

TE OGH 2012/5/29 9ObA49/12i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.05.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden, den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Hopf und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Dehn sowie die fachkundigen Laienrichter Dr. Michael Kutis und Ing. Thomas Bauer als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei F***** KG, *****, vertreten durch Mayer & Herrmann, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei V***** C*****, vertreten durch Dr. Andreas Mirecki, Rechtsanwalt in Wien, wegen Kündigung (1.500 EUR), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 23. Februar 2012, GZ 7 Ra 86/11k-15, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Liegenschaft *****, die Beklagte ist dort seit 1991 Hausbesorgerin. Als Dienstwohnung wurde ihr die Wohnung Top 2 zugewiesen, die aus Zimmer, Küche und Kabinett besteht und nicht über 40 m² aufweist. Der Ehemann der Beklagten ist seit 1977 Mieter der benachbarten Wohnung Top 1 zu einem monatlichen Mietzins von 85 EUR. Mit Zustimmung der „Hausinhabung“ wurden die beiden Wohnungen zusammengelegt und werden von der Beklagten und ihrem Ehemann als eine Wohnung benutzt. Im Wohnungsverband ist kein WC enthalten. Der Ehemann der Beklagten brachte aber in Top 1 eine Wasserentnahmestelle und Fliesen an, machte ein Bad und verlegte den Boden.

Die Klägerin kündigte das Hausbesorgerdienstverhältnis auf, begehrte, die Beklagte zur Räumung der Wohnung Top 2 zu verpflichten und bot ihr diese Wohnung als Ersatzwohnung iSd § 18 Abs 7 HbG entsprechend dem Kategoriemietzins D in Höhe von 58,68 EUR zuzügl USt und Betriebskosten an. Die Klägerin kündigte das Hausbesorgerdienstverhältnis auf, begehrte, die Beklagte zur Räumung der Wohnung Top 2 zu verpflichten und bot ihr diese Wohnung als Ersatzwohnung iSd Paragraph 18, Absatz 7, HbG entsprechend dem Kategoriemietzins D in Höhe von 58,68 EUR zuzügl USt und Betriebskosten an.

Die Vorinstanzen erklärten die Kündigung für rechtsunwirksam und wiesen das Begehren der Klägerin ab, weil

aufgrund der Zusammenlegung der Wohnungen und der Anbotspflicht des Vermieters gemäß § 5 Abs 2 MRG für die Beklagte eine rechtlich unklare Situation entstehe und das Ersatzanbot deshalb nicht § 18 Abs 7 HbG entspreche. Die Vorinstanzen erklärten die Kündigung für rechtsunwirksam und wiesen das Begehren der Klägerin ab, weil aufgrund der Zusammenlegung der Wohnungen und der Anbotspflicht des Vermieters gemäß Paragraph 5, Absatz 2, MRG für die Beklagte eine rechtlich unklare Situation entstehe und das Ersatzanbot deshalb nicht Paragraph 18, Absatz 7, HbG entspreche.

In ihrer dagegen gerichteten Revision zeigt die Klägerin keine Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO auf. In ihrer dagegen gerichteten Revision zeigt die Klägerin keine Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf:

Rechtliche Beurteilung

1. Der durch § 18 Abs 6 HbG gewährte Kündigungsschutz ist davon abhängig, dass dem Hausbesorger eine Dienstwohnung zusteht. Ist das nicht der Fall, besteht auch kein Kündigungsschutz. Demgemäß kann gemäß § 18 Abs 7 HbG dem Hausbesorger ohne Vorliegen einer der in § 18 Abs 6 HbG genannten Gründe gekündigt werden, wenn ihm gleichzeitig vom Hauseigentümer eine andere entsprechende Wohnung zur Verfügung gestellt wird, die den gesundheits-, bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften entspricht und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Hausbesorgers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen ausreicht. 1. Der durch Paragraph 18, Absatz 6, HbG gewährte Kündigungsschutz ist davon abhängig, dass dem Hausbesorger eine Dienstwohnung zusteht. Ist das nicht der Fall, besteht auch kein Kündigungsschutz. Demgemäß kann gemäß Paragraph 18, Absatz 7, HbG dem Hausbesorger ohne Vorliegen einer der in Paragraph 18, Absatz 6, HbG genannten Gründe gekündigt werden, wenn ihm gleichzeitig vom Hauseigentümer eine andere entsprechende Wohnung zur Verfügung gestellt wird, die den gesundheits-, bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften entspricht und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Hausbesorgers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen ausreicht.

2. Das Erfordernis, dem gekündigten Hausbesorger eine entsprechende Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen, soll vor allem dessen Schutz vor Obdachlosigkeit Rechnung tragen (vgl 9 Ob 13/03g ua; Tades, Hausbesorger- und Hausbetreuerrecht § 18, Zu Abs 6 und 7). Diesem Zweck entspricht auch die Zurverfügungstellung der bisherigen Hausbesorgerdienstwohnung als Mietwohnung. Demgemäß wurde bereits in der Entscheidung 9 Ob 214/01p klargestellt, dass mit der Beendigung des Hausbesorgerdienstverhältnisses und der Zurverfügungstellung der bisher bewohnten Wohnung deren Widmung als Hausbesorgerdienstwohnung beendet ist und sie nunmehr eine „andere“ Wohnung iSd § 18 Abs 7 HbG ist. Die Ersatzwohnung hat für den Hausbesorger erschwinglich zu sein (RIS-Justiz RS0063046, RS0112894 [T6]). Bereits in der Kündigung ist mit dem Anbot der Ersatzwohnung auch ein verbindliches Angebot über die Konditionen zu erstatten, unter denen sie der Gekündigte auf Dauer bewohnen kann (9 ObA 89/11w). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht weiter strittig. 2. Das Erfordernis, dem gekündigten Hausbesorger eine entsprechende Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen, soll vor allem dessen Schutz vor Obdachlosigkeit Rechnung tragen (vergleiche 9 Ob 13/03g ua; Tades, Hausbesorger- und Hausbetreuerrecht § 18, Zu Absatz 6 und 7). Diesem Zweck entspricht auch die Zurverfügungstellung der bisherigen Hausbesorgerdienstwohnung als Mietwohnung. Demgemäß wurde bereits in der Entscheidung 9 Ob 214/01p klargestellt, dass mit der Beendigung des Hausbesorgerdienstverhältnisses und der Zurverfügungstellung der bisher bewohnten Wohnung deren Widmung als Hausbesorgerdienstwohnung beendet ist und sie nunmehr eine „andere“ Wohnung iSd Paragraph 18, Absatz 7, HbG ist. Die Ersatzwohnung hat für den Hausbesorger erschwinglich zu sein (RIS-Justiz RS0063046, RS0112894 [T6]). Bereits in der Kündigung ist mit dem Anbot der Ersatzwohnung auch ein verbindliches Angebot über die Konditionen zu erstatten, unter denen sie der Gekündigte auf Dauer bewohnen kann (9 ObA 89/11w). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht weiter strittig.

3. Um dem Hausbesorger ausreichenden Schutz zu gewährleisten, ist jedenfalls ein bindendes Vertragsangebot des Dienstgebers erforderlich, dessen Annahme dem Hausbesorger eine gesicherte Vertragsposition im Sinne einer Sicherung eines Wohnungsbenützungsrechts auf Dauer verschafft (9 ObA 13/03g).

3.1. Die bloß faktische Verbindung der beiden Wohnungen steht einer in diesem Sinne gesicherten Vertragsposition der Beklagten noch nicht entgegen: Nach der Rechtsprechung könnte zwar der gemeinsame Verwendungszweck der Bestandobjekte das Vorliegen einer einheitlichen Bestandsache indizieren, wodurch die Beklagte uU nur zur Mitmieterin würde. Wenn jedoch die Mietverträge zu verschiedenen Zeitpunkten sukzessive abgeschlossen wurden,

für die einzelnen Bestandobjekte ein gesonderter Mietzins vereinbart und vorgeschrieben wurde und in den Verträgen nicht festgehalten wurde, dass die neu hinzugemieteten Bestandobjekte eine Einheit mit den bereits angemieteten Teilen bilden sollen, so kann mangels Feststellung eines diesbezüglich übereinstimmenden subjektiven Parteiwillens in der Regel nicht von einem einheitlichen Bestandobjekt ausgegangen werden (RIS-Justiz RS0020405 [T12]). Das kann umso weniger gelten, wenn verschiedene Mieter Vertragspartner des Vermieters sind und keine entsprechende Dreiparteivereinbarung vorliegt. Dies spricht im konkreten Fall für den Standpunkt der Klägerin, dass ihr Angebot nichts daran ändere, dass auch künftig zwei getrennte Bestandverträge und damit zwei getrennte Nutzungsberechtigungen vorliegen.

3.2. Das Berufungsgericht weist aber auch auf die Anbotspflicht des Vermieters iSd § 5 Abs 2 MRG und die für die Beklagte dadurch entstehende Unsicherheit hin. Nach dieser Bestimmung hat der Vermieter bei Freiwerden einer Wohnung der Kategorie D durch Beendigung des Mietverhältnisses unter den dort weiter genannten Voraussetzungen die frei gewordene Wohnung vor der Vermietung an einen Dritten dem Hauptmieter einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Kategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Kategorie C anzubieten, es sei denn, dass der Vermieter die frei gewordene Wohnung durch sonstige bautechnische Maßnahmen in eine Wohnung der Kategorie C verbessert. Da mit dieser Verpflichtung generell die Initiative zur Verbesserung des Standards von Häusern mit Substandardwohnungen verstärkt werden soll (5 Ob 138/98z mwN), besteht kein Grund zur Annahme, dass diese Verpflichtung nicht auch für eine solche Mietwohnung gilt, die bisher als Hausbesorgerwohnung gedient hat. Die - gemäß § 37 Abs 1 Z 3 MRG durchzusetzende - Anbotspflicht gegenüber dem Hauptmieter wird auch nicht dadurch beseitigt, dass das Bestandobjekt zwischenzeitig an einen Dritten vermietet wurde (vgl 3 Ob 75/92; 5 Ob 138/98z). Da die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen diese Pflicht des Vermieters bisher nicht abschließend geklärt wurden (für einen Schadenersatzanspruch des übergangenen Mieters: Würth/Zingher/Kovanyi, MRG I22 § 5 Rz 8; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 5 Rz 14; offenlassend: 3 Ob 75/92), erweist sich die Ansicht des Berufungsgerichts, dass das Anbot der Klägerin für die Beklagte deshalb eine unklare rechtliche Situation schaffe, als vertretbar und bedarf keiner Korrektur.

3.2. Das Berufungsgericht weist aber auch auf die Anbotspflicht des Vermieters iSd Paragraph 5, Absatz 2, MRG und die für die Beklagte dadurch entstehende Unsicherheit hin. Nach dieser Bestimmung hat der Vermieter bei Freiwerden einer Wohnung der Kategorie D durch Beendigung des Mietverhältnisses unter den dort weiter genannten Voraussetzungen die frei gewordene Wohnung vor der Vermietung an einen Dritten dem Hauptmieter einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Kategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Kategorie C anzubieten, es sei denn, dass der Vermieter die frei gewordene Wohnung durch sonstige bautechnische Maßnahmen in eine Wohnung der Kategorie C verbessert. Da mit dieser Verpflichtung generell die Initiative zur Verbesserung des Standards von Häusern mit Substandardwohnungen verstärkt werden soll (5 Ob 138/98z mwN), besteht kein Grund zur Annahme, dass diese Verpflichtung nicht auch für eine solche Mietwohnung gilt, die bisher als Hausbesorgerwohnung gedient hat. Die - gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 3, MRG durchzusetzende - Anbotspflicht gegenüber dem Hauptmieter wird auch nicht dadurch beseitigt, dass das Bestandobjekt zwischenzeitig an einen Dritten vermietet wurde (vergleiche 3 Ob 75/92; 5 Ob 138/98z). Da die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen diese Pflicht des Vermieters bisher nicht abschließend geklärt wurden (für einen Schadenersatzanspruch des übergangenen Mieters: Würth/Zingher/Kovanyi, MRG I22 Paragraph 5, Rz 8; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 5, Rz 14; offenlassend: 3 Ob 75/92), erweist sich die Ansicht des Berufungsgerichts, dass das Anbot der Klägerin für die Beklagte deshalb eine unklare rechtliche Situation schaffe, als vertretbar und bedarf keiner Korrektur.

Die Revision ist daher zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht, Arbeitsrecht

Textnummer

E100968

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:009OBA00049.121.0529.000

Im RIS seit

21.06.2012

Zuletzt aktualisiert am

07.03.2014

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