jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/1/28 9ObA209/97v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.01.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Steinbauer und Dr.Hradil sowie die fachkundigen Laienrichter Dr.Raimund Kabelka und Richard Thöndel als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei Anita K*****, Hausfrau, G*****gasse 15, ***** vertreten durch Dr.Kurt Klein ua, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses F*****gasse 3, ***** vertreten durch Dr.Martin Holzer, Rechtsanwalt in Bruck a.d. Mur, wegen S 223.918,50 brutto sA, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 19.März 1997, GZ 7 Ra 34/97t-22, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Arbeits- und Sozialgericht vom 21.Oktober 1996, GZ 32 Cga 57/96t-16, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung

1. den

Beschluß

gefaßt:

Die Bezeichnung der beklagten Partei wird von "Emma A***** und andere, F*****gasse 3, *****" auf "Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses F*****gasse 3, *****" richtiggestellt;

2. zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 11.430,-- (darin S 1.905,-- USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Rechtliche Beurteilung

Zur Richtigstellung der Parteienbezeichnung:

Nach der durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmung des § 13 c WEG bilden alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden. Für Klagen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel das unbewegliche Gut gelegen ist, an dem Wohnungseigentum

besteht. Bei diesem Gericht kann auch ein Miteigentümer von der Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft können nur nach Maßgabe des Abs 2, zweiter Satz leg cit gegen die einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden (Abs 1 leg cit). Abschluß und Beendigung eines Dienstvertrags mit einem Hausbesorger fallen unter die der Wohnungseigentümergemeinschaft zustehende ordentliche Verwaltung, weshalb die Wohnungseigentümergemeinschaft Dienstgeber mit allen Verpflichtungen ist (Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 160). Im hier vorliegenden Fall geht aus der Klage unzweifelhaft hervor, daß die Klägerin ihren Dienstgeber, nämlich die Wohnungseigentümergemeinschaft (siehe auch Dienstvertrag Beil./A), in Anspruch nehmen wollte. Es besteht daher kein Hindernis, die Parteienbezeichnung gemäß § 235 Abs 5 ZPO von Amts wegen auf das Rechtssubjekt richtigzustellen, welches nach den gegebenen Umständen des Einzelfalles tatsächlich in Anspruch genommen werden sollte (vgl zum vergleichbaren Fall der Richtigstellung von dem für die Wohnungseigentümergemeinschaft einschreitenden Verwalter auf die Wohnungseigentümergemeinschaft selbst: WoBl 1997/75; RIS-Justiz RS0103216, zuletzt: 5 Ob 2381/96z) und - zufolge Bevollmächtigung des einschreitenden Rechtsanwalts durch alle Wohnungseigentümer - im gesamten Verfahren auch vertreten war.Nach der durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmung des Paragraph 13, c WEG bilden alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden. Für Klagen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel das unbewegliche Gut gelegen ist, an dem Wohnungseigentum besteht. Bei diesem Gericht kann auch ein Miteigentümer von der Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft können nur nach Maßgabe des Absatz 2,, zweiter Satz leg cit gegen die einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden (Absatz eins, leg cit). Abschluß und Beendigung eines Dienstvertrags mit einem Hausbesorger fallen unter die der Wohnungseigentümergemeinschaft zustehende ordentliche Verwaltung, weshalb die Wohnungseigentümergemeinschaft Dienstgeber mit allen Verpflichtungen ist (Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 160). Im hier vorliegenden Fall geht aus der Klage unzweifelhaft hervor, daß die Klägerin ihren Dienstgeber, nämlich die Wohnungseigentümergemeinschaft (siehe auch Dienstvertrag Beil./A), in Anspruch nehmen wollte. Es besteht daher kein Hindernis, die Parteienbezeichnung gemäß Paragraph 235, Absatz 5, ZPO von Amts wegen auf das Rechtssubjekt richtigzustellen, welches nach den gegebenen Umständen des Einzelfalles tatsächlich in Anspruch genommen werden sollte vergleiche zum vergleichbaren Fall der Richtigstellung von dem für die Wohnungseigentümergemeinschaft einschreitenden Verwalter auf die Wohnungseigentümergemeinschaft selbst: WoBl 1997/75; RIS-Justiz RS0103216, zuletzt: 5 Ob 2381/96z) und - zufolge Bevollmächtigung des einschreitenden Rechtsanwalts durch alle Wohnungseigentümer - im gesamten Verfahren auch vertreten war.

Zur Revision:

Das Berufungsgericht hat die Frage, ob der Klägerin die begehrte Kündigungs- und Urlaubsentschädigung zusteht, zutreffend bejaht. Es reicht daher insofern aus, auf die Richtigkeit der eingehenden Begründung der angefochtenen Entscheidung hinzuweisen (§ 510 Abs 3 Z 5 ZPO).Das Berufungsgericht hat die Frage, ob der Klägerin die begehrte Kündigungs- und Urlaubsentschädigung zusteht, zutreffend bejaht. Es reicht daher insofern aus, auf die Richtigkeit der eingehenden Begründung der angefochtenen Entscheidung hinzuweisen (Paragraph 510, Absatz 3, Ziffer 5, ZPO).

Ergänzend ist den Ausführungen der Revisionswerberin entgegenzuhalten:

Das Berufungsgericht beurteilt zutreffend die Berechtigung der Entlassung der Klägerin anhand der Bestimmung des§ 20 Z 4 HBG, wonach als wichtiger Grund insbesondere anzusehen ist, wenn der Hausbesorger wesentliche Vertragspflichten gröblich und trotz vorheriger schriftlicher Verwarnung durch den Hauseigentümer beharrlich vernachlässigt. Soweit die Revisionswerberin darauf verweist, daß das - unstrittig nicht vorhandene - Tatbestandselement einer schriftlichen Verwarnung infolge wesentlicher anderer Verstöße der Klägerin, die diesem Tatbestandselement gleichzuhalten seien, entbehrlich sei, kann dem nicht gefolgt werden. Die Unzumutbarkeit einer Weiterbeschäftigung stellt kein die nur beispielsweise angeführten Entlassungsgründe des Hausbesorgergesetzes ergänzendes, sondern ein für jede Entlassung essentielles Tatbestandsmerkmal dar, ohne dessen Vorliegen eine Entlassung an sich nicht berechtigt sein kann (Kuderna Entlassungsrecht2 60 f). Zufolge der relativ zwingenden Wirkung der für die Auflösung vorgesehenen wichtigen Gründe § 19 Abs 1 iVm § 28 HBG) wäre auch ein im Dienstvertrag abgegebener "Vorausverzicht" auf eine vorherige schriftliche Verwarnung ohne Belang.Das Berufungsgericht beurteilt zutreffend die Berechtigung der Entlassung der Klägerin anhand der Bestimmung des

Paragraph 20, Ziffer 4, HBG, wonach als wichtiger Grund insbesondere anzusehen ist, wenn der Hausbesorger wesentliche Vertragspflichten gröblich und trotz vorheriger schriftlicher Verwarnung durch den Hauseigentümer beharrlich vernachlässigt. Soweit die Revisionswerberin darauf verweist, daß das - unstrittig nicht vorhandene - Tatbestandselement einer schriftlichen Verwarnung infolge wesentlicher anderer Verstöße der Klägerin, die diesem Tatbestandselement gleichzuhalten seien, entbehrlich sei, kann dem nicht gefolgt werden. Die Unzumutbarkeit einer Weiterbeschäftigung stellt kein die nur beispielsweise angeführten Entlassungsgründe des Hausbesorgergesetzes ergänzendes, sondern ein für jede Entlassung essentielles Tatbestandsmerkmal dar, ohne dessen Vorliegen eine Entlassung an sich nicht berechtigt sein kann (Kuderna Entlassungsrecht2 60 f). Zufolge der relativ zwingenden Wirkung der für die Auflösung vorgesehenen wichtigen Gründe Paragraph 19, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 28, HBG) wäre auch ein im Dienstvertrag abgegebener "Vorausverzicht" auf eine vorherige schriftliche Verwarnung ohne Belang.

Daß eine Weiterbeschäftigung der Klägerin die unmittelbare Gefahr einer Gesundheitsgefährdung von Hausbewohnern nach sich gezogen hätte, hat das Berufungsgericht zutreffend unter Hinweis darauf verneint, daß die Feststellungen einen solchen Schluß nicht rechtfertigen. Da es für eine berechtigte Entlassung daher schon am Tatbestandselement der vorherigen schriftlichen Verwarnung fehlt, braucht auch nicht geprüft zu werden, inwieweit das Verhalten der Klägerin "beharrlich" gewesen sein soll.

Die Behauptungs- und Beweislast dafür, daß sich ein unberechtigt entlassener Dienstnehmer Einkünfte anrechnen lassen müsse, die zu erwerben er absichtlich versäumt hat, trifft den Dienstgeber (RIS-Justiz RS0028309). Versäumnisse in dieser Richtung gehen zu Lasten der beklagten Partei.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung ist in den §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO begründetDie Kostenentscheidung ist in den Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO begründet.

Anmerkung

E49120 09B02097

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:009OBA00209.97V.0128.000

Dokumentnummer

JJT_19980128_OGH0002_009OBA00209_97V0000_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