

TE OGH 2015/12/21 9ObA146/15h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.12.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Hopf als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Mag. Ziegelbauer und Dr. Hargassner sowie die fachkundigen Laienrichter Dr. Reinhard Drössler und Mag. Manuela Majeranowski als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei J***** S*****, vertreten durch Dr. Thomas Hufnagl, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagte Partei D***** O*****, vertreten durch Kopp-Wittek Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 16. September 2015, GZ 12 Ra 59/15f-27, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Umwandlung eines von den Bestimmungen des MRG ausgenommenen Benützungsverhältnisses an einer Dienstwohnung iSd § 1 Abs 2 Z 2 MRG in einen nunmehr nach dem MRG geschützten Mietvertrag kann auch konkludent erfolgen. Die Rechtsprechung setzt dabei für den konkludenten Abschluss eines unter das MRG fallenden Mietvertrags sehr strenge Maßstäbe an, weil bei Überlegung aller Umstände (§ 863 ABGB) sehr wohl daran gezweifelt werden könnte, ob der Dienstgeber durch das Weiterbelassen des Dienstnehmers in der Wohnung einen nach dem MRG geschützten Mietvertrag mit allen seinen einschneidenden Folgewirkungen abschließen wollte (8 Ob 508/88; 9 ObA 172/97b; vgl RIS-Justiz RS0014146). Es darf, wie ganz allgemein bei der Beurteilung der Schlüssigkeit eines Verhaltens, kein vernünftiger Grund übrig sein, daran zu zweifeln, dass ein Rechtsfolgewille in bestimmter Richtung vorliegt (RIS-Justiz RS0014150). Die Umwandlung eines von den Bestimmungen des MRG ausgenommenen Benützungsverhältnisses an einer Dienstwohnung iSd Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG in einen nunmehr nach dem MRG geschützten Mietvertrag kann auch konkludent erfolgen. Die Rechtsprechung setzt dabei für den konkludenten Abschluss eines unter das MRG fallenden Mietvertrags sehr strenge Maßstäbe an, weil bei Überlegung aller Umstände (Paragraph 863, ABGB) sehr wohl daran gezweifelt werden könnte, ob der Dienstgeber durch das Weiterbelassen des Dienstnehmers in der Wohnung einen nach dem MRG geschützten Mietvertrag mit allen seinen

einschneidenden Folgewirkungen abschließen wollte (8 Ob 508/88; 9 ObA 172/97b; vergleiche RIS-Justiz RS0014146). Es darf, wie ganz allgemein bei der Beurteilung der Schlüssigkeit eines Verhaltens, kein vernünftiger Grund übrig sein, daran zu zweifeln, dass ein Rechtsfolgewille in bestimmter Richtung vorliegt (RIS-Justiz RS0014150).

Alleine aus dem Weiterbelassen des bisherigen Dienstnehmers in der Wohnungsbenützung und der Annahme eines Mietzinses nach dem Ende des Dienstverhältnisses kann nicht ohne weiteres auf den Willen des Dienstgebers geschlossen werden, nunmehr mit dem Dienstnehmer einen nach dem MRG geschützten Mietvertrag abzuschließen (9 ObA 336/89; 9 ObA 172/97b mwN; 9 ObA 135/13p; RIS-Justiz RS0014308; RS0069580). Auch ein Vermieterwechsel ist dabei ohne Bedeutung (RIS-Justiz RS0069511; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I23 § 1 MRG Rz 46). Alleine aus dem Weiterbelassen des bisherigen Dienstnehmers in der Wohnungsbenützung und der Annahme eines Mietzinses nach dem Ende des Dienstverhältnisses kann nicht ohne weiteres auf den Willen des Dienstgebers geschlossen werden, nunmehr mit dem Dienstnehmer einen nach dem MRG geschützten Mietvertrag abzuschließen (9 ObA 336/89; 9 ObA 172/97b mwN; 9 ObA 135/13p; RIS-Justiz RS0014308; RS0069580). Auch ein Vermieterwechsel ist dabei ohne Bedeutung (RIS-Justiz RS0069511; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I23 Paragraph eins, MRG Rz 46).

Die Rechtsfrage, ob es zwischen den Parteien zu einer konkludenten Vertragsänderung gekommen ist, ist einzelfallbezogen und begründet daher in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO (vgl RIS-Justiz RS0042936). Dass der Oberste Gerichtshof zu einer konkreten Fallkonstellation bislang nicht Stellung genommen hat, wirft noch keine erhebliche Rechtsfrage auf (RIS-Justiz RS0102181). Eine im Interesse der Rechtssicherheit vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts vermag der Revisionswerber nicht aufzuzeigen. Die Rechtsfrage, ob es zwischen den Parteien zu einer konkludenten Vertragsänderung gekommen ist, ist einzelfallbezogen und begründet daher in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO (vergleiche RIS-Justiz RS0042936). Dass der Oberste Gerichtshof zu einer konkreten Fallkonstellation bislang nicht Stellung genommen hat, wirft noch keine erhebliche Rechtsfrage auf (RIS-Justiz RS0102181). Eine im Interesse der Rechtssicherheit vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts vermag der Revisionswerber nicht aufzuzeigen.

Die vom Beklagten als erheblich iSd § 502 Abs 1 ZPO bezeichnete Frage, ob es alleine durch den jahrelangen Weiterverbleib des Beklagten in der Dienstwohnung nach Beendigung des Dienstverhältnisses und der Entgegennahme der Mietzinszahlungen durch die einzelnen Rechtsnachfolger des ehemaligen Dienstgebers des Beklagten zu einer konkludenten Vertragsänderung gekommen ist, hat das Berufungsgericht im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung unter Anlegung des von der Rechtsprechung geforderten strengen Maßstabs vertretbar verneint. Besondere Umstände (vgl 9 ObA 172/97b) bzw wirklich überzeugende Hinweise (vgl Krejci in Rummel ABGB³ § 1151 Rz 118), die eine (zumindest konkludente) Willenserklärung des ehemaligen Dienstgebers des Beklagten bzw dessen Rechtsnachfolger annehmen ließen, mit dem Beklagten (nach Beendigung des Dienstverhältnisses) einen nunmehr nach dem MRG geschützten Mietvertrag abzuschließen, konnte der Beklagte nicht dartun. Dass die Rechtsnachfolger - so die Revision - nichts vom Abschluss eines Dienstwohnungsverhältnisses zwischen den ehemaligen Dienstvertragsparteien wussten, stellt gerade kein Indiz für eine auf Vertragsänderung gerichtete schlüssige Willenserklärung dar. Die vom Beklagten als erheblich iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO bezeichnete Frage, ob es alleine durch den jahrelangen Weiterverbleib des Beklagten in der Dienstwohnung nach Beendigung des Dienstverhältnisses und der Entgegennahme der Mietzinszahlungen durch die einzelnen Rechtsnachfolger des ehemaligen Dienstgebers des Beklagten zu einer konkludenten Vertragsänderung gekommen ist, hat das Berufungsgericht im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung unter Anlegung des von der Rechtsprechung geforderten strengen Maßstabs vertretbar verneint. Besondere Umstände (vergleiche 9 ObA 172/97b) bzw wirklich überzeugende Hinweise (vergleiche Krejci in Rummel ABGB³ Paragraph 1151, Rz 118), die eine (zumindest konkludente) Willenserklärung des ehemaligen Dienstgebers des Beklagten bzw dessen Rechtsnachfolger annehmen ließen, mit dem Beklagten (nach Beendigung des Dienstverhältnisses) einen nunmehr nach dem MRG geschützten Mietvertrag abzuschließen, konnte der Beklagte nicht dartun. Dass die Rechtsnachfolger - so die Revision - nichts vom Abschluss eines Dienstwohnungsverhältnisses zwischen den ehemaligen Dienstvertragsparteien wussten, stellt gerade kein Indiz für eine auf Vertragsänderung gerichtete schlüssige Willenserklärung dar.

Mangels einer Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO ist die außerordentliche Revision des Beklagten zurückzuweisen. Mangels einer Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ist die außerordentliche Revision des Beklagten zurückzuweisen.

Textnummer

E113384

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:009OBA00146.15H.1221.000

Im RIS seit

02.02.2016

Zuletzt aktualisiert am

25.07.2019

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