jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/2/11 9ObA93/03x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.02.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling und Dr. Hradil sowie die fachkundigen Laienrichter Dr. Jörg Krainhöfner und Günther Degold als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei Gerhard G*****, Hausbesorger, ***** vertreten durch Dr. Sabine Berger, Rechtsanwältin in Salzburg, gegen die beklagten Parteien 1. bis 5. Wohnungseigentümergemeinschaften der Liegenschaften EZ 815, EZ 816, EZ 814, EZ 761 und EZ 890 jeweils Grundbuch ***** vertreten durch Dr. Werner Steinwender, Rechtsanwalt in Salzburg, und 6. Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ 891 des Grundbuches ***** vertreten durch Dr. Ingrid Stöger und Dr. Roger Reymann, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Feststellung des Bestandes eines Dienstverhältnisses, über den Revisionsrekurs (richtig: Rekurs) der klagenden Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 4. April 2003, GZ 11 Ra 15/03k-18, womit infolge Berufung der sechstbeklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Arbeits- und Sozialgericht vom 20. Juni 2002, GZ 11 Cga 187/01p-14, betreffend die sechstbeklagte Partei aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Das Berufungsgericht hat die Frage, ob dem Kläger nach freiwilliger Aufgabe seiner Dienstwohnung ein (vertraglicher) Bestandschutz im Sinn des § 18 Abs 6 HBG zukommt, zutreffend verneint und demzufolge ebenso zutreffend die beendende Wirkung einer selbst unberechtigten Entlassung, soferne diese wirksam ausgesprochen wurde, anerkannt. Es reicht daher insoweit aus, auf die Richtigkeit der eingehenden Begründung der angefochtenen Entscheidung hinzuweisen (§ 510 Abs 3 ZPO).Das Berufungsgericht hat die Frage, ob dem Kläger nach freiwilliger Aufgabe seiner Dienstwohnung ein (vertraglicher) Bestandschutz im Sinn des Paragraph 18, Absatz 6, HBG zukommt, zutreffend verneint und demzufolge ebenso zutreffend die beendende Wirkung einer selbst unberechtigten Entlassung, soferne diese wirksam ausgesprochen wurde, anerkannt. Es reicht daher insoweit aus, auf die Richtigkeit der eingehenden Begründung der angefochtenen Entscheidung hinzuweisen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Rechtliche Beurteilung

Ergänzend ist den Ausführungen des Rekurswerbers entgegenzuhalten:

Der Kläger bestreitet zunächst im Rekursverfahren nicht mehr, dass Wohnungseigentümergemeinschaften vor Inkrafttreten des WEG 2002 grundsätzlich auch neben einem bestellten Verwalter berechtigt waren, Schritte der ordentlichen Verwaltung zu setzen (siehe hiezu SZ 73/115). Auf diese Frage ist daher nicht weiter einzugehen. Das erstmals im Revisionsverfahren erstattete Vorbringen des Klägers, dass ihm ein besonderer Kündigungsschutz zwar von der Verwalterin, jedoch in ihrer damaligen Eigenschaft als Grundeigentümerin, eingeräumt worden sei, ist als unzulässige Neuerung unbeachtlich. Der Kläger hat im Verfahren erster Instanz das Vorbringen der sechstbeklagten Partei nicht bestritten, wonach die Verwaltergesellschaft eine solche Zusage als Verwalter, somit als gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft, getätigt habe. Der Umstand, dass ein Register (Firmenbuch, Grundbuch) öffentlich ist, bedeutet nicht, dass die dem Register zu entnehmenden Tatsachen allgemein bekannt oder auch nur gerichtskundig sind (9 Ob 143/03z; 6 Ob 36/00p mwN). Der diesbezügliche Hinweis im Rekursverfahren unterliegt daher ebenfalls dem Neuerungsverbot.

Den weiteren Ausführungen ist daher zugrundezulegen, dass die S***** Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft regGenmbH dem Kläger nicht als Grundeigentümer, sondern als Hausverwalter Bestandschutz zusicherte. Abschluss und Beendigung eines Dienstvertrages mit einem Hausbesorger fallen unter die ordentliche Verwaltung (RIS-Justiz RS0109410; 9 ObA 15/96). Die gesetzliche Verwaltervollmacht reicht daher nur so weit, wie es erforderlich ist, die gewöhnlich mit der Hausverwaltung verbundenen Aufgaben besorgen zu können (Strasser in Rummel ABGB I3 Rz 9 zu §§ 1027 bis 1033). Zutreffend hat das Berufungsgericht die Zusicherung eines besonderen Kündigungsschutzes für einen Hausbesorger, der keine Dienstwohnung mehr hatte, als außergewöhnliche Maßnahme beurteilt, welche nicht der ordentlichen Verwaltung unterfällt und somit die vertretenen Wohnungseigentümer nicht binden konnte. Dass zwischen der Aufgabe der Hausbesorgerwohnung und der Zusicherung des Kündigungsschutzes ein untrennbarer Zusammenhang bestanden hätte, ist als ebenfalls erst im Rekursverfahren erstattete Neuerung unbeachtlich.Den weiteren Ausführungen ist daher zugrundezulegen, dass die S***** Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft regGenmbH dem Kläger nicht als Grundeigentümer, sondern als Hausverwalter Bestandschutz zusicherte. Abschluss und Beendigung eines Dienstvertrages mit einem Hausbesorger fallen unter die ordentliche Verwaltung (RIS-Justiz RS0109410; 9 ObA 15/96). Die gesetzliche Verwaltervollmacht reicht daher nur so weit, wie es erforderlich ist, die gewöhnlich mit der Hausverwaltung verbundenen Aufgaben besorgen zu können (Strasser in Rummel ABGB I3 Rz 9 zu Paragraphen 1027 bis 1033). Zutreffend hat das Berufungsgericht die Zusicherung eines besonderen Kündigungsschutzes für einen Hausbesorger, der keine Dienstwohnung mehr hatte, als außergewöhnliche Maßnahme beurteilt, welche nicht der ordentlichen Verwaltung unterfällt und somit die vertretenen Wohnungseigentümer nicht binden konnte. Dass zwischen der Aufgabe der Hausbesorgerwohnung und der Zusicherung des Kündigungsschutzes ein untrennbarer Zusammenhang bestanden hätte, ist als ebenfalls erst im Rekursverfahren erstattete Neuerung unbeachtlich.

Zutreffend hat das Berufungsgericht auch darauf hingewiesen, dass von der Hausverwaltervollmacht nicht die Befugnis umfasst ist, einen Hausbesorgerdienstvertrag des Inhalts abzuschließen, dass eine Beendigung dieses Dienstverhältnisses nur unter der Bedingung möglich ist, dass die Wohnungseigentümergemeinschaften verschiedener rechtlich selbständiger Liegenschaften diesbezüglich das Einvernehmen herzustellen haben. Genausowenig umfasst die Verwaltervollmacht die Berechtigung, namens verschiedener Wohnungseigentümergemeinschaften eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zwecks Bestellung eines gemeinsamen Verwalters einzugehen.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E72287

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:009OBA00093.03X.0211.000

Im RIS seit

12.03.2004

Zuletzt aktualisiert am

02.01.2013

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