jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/8/31 9ObA117/05d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.08.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hradil und Dr. Hopf sowie die fachkundigen Laienrichter Dr. Walter Zeiler und Mag. Bernhard Achitz als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** S*****, vertreten durch Dr. Andreas Konrad & Mag. Johannes Schröttner, Rechtsanwälte OEG in Graz, gegen die beklagte Partei Franz T*****, Hausbesorger, *****, vertreten durch Dr. Erwin Bajc, Rechtsanwalt in Bruck/Mur, wegen Aufkündigung eines Hausbesorgerdienstverhältnisses samt Dienstwohnung, über außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 19. Mai 2005, GZ 8 Ra 28/05g-30, 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

Das Hausbesorgergesetz (HbG), BGBl 1970/16, ist weiterhin auf Dienstverhältnisse anzuwenden, die - wie im vorliegenden Fall - vor dem 1. 7. 2000 abgeschlossen wurden (§ 31 Abs 5 HbG). Nach § 18 Abs 7 HbG ist die Kündigung eines Dienstverhältnisses mit einem Hausbesorger - auch ohne Geltendmachung der in Abs 6 genannten Gründe - zulässig, wenn diesem 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. Dass die dem Beklagten angebotene Wohnung - seine bisherige Dienstwohnung - diesen Erfordernissen entspricht, wurde von ihm grundsätzlich außer Streit gestellt. Strittig ist lediglich, ob diese Wohnung für den Beklagten auch erschwinglich ist.Das Hausbesorgergesetz (HbG), BGBl 1970/16, ist weiterhin auf Dienstverhältnisse anzuwenden, die - wie im vorliegenden Fall - vor dem 1. 7. 2000 abgeschlossen wurden (Paragraph 31, Absatz 5, HbG). Nach Paragraph 18, Absatz 7, HbG ist die Kündigung eines Dienstverhältnisses mit einem Hausbesorger - auch ohne Geltendmachung der in Absatz 6, genannten Gründe - zulässig, wenn diesem 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. Dass die dem Beklagten angebotene Wohnung - seine bisherige Dienstwohnung - diesen Erfordernissen entspricht, wurde von ihm grundsätzlich außer Streit gestellt. Strittig ist lediglich, ob diese Wohnung für den Beklagten auch erschwinglich ist.

Wenn das Gesetz von einer (anderen) "entsprechenden" Wohnung spricht, die bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen hat, so wird damit ausschließlich der erforderliche Zustand der "Ersatzwohnung" (Lage, Größe, Ausstattung ...) beschrieben. Die Judikatur hat aber auch erkannt, dass die Regelung des § 18 Abs 7 HbG insoweit unvollständig ist, als der damit verfolgte Schutzzweck durch das Anbot einer zwar "entsprechenden", für den Hausbesorger jedoch unerschwinglichen Ersatzwohnung vereitelt werden könnte. Da das Erfordernis, dem gekündigten Hausbesorger eine entsprechende Ersatzwohnung "zur Verfügung zu stellen", vor allem dessen Schutz vor Obdachlosigkeit Rechnung tragen soll (vgl Tades, Hausbesorger- und Hausbetreuerrecht5 57 unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien zu § 18 Abs 7 HbG; 8 ObA 298/99b; 9 ObA 214/01p; 9 ObA 13/03g ua), muss die Ersatzwohnung für den Hausbesorger, dem ja bisher seine Dienstwohnung als Entgeltbestandteil ohne eigene Zinszahlungspflicht zur Verfügung gestellt wurde, auch erschwinglich sein. Bei der Beurteilung der Erschwinglichkeit ist regelmäßig auf objektive Kriterien sowie das (voraussichtlich) nach Beendigung des Hausbesorgerdienstverhältnisses erzielbare Einkommen des Dienstnehmers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen (§ 18 Abs 7 HbG) abzustellen. Als Überbrückungshilfe für die Zeit bis zum Antritt eines neuen Dienstverhältnisses kann dabei auch die Abfertigung berücksichtigt werden, die dem Hausbesorger aus Anlass der Dienstgeberkündigung anfällt (vgl 9 ObA 13/03g mwN). Neben den Kosten der Ersatzwohnung kann auf eine allfällige individuelle Verschuldung des Hausbesorgers etwa durch Konsumkredite und Zusatzversicherungen bei der Prüfung der Erschwinglichkeit der Ersatzwohnung nicht Bedacht genommen werden (vgl SZ 8/105; Arb 3999; ZBl 1934/154 ua).Wenn das Gesetz von einer (anderen) "entsprechenden" Wohnung spricht, die bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen hat, so wird damit ausschließlich der erforderliche Zustand der "Ersatzwohnung" (Lage, Größe, Ausstattung ...) beschrieben. Die Judikatur hat aber auch erkannt, dass die Regelung des Paragraph 18, Absatz 7, HbG insoweit unvollständig ist, als der damit verfolgte Schutzzweck durch das Anbot einer zwar "entsprechenden", für den Hausbesorger jedoch unerschwinglichen Ersatzwohnung vereitelt werden könnte. Da das Erfordernis, dem gekündigten Hausbesorger eine entsprechende Ersatzwohnung "zur Verfügung zu stellen", vor allem dessen Schutz vor Obdachlosigkeit Rechnung tragen soll vergleiche Tades, Hausbesorger- und Hausbetreuerrecht5 57 unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien zu Paragraph 18, Absatz 7, HbG; 8 ObA 298/99b; 9 ObA 214/01p; 9 ObA 13/03g ua), muss die Ersatzwohnung für den Hausbesorger, dem ja bisher seine Dienstwohnung als Entgeltbestandteil ohne eigene Zinszahlungspflicht zur Verfügung gestellt wurde, auch erschwinglich sein. Bei der Beurteilung der Erschwinglichkeit ist regelmäßig auf objektive Kriterien sowie das (voraussichtlich) nach Beendigung des Hausbesorgerdienstverhältnisses erzielbare Einkommen des Dienstnehmers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen (Paragraph 18, Absatz 7, HbG) abzustellen. Als Überbrückungshilfe für die Zeit bis zum Antritt eines neuen Dienstverhältnisses kann dabei auch die Abfertigung berücksichtigt werden, die dem Hausbesorger aus Anlass der Dienstgeberkündigung anfällt vergleiche 9 ObA 13/03g mwN). Neben den Kosten der Ersatzwohnung kann auf eine allfällige individuelle Verschuldung des Hausbesorgers etwa durch Konsumkredite und Zusatzversicherungen bei der Prüfung der Erschwinglichkeit der Ersatzwohnung nicht Bedacht genommen werden vergleiche SZ 8/105; Arb 3999; ZBl 1934/154 ua).

Von diesen Grundsätzen ausgehend bejahte das Berufungsgericht in Anbetracht von Wohnungskosten, die inklusive Betriebskosten knapp ein Drittel des voraussichtlichen Familieneinkommens ausmachen, sowie unter Berücksichtigung der Abfertigung des Beklagten von knapp EUR 12.000 brutto als Überbrückungshilfe und des Umstands, dass beim Beklagten weder Übersiedlungs- noch zusätzliche Einrichtungskosten anfallen, weil er in derselben Wohnung bleiben könne, die Erschwinglichkeit der Ersatzwohnung. Letztlich hängt diese Frage stets von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab, die keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO begründen, sofern keine krasse Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts vorliegt. Von einer solchen kann hier keine Rede sein. Dass es allenfalls - wie der Revisionswerber meint - anderen gekündigten Hausbesorgern mit höherem Familieneinkommen „ein Leichtes" sei, eine Ersatzwohnung zu finden, macht die gegenständliche Wohnung für den Beklagten nicht unerschwinglich, sondern unterstreicht nur die Einzelfallbezogenheit dieser Frage. Die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die bisherige Dienstwohnung als Ersatzwohnung für den Beklagten erschwinglich sei, ist jedenfalls vertretbar. Die außerordentliche Revision des Beklagten ist daher mangels Relevierung einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.Von diesen Grundsätzen ausgehend bejahte das Berufungsgericht in

Anbetracht von Wohnungskosten, die inklusive Betriebskosten knapp ein Drittel des voraussichtlichen Familieneinkommens ausmachen, sowie unter Berücksichtigung der Abfertigung des Beklagten von knapp EUR 12.000 brutto als Überbrückungshilfe und des Umstands, dass beim Beklagten weder Übersiedlungs- noch zusätzliche Einrichtungskosten anfallen, weil er in derselben Wohnung bleiben könne, die Erschwinglichkeit der Ersatzwohnung. Letztlich hängt diese Frage stets von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab, die keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO begründen, sofern keine krasse Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts vorliegt. Von einer solchen kann hier keine Rede sein. Dass es allenfalls - wie der Revisionswerber meint - anderen gekündigten Hausbesorgern mit höherem Familieneinkommen „ein Leichtes" sei, eine Ersatzwohnung zu finden, macht die gegenständliche Wohnung für den Beklagten nicht unerschwinglich, sondern unterstreicht nur die Einzelfallbezogenheit dieser Frage. Die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die bisherige Dienstwohnung als Ersatzwohnung für den Beklagten erschwinglich sei, ist jedenfalls vertretbar. Die außerordentliche Revision des Beklagten ist daher mangels Relevierung einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

Textnummer

E78482

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:009OBA00117.05D.0831.000

Im RIS seit

30.09.2005

Zuletzt aktualisiert am

26.01.2012

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