter abverlangt wurde) die Auffassung vertrat (5 Ob 44/81 = SZ 55/40 = MietSlg 34.616/10), dass der Gesetzgeber in der umständlichen und erst mühsam einzuordnenden Regelung des § 17 WGG die Rechtsfolgen auf den geleisteten Finanzierungsbeitrag im Fall der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages nicht sehr klar zum Ausdruck gebracht habe. Jedenfalls habe der Ausscheidende zunächst nach § 17 Abs 1 WGG einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten und um eine AfA von jährlich 2 % seit Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder früherem Beziehen der Baulichkeit verminderten Beträge. § 17 Abs 4 WGG sehe nun aber nicht nur die bereits erwähnte linear auf 50 Jahre verteilte Abschreibung um 2 % jährlich vor, sondern schreibe auch eine Werterhaltung des um die Abschreibung verminderten Betrages 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 sei nach dem Wortlaut des § 17 Abs 4 WGG sowohl für die Abschreibung als auch für die Aufwertung der Zeitpunkt der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei früherem Bezug der Baulichkeit dieser Zeitpunkt. Hier könne zunächst darauf verwiesen werden, dass der Oberste Gerichtshof in einem teilweise vergleichbaren Fall (in dem es allerdings um die dem Vormieter zugute kommende Differenz ging, die dem Nachfolgemmieter abverlangt wurde) die Auffassung vertrat (5 Ob 44/81 = SZ 55/40 = MietSlg 34.616/10), dass der Gesetzgeber in der umständlichen und erst mühsam einzuordnenden Regelung des Paragraph 17, WGG die Rechtsfolgen auf den geleisteten Finanzierungsbeitrag im Fall der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages nicht sehr klar zum Ausdruck gebracht habe. Jedenfalls habe der Ausscheidende zunächst nach Paragraph 17, Absatz eins, WGG einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten und um eine AfA von jährlich 2 % seit Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder früherem Beziehen der Baulichkeit verminderten Beträge. Paragraph 17, Absatz 4, WGG sehe nun aber nicht nur die bereits erwähnte linear auf 50 Jahre verteilte Abschreibung um 2 % jährlich vor, sondern schreibe auch eine Werterhaltung des um die Abschreibung verminderten Betrages 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 sei nach dem Wortlaut des Paragraph 17, Absatz 4, WGG sowohl für die Abschreibung als auch für die Aufwertung der Zeitpunkt der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei früherem Bezug der Baulichkeit dieser Zeitpunkt.

Die Auffassung, es sei in jedem Fall in wörtlicher Ausführung der an den Erstbezug der Baulichkeit anknüpfenden und die Höhe des vom ausscheidenden (Folge-)Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten tatsächlich geleisteten Betrages vernachlässigenden Berechnung stets nur der vom Erstbezieher zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleistete Betrag zunächst durch Abschreibung zu vermindern und dann aufzuwerten, habe das Höchstgericht in der genannten Entscheidung bereits als unzutreffend beurteilt und verworfen. Maßgeblich seien ganz offensichtlich doch der Zeitpunkt des Beginnes des Mietverhältnisses des jeweiligen Antragstellers (und nicht eines früheren Erstmieters) und die vom konkreten Antragsteller tatsächlich geleisteten Finanzierungsbeiträge. Der Vorschlag Würths (in dessen Buchbesprechung ZfRV 1981, 66), den seinerzeit geleisteten Finanzierungsbeitrag erst ab dem Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung durch den konkreten Mieter abzuschreiben, werde dem Grundprinzip der in das WGG aufgenommenen Neuregelung des Rückzahlungsanspruches nicht gerecht, die einerseits eine linear mit 2 % jährlich vorzunehmende und auf eine ab Bezug laufende mit 50 Jahren eingeschätzte wirtschaftliche Nutzungsdauer abgestellte Abschreibung vorsehe, andererseits dem latenten Bedürfnis nach angemessener Werterhaltung der Geldleistungen der Mieter (Nutzungsberechtigten) im Zusammenhang mit der Verschaffung einer Sozialwohnung abhelfen wolle (Korinek/Funk 54 Anm 1 zu § 17), und daher in der zitierten Entscheidung vom Höchstgericht abgelehnt. Die Auffassung, es sei in jedem Fall in wörtlicher Ausführung der an den Erstbezug der Baulichkeit anknüpfenden und die Höhe des vom ausscheidenden (Folge-)Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten tatsächlich geleisteten Betrages vernachlässigenden Berechnung stets nur der vom Erstbezieher zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleistete Betrag zunächst durch Abschreibung zu vermindern und dann aufzuwerten, habe das Höchstgericht in der genannten Entscheidung bereits als unzutreffend beurteilt und verworfen.

Maßgeblich seien ganz offensichtlich doch der Zeitpunkt des Beginnes des Mietverhältnisses des jeweiligen Antragstellers (und nicht eines früheren Erstmieters) und die vom konkreten Antragsteller tatsächlich geleisteten Finanzierungsbeiträge. Der Vorschlag Würths (in dessen Buchbesprechung ZfRV 1981, 66), den seinerzeit geleisteten Finanzierungsbeitrag erst ab dem Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung durch den konkreten Mieter abzuschreiben, werde dem Grundprinzip der in das WGG aufgenommenen Neuregelung des Rückzahlungsanspruches nicht gerecht, die einerseits eine linear mit 2 % jährlich vorzunehmende und auf eine ab Bezug laufende mit 50 Jahren eingeschätzte wirtschaftliche Nutzungsdauer abgestellte Abschreibung vorsehe, andererseits dem latenten Bedürfnis nach angemessener Werterhaltung der Geldleistungen der Mieter (Nutzungsberechtigten) im Zusammenhang mit der Verschaffung einer Sozialwohnung abhelfen wolle (Korinek/Funk 54 Anmerkung 1 zu Paragraph 17,)), und daher in der zitierten Entscheidung vom Höchstgericht abgelehnt.

Für den gegenständlichen Fall, in dem es anders als in der zitierten höchstgerichtlichen Entscheidung nicht um die Herausgabe eines von einem Nachmieter geleisteten höheren Differenzbetrages gehe, sondern um die schon dargestellte Valorisierungsproblematik eines zur Gänze aus Eigenmitteln erbrachten Finanzierungsbeitrages eines Nachmieters, wenn der Erstmieter teilweise ein (in der Folge getilgtes) Eigenmittlersatzdarlehen beansprucht hatte, erscheine daher unter Berücksichtigung der §§ 17 WGG und 15 ERVO folgende Vorgangsweise dem Ansinnen des Gesetzgebers am besten zu entsprechen: Für den gegenständlichen Fall, in dem es anders als in der zitierten höchstgerichtlichen Entscheidung nicht um die Herausgabe eines von einem Nachmieter geleisteten höheren Differenzbetrages gehe, sondern um die schon dargestellte Valorisierungsproblematik eines zur Gänze aus Eigenmitteln erbrachten Finanzierungsbeitrages eines Nachmieters, wenn der Erstmieter teilweise ein (in der Folge getilgtes) Eigenmittlersatzdarlehen beansprucht hatte, erscheine daher unter Berücksichtigung der Paragraphen 17, WGG und 15 ERVO folgende Vorgangsweise dem Ansinnen des Gesetzgebers am besten zu entsprechen:

- a) Abzustellen sei auf den Mietbeginn der konkreten Mieter (der nunmehrigen Antragsteller) und die von ihnen geleisteten Finanzierungsbeiträge. Letztere enthielten ja bereits bis dahin die seit Wohnungsbezug durch den Erstmieter vorzunehmende jährliche 2 %ige Abschreibung, die jeder weitere Folgemieter nur wiederum rechnerisch fortsetzt, sodass sich an der 50-jährigen Gesamtabschreibung letztlich keine Veränderung ergebe.
- b) Abzustellen sei ferner auf den vom konkreten Mieter (= Antragsteller) tatsächlich geleisteten Finanzierungsbeitrag, sowie darauf, ob dieser ganz oder teilweise aus Eigenmitteln erbracht wurde, und schließlich
- c) ob noch ein Eigenmittlersatzdarlehen eines Vormieters aushaftet, welches der konkrete Mieter zufolge Erfüllung der einschlägigen Voraussetzungen übernehmen konnte, oder ob ein derartiges Wohnbauförderungsdarlehen bereits rückabgewickelt und damit nicht mehr gegenständlich ist.

Für den vorliegenden Fall stehe fest, dass die Antragsteller in keinerlei Bezug zu dem vom Erstmieter seinerzeit in Anspruch genommenen Eigenmittlersatzdarlehen stehen, zumal dieses bereits mit den eingezahlten Eigenmitteln des Zweitmieters abgerechnet und auf null gestellt wurde. Es könne nun den Intentionen des Gesetzgebers in keiner Weise unterstellt werden, Folgemieter durch § 17 Abs 4 letzter Satz WGG oder durch § 15 ERVO benachteiligen zu wollen, nur weil ein Erstmieter seinerzeit ein (zwischenzeitig getilgtes) Eigenmittlersatzdarlehen beansprucht hat. Der Sinn dieser Bestimmung liege, wie schon das Erstgericht zutreffend ausführte, fraglos darin, einem Mieter, der ein Eigenmittlersatzdarlehen beansprucht, nicht neben der beabsichtigten Förderungsmaßnahme (Gewährung eines zinsenlosen Darlehens) einen weiteren Vorteil in Gestalt eines Valorisierungseffektes zukommen zu lassen, wie er beim Einsatz von Eigenmitteln gebührt (§ 17 Abs 4 WGG). Für den vorliegenden Fall stehe fest, dass die Antragsteller in keinerlei Bezug zu dem vom Erstmieter seinerzeit in Anspruch genommenen Eigenmittlersatzdarlehen stehen, zumal dieses bereits mit den eingezahlten Eigenmitteln des Zweitmieters abgerechnet und auf null gestellt wurde. Es könne nun den Intentionen des Gesetzgebers in keiner Weise unterstellt werden, Folgemieter durch Paragraph 17, Absatz 4, letzter Satz WGG oder durch Paragraph 15, ERVO benachteiligen zu wollen, nur weil ein Erstmieter seinerzeit ein (zwischenzeitig getilgtes) Eigenmittlersatzdarlehen beansprucht hat. Der Sinn dieser Bestimmung liege, wie schon das Erstgericht zutreffend ausführte, fraglos darin, einem Mieter, der ein Eigenmittlersatzdarlehen beansprucht, nicht neben der beabsichtigten Förderungsmaßnahme (Gewährung eines zinsenlosen Darlehens) einen weiteren Vorteil in Gestalt eines Valorisierungseffektes zukommen zu lassen, wie er beim Einsatz von Eigenmitteln gebührt (Paragraph 17, Absatz 4, WGG).

Damit erweise sich folgende Berechnung als die richtige:

Bezug: 01.12. 1976 (VPI = 100,0)

Auszug: 31. 8. 1998 (VPI im zweitletzten Monat vor dem Auszug, also im Juni 1998 = 207,8)

Finanzierungsbeitrag: S 41.779,--

Abschreibung

(2% für 261 Monate =

261: 12 x 0,02

x 41.779,--) S 18.173,86, demnach Rückzahlungsbetrag

ohne Aufwertung S 18.173,86.

Index-Aufwertung:

(207,8 : 100,0 = 2,078

x 100,0 = 207,8 -100

= 107,8)

18.173,86 x 107,8 % S 19.591,42

Rückzahlungsanspruch

inkl. Aufwertung S 37.765,28

Abzüglich S 24.709,00

ergibt S 13.056,28.

Mit diesem Betrag sei daher das Rückzahlungsbegehren der Antragsteller berechtigt.

Die ausdrückliche Aufnahme des Feststellungsbegehrens der Antragsteller in den Spruch habe entfallen können, da die rechnerische Rückstandsfeststellung durch das Gericht ohnehin Voraussetzung für eine inhaltliche Erledigung des Rückzahlungsbegehrens nach § 22 Abs 1 Z 12 WGG sei. Die ausdrückliche Abweisung eines Mehrbegehrens sei entbehrlich. Die ausdrückliche Aufnahme des Feststellungsbegehrens der Antragsteller in den Spruch habe entfallen können, da die rechnerische Rückstandsfeststellung durch das Gericht ohnehin Voraussetzung für eine inhaltliche Erledigung des Rückzahlungsbegehrens nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 12, WGG sei. Die ausdrückliche Abweisung eines Mehrbegehrens sei entbehrlich.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 130.000,-- nicht übersteigt, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei. Letzteres wurde mit der Komplexität der anzuwendenden und aus Gründen der Rechtssicherheit vom Obersten Gerichtshof auszulegenden Gesetzesbestimmungen sowie damit begründet, dass noch keine mit der Indexierungsproblematik des vorliegenden Falles (Einsatz eines Eigenmittlersatzdarlehens eines früheren Mieters) befasste oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Mit ihrem Revisionsrekurs strebt die Antragsgegnerin die kostenpflichtige (!) Abweisung des Feststellungs- und Rückzahlungsbegehrens der Antragsteller an; hilfsweise sollen die vorinstanzlichen Beschlüsse aufgehoben und dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung aufgetragen werden. Als Begründung macht die Antragsgegnerin im Wesentlichen geltend, dass die Rechtsansicht der Vorinstanzen, ein zurückgezahltes Eigenmittlersatzdarlehen sei in die Berechnung des Aufwertungsbetrages einzubeziehen, wenn der rückzahlungsberechtigte Folgemieter selbst kein solches Darlehen in Anspruch genommen hat, dem völlig klaren und daher keiner anderen Auslegung zugänglichen Wortlaut des § 17 Abs 4 letzter Satz WGG und des § 14 ERVO 1994 (bzw seiner Vorläuferbestimmung, des § 15 EntgRV) widerspreche. Bei der Berechnung des Wertsicherungsanteils des insgesamt zurückzuzahlenden Betrages sei vielmehr - so wie dies auch im gegenständlichen Fall gehandhabt wurde - von jenem Betrag auszugehen, der seinerzeit unter Abzug eines gewährten Eigenmittlersatzdarlehens zur Finanzierung des Bauvorhabens diene. Einem Nachfolgemmieter sei dementsprechend "der aufgewertete Betrag aus den Eigenmitteln des Vorgängers sowie der nicht aufgewertete Betrag, der aus dem ursprünglich gewährten Eigenmittlersatzdarlehen stammt, beide vermindert um die 2 %ige Abschreibung vorzuschreiben bzw auszuzahlen". Mit ihrem Revisionsrekurs strebt die Antragsgegnerin die kostenpflichtige (!) Abweisung des Feststellungs- und Rückzahlungsbegehrens der Antragsteller an; hilfsweise sollen

die vorinstanzlichen Beschlüsse aufgehoben und dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung aufgetragen werden. Als Begründung macht die Antragsgegnerin im Wesentlichen geltend, dass die Rechtsansicht der Vorinstanzen, ein zurückgezahltes Eigentumersatzdarlehen sei in die Berechnung des Aufwertungsbetrages einzubeziehen, wenn der rückzahlungsberechtigte Folgemieter selbst kein solches Darlehen in Anspruch genommen hat, dem völlig klaren und daher keiner anderen Auslegung zugänglichen Wortlaut des Paragraph 17, Absatz 4, letzter Satz WGG und des Paragraph 14, ERVO 1994 (bzw seiner Vorläuferbestimmung, des Paragraph 15, EntgRV) widerspreche. Bei der Berechnung des Wertsicherungsanteils des insgesamt zurückzuzahlenden Betrages sei vielmehr - so wie dies auch im gegenständlichen Fall gehandhabt wurde - von jenem Betrag auszugehen, der seinerzeit unter Abzug eines gewährten Eigentumersatzdarlehens zur Finanzierung des Bauvorhabens diene. Einem Nachfolgemietei sei dementsprechend "der aufgewertete Betrag aus den Eigenmitteln des Vorgängers sowie der nicht aufgewertete Betrag, der aus dem ursprünglich gewährten Eigentumersatzdarlehen stammt, beide vermindert um die 2 %ige Abschreibung vorzuschreiben bzw auszuzahlen".

Von den Antragstellern liegt dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, das Rechtsmittel der Antragsgegnerin zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben; jedenfalls soll die Antragsgegnerin schuldig erkannt werden, den Antragstellern die Kosten der Rechtsmittelbeantwortung (laut Kostenverzeichnis reine Vertretungskosten) zu ersetzen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist mangels einschlägiger Judikatur zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass die Berechnung des den Antragstellern gemäß § 17 WGG zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrags einige Ungereimtheiten enthält. So ist es mit der Vorschrift des § 17 Abs 4 Satz 3 WGG (aF) unvereinbar, den von den Antragstellern bei Bezug der Wohnung gezahlten Betrag von S 41.779,-- nur für 261 Monate abzuwerten, obwohl vom Erstbezug der Wohnung (Ende November 1973) bis zur Auflösung des verfahrensgegenständlichen Mietverhältnisses (am 30. 8. 1998) 297 Monate (24,75 Jahre) vergangen sind. Dass der von den Antragstellern geleistete Finanzierungsbeitrag ohnehin bereits die seit dem Erstbezug der Wohnung vorzunehmende jährliche Abschreibung von linear 2 % berücksichtigt (die nach Ansicht des Rekursgerichtes jeder weitere Folgemieter rechnerisch fortsetzt, sodass sich an der 50-jährigen Gesamtabschreibung letztlich nichts ändert), träfe nur dann zu, wenn der den Antragstellern bei Bezug der Wohnung abverlangte Betrag (S 41.779,--) genau dem abgewohnten Finanzierungsbeitrag des Erstmieters entspräche. Das ist jedoch im Hinblick darauf, dass auf Nachmieter (offenbar auch auf die Antragsteller) idR auch die Aufwertungskomponente der zurückzuzahlenden Beiträge überwältzt wird, nicht der Fall. Am zutreffenden oder jedenfalls nicht zu korrigierenden Ergebnis der Ermittlung des Rückzahlungsbetrages ändert dies freilich nichts, wie die später noch anzustellende Berechnung zeigen wird. Vorauszuschicken ist, dass die Berechnung des den Antragstellern gemäß Paragraph 17, WGG zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrags einige Ungereimtheiten enthält. So ist es mit der Vorschrift des Paragraph 17, Absatz 4, Satz 3 WGG (aF) unvereinbar, den von den Antragstellern bei Bezug der Wohnung gezahlten Betrag von S 41.779,-- nur für 261 Monate abzuwerten, obwohl vom Erstbezug der Wohnung (Ende November 1973) bis zur Auflösung des verfahrensgegenständlichen Mietverhältnisses (am 30. 8. 1998) 297 Monate (24,75 Jahre) vergangen sind. Dass der von den Antragstellern geleistete Finanzierungsbeitrag ohnehin bereits die seit dem Erstbezug der Wohnung vorzunehmende jährliche Abschreibung von linear 2 % berücksichtigt (die nach Ansicht des Rekursgerichtes jeder weitere Folgemieter rechnerisch fortsetzt, sodass sich an der 50-jährigen Gesamtabschreibung letztlich nichts ändert), träfe nur dann zu, wenn der den Antragstellern bei Bezug der Wohnung abverlangte Betrag (S 41.779,--) genau dem abgewohnten Finanzierungsbeitrag des Erstmieters entspräche. Das ist jedoch im Hinblick darauf, dass auf Nachmieter (offenbar auch auf die Antragsteller) idR auch die Aufwertungskomponente der zurückzuzahlenden Beiträge überwältzt wird, nicht der Fall. Am zutreffenden oder jedenfalls nicht zu korrigierenden Ergebnis der Ermittlung des Rückzahlungsbetrages ändert dies freilich nichts, wie die später noch anzustellende Berechnung zeigen wird.

Zu folgen ist dem Rekursgericht jedenfalls in der Beurteilung der Kernfrage der gegenständlichen Auseinandersetzung, ob ein vom Erstbzw Vormieter in Anspruch genommenes, mittlerweile aber schon zurückgezahltes Eigentumersatzdarlehen auch den Rückzahlungsanspruch (und zwar dessen Wertsicherungsteil) eines Nachmieters schmälert, der selbst den vollen Finanzierungsbeitrag aus Eigenmitteln aufbringen musste.

Richtig ist, dass der Wortlaut des § 17 Abs 4 letzter Satz aF WGG und sogar noch deutlicher der Wortlaut seiner

Ausführungsbestimmung in § 15 letzter Satz aF ERVO 1994 (die zufolge § 39 Abs 8 WGG auch den gegenständlichen Fall erfassen; die durch die WRN 2000 eingetretenen Gesetzesänderungen sind noch nicht anwendbar - siehe dazu Würth/Zingher, Wohnrecht 2000, Anm 4 zu § 17 WGG) den Schluss nahelegen, ein (auch schon getilgtes) Eigenmittlersatzdarlehen habe bei Berechnung des aufzuwertenden Betrages (das ist gemäß § 17 Abs 1 WGG der Finanzierungsbeitrag abzüglich AfA) "generell" bzw "immer" außer Betracht zu bleiben, doch gebieten die Interpretationsregeln der §§ 6 und 7 ABGB eine tiefer greifende Gesetzesauslegung. An das Problem, wie der von einem Nachmieter gezahlte Finanzierungsbeitrag abgeschrieben, aufgewertet und erstattet werden soll, hat nämlich der Gesetzgeber des WGG 1979 offenbar gar nicht gedacht (vgl SZ 55/40). In einem solchen Fall unbewusster Überregulierung kommt den vom Gesetzgeber verfolgten Wertvorstellungen und Regelungszielen entscheidende Bedeutung zu. Verlangen sie eine im reinen Gesetzestext nicht enthaltene Ausnahme, ist sie durch teleologische Reduktion zu gewinnen (vgl Bydlinski in Rummel3, Rz 7 zu § 7 ABGB mwN). Richtig ist, dass der Wortlaut des Paragraph 17, Absatz 4, letzter Satz aF WGG und sogar noch deutlicher der Wortlaut seiner Ausführungsbestimmung in Paragraph 15, letzter Satz aF ERVO 1994 (die zufolge Paragraph 39, Absatz 8, WGG auch den gegenständlichen Fall erfassen; die durch die WRN 2000 eingetretenen Gesetzesänderungen sind noch nicht anwendbar - siehe dazu Würth/Zingher, Wohnrecht 2000, Anmerkung 4 zu Paragraph 17, WGG) den Schluss nahelegen, ein (auch schon getilgtes) Eigenmittlersatzdarlehen habe bei Berechnung des aufzuwertenden Betrages (das ist gemäß Paragraph 17, Absatz eins, WGG der Finanzierungsbeitrag abzüglich AfA) "generell" bzw "immer" außer Betracht zu bleiben, doch gebieten die Interpretationsregeln der Paragraphen 6 und 7 ABGB eine tiefer greifende Gesetzesauslegung. An das Problem, wie der von einem Nachmieter gezahlte Finanzierungsbeitrag abgeschrieben, aufgewertet und erstattet werden soll, hat nämlich der Gesetzgeber des WGG 1979 offenbar gar nicht gedacht (vergleiche SZ 55/40). In einem solchen Fall unbewusster Überregulierung kommt den vom Gesetzgeber verfolgten Wertvorstellungen und Regelungszielen entscheidende Bedeutung zu. Verlangen sie eine im reinen Gesetzestext nicht enthaltene Ausnahme, ist sie durch teleologische Reduktion zu gewinnen (vergleiche Bydlinski in Rummel3, Rz 7 zu Paragraph 7, ABGB mwN).

Mit der Regelung des § 17 Abs 4 letzter Satz WGG (in der hier noch anzuwendenden Fassung) verfolgte der Gesetzgeber, wie schon die Vorinstanzen überzeugend dargelegt haben, offenbar die Absicht, dem Mieter, der für die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages ein Eigenmittlersatzdarlehen aus öffentlichen Mitteln in Anspruch nimmt, also schon dadurch bei der Wohnraumbeschaffung unterstützt wird, nicht noch dadurch einen zusätzlichen Vorteil zukommen zu lassen, dass er aus der Aufwertung dieser Mittel Gewinn zieht. Dass diese Regelung auch nach der Tilgung des Eigenmittlersatzdarlehens weiter gelten soll (§15 letzter Satz ERVO 1994) fügt sich in diese Wertvorstellung, da mit dieser Art der Fremdfinanzierung idR ein Zinsengewinn für den Darlehensnehmer verbunden ist bzw war. Anders ist dies jedoch bei einem Nachmieter, der nicht in den Genuss der Vorteile eines Eigenmittlersatzdarlehens gekommen ist. Bei den Antragstellern ist diese Diskrepanz zwischen der ratio des Gesetzes und dem Gesetzeswortlaut besonders deutlich. Obwohl das zu einem Großteil noch aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen offenbar aus ihrem Finanzierungsbeitrag zurückgezahlt wurde und sie zudem noch die (noch nicht abgewohnten) Eigenmittel ihres Vorgängers ersetzen mussten, würde ihnen bei der von der Antragsgegnerin praktizierten, rein am Wortlaut des § 17 Abs 4 letzter Satz WGG bzw des § 15 letzter Satz ERVO 1994 orientierten Berechnung der zurückzuzahlenden Beiträge die Aufwertung des größten Teils ihres Kapitaleinsatzes vorenthalten. Eine solche Benachteiligung gegenüber Mietern, die beim Erstbezug den Finanzierungsbeitrag aus Eigenmitteln leisteten, bzw gegenüber Nachmietern, die sich durch Zufall in der Lage befinden, dass weder sie noch einer ihrer Vorgänger öffentliche Mittel für die Aufbringung des Finanzierungsbeitrags in Anspruch genommen haben, wäre nicht sachgerecht und muss daher - was wiederum für die als richtig erkannte teleologische Reduktion des § 17 Abs 4 letzter Satz aF WGG spricht - durch eine Gesetzesauslegung vermieden werden, die dieses dem Gleichheitssatz widersprechende Ergebnis vermeidet. Die von einem Mieter (gleichgültig ob Erst- oder Nachmieter) ohne Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung aufgebrauchten Finanzierungsbeiträge sind daher bei richtiger Auslegung des § 17 Abs 4 aF WGG in die Aufwertung nach Satz 2 und 3 dieser Gesetzesbestimmung einzubeziehen. § 17 Abs 4 letzter Satz aF WGG gilt nur für den Mieter, der selbst ein Eigenmittlersatzdarlehen oder andere Finanzierungsbeihilfen aus öffentlichen Mitteln zur Aufbringung des Finanzierungsbeitrages in Anspruch genommen hat. Mit der Regelung des Paragraph 17, Absatz 4, letzter Satz WGG (in der hier noch anzuwendenden Fassung) verfolgte der Gesetzgeber, wie schon die Vorinstanzen überzeugend dargelegt haben, offenbar die Absicht, dem Mieter, der für die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages ein Eigenmittlersatzdarlehen aus öffentlichen Mitteln in Anspruch nimmt, also schon dadurch bei der Wohnraumbeschaffung unterstützt wird, nicht noch dadurch einen



zusätzlichen Vorteil zukommen zu lassen, dass er aus der Aufwertung dieser Mittel Gewinn zieht. Dass diese Regelung auch nach der Tilgung des Eigenmittlersatzdarlehens weiter gelten soll (§15 letzter Satz ERVO 1994) fügt sich in diese Wertvorstellung, da mit dieser Art der Fremdfinanzierung idR ein Zinsengewinn für den Darlehensnehmer verbunden ist bzw war. Anders ist dies jedoch bei einem Nachmieter, der nicht in den Genuss der Vorteile eines Eigenmittlersatzdarlehens gekommen ist. Bei den Antragstellern ist diese Diskrepanz zwischen der ratio des Gesetzes und dem Gesetzeswortlaut besonders deutlich. Obwohl das zu einem Großteil noch aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen offenbar aus ihrem Finanzierungsbeitrag zurückgezahlt wurde und sie zudem noch die (noch nicht abgewohnten) Eigenmittel ihres Vorgängers ersetzen mussten, würde ihnen bei der von der Antragsgegnerin praktizierten, rein am Wortlaut des Paragraph 17, Absatz 4, letzter Satz WGG bzw des Paragraph 15, letzter Satz ERVO 1994 orientierten Berechnung der zurückzuzahlenden Beiträge die Aufwertung des größten Teils ihres Kapitaleinsatzes vorenthalten. Eine solche Benachteiligung gegenüber Mietern, die beim Erstbezug den Finanzierungsbeitrag aus Eigenmitteln leisteten, bzw gegenüber Nachmietern, die sich durch Zufall in der Lage befinden, dass weder sie noch einer ihrer Vorgänger öffentliche Mittel für die Aufbringung des Finanzierungsbeitrags in Anspruch genommen haben, wäre nicht sachgerecht und muss daher - was wiederum für die als richtig erkannte teleologische Reduktion des Paragraph 17, Absatz 4, letzter Satz aF WGG spricht - durch eine Gesetzesauslegung vermieden werden, die dieses dem Gleichheitssatz widersprechende Ergebnis vermeidet. Die von einem Mieter (gleichgültig ob Erst- oder Nachmieter) ohne Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung aufgebrauchten Finanzierungsbeiträge sind daher bei richtiger Auslegung des Paragraph 17, Absatz 4, aF WGG in die Aufwertung nach Satz 2 und 3 dieser Gesetzesbestimmung einzubeziehen. Paragraph 17, Absatz 4, letzter Satz aF WGG gilt nur für den Mieter, der selbst ein Eigenmittlersatzdarlehen oder andere Finanzierungsbeihilfen aus öffentlichen Mitteln zur Aufbringung des Finanzierungsbeitrages in Anspruch genommen hat.

Für die auf dieser Basis im konkreten Fall vorzunehmende Berechnung des den Antragstellern zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages enthält § 17 Abs 4 aF WGG keine unmittelbar passende Vorlage (SZ 55/40; siehe dazu auch Korinek/Aicher/Funk/Scherz/Wieser, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Kommentar und Handbuch, Anm 14b zu § 17). Auch die sogenannte Wiener Formel (siehe dazu Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 7 zu § 17 WGG; Korinek/Aicher/Funk/Scherz/Wieser aaO) verspricht wegen der Übergangsproblematik, die sich aus dem mehrmaligen Mieterwechsel vor dem Inkrafttreten des WGG 1979 ergibt, kein völlig richtiges Ergebnis, bietet jedoch einen Annäherungswert an, der - sollte überhaupt eine den Vorstellungen des Gesetzgebers näher kommende Entscheidung möglich sein - zumindest den Schluss zulässt, dass der den Antragstellern auf Grund ihres Einverständnisses mit der rekursgerichtlichen Entscheidung zukommende Betrag nicht zu hoch gegriffen ist. Diese Rechnung nach der Formel  $r_2$  (den Antragstellern auszuführender Betrag) =  $R_2$  (voller Regelbetrag bei Räumung der Wohnung durch die Antragsteller) :  $R_1$  (voller Regelbetrag bei Bezug der Wohnung durch die Antragsteller) x  $r_1$  (tatsächlich geleisteter Finanzierungsbeitrag der Antragsteller) stellt sich unter den Prämissen, dass der Erstbezug der Wohnung Ende November 1973 bei einem Stand des Verbraucherpreisindex 1966 für Dezember 1973 von 142,9 erfolgte, dass dabei ein Finanzierungsbeitrag von S 43.520,- geleistet wurde, dass die Antragsteller bei Bezug der Wohnung Ende November 1976 (als der Verbraucherpreisindex 1966 bei 177,6 stand) einen Finanzierungsbeitrag von S 41.779,- aufzubringen hatten, dass sie die Wohnung Ende August 1998 bei einem Stand des Verbraucherpreisindex 1966 für Juni 1998 von 364,5 verlassen haben und dass die Zwischenvermietung von Ende November 1975 bis Ende November 1976 wegen ihrer geringen Auswirkungen auf die Entscheidung vernachlässigt werden kann, wie folgt dar:

Für die auf dieser Basis im konkreten Fall vorzunehmende Berechnung des den Antragstellern zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages enthält Paragraph 17, Absatz 4, aF WGG keine unmittelbar passende Vorlage (SZ 55/40; siehe dazu auch Korinek/Aicher/Funk/Scherz/Wieser, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Kommentar und Handbuch, Anmerkung 14b zu Paragraph 17,). Auch die sogenannte Wiener Formel (siehe dazu Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 7 zu Paragraph 17, WGG; Korinek/Aicher/Funk/Scherz/Wieser aaO) verspricht wegen der Übergangsproblematik, die sich aus dem mehrmaligen Mieterwechsel vor dem Inkrafttreten des WGG 1979 ergibt, kein völlig richtiges Ergebnis, bietet jedoch einen Annäherungswert an, der - sollte überhaupt eine den Vorstellungen des Gesetzgebers näher kommende Entscheidung möglich sein - zumindest den Schluss zulässt, dass der den Antragstellern auf Grund ihres Einverständnisses mit der rekursgerichtlichen Entscheidung zukommende Betrag nicht zu hoch gegriffen ist. Diese Rechnung nach der Formel  $r_2$  (den Antragstellern auszuführender Betrag) =  $R_2$  (voller Regelbetrag bei Räumung der Wohnung durch die Antragsteller) :  $R_1$  (voller Regelbetrag bei Bezug der Wohnung durch die Antragsteller) x  $r_1$  (tatsächlich geleisteter Finanzierungsbeitrag der Antragsteller) stellt sich unter den Prämissen,

dass der Erstbezug der Wohnung Ende November 1973 bei einem Stand des Verbraucherpreisindex 1966 für Dezember 1973 von 142,9 erfolgte, dass dabei ein Finanzierungsbeitrag von S 43.520,-- geleistet wurde, dass die Antragsteller bei Bezug der Wohnung Ende November 1976 (als der Verbraucherpreisindex 1966 bei 177,6 stand) einen Finanzierungsbeitrag von S 41.779,-- aufzubringen hatten, dass sie die Wohnung Ende August 1998 bei einem Stand des Verbraucherpreisindex 1966 für Juni 1998 von 364,5 verlassen haben und dass die Zwischenvermietung von Ende November 1975 bis Ende November 1976 wegen ihrer geringen Auswirkungen auf die Entscheidung vernachlässigt werden kann, wie folgt dar:

S 43.520,-- abzüglich linear 2 % für 3 Jahre (36 Monate) = 40.908,80 mal dem Aufwertungsfaktor 1,2428271 (177,6 : 142,9) ergibt für R1 den Betrag von S 50.842,57.

S 43.520,-- abzüglich linear 2 % für 24,75 Jahre (297 Monate) = S 21.977,60 mal dem Aufwertungsfaktor 2,5507347 (364,5 : 142,9) ergibt für R2 den Betrag von S 56.059,03. S 56.059,03 : S 50.842,57 mal S

41.779 (r1) ergibt für r2 den Betrag von S 46.065,53.

Zieht man vom zuletzt angeführten Betrag den den Antragstellern bereits refundierten Betrag ab (entgegen dem Vorbringen der Antragsteller muss er sich laut Beilage 6 auf zumindest S 25.709,-- belaufen haben), bleibt eine Restforderung der Antragsteller, die selbst unter Berücksichtigung der dargestellten Unwägbarkeiten (Vernachlässigung der Zwischenvermietung etc) jedenfalls höher ist als der ihnen vom Rekursgericht (ihrerseits unangefochten) zugesprochene Betrag.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG. Auf diese Bestimmung wurden die Parteien schon vom Rekursgericht aufmerksam gemacht. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG. Auf diese Bestimmung wurden die Parteien schon vom Rekursgericht aufmerksam gemacht.

#### **Anmerkung**

E60935 05A03230

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

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00323.00M.0116.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20010116\_OGH0002\_0050OB00323\_00M0000\_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](http://www.jusline.at)