jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/1/22 9ObA166/02f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.01.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling und Dr. Hradil sowie die fachkundigen Laienrichter Univ. Prof. DI Hans Lechner und Mag. Gabriele Jarosch als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei Österreichische Bundesbahnen, 1010 Wien, Elisabethstraße 9, vertreten durch Dr. Herwig Fuchs, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Dipl.Ing. Robert M*****, Angestellter, *****, vertreten durch Dr. Harald Burmann ua, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 14. Mai 2002, GZ 15 Ra 40/02y-28, womit das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Arbeits- und Sozialgericht vom 11. Jänner 2002, GZ 44 Cga 25/01i-22, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie zu lauten haben:

"Das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig, die im Hause K***** in ***** im ersten Stock links gelegene Wohnung Top 15 im Ausmaß von 44,91 m² sowie das dazugehörige Kellerabteil und den Dachboden von eigenen Fahrnissen geräumt zu übergeben, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 1.023,87 bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz (darin EUR 170,64 Umsatzsteuer) und die mit EUR 291,65 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin EUR 48,61 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Die klagende Partei ist ferner schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 199,87 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin EUR 33,31 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die in Rede stehende Liegenschaft steht im Eigentum der klagenden Partei, während sich das darauf befindliche Gebäude, das auch die streitgegenständliche Wohnung umfasst, auf Grund eines Baurechtsvertrages vom 27. 4. 1938 im Eigentum des "Sondervermögens Bayern" befindet. Der Baurechtsvertrag war 1938 zwischen der deutschen Reichsbahn (Rechtsvorgängerin der klagenden Partei) und der Baugesellschaft Bayern mbH München zustande gekommen, die in der Folge vom Bundesministerium für Finanzen in "Sondervermögen Bayern BR-EZ 1102//KG Wilten" umbenannt wurde.

Der Zweck des Baurechtsvertrages liegt in der Wohnraumbeschaffung für wohnungsbedürftige Eisenbahnangestellte sowie für gewisse Angehörige.

Dies ergibt sich aus § 4 des Vertrages, der wie folgt lautetDies ergibt sich aus Paragraph 4, des Vertrages, der wie folgt lautet:

"1) Die auf dem Baugelände hergestellten Wohnungen und Anlagen dürfen nur an im Dienst oder im Ruhestand befindliches Personal der Reichsbahn oder an Witwen dieses Personals vergeben werden.

2) Mindestens 2/3 der Wohnungen müssen an im aktiven Dienst stehende Reichsbahnangehörige vergeben werden.

3) Abweichungen von Z 1 und 2 bedürfen der Genehmigung des Grundstückseigentümers, der auch auf die ihm durch Z 1 und 2 eingeräumten Rechte ganz oder teilweise verzichten kann."3) Abweichungen von Ziffer eins und 2 bedürfen der Genehmigung des Grundstückseigentümers, der auch auf die ihm durch Ziffer eins und 2 eingeräumten Rechte ganz oder teilweise verzichten kann."

Die Wohnung wurde mit 27. 11. 1947 dem Großvater des Beklagten zugewiesen, der kurz vorher in den Dienst der Klägerin getreten war. Nach dessen Tod im Jahr 1976 wurde seine Witwe (Großmutter des Beklagten) als Mieterin geführt, die die Wohnung seit 1947 mitbenützt hatte. Der Beklagte benützt die Wohnung seit seiner Geburt im Jahr 1965. Seit 1989 erfolgt - ohne dass eine entsprechende Vereinbarung feststellbar wäre - die Mietzinsabrechnung und die gesonderte Abrechnung von Erhaltungsbeiträgen und Betriebskosten in Anlehnung an die Bestimmungen des MRG.

Die Großmutter des Beklagten verstarb am 9. 1. 2000. Hievon wurde das Sondervermögen Bayern als Vermieter erst am 5. 3. 2000 in Kenntnis gesetzt. Der Vermieter hatte nachgefragt, weil ihm eine ihm eigenen Namen des Beklagten erfolgte Mietzinszahlung aufgefallen war. Daraufhin erklärte der Vermieter, der Weiterbenützung der Wohnung durch den Beklagten, der in keinem Dienstverhältnis zur klagenden Partei steht, nicht zuzustimmen; bis zur Räumung werde ein monatliches Benützungsentgelt berechnet werden. Dieses Benützungsentgelt wurde dem Beklagten in der Folge in der Höhe von S 3.262,- vorgeschrieben und von ihm auch gezahlt.

Für die Zuweisung einer Wohnung im in Rede stehenden Haus ist das Bestehen eines Dienstverhältnisses zur klagenden Partei bzw. die Witweneigenschaft bezüglich einer in einem solchen Dienstverhältnis stehenden Person Grundvoraussetzung. Die klagende Partei hat das "Wohnungseinweisungsrecht", das sie durch einen Wohnungsausschuss ausübt, der den zukünftigen Mieter an den Verwalter des Sondervermögens Bayern verweist. Lediglich in den letzten Jahren wurden Wohnungen vorzugsweise an Kinder von Dienstnehmern vergeben, allerdings nur dann, wenn kein akuter Wohnbedarf eigener Mitarbeiter zu befriedigen war. Solche Mietverträge weisen allerdings eine zeitliche Befristung auf. Der Mietvertrag kommt zwischen dem Sondervermögen Bayern und dem jeweiligen Wohnungsnehmer zustande; der Mietzins wird gemäß § 5 des Baurechtsvertrages im Einvernehmen mit der Klägerin bestimmt.Für die Zuweisung einer Wohnung im in Rede stehenden Haus ist das Bestehen eines Dienstverhältnisses zur klagenden Partei bzw. die Witweneigenschaft bezüglich einer in einem solchen Dienstverhältnis stehenden Person Grundvoraussetzung. Die klagende Partei hat das "Wohnungseinweisungsrecht", das sie durch einen Wohnungsausschuss ausübt, der den zukünftigen Mieter an den Verwalter des Sondervermögens Bayern verweist. Lediglich in den letzten Jahren wurden Wohnungen vorzugsweise an Kinder von Dienstnehmern vergeben, allerdings nur dann, wenn kein akuter Wohnbedarf eigener Mitarbeiter zu befriedigen war. Solche Mietverträge weisen allerdings eine zeitliche Befristung auf. Der Mietvertrag kommt zwischen dem Sondervermögen Bayern und dem jeweiligen Wohnungsnehmer zustande; der Mietzins wird gemäß Paragraph 5, des Baurechtsvertrages im Einvernehmen mit der Klägerin bestimmt.

Die klagende Partei begehrt vom Beklagten die Räumung der Wohnung und bringt dazu vor, dass das mit dem Großvater des Beklagten geschlossene Dienstwohnungsmietverhältnis mit dem Tod der Großmutter des Beklagten beendet worden sei. Der Beklagte benütze die Wohnung daher titellos.

Der Beklagte beantragte, das Klagebegehren abzuweisen. Die Anstellung seines Großvaters bei der klagenden Partei sei nicht Geschäftsgrundlage des Mietverhältnisses gewesen, das daher kein mittelbares Dienstwohnungsverhältnis, sondern ein dem MRG unterliegendes "normales" Mietverhältnis sei. Überdies seien die vom Beklagten seit der Übernahme der Wohnung geleisteten Mietzinszahlungen unbeanstandet angenommen worden, womit der Vermieter sein Einverständnis mit der Fortsetzung des Hauptmietverhältnisses erklärt habe. Außerdem werde die aktive

Klagelegitimation der klagenden Partei bestritten, weil Eigentümer und Vermieter der Wohnung das Sondervermögen Bayern sei. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und vertrat folgende Rechtsauffassung:

Das über die Wohnung begründete Vertragsverhältnis sei ein mittelbares Dienstwohnungsmietverhältnis, das mit dem Tod der Großmutter des Beklagten geendet habe. Dass die Mietzinsabrechnung zeitweise unter Anlehnung an die Berechnungsmethoden des MRG erfolgt sei, ändere daran nichts. Der Beklagte könne als Enkel des Dienstnehmers, dem die Wohnung überlassen worden sei, nicht in den Genuss der Wohnung kommen. Er benütze die Wohnung titellos. Von einer konkludenten Fortsetzung (oder Begründung) des Mietvertrages könne keine Rede sein, weil der Vermieter sofort nach Kenntnisnahme vom Tod der Großmutter des Beklagten auf die Beendigung des Vertragsverhältnisses hingewiesen und klargestellt habe, bis zur Räumung der Wohnung die vorgeschriebenen Zahlungen als Benützungsentgelt zu qualifizieren und entgegenzunehmen. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Auch das Berufungsgericht qualifizierte das Vertragsverhältnis mit dem Großvater der Beklagten als mittelbares Dienstwohnungsmietverhältnis. Vermieter könne dabei durchaus auch ein Dritter sein, sofern zwischen dem Dienstgeber und dem Wohnungsgeber ein besonderes Rechtsverhältnis bestehe, das jenem einen maßgeblichen Einfluss auf die Wohnungsvergabe sichere. Dass das Rechtsverhältnis noch während der Geltung des MG begründet worden sei, ändere nichts. Auch nach dem MG habe die Rechtsprechung für den Fall, dass der Dienstgeber den Dienstnehmer die Wohnung nach Ende des Dienstverhältnisses weiter habe benützen lassen, strenge Maßstäbe bei der Beurteilung angewendet, ob konkludent ein unter das MG fallender Mietvertrag begründet worden sei. Der Wortlaut des § 1 Abs 2 Z 2 MRG hindere die Fortführung dieser Rechtsprechung nicht. Hier stelle sich die Weiterbenützung der Wohnung nach Ende des Dienstverhältnisses durch den Dienstnehmer und dessen Witwe als Nachwirkung des Dienstverhältnisses dar, sodass das Wohnungsnutzungsverhältnis jedenfalls mit dem Tod der Witwe geendet habe. Eine Umwandlung in ein Hauptmietverhältnis nach dem MRG sei nicht erfolgt. Auch durch die Annahme der vom Beklagten in eigenem Namen geleisteten Zahlungen sei aus den schon vom Erstgericht ausgeführten Gründen kein Mietvertrag begründet worden.Auch das Berufungsgericht qualifizierte das Vertragsverhältnis mit dem Großvater der Beklagten als mittelbares Dienstwohnungsmietverhältnis. Vermieter könne dabei durchaus auch ein Dritter sein, sofern zwischen dem Dienstgeber und dem Wohnungsgeber ein besonderes Rechtsverhältnis bestehe, das jenem einen maßgeblichen Einfluss auf die Wohnungsvergabe sichere. Dass das Rechtsverhältnis noch während der Geltung des MG begründet worden sei, ändere nichts. Auch nach dem MG habe die Rechtsprechung für den Fall, dass der Dienstgeber den Dienstnehmer die Wohnung nach Ende des Dienstverhältnisses weiter habe benützen lassen, strenge Maßstäbe bei der Beurteilung angewendet, ob konkludent ein unter das MG fallender Mietvertrag begründet worden sei. Der Wortlaut des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG hindere die Fortführung dieser Rechtsprechung nicht. Hier stelle sich die Weiterbenützung der Wohnung nach Ende des Dienstverhältnisses durch den Dienstnehmer und dessen Witwe als Nachwirkung des Dienstverhältnisses dar, sodass das Wohnungsnutzungsverhältnis jedenfalls mit dem Tod der Witwe geendet habe. Eine Umwandlung in ein Hauptmietverhältnis nach dem MRG sei nicht erfolgt. Auch durch die Annahme der vom Beklagten in eigenem Namen geleisteten Zahlungen sei aus den schon vom Erstgericht ausgeführten Gründen kein Mietvertrag begründet worden.

Der Einwand der mangelnden aktiven Klagelegitimation der klagenden Partei sei im Hinblick auf die Entscheidung 8 ObA 252/95 nicht berechtigt. In dieser Entscheidung habe der Oberste Gerichtshof die Auffassung vertreten, dass ein vom Liegenschaftseigentümer verschiedener Nutzungsberechtigter (Hauptmieter, Fruchtnießer ua) derivativ seine Berechtigung an einen anderen übertragen und nach Ende des derivativ begründeten Benützungsrechtes die Räumung begehren könne; dies gelte auch für den Arbeitgeber, der nicht Eigentümer der einem Arbeitnehmer überlassenen Wohnung sei. Auch der Arbeitgeber, dem die Nutzungsberechtigung vom Hauseigentümer übertragen worden sei, sei daher zur Räumungsklage berechtigt. Da auch hier auf Grund des Baurechtsvertrages eine solche Nutzungsvereinbarung vorliege, sei die klagende Partei als früherer Arbeitgeber aktiv klagelegitimiert. Die ordentliche Revision sei nicht zuzulassen, weil sich das Berufungsgericht auf gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung stützen könne.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision des Beklagten wegen Mangelhaftigkeit und Aktenwidrigkeit des Berufungsverfahrens sowie wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der "gänzlichen Klagsabweisung bzw. - zurückweisung" abzuändern. Hilfsweise wird ein

Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei beantragte, die Revision nicht zuzulassen, hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben.

Die außerordentliche Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht die Rechtslage im Zusammenhang mit der aktiven Klagelegitimation der klagenden Partei verkannt hat.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist auch berechtigt.

Richtig ist, dass die Beurteilung einer Wohnung als Werkswohnung iSd§ 2 Abs 2 Z 2 MRG als mittelbare Werks-(Dienst-)Wohnung zwei gesonderte Verträge voraussetzt, von denen der Dienstvertrag im Vordergrund steht, der Anlass (Geschäftsgrundlage) des Bestandvertrages sein muss. Ebenso trifft es zu, dass der Vermieter - wie hier - nicht unbedingt der Arbeitgeber sein muss, sondern auch ein Dritter sein kann, sofern zwischen Arbeitgeber und Wohnungsgeber ein besonderes Rechtsverhältnis besteht, das jenem einen maßgeblichen Einfluss auf die Wohnungsvergabe sichert (RIS-Justiz RS0069651; zuletzt etwa 3 Ob 95/98m). Im Gegensatz zur Meinung des Berufungsgerichtes ist aber damit noch nicht gesagt, dass daher der Arbeitgeber dann, wenn der Mietvertrag zwischen dem Arbeitnehmer und einem Dritten geschlossen wurde, nach Beendigung des Mietvertrages zur Erhebung der Räumungsklage legitimiert sein muss. Das Berufungsgericht beruft sich in diesem Zusammenhang auf die Entscheidung 8 ObA 252/95 (= Arb 11.435), in der der Oberste Gerichtshof die Rechtsauffassung vertreten hat, dass ein vom Eigentümer der Liegenschaft verschiedener Nutzungsberechtigter (zB Hauptmieter, Fruchtnießer), der seine Berechtigung derivativ an einen anderen übertragen kann und auch übertragen hat, nach Ende des von ihm eingeräumten Benützungsrechtes die Räumung begehren kann. Dies - so die zitierte Entscheidung weiter - gelte auch für den Arbeitgeber, der nicht Eigentümer der einem Arbeitnehmer überlassenen Wohnung ist, sodass dieser die Räumung der Wohnung nach Beendigung des die Benützung rechtfertigenden Rechtsverhältnisses begehren könne. Wie sich aus dem Zusammenhang dieser Ausführungen der wiedergegebenen Entscheidung ergibt, hat aber das Recht des Arbeitgebers, vom Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses die Räumung der Wohnung zu verlangen, zur Voraussetzung, dass es auch der Arbeitgeber war, der das ihm vom Eigentümer der Liegenschaft übertragene Nutzungsrecht an den Arbeitnehmer weitergegeben hat. Eine derartige Konstellation lag auch dem damals zu beurteilenden Sachverhalt zu Grunde: Dem Arbeitgeber war das damals betroffene Haus von der Hauseigentümerin zur Nutzung zur Verfügung gestellt worden; er war es, der auf Grund dieser ihm eingeräumten Nutzungsberechtigung die Wohnung seinem Arbeitnehmer zur Verfügung stellte. Der Arbeitgeber war also Vertragspartner des Arbeitnehmers auch hinsichtlich der Nutzung der Wohnung und war daher nach Beendigung des zwischen ihm und dem Arbeitnehmer bestehenden Nutzungsverhältnisses (als Folge der Beendigung des Arbeitsverhältnisses) berechtigt, vom Arbeitnehmer die Räumung der Wohnung zu begehren.Richtig ist, dass die Beurteilung einer Wohnung als Werkswohnung iSd Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 2, MRG als mittelbare Werks-(Dienst-)Wohnung zwei gesonderte Verträge voraussetzt, von denen der Dienstvertrag im Vordergrund steht, der Anlass (Geschäftsgrundlage) des Bestandvertrages sein muss. Ebenso trifft es zu, dass der Vermieter - wie hier - nicht unbedingt der Arbeitgeber sein muss, sondern auch ein Dritter sein kann, sofern zwischen Arbeitgeber und Wohnungsgeber ein besonderes Rechtsverhältnis besteht, das jenem einen maßgeblichen Einfluss auf die Wohnungsvergabe sichert (RIS-Justiz RS0069651; zuletzt etwa 3 Ob 95/98m). Im Gegensatz zur Meinung des Berufungsgerichtes ist aber damit noch nicht gesagt, dass daher der Arbeitgeber dann, wenn der Mietvertrag zwischen dem Arbeitnehmer und einem Dritten geschlossen wurde, nach Beendigung des Mietvertrages zur Erhebung der Räumungsklage legitimiert sein muss. Das Berufungsgericht beruft sich in diesem Zusammenhang auf die Entscheidung 8 ObA 252/95 (= Arb 11.435), in der der Oberste Gerichtshof die Rechtsauffassung vertreten hat, dass ein vom Eigentümer der Liegenschaft verschiedener Nutzungsberechtigter (zB Hauptmieter, Fruchtnießer), der seine Berechtigung derivativ an einen anderen übertragen kann und auch übertragen hat, nach Ende des von ihm eingeräumten Benützungsrechtes die Räumung begehren kann. Dies - so die zitierte Entscheidung weiter - gelte auch für den Arbeitgeber, der nicht Eigentümer der einem Arbeitnehmer überlassenen Wohnung ist, sodass dieser die Räumung der Wohnung nach Beendigung des die Benützung rechtfertigenden Rechtsverhältnisses begehren könne. Wie sich aus dem Zusammenhang dieser Ausführungen der wiedergegebenen Entscheidung ergibt, hat aber das Recht des Arbeitgebers, vom Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses die Räumung der Wohnung zu verlangen, zur Voraussetzung, dass es auch der Arbeitgeber war, der das ihm vom Eigentümer der Liegenschaft übertragene Nutzungsrecht an den Arbeitnehmer weitergegeben hat. Eine derartige Konstellation lag auch dem

damals zu beurteilenden Sachverhalt zu Grunde: Dem Arbeitgeber war das damals betroffene Haus von der Hauseigentümerin zur Nutzung zur Verfügung gestellt worden; er war es, der auf Grund dieser ihm eingeräumten Nutzungsberechtigung die Wohnung seinem Arbeitnehmer zur Verfügung stellte. Der Arbeitgeber war also Vertragspartner des Arbeitnehmers auch hinsichtlich der Nutzung der Wohnung und war daher nach Beendigung des zwischen ihm und dem Arbeitnehmer bestehenden Nutzungsverhältnisses (als Folge der Beendigung des Arbeitsverhältnisses) berechtigt, vom Arbeitnehmer die Räumung der Wohnung zu begehren.

Der hier zu beurteilende Sachverhalt ist anders gelagert. Hier ist Eigentümer der Wohnung und Vermieter das Sondervermögen Bayern. Der beklagten Partei als Arbeitgeberin kam nur das Einweisungsrecht und die Berechtigung zu, die Mietzinshöhe festzusetzen. Sie war aber hinsichtlich der Wohnung nicht Vertragspartnerin des Großvaters (der Großmutter) der Beklagten und ist daher auch nicht zur Erhebung der Räumungsklage gegen den Beklagten legitimiert. Diese Legitimation steht vielmehr der Vermieterin (und Eigentümerin) der Wohnung, also dem Sondervermögen Bayern, zu.

In Stattgebung der Revision waren daher die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern, ohne dass auf die übrigen im Revisionsverfahren aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen war.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 Abs 1 ZPODie Entscheidung über die Kosten des Verfahrens gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E68213 9ObA166.02f

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:009OBA00166.02F.0122.000

Dokumentnummer

JJT_20030122_OGH0002_009OBA00166_02F0000_000

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