

# TE OGH 1987/6/17 140bA67/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.06.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof. Dr. Kuderna als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Gamerith und Dr. Maier sowie die fachkundigen Laienrichter Dr. Josef Fellner und Mag. Karl Dirschmied als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei Ing. Philip Heinrich K\*\*\*, Kaufmann, CH-8134 Adliswil, Stiegstraße 39, vertreten durch Dr. Gerald Kleinschuster, Dr. Hans Günther Medwed und Dr. Gerhard Hackenberger, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei Ronald G\*\*\*, Angestellter, Klagenfurt, Bozenergasse 8, vertreten durch Dr. Hans Primus, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Räumung (Streitwert für RAT S 12.000), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes in arbeitsgerichtlichen Rechtsstreitigkeiten vom 12. November 1986, GZ. 3 Cg 34/86-16, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Arbeitsgerichtes Klagenfurt vom 21. November 1985, GZ. 1 Cr 79/85-6, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß das erstgerichtliche Urteil wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 7.047,04 (darin S 640,64 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens sowie die mit S 2.414,72 (darin S 219,52 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Eigentümer des Hauses Klagenfurt, Bozenergasse 8, das sein Vater und Rechtsvorgänger Dipl.Ing. Karl K\*\*\* mit Hilfe eines Darlehens des Landes Kärnten nach dem WFG 1968 für seine Arbeitnehmer neu errichtet hatte. Eine der Wohnungen wurde im September 1978 dem Beklagten zugewiesen, der damals Arbeiter im Betrieb des Klägers war. Sein Arbeitsverhältnis endete durch Kündigung zum 31. März 1984. Ende August 1984 fand der Beklagte eine neue Arbeitsstelle. Das Wohnbauförderungsdarlehen wurde vom Kläger im Jahr 1986 zur Gänze, ohne eine Begünstigung in Anspruch zu nehmen, zurückgezahlt.

Mit der am 3. Juni 1985 eingebrachten Klage verlangt der Kläger die Räumung der Wohnung. Diese sei dem Beklagten nur als Dienstwohnung für die Zeit seines Arbeitsverhältnisses zugewiesen worden; sein Benützungsrecht sei daher mit dem Arbeitsverhältnis erloschen. Überdies sei der Beklagte nach einem zwischen seinem Arbeitgeber und den Arbeitnehmern des Betriebes abgeschlossenen Sozialplan verpflichtet gewesen, die Wohnung binnen sechs Monaten nach dem Ausscheiden aus dem Unternehmen zu räumen. Der Beklagte beantragte, die Klage abzuweisen und wendete ein, daß der Kläger vorerst selbst erklärt habe, seine Aufforderung, die Wohnung zu räumen, sei nicht so

erst gemeint gewesen. Er habe damit nur dem Sozialplan entsprechen wollen. Der Beklagte habe dem Kläger die Räumung der Wohnung mit 31. Mai 1985 zugesagt, wenn er bis dahin eine andere Wohnung habe. Diese Bedingung sei jedoch nicht eingetreten.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Es stellte fest:

Mit schriftlichem Vertrag über die Benützung einer Dienstwohnung vom 25. September 1978 wurde dem Beklagten vom Vater des Klägers die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß für die Zeit seines Arbeitsverhältnisses bei der Firma Philip K\*\*\* zur Benützung überlassen. Im Vertrag wurde festgehalten, daß ein Mietverhältnis nicht begründet werde, und die Benützungsentuschädigung ca. S 790 pro Monat betrage. Bei einer Aussprache mit dem Kläger wurde vereinbart, daß der Beklagte die Wohnung bis 31. Mai 1985 vorläufig nicht zu räumen brauche. Dieser Termin sollte aber nur gelten, wenn er bis dahin eine Ersatzwohnung habe. Dem Beklagten sei von der "Kärntner Heimstätte" zwar eine Wohnung zugesagt worden, doch sei mit dem Bau des Hauses erst im Jahre 1986 begonnen worden.

Rechtlich meinte das Erstgericht, daß der Beklagte auf Grund der Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie des Ablaufes der Fristen des Sozialplans und des Räumungsaufschubes zur Räumung der Wohnung verpflichtet sei.

In seiner Berufung brachte der Beklagte neu vor, daß er die Wohnung auf Grund eines Mietvertrages benütze und er sich nie zur Räumung verpflichtet habe. Er habe den ortsüblichen Mietzins entrichtet und könne den Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes in Anspruch nehmen. Der Sozialplan vermöge nicht in Einzelvereinbarungen einzugreifen; soweit er gegen zwingende rechtliche Normen verstoße, sei er nichtig.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten Folge und wies das Klagebegehren in Abänderung des erstgerichtlichen Urteils ab. Es sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes S 2.000 übersteige. Es verhandelte die Rechtssache gemäß § 25 Abs 1 Z 3 ArbGG von neuem und traf folgende Feststellungen:

Die Firma Philip K\*\*\* vergab Wohnungen üblicherweise nur an ihre Arbeiter und Angestellten. Nachdem der Beklagte etwa 14 Tage im Unternehmen gearbeitet hatte, wurde ihm mit schriftlichem Vertrag "über die Benützung einer Dienstwohnung" vom 25. September 1978 die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß mit einer Gesamtfläche von 89,42 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken für die Zeit seines Arbeitsverhältnisses bei der Firma Philip K\*\*\* als "Dienstwohnung" zur Benützung überlassen. Dem Beklagten war bewußt, daß er die Wohnung nicht erhalten hätte, wäre er nicht Arbeitnehmer der Firma Philip K\*\*\* gewesen. Es war ihm nach dem Vertragsinhalt auch klar, daß er diese Wohnung nur für die Dauer des Arbeitsverhältnisses benützen dürfe. Das festgesetzte Benützungsentgelt wurde dem Beklagten vom Lohn abgezogen. Die Schlichtungsstelle beim Einigungsamt Klagenfurt ordnete am 13. März 1984 auf Antrag (auch) des Arbeiterbetriebsrates an, daß aus Anlaß der Schließung des Unternehmens ein Sozialplan zu gelten habe, dessen Punkt 7 unter anderem lautete: ..... "Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses endet das Anrecht auf eine Dienstwohnung. Es wird jedem Arbeiter, der eine Dienstwohnung benützt, jedoch ein Benützungsrecht für sechs Monate ab Beendigung des Dienstverhältnisses eingeräumt....." Dieser Sozialplan sollte mit 18. Jänner 1984 in Kraft treten, als Betriebsvereinbarung gelten und alle Arbeiter betreffen.

Ob sich der Beklagte gegenüber dem Kläger bedingungslos zur Räumung der von ihm benützten Wohnung bis zum 31. Mai 1985 verpflichtete oder ob er erklärte, er werde bis zum 31. Mai 1985 ausziehen, wenn er eine neue Wohnung finde, kann nicht festgestellt werden.

Das Berufungsgericht vertrat die Rechtsauffassung, daß der Beklagte für die Benützung der Wohnung das nach § 32 WFG 1968 höchstzulässige Entgelt entrichtet habe. Es sei daher ein Mietverhältnis vorgelegen, welches allerdings nach der Vereinbarung in einem unlösbaren Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis gestanden sei. Das Mietverhältnis sei daher weder dem Mietengesetz unterlegen noch falle es zufolge § 1 Abs 2 Z 2 MRG in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

Für die Beurteilung der Berechtigung des Räumungsbegehrens sei jedoch das Wohnbauförderungsgesetz 1968 von entscheidender Bedeutung. Nach § 32 Abs 1 WFG 1968 seien im Falle der Vermietung einer mit Förderungsmitteln errichteten Wohnung die Bestimmungen des Mietengesetzes auch hinsichtlich der Kündigungsbeschränkungen anzuwenden gewesen; dabei habe es sich um eine allgemeine Verweisung auf das Mietengesetz gehandelt, an dessen Stelle nach § 58 Abs 4 MRG die "entsprechenden" Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes getreten seien. Gemäß den Übergangsbestimmungen des § 60 Abs 8 des WFG 1984 stehe mit Rücksicht auf die Inanspruchnahme von

Förderungsmitteln nach dem WFG 1968 dessen § 32 Abs 1 weiter in Geltung. Nach § 49 Abs 1 MRG idF der Novelle BGBl. 1985/559 seien aber auf Mietverträge, welche dem Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes nicht unterliegen und für die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes die Kündigungsbeschränkungen des § 19 MG zu beachten waren, die §§ 19 bis 23 des MG bis 31. Dezember 1988 weiter anzuwenden. Daß sich daran durch die Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens etwas ändere, sei dem WFG 1968 nicht zu entnehmen. Der Kläger könne daher eine Auflösung des Bestandverhältnisses mit dem Beklagten nur durch gerichtliche Aufkündigung erreichen.

Auch aus Punkt 7 des vom Einigungsamt Klagenfurt erlassenen Sozialplans sei für den Kläger nichts zu gewinnen: Zulässiger Inhalt eines Sozialplans sei die Verhinderung, Beseitigung oder Milderung wesentlicher Nachteile für die Belegschaft durch eine Betriebsänderung. Keinesfalls könne die Betriebsvereinbarung über den Sozialplan zwingende Ansprüche der Arbeitnehmer aus Gesetz, Kollektivvertrag oder Satzung verschlechtern; da ihr keine zweiseitig zwingende Wirkung zukomme, könne sie auch nicht verschlechternd in Einzelarbeitsverträge eingreifen. Der Beklagte könne sich auf einen Mietvertrag berufen, der zufolge § 32 Abs 1 WFG 1968 dem Mietengesetz unterlegen sei; deshalb sei sein Bestandverhältnis vom Sozialplan, dessen Punkt 7 nur Dienstwohnungen und nicht Mietwohnungen betreffe, unberührt geblieben. Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Klägers aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung im Sinne einer Wiederherstellung des Urteils erster Instanz abzuändern.

Der Beklagte beantragte, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist berechtigt.

Durch die Transformationsklausel des § 58 Abs 4 MRG sind alle jene Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes an die Stelle der verwiesenen Vorschriften des Mietengesetzes getreten, die schon im Mietengesetz ein Pendant hatten. Damit wurde berücksichtigt, daß in anderen Bundesgesetzen - wie etwa im WFG 1968 - verschiedentlich auf Bestimmungen des Mietengesetzes verwiesen wird (Würth-Zingher, MGS MRG § 58 Anm. 4; § 1 Anm. 22; WFG 1968 § 32 Anm. 1). § 19 Abs 2 Z 7 MG hat eine "entsprechende" Bestimmung in § 30 Abs 2 Z 10 MRG, wenn auch die Bedeutung dieser Kündigungsmöglichkeit im Hinblick auf § 1 Abs 2 Z 2 MRG unklar ist (Spielbüchler in Floretta-Spielbüchler-Strasser, Arbeitsrecht 2 I 21). Damit bliebe aber die Anwendung des § 49 Abs 1 MRG schon deshalb zumindest fraglich, weil die vom Berufungsgericht als Mietvertrag qualifizierte Vereinbarung zwischen den Streitparteien kraft Transformation auch dem Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen müßte. Ein weiteres Eingehen auf diese mietrechtliche Problematik erübrigt sich aber aus folgenden Erwägungen:

Das mit 31. Dezember 1981 außer Kraft getretene Mietengesetz kannte keine dem § 1 Abs 2 Z 2 MRG gleichartige Ausnahmebestimmung hinsichtlich von "Werkmietwohnungen". Ein derartiges Rechtsverhältnis, in dem das Bestandverhältnis in unlösbarem und zeitlich gekoppeltem Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis stand, wurde aber nicht als Mietverhältnis, sondern als gemischtes Rechtsverhältnis mit überwiegend arbeitsrechtlichem Charakter eingestuft und daher als Vertrag sui generis behandelt (Zingher, Die Werkmietwohnung, ÖJZ 1983, 350). Wurde einem Arbeitnehmer eine Wohnung als "Dienstwohnung" im Rahmen des Arbeitsverhältnisses zur Benützung überlassen, dann endete das Bestandverhältnis zugleich mit dem Arbeitsverhältnis und der Benützungstitel erlosch, auch wenn in Wahrheit ein mit dem Arbeitsvertrag verbundener Mietvertrag vorlag (Klang in Klang 2 V, 15 f; JBl 1960, 307; SZ 34/182; JBl 1962, 277; Arb. 7.464; 8.859; EvBl 1962/62; MietSlg 33.147, 36.240/16 ua.). Diese Rechtslage fand ihre Fortsetzung im § 1 Abs 2 Z 2 MRG, wonach Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkwohnungen überlassen werden, nicht in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen.

Dem Beklagten wurde die von ihm benützte Wohnung mit Vertrag vom 25. September 1978 ausdrücklich als "Dienstwohnung" für die Zeit seines Arbeitsverhältnisses zugewiesen. Nach den aufgezeigten Grundsätzen endete sein Bestandverhältnis mit dem Arbeitsverhältnis, wobei ihm der Sozialplan einen Räumungsaufschub gewährte. Dem Berufungsgericht ist zwar beizupflichten, daß § 32 Abs 1 WFG 1968 ungeachtet der Überschrift "Mietzinsbildung" schon nach seinem Wortlaut eine im Förderungsrecht übliche Gesamtverweisung auf das Mietengesetz vorsieht (Würth-Zingher aaO § 1 Anm. 22, § 59 Anm. 4; Würth-Zingher, Ergänzungsband zum MRG 78; Schilcher in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz 78; Schuppich, Die Neuordnung des Mietrechts 18). Mietrechtliche Bestimmungen in den diversen Förderungsgesetzen sind aber nur *leges speciales* zum MG oder zum MRG (Bernat in Korinek-Krejci aaO

118). Die in § 32 Abs 1 WFG 1968 vorgenommene allgemeine Verweisung auf das Mietengesetz brachte sohin hinsichtlich der Kündigungsbeschränkungen nicht eine Ausnahmen durchbrechende weitere Anwendbarkeit des Mietengesetzes auf Werkwohnungen, waren doch solche Wohnungen von der Anwendbarkeit des Mietengesetzes ohnehin nicht ausgenommen gewesen. Die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze der Beendigung des Bestandverhältnisses zugleich mit dem Dienstverhältnis müssen daher auch im Fall der Benützung einer geförderten Werkwohnung gelten, da es auch hier allein darauf ankommt, daß die Wohnungen jeweils den Arbeitnehmern zur Verfügung gestellt werden können und unternehmensbezogen genutzt werden. Auch hier steht die Junktimierung der Beendigung eines Wohnungsbenützungsrechtes - auch wenn es für sich allein dem mietengesetzlichen Kündigungsschutz unterläge - mit der Beendigung eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses im Vordergrund. Dies entspricht auch dem Förderungszweck, der auf die Errichtung von Wohnungen für die Arbeitnehmer und nicht auf die Schaffung von Mietwohnungen schlechthin gerichtet war. Wenn aber auf das Rechtsverhältnis der Streitteile vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes die Kündigungsbeschränkungen des § 19 MG nicht anzuwenden waren, dann entfällt auch die kündigungsrechtliche Übergangsregelung des § 49 Abs 1 MRG(14 Ob A 34/87).

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 50 und 41 ZPO.

#### **Anmerkung**

E11521

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

ECLI:AT:OGH0002:1987:014OBA00067.87.0617.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19870617\_OGH0002\_014OBA00067\_8700000\_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)