

# TE OGH 1991/12/18 9ObA242/91

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.1991

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Kuderna als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Gamerith und Dr.Bauer als weitere Richter sowie die fachkundigen Laienrichter Dr.Peter Scheuch und Wolfgang Neumeier in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei M\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, Hauseigentümerin, \*\*\*\*\* vertreten durch \*\*\*\*\*, Rechtsanwalt \*\*\*\*\* wider die beklagte Partei N\*\*\*\*\* D\*\*\*\*\*, Hauswartin, \*\*\*\*\* vertreten durch \*\*\*\*\*, Rechtsanwalt \*\*\*\*\* wegen Kündigung eines Hausbesorgerdienstverhältnisses, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 24.Juni 1991, GZ 32 Ra 118/90-23, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Arbeits- und Sozialgerichtes Wien vom 23. November 1989, GZ 19 Cga 2017/88-16, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 2.175,36 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 362,56 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Rechtliche Beurteilung

Entscheidungsgründe:

Da die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes zutreffend ist, genügt es, hierauf zu verweisen (§ 48 ASGG).

Ergänzend ist auszuführen:

Allein aus der Tatsache, daß die beklagte Partei bereits früher Hausbesorgerarbeiten verrichtete, kann das Bestehen eines Dienstverhältnisses zwischen den Streitteilen vor dem Jahr 1986 nicht abgeleitet werden, zumal es dem Hausbesorger gemäß § 17 HBG grundsätzlich gestattet ist, sich bei Durchführung der Arbeiten vertreten zu lassen. Dafür, daß das Dienstverhältnis der Beklagten länger als 10 Jahre bestanden hätte, fehlt jeder Anhaltspunkt.

Gemäß dem § 18 Abs 6 HBG kann der Hauseigentümer, wenn dem Hausbesorger eine Dienstwohnung zusteht, nur aus erheblichen Gründen kündigen. Solche Gründe liegen gemäß dem § 18 Abs 6 lit d HBG vor, "wenn der Hausbesorgerposten überhaupt aufgelassen wird". Die Klägerin hat die vorliegende Kündigung auch auf diesen Kündigungsgrund gestützt. Dieser ist, wie der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt zum Ausdruck gebracht hat, dann gegeben, wenn der Hauseigentümer wichtige Gründe für die Auflassung des Hausbesorgerpostens nachweist und wenn die ernstliche Absicht der Auflassung erwiesen ist. Das Erfordernis des Vorliegens wichtiger Gründe ergibt sich aus § 18 Abs 6 erster Satz HBG, wonach das Kündigungsrecht an das Vorliegen wichtiger Gründe geknüpft wird. Die Auflassung des Hausbesorgerpostens darf daher nicht zum Schein erfolgen, etwa um einem Hausbesorger, gegen

den andere Kündigungsgründe nicht zu Gebote stehen, auf diese Weise kündigen zu können. Sie liegt auch nicht im Belieben des Hauseigentümes. Dieser muß vielmehr wichtige Gründe für die Auflassung behaupten und beweisen (Arb 9.513 ua).

Solche wichtigen Gründe hat die Klägerin im vorliegenden Fall nachgewiesen. Nach den vorliegenden Feststellungen befindet sie sich in einer finanziell sehr bedrängten Situation. Nach dem Tod ihres Mannes bezieht sie lediglich eine Gewerbepension in der Höhe von 5.400 S; sie ist Eigenütmerin des Hauses, das aber keinen Ertrag abwirft. Im Jahr 1987 ist darüber hinaus der im Parterre gelegene Teil des Hauses wegen Brandstiftung ausgebrannt, wobei - bedingt durch eine Unterversicherung - ein wesentlicher Fehlbetrag für die Renovierungskosten aufgelaufen ist. Abgesehen von diesen Schäden sind auch andere Instandsetzungsarbeiten im Haus notwendig. Wegen dieser finanziellen Probleme beabsichtigt die Klägerin, in Hinkunft die Hausbesorgerarbeiten selbst durchzuführen. Sie hat daher sowohl das Vorliegen wichtiger Gründe für die Auflassung des Hausbesorgerpostens wie auch die ernstliche Absicht dieser Maßnahme nachgewiesen. Die Feststellung der Ertragslage bezieht sich ausdrücklich auf das hier in Frage stehende Haus, sodaß den diesbezüglichen Ausführungen der Revision der Boden entzogen ist.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E27795

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:009OBA00242.91.1218.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19911218\_OGH0002\_009OBA00242\_9100000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)