jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/6/25 8ObA140/01y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.06.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer und Dr. Spenling sowie die fachkundigen Laienrichter Dr. Gabriele Griehsel und Mag. Michael Zawodsky als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei D*****Stiftung, *****, vertreten durch Dr. Alexander Sporn, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Jovica M*****, Hausbesorger, *****, vertreten durch Dr. Georg Josef Reich, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung eines Hausbesorgerdienstvertrages, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 27. Februar 2001, GZ 7 Ra 50/01a-18, womit über Berufung der klagenden Partei das Urteil des Arbeits- und Sozialgerichtes Wien vom 19. Oktober 2000, GZ 26 Cga 24/00i-13, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 3.655,68 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 609,28 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Rechtliche Beurteilung

Die klagende Partei kündigte das mit dem Beklagten bestehende Hausbesorgerdienstverhältnis, in dessen Rahmen dem Beklagten eine Dienstwohnung zusteht, gerichtlich mit der Begründung auf, dass der Hausbesorgerposten aufgelassen werde. Während in der Aufkündigung noch ausgeführt wurde, dass die Hausbesorgerarbeit in Hinkunft von Beauftragten der Klägerin unentgeltlich besorgt werde, brachte die klagende Partei im Laufe des Verfahrens vor, dass die Bestellung einer professionellen Hausbetreuung beabsichtigt sei (S 5 in ON 11). Sie legte auch entsprechende Kostenvoranschläge von Reinigungsunternehmen vor (S 2 in ON 11).

Das Berufungsgericht erachtete die Kündigung als unwirksam. Diese Rechtsauffassung ist zutreffend, sodass es ausreicht, auf die Richtigkeit der Begründung der angefochtenen Entscheidung zu verweisen (§ 510 Abs 3 ZPO).Das Berufungsgericht erachtete die Kündigung als unwirksam. Diese Rechtsauffassung ist zutreffend, sodass es ausreicht, auf die Richtigkeit der Begründung der angefochtenen Entscheidung zu verweisen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Ergänzend ist auszuführen:

Gemäß § 18 Abs 6 erster Satz des (hier nach seinem § 31 Abs 5 weiter anwendbaren) HBG kann der Hauseigentümer, wenn dem Hausbesorger eine Dienstwohnung zusteht, nur aus erheblichen Gründen kündigen. Solche Gründe liegen

gemäß § 18 Abs 6 lit d HBG dann vor, "wenn der Hausbesorgerposten überhaupt aufgelassen wird". Die Klägerin hat ihre Kündigung ausschließlich auf diesen Kündigungsgrund gestützt. Er ist nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes dann gegeben, wenn der Hauseigentümer wichtige Gründe für die Auflassung des Hausbesorgerpostens nachweist - dieses Erfordernis ergibt sich aus § 18 Abs 6 erster Satz HBG - und wenn die ernstliche Absicht der Auflassung erwiesen ist. Die Auflassung des Hausbesorgerpostens steht daher nicht im Belieben des Hauseigentümers. Sie darf nicht zum Schein erfolgen, etwa um einem Hausbesorger, gegen den andere Kündigungsgründe nicht zu Gebote stehen, auf diese Weise kündigen zu können. Änderungen, die bloß einen Wechsel in der Person des Hausbesorgers bedeuten, können daher den hier geltend gemachten Kündigungsgrund nicht verwirklichen (Arb 11.774; RdW 1992, 382; ArbGemäß Paragraph 18, Absatz 6, erster Satz des (hier nach seinem Paragraph 31, Absatz 5, weiter anwendbaren) HBG kann der Hauseigentümer, wenn dem Hausbesorger eine Dienstwohnung zusteht, nur aus erheblichen Gründen kündigen. Solche Gründe liegen gemäß Paragraph 18, Absatz 6, Litera d, HBG dann vor, "wenn der Hausbesorgerposten überhaupt aufgelassen wird". Die Klägerin hat ihre Kündigung ausschließlich auf diesen Kündigungsgrund gestützt. Er ist nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes dann gegeben, wenn der Hauseigentümer wichtige Gründe für die Auflassung des Hausbesorgerpostens nachweist - dieses Erfordernis ergibt sich aus Paragraph 18, Absatz 6, erster Satz HBG - und wenn die ernstliche Absicht der Auflassung erwiesen ist. Die Auflassung des Hausbesorgerpostens steht daher nicht im Belieben des Hauseigentümers. Sie darf nicht zum Schein erfolgen, etwa um einem Hausbesorger, gegen den andere Kündigungsgründe nicht zu Gebote stehen, auf diese Weise kündigen zu können. Änderungen, die bloß einen Wechsel in der Person des Hausbesorgers bedeuten, können daher den hier geltend gemachten Kündigungsgrund nicht verwirklichen (Arb 11.774; RdW 1992, 382; Arb

9.513 u.a.). Daher ist eine Auflassung des Hausbesorgerpostens dann anzunehmen, wenn Eigentümer oder Mieter des Hauses die gesamten Hausbesorgerarbeiten unentgeltlich übernehmen oder wenn diese von deren Bediensteten im Rahmen ihrer sonstigen Beschäftigung ohne zusätzliche Entlohnung verrichtet werden. Dies gilt hingegen nicht für den Fall, dass diese Arbeit von Eigentümern oder Mietern bzw von Hausangestellten oder sonstigen Beauftragten dieser Personen (etwa auch durch Reinigungsunternehmen) entgeltlich verrichtet werden (Arb 11.774; Arb 9513, Arb 7502). Auch durch bloße Teil- oder Behelfslösungen kann die Gesamtheit der Hausbesorgertätigkeiten und damit der Hausbesorger nicht substituiert werden (Arb 11.584; Arb 11.229; infas 1993 A 163; infas 1992 A 56 uva).

Von dieser Rechtsprechung abzugehen, sieht sich der Oberste Gerichtshof nicht veranlasst. Warum sie "überholt" sein soll, vermag die Revisionswerberin nicht aufzuzeigen.

Auf dieser Rechtsgrundlage hat das Berufungsgericht die Wirksamkeit der auf einen Austausch des Hausbesorgers gegen ein Reinigungsunternehmen gerichtete Kündigung zu Recht verneint. Die in der Revision angestellte Interessenabwägung zwischen den Interessen des Hauseigentümers und des Hausbesorgers sieht das Gesetz nicht vor. Ebensowenig können Wünsche von Mietern das Vorliegen des im Gesetz für die Wirksamkeit der Beendigung vorgesehenen Kündigungsgrunds substituieren.

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

Anmerkung

E62381 08B01401

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:008OBA00140.01Y.0625.000

Dokumentnummer

JJT_20010625_OGH0002_008OBA00140_01Y0000_000

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