

# TE OGH 1987/5/6 140bA72/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.05.1987

## 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 Herbert Bauer und Mag. Karl Dirschmied als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei Ing. Philip (auch Philipp) Heinrich K\*\*\*, Kaufmann, Adliswil, Schweiz, Stiegstraße 39, vertreten durch Dr. Hans Paternioner, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Erwin M\*\*\*, Pensionist, Klagenfurt, Boznergasse 6/1, vertreten durch Dr. Manfred Haslinghner, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Räumung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes in arbeitsgerichtlichen Rechtsstreitigkeiten vom 3. Dezember 1986, GZ. 3 Cg 30/86-19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Arbeitsgerichtes Klagenfurt vom 21. November 1985, GZ. 1 Cr 77/85-6, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger hat dem Beklagten die mit S 2.414,72 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (davon S 219,52 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Alleininhaber der Fa. Philip K\*\*\*, Leder- und Riemenfabrik in Klagenfurt (im folgenden: Fa. K\*\*\*) und Eigentümer des Hauses Klagenfurt, Boznergasse 6, das von seinem Vater mit Hilfe eines Darlehens des Landes Kärnten nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 (WBF 1968) errichtet wurde. Im Haus befinden sich sechs Wohnungen für Dienstnehmer der Fa. K\*\*\*. Eine davon (im 1.Stock) wurde dem Beklagten, der seit 1948 Dienstnehmer der Fa. K\*\*\* war, im Juni 1971 zugewiesen. Der Beklagte nahm mit Erklärung vom 21.6.1971 zur Kenntnis, daß ihm das Recht zur Benützung dieser Wohnung nur für die Dauer seines Dienstverhältnisses zur Fa. K\*\*\* eingeräumt wird und mit dem Erlöschen dieses Dienstverhältnisses endet. Der Beklagte verpflichtete sich, die Wohnung bei Beendigung des Dienstverhältnisses sofort zu räumen und der Fa. K\*\*\* geräumt zu übergeben. Der Beklagte, der vorher andere Personalwohnungen der Fa. K\*\*\* innehatte, hatte zunächst Bedenken, diese Erklärung zu unterschreiben. Der Vater des Klägers, Dipl.Ing. Karl K\*\*\*, sagte jedoch zum Beklagten, er sei mit ihm zufrieden und habe noch keinen Pensionisten aus einer Dienstwohnung entfernen lassen; das werde beim Beklagten "dasselbe" sein; wenn der Beklagte in Pension gehe und zu diesem Zeitpunkt noch bei der Firma beschäftigt sei, könne er natürlich in der Wohnung bleiben, der Beklagte müsse jedoch unterschreiben, weil sonst auch andere Dienstnehmer Schwierigkeiten machen würden. Im Frühjahr 1983 fragte Valentin W\*\*\* (offenbar ein anderer Dienstnehmer der Fa. K\*\*\*; siehe Akt Sch 1/84 des Einigungsamtes Klagenfurt) bei der Fa. K\*\*\* an, was mit den Pensionisten geschehen werde, wenn es zur

Betriebsauflösung komme. Die Fa. K\*\*\* sagte Valentin W\*\*\* zu, daß den Pensionisten und deren Ehepartnern die Wohnungen nicht gekündigt würden, wenn sie bis zur Pensionierung bei der Firma beschäftigt seien. Im Sinne dieser Auskunft teilte die Fa. K\*\*\* mit Schreiben vom 11.4.1983 auch dem Beklagten mit, daß sie nicht die Absicht habe, ihm oder seiner jetzigen Ehegattin die Wohnung zu kündigen, wenn er bis zur Pensionierung bei der Firma beschäftigt sei. Das Benützungsrecht könne jedoch nicht auf andere Personen übertragen werden. Zum Zeichen seines Einverständnisses solle der Beklagte die Durchschrift dieser Erklärung unterschreiben, was der Beklagte und seine Ehefrau taten.

Da sich der Kläger und der Arbeiterbetriebsrat der Fa. K\*\*\* über einen im Zuge der Stilllegung des Unternehmens abzuschließenden Sozialplan nicht einigten, kam es zu einem Schlichtungsverfahren vor dem Einigungsamt Klagenfurt. Mit Entscheidung vom 13.3.1984 Sch 1/84-9 beschloß die Schlichtungsstelle beim Einigungsamt Klagenfurt ua., daß jedem Arbeiter, der eine Dienstwohnung benützt, ein Benützungsrecht für sechs Monate ab Beendigung des Dienstverhältnisses eingeräumt wird. Die mit den Pensionisten bestehenden Wohnungsbenützungsvereinbarungen sollten unberührt bleiben. Der im Schlichtungsverfahren beschlossene Sozialplan galt als Betriebsvereinbarung.

Schon Ende Februar 1984 war der Beklagte wegen der bevorstehenden Stilllegung des Unternehmens zum 16.3.1984 gekündigt worden. Seit 13.3.1984 war der Beklagte im Krankenstand. Am 14.3.1984 stellte er bei der Pensionsversicherungsanstalt der Arbeiter (PVA) den Antrag auf Zuerkennung einer Invaliditätspension. Mit Bescheid vom 2.6.1984 anerkannte die PVA den Anspruch des Beklagten auf Invaliditätspension und sprach aus, daß die Pension mit 1.4.1984 beginne. Am 30.3.1984 war der Betrieb der Fa. K\*\*\* eingestellt worden.

Der Kläger begehrt die Räumung der genannten Wohnung mit der Behauptung, daß der Beklagte auf Grund der Erklärung vom 21.6.1971 infolge Beendigung seines Dienstverhältnisses zur Räumung der Dienstwohnung verpflichtet sei. Die in der Erklärung der Fa. K\*\*\* vom 11.4.1983 enthaltene Begünstigung sei auf den Kläger nicht anzuwenden, weil er nicht als Pensionist, sondern im Aktivstand aus der Fa. K\*\*\* ausgeschieden sei. Auch nach dem Inhalte des Sozialplans vom 13.3.1984 sei der Beklagte zur Räumung der Wohnung verpflichtet.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein, daß er die Wohnung auf Grund der mit der Fa. K\*\*\* am 11.4.1983 getroffenen Vereinbarung weiterbenützen dürfe. Der Beklagte habe sich auch im Rahmen des mit der Fa. K\*\*\* zustande gekommenen Sozialplans nicht zur Räumung der Wohnung verpflichtet. Im übrigen handle es sich bei der Wohnung um eine Mietwohnung, weil das Haus mit öffentlichen Mitteln der Wohnbauförderung errichtet worden sei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren mit der Begründung ab, daß die Fa. K\*\*\* dem Beklagten zugesichert habe, daß ihm die Wohnung nicht aufgekündigt werde, wenn er bis zur Pensionierung bei ihr beschäftigt sei. Diese Bedingung habe der Beklagte erfüllt, so daß er berechtigt sei, die Wohnung weiter zu benützen, obwohl es sich um eine Dienstwohnung handle.

Das Berufungsgericht verhandelte die Rechtssache gemäß § 25 Abs 1 Z 3 ArbGG von neuem. Es gab der Berufung auf der Grundlage der bereits eingangs wiedergegebenen Feststellungen keine Folge und sprach aus, daß der von der Bestätigung betroffene Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden hat, S 30.000,-- übersteigt.

Die zweite Instanz war der Ansicht, daß die Fa. K\*\*\* dem Beklagten eine sogenannte "Werkmietwohnung" zur Verfügung gestellt habe; bei dieser Gebrauchsüberlassung liege ein mit dem Dienstvertrag verbundener Mietvertrag vor, der nur für die Dauer des Dienstvertrages bestehe und mit diesem erlösche. Eine solche Werkmietwohnung sei bisher nicht unter das Mietengesetz (MG) gefallen und unterliege nunmehr auch nicht dem Mietrechtsgesetz (MRG). Für die Beurteilung der Berechtigung des Räumungsbegehrens sei jedoch das WBFG 1968 von entscheidender Bedeutung. Nach § 32 Abs 1 WBFG 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. Gemäß den Übergangsbestimmungen des § 60 Abs 8 WBFG 1984 stehe mit Rücksicht auf die Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem WBFG 1968 dessen § 32 Abs 1 weiter in Geltung. Nach § 49 Abs 1 MRG idF der Nov. BGBl 1985/559 seien aber auf Mietverträge, die dem Geltungsbereich des MRG nicht unterliegen und für die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes die Kündigungsbeschränkungen des § 19 MG zu beachten waren, die §§ 19 bis 23 MG bis zum 31.12.1988 weiter anzuwenden. Die Rückzahlung des nach dem WBFG 1968 gewährten Darlehens ändere daran nichts. Der Kläger könne daher eine Auflösung des Bestandverhältnisses mit dem Beklagten nur durch

gerichtliche Kündigung erreichen. Auch aus Pkt.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 WBFG 1968 dem MG unterlegen sei. Deshalb sei sein Bestandverhältnis vom Sozialplan, dessen Pkt.7 nur Dienstwohnungen betreffe, unberührt geblieben.

Es bedürfe daher keines weiteren Eingehens auf die Frage, ob der Beklagte auf Grund des Schreibens der Fa. K\*\*\* vom 11.4.1983 und im Hinblick auf den Zeitpunkt seiner Pensionierung berechtigt sei, die streitgegenständliche Wohnung weiterhin zu benützen. Die gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision des Klägers ist im Ergebnis nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte, beruht die Überlassung des Gebrauches an der dem Beklagten seinerzeit zur Verfügung gestellten Wohnung auf einem Rechtsverhältnis, das (ursprünglich) dadurch gekennzeichnet war, daß der Mietvertrag über die Wohnung in unlösbarem und zeitlich gekoppeltem Zusammenhang mit dem Dienstvertrag stand. Ein derartiges Rechtsverhältnis wurde schon während der Geltung des Mietgesetzes nicht als reines Mietverhältnis, sondern als Rechtsverhältnis mit überwiegend dienstrechtlichem Charakter eingestuft und als Vertrag sui generis behandelt. Zingher (ÖJZ 1983, 349 ff) spricht von einer sogenannten "Werkmietwohnung". Wurde einem Dienstnehmer eine solche Wohnung im Rahmen eines Dienstverhältnisses zur Benützung überlassen, dann endete nach Lehre und Rechtsprechung das Bestandverhältnis zugleich mit dem Dienstverhältnis und der Benützungstitel erlosch, auch wenn ein mit dem Dienstverhältnis verbundener Mietvertrag vorlag (Klang in Klang 2 V 16, Zingher, MietG 18 9; Hofmann-Wellenhoff, Dienstwohnung und MRG in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 127 ff (129 f) mwN FN 32; JBl 1960, 307; SZ 34/182; JBl 1962, 277; Arb. 8.859; MietSlg 33.147; auch MietSlg 36.240/16; zuletzt 14 Ob A 34/87).

Während im zeitlichen Geltungsbereich des MG nur solche Benützungsverhältnisse nicht den Schutzbestimmungen des Gesetzes unterlagen, die die Überlassung der Wohnung - wenn auch entgeltlich - auf die Dauer des Dienstverhältnisses betrafen, sind die Bestimmungen des MRG nach dem Wortlaute des § 1 Abs 2 Z 2 MRG auf alle Wohnungen nicht anzuwenden, die auf Grund eines Dienstvertrages oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkwohnung überlassen wurden. Ob diese weite Formulierung bewußt gewählt wurde (so MietSlg 36.240/16 mwN) oder ob § 1 Abs 2 Z 2 MRG dahin einschränkend auszulegen ist, daß als eigentliches Rechtsverhältnis über eine "Dienstwohnung iwS" nur ein solches in Betracht kommt, bei dem die Gewährung der Wohnung nach dem Parteiwillen vom Bestand des Arbeitsverhältnisses abhängt (Würth in Rummel, ABGB, Rz 12 zu § 1090; ebenso Hoffmann-Wellenhof aaO 130 f) kann hier auf sich beruhen, weil der Parteiwille (ursprünglich) ausdrücklich darauf gerichtet war, das Recht zur Benützung der Wohnung mit dem Arbeitsvertrag enden zu lassen. Soweit die Revision die Ansicht des Berufungsgerichtes bekämpft, wonach unbeschadet dieser allgemeinen Rechtslage im vorliegenden Fall die besonderen Kündigungsbeschränkungen nach § 32 Abs 1 WBFG 1968 zur Anwendung kämen, weil die Wohnung durch den Dienstgeber mit Förderungsmitteln nach dem WBFG 1968 errichtet worden sei, ist ihr zu folgen. Wie der Oberste Gerichtshof in der eine andere im selben Haus vom Kläger zur Verfügung gestellte Werkwohnung betreffenden Entscheidung 14 Ob A 34/87 vom 7.4.1987 ausgeführt hat, bewirkte die Inanspruchnahme von Förderungsmitteln durch den Dienstgeber zwecks Errichtung von Dienst(Werks)Wohnungen nicht die Anwendung der besonderen Kündigungsbeschränkungen nach § 32 Abs 1 WBFG 1968 iVm § 60 Abs 8 WFG 1984. Auf die Gründe dieser Entscheidung kann hier verwiesen werden.

Damit ist aber für den Kläger nichts gewonnen, weil er mit dem Beklagten nachträglich vereinbarte, ihm die Wohnung nicht zu kündigen, wenn er bis zu seiner Pensionierung bei der Fa. K\*\*\* beschäftigt ist. Im Falle des Eintritts dieser Bedingung sollte daher der zeitliche Zusammenhang zwischen Dienst- und Mietverhältnis aufgehoben werden und letzteres über den Zeitpunkt der Beendigung des Dienstverhältnisses hinaus fortbestehen. Diese Bedingung ist jedoch eingetreten. Der Beklagte wurde vom Kläger infolge der bevorstehenden Betriebsstillegung zum 16.4.1984 gekündigt. Damals war aber beim Beklagten bereits der Versicherungsfall der dauernden Invalidität (§ 223 Abs 1 Z 2 lit.a ASVG) eingetreten, weshalb dem Kläger ab dem dem Eintritt des Versicherungsfalles folgenden Monatsersten (§ 223 Abs 2

ASVG) die Invaliditätspension gewährt wurde. Der Beklagte ist daher bis zu seiner Pensionierung bei der Fa. K\*\*\* beschäftigt gewesen. Daß das Recht zur Weiterbenützung der Dienstwohnung während des Ruhestandes nur für den Fall gelten sollte, daß der Beklagte bis zur Erreichung der normalen Alterspension bei der Fa. K\*\*\* gearbeitet hätte, ist der Vereinbarung vom 11.4.1983 nicht zu entnehmen, sodaß die Revisionsausführungen, das Dienstverhältnis des Beklagten sei nicht wegen dessen Pensionierung, sondern infolge Kündigung durch den Kläger aufgelöst worden, verfehlt sind. Legt man diese Vereinbarung nach der Übung des redlichen Verkehrs aus (§ 914 ABGB), so konnte die vom Dienstgeber gesetzte Bedingung für die Gestattung der Weiterbenützung der Werkswohnung nach Beendigung des Dienstverhältnisses nur den Sinn haben, die Betriebstreue des Dienstnehmers zu belohnen. Es kann daher keinen Unterschied ausmachen, ob der Beklagte bis zur Erreichung der normalen Alterspension oder bis zum früheren Eintritt der dauernden Invalidität (die eine Weiterarbeit ausschloß) bei der Fa. K\*\*\* beschäftigt war. Daß der Dienstgeber selbst wegen der bevorstehenden Stilllegung des Unternehmens das Arbeitsverhältnis des Beklagten aufkündigte, ändert am Eintritt der gesetzten Bedingung (Beschäftigung bei der Fa. K\*\*\* bis zur Pensionierung) schon deshalb nichts, weil die Vereinbarung vom 11.4.1983 gerade im Hinblick auf die drohende Betriebsauflösung abgeschlossen worden war und beim Beklagten bei Beendigung des Dienstverhältnisses der Versicherungsfall der dauernden Invalidität eingetreten war. Auch aus Pkt. 7. des als Betriebsvereinbarung geltenden, von der Schlichtungsstelle beim Einigungsamt Klagenfurt beschlossenen Sozialplans, kann der Kläger keinen Räumungsanspruch ableiten. In diesem Sozialplan wurde zwar eine Weiterbenützungszeit und eine Räumungsfrist für Dienstwohnungen festgesetzt, doch blieben die mit den Pensionisten bestehenden Wohnungsbenützungsvereinbarungen unberührt. Selbst wenn der Beklagte nicht unter diesen Vorbehalt fallen sollte - er war am 13.3.1984 gerade noch im aktiven Dienst der Fa. K\*\*\* - blieb die mit ihm getroffene günstigere Einzelvereinbarung durch die Betriebsvereinbarung unberührt (§ 31 Abs 3 ArbVG). Im übrigen scheint aber der vom Einigungsamt Klagenfurt beschlossene Sozialplan in diesem Punkte ohnehin so gemeint gewesen zu sein, daß als "Pensionisten" auch Arbeiter galten, die im Jahre 1984 anlässlich der Betriebsstilllegung, ohne bei einer anderen Firma gearbeitet zu haben, in Pension gingen, auch wenn dies erst nach dem Inkrafttreten des Sozialplanes war (vgl. die vom Arbeiterbetriebsrat der Fa. K\*\*\* vorgeschlagene Betriebsvereinbarung in Sch 1/84 des Einigungsamtes Klagenfurt). Der Revision ist daher ein Erfolg zu versagen.

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

#### **Anmerkung**

E10941

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

ECLI:AT:OGH0002:1987:014OBA00072.87.0506.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19870506\_OGH0002\_014OBA00072\_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)