

TE OGH 2000/4/7 50b77/00k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.04.2000

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. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1. C***** Nguyen Thi, ***** 2. F***** Elfriede, ***** 3. D***** Helga, ***** 4. H***** Thomas, *****

5. S***** Wolfgang, ***** 6. B***** Wilhelm, ***** 7. S***** Erwin, ***** 8. S***** Martina, ***** 9. N***** Ilse, ***** 10. P***** Rudolf, ***** 11. P***** Isabella, ***** 12. K***** Brigitte, *****

13. R***** Monika, ***** 14. P***** Kurt, ***** 15. P***** Elfriede, ***** 16. P***** Erna, ***** 17. Hausmeister, ***** 18. Z***** Hermann, ***** 19. Z***** Cornelia, ***** 20. K***** Elisabeth, *****

21. H***** Renate, ***** 22. S***** Ulrike, ***** 23. K***** Karin, ***** 24. R***** Herma, ***** 25. B***** Roland, ***** 26. F***** Franz, ***** 27. B***** Erwin, ***** 28. K***** Roland, ***** 29. D***** , ***** 30. P***** Herbert, ***** 31. F***** , ***** 32. S***** , ***** 33. L***** Manfred, ***** 34. G***** Sylvia, ***** 35. R***** Christine, ***** 36. S***** Martin, ***** 37. G***** Helmut, *****

38. G***** Gustav, ***** 39. Vogl, ***** 40. Z***** Helga, ***** 41. H***** Antonia, ***** 42. V***** Franz, ***** 43. M***** Alexandra, ***** 44. G***** Michaela, ***** 45. L***** Dagmar, ***** 46. K***** Christian, ***** 47. R***** Christian, ***** 48. K***** Otto, *****

49. S***** Anton, ***** alle vertreten durch Dr. Peter Kolb, Rechtsanwalt in Tulln, gegen die Antragsgegnerin G***** , vertreten durch Dr. Walter Scherlacher und Dr. Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 2a iVm § 15b WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes St. Pölten als Rekursgericht vom 27. Oktober 1999, GZ 7 R 307/99y-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Tulln vom 31. Mai 1999, GZ 2 Msch 30/98i-8, bestätigt wurde, folgenden
49. S***** Anton, ***** alle vertreten durch Dr. Peter Kolb, Rechtsanwalt in Tulln, gegen die Antragsgegnerin G***** , vertreten durch Dr. Walter Scherlacher und Dr. Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 2 a, in Verbindung mit Paragraph 15 b, WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes St. Pölten als Rekursgericht vom 27. Oktober 1999, GZ 7 R 307/99y-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Tulln vom 31. Mai 1999, GZ 2 Msch 30/98i-8, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter in einer von der Antragsgegnerin - einer gemeinnützigen Bauvereinigung - errichteten Wohnhausanlage in *****. Die Wohnungen wurden mit öffentlichen Mitteln gefördert, und zwar in der Weise, dass der Antragsgegnerin mit Bescheid des Amtes der nö Landesregierung vom 21. 5. 1985 auf Grund der Bestimmungen des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983, BGBl 1983/661, ein Annuitätenzuschuss für ein Hypothekendarlehen von maximal S 32,897.000,- mit einer Laufzeit von 25 Jahren, einem Zinssatz von 8,75 % sowie einem Bauzinsenzuschuss für dieses Darlehen für einen tilgungsfreien Zeitraum von längstens zwei Jahren zugesagt und dann auch gewährt wurde. Nach den noch im Jahr 1985 abgeschlossenen Mietverträgen war der Grundkostenanteil durch Barmittel aufzubringen; die Baukosten waren durch monatliche Zahlungen iSd Finanzierung nach dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz abzudecken.

Die Antragsteller haben im außerstreitigen Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 2a WGG beantragt, ihnen die Mietobjekte nach erfolgter Parifizierung und Preisfestsetzung gemäß § 15b WGG ins Wohnungseigentum zu übertragen, was die Antragsgegnerin mit der Begründung ablehnt, es lägen im Hinblick darauf, dass es sich um keine nach dem 31. 12. 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen handle, die gesetzlichen Voraussetzungen für die Übertragung des Wohnungseigentums vor. Zu erwähnen ist außerdem noch, dass die Antragsteller eine - von der Antragsgegnerin bestrittene - Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum behaupten. Die Antragsteller haben im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 2 a, WGG beantragt, ihnen die Mietobjekte nach erfolgter Parifizierung und Preisfestsetzung gemäß Paragraph 15 b, WGG ins Wohnungseigentum zu übertragen, was die Antragsgegnerin mit der Begründung ablehnt, es lägen im Hinblick darauf, dass es sich um keine nach dem 31. 12. 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen handle, die gesetzlichen Voraussetzungen für die Übertragung des Wohnungseigentums vor. Zu erwähnen ist außerdem noch, dass die Antragsteller eine - von der Antragsgegnerin bestrittene - Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum behaupten.

Beide Vorinstanzen wiesen das Begehren der Antragsteller mit der Begründung ab, die Bestimmungen des § 15b WGG über die begünstigte Übertragung von Wohnungseigentum seien nicht anzuwenden, weil die Wohnungen bereits vor dem 31. 12. 1993 aus öffentlichen Mitteln gefördert worden seien. Maßgeblicher Stichtag sei das Datum der Förderungszusage. Das Rekursgericht fügte dem noch hinzu, dass es an der weiteren Voraussetzung einer zehnjährigen Mietdauer für eine dem § 15b Abs 1 WGG entsprechende Übertragung des Wohnungseigentums fehlen würde, sollte die Förderung der Wohnungen aus öffentlichen Mitteln tatsächlich erst nach dem 31. 12. 1993 erfolgt oder hierfür das Andauern der Förderung über diesen Zeitraum hinaus maßgeblich sein. Eine sonstige nachträgliche Übertragung der Wohnungen in das Eigentum - auf Grund eines Anerkenntnisses - scheidet schon deshalb aus, weil nur der gemeinnützigen Bauvereinigung das Antragsrecht für die Preisfestsetzung zustehe. Beide Vorinstanzen wiesen das Begehren der Antragsteller mit der Begründung ab, die Bestimmungen des Paragraph 15 b, WGG über die begünstigte Übertragung von Wohnungseigentum seien nicht anzuwenden, weil die Wohnungen bereits vor dem 31. 12. 1993 aus öffentlichen Mitteln gefördert worden seien. Maßgeblicher Stichtag sei das Datum der Förderungszusage. Das Rekursgericht fügte dem noch hinzu, dass es an der weiteren Voraussetzung einer zehnjährigen Mietdauer für eine dem Paragraph 15 b, Absatz eins, WGG entsprechende Übertragung des Wohnungseigentums fehlen würde, sollte die Förderung der Wohnungen aus öffentlichen Mitteln tatsächlich erst nach dem 31. 12. 1993 erfolgt oder hierfür das Andauern der Förderung über diesen Zeitraum hinaus maßgeblich sein. Eine sonstige nachträgliche Übertragung der Wohnungen in das Eigentum - auf Grund eines Anerkenntnisses - scheidet schon deshalb aus, weil nur der gemeinnützigen Bauvereinigung das Antragsrecht für die Preisfestsetzung zustehe.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, der Oberste Gerichtshof noch nicht entschieden habe, ob es genüge, dass eine vor dem 31. 12. 1993 zugesagte Förderung erst danach tatsächlich erfolgt.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharren die Antragsteller auf ihrem Rechtsstandpunkt, maßgeblich für die Anwendung des § 15b WGG sei einer über den 31. 12. 1993 hinaus andauernde bzw noch wirksame Förderung der Wohnungen durch öffentliche Mittel. Sie verknüpfen mit diesem Argument die Rüge unrichtiger bzw unvollständiger Feststellungen und haben außerdem angeregt, die Bestimmung des § 15b WGG vom Verfassungsgerichtshof auf seine Verfassungskonformität prüfen zu lassen, weil sie "mangels genauer Beschreibung" (der Voraussetzungen für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum) gegen das Legalitätsprinzip des Art 18 B-VG verstoße und außerdem den Gleichheitsgrundsatz verletze, weil es dem Belieben der gemeinnützigen Bauvereinigungen überlassen

wurde, die Übertragung geförderter Wohnungen ins Wohnungseigentum durch eine entsprechende Vertragsgestaltung (etwa bei der Einhebung von Grundkostenanteilen) zu vereiteln. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die vorinstanzlichen Entscheidungen entweder so abzuändern, dass dem Sachantrag der Antragsteller stattgegeben wird; hilfsweise soll der Beschluss des Rekursgerichtes aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückverwiesen werden. Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharren die Antragsteller auf ihrem Rechtsstandpunkt, maßgeblich für die Anwendung des Paragraph 15 b, WGG sei einer über den 31. 12. 1993 hinaus andauernde bzw noch wirksame Förderung der Wohnungen durch öffentliche Mittel. Sie verknüpfen mit diesem Argument die Rüge unrichtiger bzw unvollständiger Feststellungen und haben außerdem angeregt, die Bestimmung des Paragraph 15 b, WGG vom Verfassungsgerichtshof auf seine Verfassungskonformität prüfen zu lassen, weil sie "mangels genauer Beschreibung" (der Voraussetzungen für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum) gegen das Legalitätsprinzip des Artikel 18, B-VG verstoße und außerdem den Gleichheitsgrundsatz verletze, weil es dem Belieben der gemeinnützigen Bauvereinigungen überlassen wurde, die Übertragung geförderter Wohnungen ins Wohnungseigentum durch eine entsprechende Vertragsgestaltung (etwa bei der Einhebung von Grundkostenanteilen) zu vereiteln. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die vorinstanzlichen Entscheidungen entweder so abzuändern, dass dem Sachantrag der Antragsteller stattgegeben wird; hilfsweise soll der Beschluss des Rekursgerichtes aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückverwiesen werden.

Von der Antragsgegnerin liegt dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, die Entscheidung des Rekursgerichtes zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass nur solche Ansprüche auf nachträgliche Übertragung von Wohnungen in das Wohnungseigentum im außerstreitigen Verfahren nach § 22 WGG zu prüfen sind, die sich auf das Gesetz (im konkreten Fall auf § 15b WGG) stützen. Zur Durchsetzung vertraglicher Ansprüche haben die Mieter den streitigen Rechtsweg zu beschreiten. Zu Recht sind daher die Vorinstanzen nicht auf die Frage eingegangen, ob den Antragstellern (oder einem Teil von ihnen) beim Abschluss der Mietverträge die spätere Übereignung der Wohnungen versprochen wurde. Vorauszuschicken ist, dass nur solche Ansprüche auf nachträgliche Übertragung von Wohnungen in das Wohnungseigentum im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 22, WGG zu prüfen sind, die sich auf das Gesetz (im konkreten Fall auf Paragraph 15 b, WGG) stützen. Zur Durchsetzung vertraglicher Ansprüche haben die Mieter den streitigen Rechtsweg zu beschreiten. Zu Recht sind daher die Vorinstanzen nicht auf die Frage eingegangen, ob den Antragstellern (oder einem Teil von ihnen) beim Abschluss der Mietverträge die spätere Übereignung der Wohnungen versprochen wurde.

Auch in der eigentlichen Streitfrage, wie die in § 15b Abs 1 WGG für den Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum normierte Voraussetzung einer nach dem 31. 12. 1993 erfolgten Förderung der Wohnung aus öffentlichen Mitteln zu verstehen ist, ist den Vorinstanzen zu folgen. Es ist auf das Datum der Zusage der Förderung durch die hierzu zuständige Stelle abzustellen. Diese auch in der Lehre vertretene Meinung (Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anm 3 zu § 15b WGG) hat für sich, dass es ein Gebot des Vertrauensschutzes ist, die Übereignungsverpflichtung in die Kalkulation einer langfristigen Finanzierung und Bewirtschaftung geplanter Wohnbauten einbeziehen zu können. Auch der Gesetzgeber hat sich in diesem Sinn geäußert, wenn es etwa im AB zu Art I Z 39 des 3. WÄG (§ 15b WGG betreffend) heißt, dass dem Mieter einer "künftig zu errichtenden" geförderten Wohnung nach zehn Jahren ein Rechtsanspruch auf Einräumung des Wohnungseigentums gegeben werden soll (abgedruckt bei Würth/Zingher, aaO, 197). Für die gegenständlichen Wohnungen, für die bereits 1985 eine Förderungszusage gemacht wurde, besteht daher kein auf § 15b WGG gründbarer Übereignungsanspruch der Mieter. Auch in der eigentlichen Streitfrage, wie die in Paragraph 15 b, Absatz eins, WGG für den Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum normierte Voraussetzung einer nach dem 31. 12. 1993 erfolgten Förderung der Wohnung aus öffentlichen Mitteln zu verstehen ist, ist den Vorinstanzen zu folgen. Es ist auf das Datum der Zusage der Förderung durch die hierzu zuständige Stelle abzustellen. Diese auch in der Lehre vertretene Meinung (Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anmerkung 3 zu Paragraph 15 b, WGG) hat für sich, dass es ein Gebot des Vertrauensschutzes ist, die Übereignungsverpflichtung in die Kalkulation einer langfristigen Finanzierung und Bewirtschaftung geplanter Wohnbauten einbeziehen zu können. Auch der Gesetzgeber hat sich in diesem Sinn geäußert, wenn es etwa im AB zu Art römisch eins Ziffer 39, des 3. WÄG

(Paragraph 15 b, WGG betreffend) heißt, dass dem Mieter einer "künftig zu errichtenden" geförderten Wohnung nach zehn Jahren ein Rechtsanspruch auf Einräumung des Wohnungseigentums gegeben werden soll (abgedruckt bei Würth/Zingher, aaO, 197). Für die gegenständlichen Wohnungen, für die bereits 1985 eine Förderungszusage gemacht wurde, besteht daher kein auf Paragraph 15 b, WGG gründbarer Übereignungsanspruch der Mieter.

Dieses Auslegungsergebnis widerlegt den Vorwurf einer - wie die Rechtsmittelwerber meinen - dem Legalitätsprinzip der Verfassung zuwiderlaufenden mangelnden Bestimmbarkeit der gesetzlichen Anordnung. Es bietet aber auch der im Revisionsrekurs gegebene Hinweis auf den Gleichheitssatz keinen Anlass, die Verfassungskonformität des § 15b WGG überprüfen zu lassen. Da der geltend gemachte Anspruch schon wegen des vor dem 31. 12. 1993 liegenden Zeitpunkts der Förderung der Wohnungen aus öffentlichen Mitteln nicht besteht, ist es für die Entscheidung nicht relevant, ob andere Anspruchsvoraussetzungen wie die Einhebung der Grundkosten innerhalb der ersten drei Jahre vorliegen bzw einer Manipulation durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen zugänglich wären. Dieses Auslegungsergebnis widerlegt den Vorwurf einer - wie die Rechtsmittelwerber meinen - dem Legalitätsprinzip der Verfassung zuwiderlaufenden mangelnden Bestimmbarkeit der gesetzlichen Anordnung. Es bietet aber auch der im Revisionsrekurs gegebene Hinweis auf den Gleichheitssatz keinen Anlass, die Verfassungskonformität des Paragraph 15 b, WGG überprüfen zu lassen. Da der geltend gemachte Anspruch schon wegen des vor dem 31. 12. 1993 liegenden Zeitpunkts der Förderung der Wohnungen aus öffentlichen Mitteln nicht besteht, ist es für die Entscheidung nicht relevant, ob andere Anspruchsvoraussetzungen wie die Einhebung der Grundkosten innerhalb der ersten drei Jahre vorliegen bzw einer Manipulation durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen zugänglich wären.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E57856 05A00770

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00077.00K.0407.000

Dokumentnummer

JJT_20000407_OGH0002_0050OB00077_00K0000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at