jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/3/4 4Ob11/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.03.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Prof.Dr.Friedl und Dr.Kuderna sowie die Beisitzer Prof.Dr.Robert Halpern und Dr.Walter Geppert als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Peter W***, Fliesenleger, Klagenfurt, Ebenthaler Straße 208c, vertreten durch Dr.Gustav Teicht, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Siegfried P***, Angestellter, Klagenfurt, Gabelsbergerstraße 14/40, vertreten durch Dr.Manfred Haslinglehner, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen restl. 31.132,02 S sA (Revisionsstreitwert 27.757,15 S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes in arbeitsgerichtlichen Rechtsstreitigkeiten vom 3.Oktober 1984, GZ 3 Cg 4/84-39, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Arbeitsgerichtes Klagenfurt vom 28. November 1983, GZ 2 Cr 185/82-20, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten die mit 2.940,15 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 480 S Barauslagen und 223,65 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger war seit 1.April 1975 Hausbesorger der Wohnungseigentumsanlage EZ 171 KG Klagenfurt VII mit dem Haus Gabelsbergerstraße 14 sowie der EZ 312 derselben Katastralgemeinde mit den Häusern Fromillerstraße 40 und Gabelsbergerstraße 10 und 12. Die Liegenschaftsverwalterin "K***" Gemeinnützige Kleinsiedlungs- und Wohnbaugenossenschaft für Kärnten reg. Genossenschaft mbH (im folgenden: "K***" hatte mit ihm im Vollmachtsnamen der Wohnungseigentümer die jeweils befristeten, inhaltsgleichen Hausbesorger-Dienstverträge vom 8.April 1975, 8.März 1976 und 27.März 1980 - letzteren für die Zeit bis 31.März 1985 - abgeschlossen und ihm für die Dauer des Arbeitsverhältnisses eine mietzinsfreie Dienstwohnung zur Verfügung gestellt. Mit Schreiben vom 28.September 1982 hat die "K***" den Kläger mit sofortiger Wirkung entlassen, weil sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer mit der von ihm erbrachten Leistung, welche sich trotz wiederholter Ermahnungen nicht gebessert habe, "nicht mehr einverstanden erklären könne".

Mit der Behauptung, daß er sich keiner gröblichen Pflichtverletzung schuldig gemacht habe und deshalb nicht entlassen, sondern, wenn überhaupt, nur gekündigt werden könne, beantragt der Kläger die Verurteilung des Beklagten - eines Mit- und Wohnungseigentümers der EZ 171 - zur Zahlung des auf diese Liegenschaft entfallenden Anteils an Kündigungsentschädigung (einschließlich der anteiligen Sonderzahlungen), Urlaubsentschädigung und Abfertigung im Betrag von zusammen 40.684,94 S sA.

Der Beklagte hat lediglich eine Teilforderung von 3.374,87 S netto an Urlaubsabfindung anerkannt und im übrigen die Abweisung des Klagebegehrens beantragt. Er sei zur Klage nicht passiv legitimiert, weil er mit dem Kläger keinen Dienstvertrag abgeschlossen habe; da er im übrigen gemeinsam mit seiner Ehefrau Wohnungseigentümer im Sinne des § 9 Abs. 2 WEG sei, könnte er nur gemeinsam mit ihr geklagt werden. Der Kläger sei zu Recht entlassen worden, weil er trotz zahlreicher Verwarnungen wesentliche Vertragspflichten gröblich verletzt habe. Seit 1979 habe er die Reinigung des Hauses immer mehr vernachlässigt und dabei die Gehwege, Parkplätze und Grünanlagen, das Stiegenhaus samt den Fenstern und den Heizkörpern, den Trockenraum, die Kellerräume und die Lichtschächte stark verschmutzen lassen; auch habe er in zunehmendem Maß dem Alkohol zugesprochen, sich größtenteils in Gasthäusern aufgehalten und deshalb seine Tätigkeit als Hausbesorger nicht ordnungsgemäß ausüben können. Eine ganze Woche lang sei der Kläger überhaupt nicht erreichbar gewesen. Im übrigen habe er die Entlassung akzeptiert, die Dienstwohnung geräumt und erst sechs Wochen später die Klage eingebracht; damit habe er alle Ansprüche verwirkt.

Das Erstgericht verurteilte den Beklagten zur Zahlung von 31.132,02 S netto sA und wies das Mehrbegehren auf Zahlung weiterer 9.552,92 S sA - insoweit rechtskräftig - ab. Die Passivlegitimation des Beklagten sei gegeben. Nach den Ergebnissen des Beweisverfahrens falle dem Kläger keine gröbliche und beharrliche Vernachlässigung wesentlicher Vertragspflichten zur Last; auch habe die Hausverwaltung die im Gesetz vorgeschriebene schriftliche Verwarnung unterlassen. Infolge der unbegründeten Entlassung habe der Kläger Anspruch auf restliches Entgelt, Weihnachtsremuneration und Urlaubsgeld, Urlaubsabfindung und Abfertigung im Gesamtbetrag von 31.132,02 S sA.

Der Beklagte ließ den Zuspruch einer Urlaubsabfindung von 3.374,87 S sA unangefochten. In der Tagsatzung zur mündlichen Berufungsverhandlung vom 2.Mai 1984 stellte er die noch strittige Klageforderung von 27.757,15 S sA der Höhe nach außer Streit.

Das Berufungsgericht wies dieses restliche Klagebegehren ab. Es führte die Verhandlung gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 ArbGG von neuem durch und stellte folgenden wesentlichen Sachverhalt fest:

Gemäß Punkt 4 des (letzten) Hausbesorger-Dienstvertrages vom 27. März 1980 waren die vom Kläger regelmäßig zu erbringenden Dienstleistungen in den diesem Vertrag angeschlossenen, einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden "Hausbesorger-Obliegenheiten" festgesetzt; außerdem hatte der Kläger die Grünflächen und Blumenanlagen, die Parkplätze, die Wäscheschirme und die Mülltonnen zu betreuen und das Stiegenhaus einmal monatlich mit der Bodenmaschine zu reinigen. In Ansehung seiner Verpflichtung zur Anwesenheit im Haus wurde auf das Hausbesorgergesetz verwiesen (Punkt 6). Der Kläger verpflichtete sich, die ihm übertragenen Obliegenheiten gewissenhaft und pünktlich auszuführen und die Einhaltung der Hausordnung auf das genaueste zu überwachen (Punkt 16). Nach den erwähnten "Hausbesorger-Obliegenheiten" hatte der Kläger (ua) für die regelmäßige Reinigung der gesamten zum Haus gehörigen, der allgemeinen Benützung aller oder mehrerer Mieter oder Wohnungseigentümer zugänglichen Räume zu sorgen. Er hatte dabei insbesondere Stiegen und Gänge mindestens einmal wöchentlich (und zwar in der ersten Wochenhälfte) zu kehren und einmal wöchentlich (in der zweiten Wochenhälfte) nach vorherigem Kehren zu waschen, sowie die Höfe einmal wöchentlich zu kehren, den Keller (ausgenommen Kellerabteile der Mieter oder Wohnungseigentümer) einmal monatlich zu reinigen, die Stiegenhaus- und Gangfenster in angemessenen Zeitabständen, mindestens aber dreimal jährlich zu putzen, den Rasen im Garten in Abständen von acht bis zehn Tagen zu mähen und die dort befindlichen Büsche von Gras und Unkraut freizuhalten und, soweit erforderlich, auch zurückzuschneiden. Da sich im Haus ein Personenaufzug befindet, sollte der Kläger überdies zur Anwesenheit verpflichtet sein.

In den Wohnanlagen Fromillerstraße 40 und Gabelsbergerstraße 14 befinden sich insgesamt etwa 90 Wohneinheiten, 49 davon im siebenstöckigen Haus Gabelsbergerstraße 14. Zur Zeit der Hausbesorgertätigkeit des Klägers befanden sich in letzterem Haus im Parterre auch eine Weinstube, eine Cafeteria, eine Farbenhandlung und ein Radiogeschäft, im Haus Fromillerstraße 40 im Erdgeschoß eine Bierstube sowie im 1. und 9. Stock die Büroräume eines Steuerberaters. Die Hausbesorgerwohnung liegt im 2. Stock des Hauses Gabelsbergerstraße 14. Die vom Kläger betreuten Wohnanlagen sind baulich voneinander getrennt, ihre Außenanlagen - insbesondere Grünflächen und Parkplätze - bilden jedoch einen einheitlichen Komplex.

Der Kläger lebte mit seiner berufstätigen Ehefrau in der Hausbesorgerwohnung. Nachdem sich das Verhältnis zwischen ihnen im Lauf der Zeit mehr und mehr verschlechtert hatte, wurde die Ehe etwa ein Jahr vor der Entlassung des

Klägers geschieden. Die familiären Spannungen und Streitigkeiten belasteten den Kläger erheblich und trugen dazu bei, daß er sich dem Alkohol zuwandte.

In den ersten Jahren nach 1975 gab die Tätigkeit des Klägers als Hausbesorger den Wohnungseigentümern der von ihm betreuten Häuser noch keinen Anlaß zur Klage. Gegen das Jahr 1979 hin wurde er jedoch bei den Reinigungsarbeiten immer schlampiger, so daß sich die Hausbewohner bei der "K***", aber auch beim Hausvertrauensmann Johann L*** zu beschweren begannen. Der Kläger wurde sowohl von den Hausverwaltern Gerhard M*** und Siegfried T*** und vom Hausvertrauensmann Johann L*** als auch von Hausparteien wie Brunhilde K*** und Josef J*** wiederholt mündlich auf bestehende Reinigungsmängel hingewiesen. Er versprach auch ihre Behebung und Besserung, ohne daß sich aber wesentliches geändert hätte.

Die "K***" schrieb deshalb am 29.Februar 1979 dem Kläger, daß bei ihr wiederum Beschwerden über seine Arbeitsweise eingelangt und wegen ihrer Häufigkeit im Vorstand der Genossenschaft behandelt worden seien. Falls er seine Arbeitseinstellung nicht grundlegend ändern sollte, könne sein Dienstverhältnis nicht verlängert werden. Sollten in der nächsten Zeit die geringsten Beschwerden gegen ihn einlaufen, dann müßte die "K***" auf einer vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses bestehen. Der Kläger hat dieses Schreiben erhalten.

Zur selben Zeit begannen die Hausverwalter Gerhard M*** und Siegfried T***, welche die Wohnungsanlagen abwechselnd - im Durchschnitt einmal im Monat, manchmal aber auch

öfter - kontrollierten und den Kläger schon bis dahin fallweise mündlich beanstandet hatten, das Ergebnis ihrer Besuche teils in Anwesenheit, wiederholt aber auch in Abwesenheit des Klägers an Ort und Stelle zu notieren, ihre Notizen sodann im Büro der Genossenschaft in formularartige Aktenvermerke übertragen zu lassen und von diesen jeweils eine Durchschrift dem Kläger persönlich zu übergeben oder ihm zu übersenden. Soweit der Kläger bei den Kontrollgängen anwesend war, wurden die Beanstandungen sofort mit ihm besprochen. Zwischendurch begnügten sich die Verwalter mit mündlichen Bemängelungen, ohne Aktenvermerke herzustellen. Im Jahr 1979 wurden von den Hausverwaltern auf diese Weise schriftlich beanstandet:

Am 31.Jänner 1979 die Verschmutzung der Stiegenhauskörper im Haus Fromillerstraße 40 (Willnerhof),

am 5.Februar 1979 im Haus Gabelsbergerstraße 14 die Verschmutzung des Bodens im Keller und im Trockenraum, im Stiegenhaus des Erdgeschoßes und im Fahrradraum, ferner die unterbliebene Reinigung der Stiegenhauswände und Stiegenwangen, der Lifttüren und der Parkplätze,

am 5. Februar 1979 im Haus Fromillerstraße 40 die Verschmutzung des Stiegenhauses,

am 28.März 1979 das Unterbleiben des Stutzens und Ausputzens der Sträucher an der westlichen Grundgrenze des Hauses Gabelsbergerstraße 14,

am 11.Juni 1979 die Verschmutzung der Stiegenhauskörper im Haus Fromillerstraße 40 und

am 21.August 1979 die Unsauberkeit des Kellerfußbodens im Haus Gabelsbergerstraße 14.

Am 31.März 1980 endete das am 8.März 1976 befristet abgeschlossene zweite Dienstverhältnis zwischen den Parteien. Der Hausvertrauensmann Johann L*** sprach darüber mit Günther T***, dem Geschäftsführer der "K***". Da der Kläger immer wieder versprochen hatte, seine Arbeitsleistungen zu bessern und seinen bereits begonnenen Alkoholüberkonsum einzuschränken, und da auch die Mehrheit der Wohnungseigentümer sich damals noch dafür ausgesprochen hatte, ihn nicht einfach auf die Straße zu setzen, sondern weiter als Hausbesorger zu behalten, kam es am 27.März 1980 trotz der bereits aufgetretenen Unzukömmlichkeiten zur "Vertragsverlängerung", also zum Abschluß eines neuen, mit 31.März 1985 befristeten Dienstvertrages.

Das Verhalten des Klägers als Hausbesorger wurde in der Folge nicht besser, sondern immer schlechter. Er sprach zunehmend dem Alkohol zu, so daß er mehrmals wöchentlich auch untertags leicht bis mittelgradig alkoholisiert war. Darunter litt die Qualität und Quantität seiner Arbeiten. Wegen des übermäßigen Alkoholkonsums wurde er auch vom Hausverwalter Siegfried T***, vom Hausvertrauensmann Johann L*** und etwa zu Ende des Jahres 1981 vom Geschäftsführer Günther T*** ermahnt; letzterer forderte ihn auch auf, die von Johann L*** vorgebrachten Mißstände bei der Hausreinigung zu vermeiden.

Am 5. Februar 1981 beanstandete der Hausverwalter Siegfried T*** in Anwesenheit des Klägers, daß der Stiegenhausfußboden, die Stiegenhausfenster und die Stiegenhausheizkörper im Haus Fromillerstraße 40 stark

verschmutztz waren und daß Spuren bei den Fensterstürzen, sowie Staub auf den Postkästen zu sehen waren. Am 6. Februar 1981 stellte Siegfried T*** in Abwesenheit des Klägers fest, daß im selben Haus trotz Stiegenreinigung noch sehr viel Schmutz auf den Stufen lag. Auch darüber wurden wiederum Aktenvermerke angelegt und dem Kläger in Durchschrift zur Kenntnis gebracht.

Am 18.März 1981 richtete die "K***" unter Bezugnahme auf die Wohnhausanlagen Gabelsbergerstraße 14 und Fromillerstraße 40 nachstehendes Schreiben an den Kläger:

"Nach mehreren Beschwerden der Wohnungseigentümer sowie Kontrollen durch unseren Hausverwalter müssen wir feststellen, daß sie Ihren seinerzeit mit Vertrag übernommenen Verpflichtungen als Hausbesorger nur sehr nachlässig nachkommen. Wir fordern Sie auf diesem Weg noch einmal auf, die Ihnen übertragenen Arbeiten in Ordnung durchzuführen und die Anlagen so in Ordnung zu halten, wie Sie dies laut Vertrag übernommen haben. Vor allem die Stiegenhausreinigung im Willner-Hochhaus läßt arg zu wünschen übrig und müssen wir immer wieder Beschwerden von Wohnungseigentümern diesbezüglich entgegennehmen. Sollte sich Ihre Einstellung zu den übernommenen Vertragspflichten nicht grundlegend ändern, sieht sich der Vorstand der 'K***' gezwungen, das Dienstverhältnis mit Ihnen vorzeitig zu lösen."

Trotz dieser Warnung hat sich die Hausreinigung des Klägers in der Folge nicht gebessert, sondern bis zu seiner Entlassung noch zunehmend verschlechtert. Die Hausverwalter beanstandeten

-

am 25.März 1981 im Haus Gabelsbergerstraße 14 die Unsauberkeit der ersten drei Hauptgeschosse, die Verschmutzung des Kellergeschosses, besonders unter der Kellerstiege, und das unterbliebene Freihalten des Rasens und des Kinderspielplatzes von Papier und Dosen,

-

am 2.April 1981 im selben Haus die Verschmutzung des Kellerfußbodens, besonders unter der Kellerstiege, des Stiegenhausfußbodens, das Unterbleiben der Säuberung der Kellerlichtschächte von Staub, Laub, Papier usw. sowie der notwendigen Säuberung der Liftkabine,

-

am 9.April 1981 wiederum die Verschmutzung des Kellerfußbodens, besonders unter der Kellerstiege, die nicht gehörige Reinigung des Stiegenhausfußbodens, sowie der Kellerlichtschächte von Staub, Laub, Papier usw. und das Unterbleiben der Reinigung des Trockenraumes,

-

am 20.Mai 1981 die Verstaubung aller Stiegenhausheizkörper und die mangelhafte Reinigung des Stiegenhausfußbodens im Willner-Hochhaus,

-

am 17.Juni 1981 im Haus Gabelsbergerstraße 14 neuerlich das Unterbleiben einer Reinigung der Kellerlichtschächte und des Parkplatzes.

In einem Brief vom 17.August 1982 beschwerten sich

44 Wohnungseigentümer der Häuser Gabelsbergerstraße 14 und Fromillerstraße 40 - darunter der Beklagte und die Wohnungseigentümer Johann L***, Josef J*** und Brunhilde K*** - bei der "K***" unter anderem darüber, daß der Kläger in der letzten Zeit immer häufiger betrunken gewesen sei. Auch in einem Gespräch zwischen dem Genossenschaftsobmann Walter S*** und dem Gewerkschaftssekretär Rudolf B*** im Jahre 1982 kam die Rede auf die Neigung des Klägers zum Alkohol. Walter S*** erklärte dabei, daß er über diese Krankheit Bescheid wisse. An eine - vom Gewerkschaftssekretär B*** für unbegründet bezeichnete - Entlassung denke er nicht, doch frage er, wie die "K***" aus diesem Dienstverhältnis ausscheiden könne. Er habe den Kläger schon mehrmals wegen seiner schlampigen Arbeit zur Rede gestellt und ihn aufmerksam gemacht, daß er ordentlich arbeiten solle. Er werde sich die Sache noch durch den Kopf gehen lassen. Am 24.September 1982 um 9 Uhr stellte der Hausverwalter Gerhard M*** in Abwesenheit des Klägers im Haus Gabelsbergerstraße 14 fest, daß die Podeste und Treppen von Hauseingang bis zum ersten Obergeschoß stark verschmutzt waren, daß im gesamten Stiegenhaus Papierreste auf dem Boden lagen, daß

der Trockenraumboden und die Kellergänge verstaubt waren, daß im Müllraum Zeitungen und Kartons verstreut auf dem Boden lagen und daß sich schließlich auf den Gehwegen, Parkplätzen und Grünflächen Papierreste fanden. Festgehalten wurde auch, daß der Kläger in der 38. Kalenderwoche 1982 trotz mehrmaliger Anlagenbesuche und Telefonanrufe nie erreichbar gewesen sei. Auch von diesen Aktenvermerken erhielt der Kläger Durchschriften.

Die Stiegenhäuser und Gänge in den Häusern Gabelsbergerstraße 14 und Fromillerstraße 40 waren nicht nur bei jedem Besuch der beiden Hausverwalter, sondern in den letzten zwei Jahren vor der Entlassung des Klägers nahezu ständig mehr oder weniger verschmutzt, obgleich dem Kläger etwa 1978 eine Bodenreinigungsmaschine zur Verfügung gestellt worden war. Der Kläger reinigte das Stiegenhaus meist nur einmal wöchentlich oder seltener. Wenn er die Böden gelegentlich mit einem feuchten Lappen aufwischte, geschah dies so nachlässig, daß die Winkel, Sockel und Geländer von der Reinigung nicht erfaßt wurden, wodurch sich dort Schmutz ansammelte und der Steinboden immer unansehnlicher und grauer wurde. Beim Aufwaschen rann Wasser über die Stiegenkanten, so daß an den senkrechten Außenflächen der Treppen häßliche Rinnspuren vorhanden sind, welche nur im Zuge des Ausmalens des Stiegenhauses beseitigt werden können. Der teppichartige Fußabstreifer an der Innenseite der Haustüre in der Gabelsbergerstraße wurde vom Kläger so selten gereinigt, daß er in der nassen Zeit völlig verschmutzt war und kaum zweckentsprechend verwendet werden konnte.

Die Stiegenhausfenster reinigte der Kläger in beiden Häusern höchstens zweimal im Jahr. Sie waren dadurch die meiste Zeit, insbesondere nach Regen, schmutzig. Wenn der Kläger von Johann L*** oder Brunhilde K*** deshalb zur Rede gestellt wurde, erklärte er, daß er nicht verpflichtet sei, diese Fenster öfter als zweimal im Jahr zu putzen.

Mangels entsprechender Reinigung waren auch die Postkästen verstaubt. Die Heizkörper im Stiegenhaus und in den Gängen des Hauses Fromillerstraße 40 reinigte der Kläger trotz Beanstandung durch den Hausverwalter Siegfried M*** kaum jemals, so daß sich an ihnen der Schmutz ansammelte. Der Papierkorb bei den Postkästen hinter der Haustüre Gabelsbergerstraße 14 quoll häufig über, neben ihm lag Papier auf dem Boden, welches der Kläger oft tagelang nicht beseitigte. Ausgebrannte Lampen der Stiegenhaus- und der Gangbeleuchtung im selben Haus wurden vom Kläger durch längere Zeit nicht erneuert, die Beleuchtung der Lichtknopfschalter blieb häufig defekt. Die Kellerlichtschächte hätte der Kläger viel öfter von Staub, Papier und Laub säubern müssen. Der Boden des Liftes im Haus Gabelsbergerstraße 14 war häufig verschmutzt, weil ihn der Kläger nicht oft genug reinigte. Auch entleerte er öfter den - allerdings kleinen - Aschenbecher im Lift nicht, so daß Zigarettenreste zu Boden fielen. Gelegentlich wurde der Aufzug deshalb von den Hausparteien selbst gereinigt.

Den - allerdings schwer zu reinigenden - Betonboden im Keller des Hauses Gabelsbegerstraße 14 säuberte der Kläger selten, jedenfalls weniger als einmal monatlich. Der Boden war deshalb meistens stark verschmutzt, weshalb ihn die Hausparteien selbst gelegentlich kehrten. In den Kellergängen hingen Spinnweben. Nicht ordnungsgemäß gereinigt wurde auch der Trockenraum im Keller; darauf machte Johann L*** den Kläger auch einmal aufmerksam. Die beiden Hausverwalter fanden in den Ecken und in den Fensterausnehmungen dieses etwa 30 m 2 großen Raumes wiederholt Staub und Schmutz. Die Reinhaltung war für den Kläger allerdings dadurch erschwert, daß die Hausparteien den Trockenraum nahezu ständig zum Wäscheaufhängen benützten. Es kann nicht als erwiesen angenommen werden, daß der Kläger diese Säuberung weniger als einmal monatlich, wenn auch nicht sehr gründlich, besorgte.

Im Keller des Hauses Gabelsbergerstraße 14 befindet sich ein Müllraum, welcher eine Fläche von etwa 20 bis 25 m 2 hat und durch ein 50 x 70 cm großes, hoch gelegenes Fenster gelüftet werden kann. In diesem Raum standen zur Zeit der Hausbesorgertätigkeit des Klägers ungefähr 15 Plastikmülltonnen, welche allwöchentlich entleert wurden. Diese Tonnen hätten an sich ausgereicht, um die Abfälle des Hauses aufzunehmen, sofern ihr Inhalt gelegentlich etwas zusammengedrückt worden wäre. Da der Kläger dies nicht oft genug tat, ging der Inhalt der Tonnen oft über, und es lagen Abfälle, darunter auch Papier, welches von unordentlichen Hausparteien neben die Tonnen geworfen worden war, auf dem Boden. Diese Unzukömmlichkeit wurde dadurch nicht wesentlich gebessert, daß der Kläger eine Schachtel zur Aufnahme überschüssiger Abfälle neben die Tonnen stellte. Da er die Tonnen nur selten säuberte und insbesondere nur ein- bis zweimal jährlich mit Wasser ausspülte, waren sie so schmutzig, daß sich die Hausparteien scheuten, sie anzugreifen. Vor allem jedoch entstand im Sommer bei zeitweise hohen Innentemperaturen und geringer Durchlüftung im Raum ein fürchterlicher Gestank. Der Boden des Müllraums war wegen zu seltener Säuberung meistens verschmutzt. Brunhilde K*** machte den Kläger auf diese Mißstände aufmerksam; er versprach auch eine gründlichere Säuberung des Müllraums, unternahm aber nichts wesentliches zu diesem Zweck.

Die Außenanlagen der vom Kläger betreuten Wohnhäuser, also die Grünflächen, Höfe, der kleine Kinderspielplatz, die Gehsteige und die Parkplätze, wurden vom Kläger wohl einigermaßen instandgehalten und auch saubergehalten. Immer wieder lagen aber dort auch Papierfetzen, Eistüten und ähnlicher Unrat herum. Der Kläger konnte dies jedoch nur schwer vermeiden, weil zu seiner Zeit mehrmals täglich eine große Anzahl von Menschen vom Hauptbahnhof Klagenfurt durch die Anlagen zum damaligen Autobusbahnhof in der Gabelsbergerstraße ging und die Flächen arg verunreinigte. Davon abgesehen waren die Außenanlagen in einem Zustand, wie er im Stadtinneren häufig vorkommt. Daß der Kläger sie seltener als einmal wöchentlich gereinigt hätte, ist nicht erwiesen.

Insgesamt machten die vom Kläger als Hausbesorger betreuten Wohnanlagen Gabelsbergerstraße 14 und Fromillerstraße 40 in den beschriebenen Bereichen infolge seiner immer schlampiger werdenden Arbeit einen verschmutzten Eindruck. Die Wohnungseigentümer beschwerten sich bei der "K***" wiederholt über die unzureichende Hausreinigung durch den Kläger. Unter anderem beschwerte sich der Beklagte am 11.August 1982 schriftlich über eine Reihe von Unzukömmlichkeiten. In dem bereits erwähnten Schreiben vom 17. August 1982 beschwerten sich 44 Wohnungseigentümer der beiden Häuser bei der "K***" darüber, daß die Ermahnungen des Klägers durch die Hausverwaltung nur kurzfristig Besserung gebracht hätten und die Verunreinigungen im Haus schon so arg seien, daß sich die Hausbewohner schämten, Besuche einzuladen. In letzter Zeit sei der Kläger immer häufiger betrunken und er komme seinen Pflichten bei der Hausreinigung oft überhaupt nicht mehr nach. Die Hausgemeinschaft ersuche deshalb, die Kündigung des Klägers einzuleiten und erforderlichenfalls gerichtliche Schritte zu unternehmen.

Der Hausverwalter Gerhard M*** hätte den Kläger in dessen Eigenschaft als Hausbesorger am Beginn der 38. Woche des Jahres 1982, also ab 20.September, in irgendeiner Angelegenheit gebraucht. Er versuchte, den Kläger in dieser Woche zu erreichen, und rief ihn mehrmals täglich zwischen 7 Uhr und 17 Uhr in der Hausbesorgerwohnung an. Im Fernsprecher war immer das Freizeichen zu hören, es hob aber niemand ab. Außerdem ging Gerhard M*** an jedem Tag dieser Woche zwei- bis dreimal täglich in das Haus Gabelsbergerstraße 14, um den Kläger dort anzutreffen. Die Hausbesorgerwohnung war immer verschlossen, auf das Läuten der Türglocke antwortete niemand. Der Hausverwalter ging jedesmal das ganze Stiegenhaus hinauf und in den Keller hinunter. Auf sein Rufen nach dem Kläger rührte sich nichts. Auch die Hausparteien konnten ihm keine Auskunft über den Aufenthalt des Hausbesorgers geben. Siegfried T***, welchem Gerhard M*** von der Unauffindbarkeit des Klägers Mitteilung gemacht hatte, wurde von den Hausparteien darauf hingewiesen, daß die Rollos der Hausbesorgerwohnung heruntergezogen waren und der Kläger also offenbar abwesend war. Gerhard M*** informierte auch den Geschäftsführer Günther T***. Erst am 28.September 1982 - dem folgenden Dienstag - traf er den Kläger im Stiegenhaus und ließ ihn Rechnungen unterschreiben. Er hielt dem Kläger vor, daß er die ganze vorangegangene Woche nicht erreichbar gewesen sei. Der Kläger antwortete darauf nichts; er brachte keine Entschuldigungsgründe vor und zuckte nur mit den Achseln.

Bei der Entlassung des Klägers durch das Schreiben vom 28. September 1982 ging der Vorstand der "K***" davon aus, daß die Hauseigentümer, welche sich beschwert hatten, zwischen einer Kündigung und einer Entlassung des Hausbesorgers nicht unterscheiden konnten und tatsächlich die vorzeitige Beendigung des Arbeitsverhältnisses durch Entlassung vor Augen gehabt haben dürften. Die "K***" ließ die Stiegenhäuser der Wohnanlagen Gabelsbergerstraße 14 und Fromillerstraße 40 im Oktober 1982 durch eine Gebäudereinigungsgesellschaft in Ordnung bringen. Dazu war zunächst eine Grundreinigung erforderlich, wie sie sonst nur nach dem Hausbau oder nach einer umfassenden Gebäuderenovierung vorgenommen wird; erst anschließend wurde die Regulärreinigung durchgeführt. Allein die Instandsetzung des Stiegenhauses in der Gabelsbergerstraße 14 durch das gewerbliche Unternehmen kostete rund 10.000 S.

Im Jänner 1983 wurde von der "K***" ein neuer

Hausbesorger angestellt. Seither ist das Haus Gabelsbergerstraße 14 wesentlich sauberer als zur Zeit der Tätigkeit des Klägers. Der neue Hausbesorger putzt zB die Stiegenhausfenster nicht nach vorgeschriebenen Zeitabständen, sondern nach Bedarf. Die Mülltonnen sind sauber, sie werden, soweit notwendig, gewaschen. Auf dem Boden des Müllraums liegen keine Abfälle mehr herum, das Stiegenhaus und die Gänge werden viel häufiger als früher gewaschen und auch eingelassen. Der neue Hausbesorger wird allerdings von seiner nicht berufstätigen Gattin unterstützt.

Rechtlich meinte das Berufungsgericht, daß die vor dem 27.März 1980 liegenden Pflichtverletzungen des Klägers nicht als Entlassungsgründe herangezogen werden könnten, weil die von der "K***" vertretenen Hauseigentümer damals

durch den vorbehaltlosen Abschluß eines neuen Hausbesorger-Dienstvertrages unmißverständlich auf ihr Entlassungsrecht verzichtet hätten. Aus demselben Grund sei auch die schriftliche, mit einer Entlassungsandrohung verbundene Verwarnung vom 28.Februar 1979 ohne rechtliche Bedeutung. In den folgenden zweieinhalb Jahren sei jedoch die Arbeit des Klägers immer nachlässiger und unzulänglicher geworden: Er habe die Gänge und Stiegen, die Gang- und Stiegenhausfenster, sowie den Keller nicht einmal in den vom Hausbesorgergesetz vorgeschriebenen Zeitabständen, geschweigedenn in der in den "Hausbesorger-Obliegenheiten" vorgesehenen oder durch die jeweilige Verschmutzung notwendig gewordenen Häufigkeit, gereinigt; auch sei seine Arbeit so wenig gründlich gewesen, daß die Stiegen und Gänge, die Fenster und der Keller, aber auch der Lift und besonders der Müllraum samt den Mülltonnen fast immer schmutzig waren und die Häuser im Lauf der Zeit so stark verschmutzten, daß die Hausverwaltung gezwungen war, sie nach der Entlassung des Klägers durch ein gewerbliches Unternehmen mit erheblichem Kostenaufwand wieder instandsetzen zu lassen. Daß die ihm übertragenen Verpflichtungen jenes Ausmaß überstiegen hätten, das von einer vollwertigen Arbeitskraft in der Normalarbeitszeit bewältigt werden kann, habe der Kläger nicht einmal behauptet. Die den Kläger belastenden familiären Verhältnisse könnten ihn ebensowenig entschuldigen wie der durch sie bedingte oder zumindest verstärkte Alkoholkonsum. Bei dieser Sachlage sei davon auszugehen, daß der Kläger in den letzten zweieinhalb Jahren vor seiner Entlassung seine gesetzlichen und vertraglichen Reinigungspflichten gröblich vernachlässigt habe. Angesichts der vielen mündlichen und schriftlichen Beanstandungen durch die Hausverwalter, der Bemängelungen durch die Hausbewohner sowie der Aufforderungen durch den Genossenschaftsobmann Walter S*** und den Geschäftsführer Günther T***, seine Arbeit künftig besser zu machen, müsse die langdauernde Pflichtverletzung des Klägers auch als beharrlich angesehen werden.

Mit dem Schreiben vom 18.März 1981 sei der Kläger von der "K***" wegen seiner sehr nachlässigen, nicht vertragsgemäßen Erfüllung der Hausbesorgerpflichten unter Androhung der vorzeitigen Vertragsauflösung beanstandet worden. Daß dabei die gegen ihn erhobenen Vorwürfe nicht konkretisiert wurden, schade nicht, weil sie dem Kläger aus den vielen vorangegangenen Beanstandungen ohnehin bekannt gewesen seien. Aus dem zwischen diesem Schreiben und der Entlassung liegende Zeitraum von etwa eineinhalb Jahren wäre für den Kläger nur dann etwas zu gewinnen, wenn er aus dem Verhalten der Hausverwaltung oder der Eigentümergemeinschaft während dieses Zeitraumes mit Überlegung aller Umstände zweifelsfrei hätte schließen dürfen, daß ihm seine gröbliche und beharrliche Pflichtverletzung während der gesamten Vertragsdauer ab 1980 bis zum Tag der Entlassung verziehen und damit auf den Entlassungsanspruch verzichtet worden wäre. Eine solche Annahme finde jedoch in den Ergebnissen des Beweisverfahrens keine Deckung, zumal der Kläger seine mehrfachen Versprechungen, in Hinkunft sorgfältiger zu arbeiten, nicht eingehalten und seine Arbeitsleistung gerade in den letzten Monaten vor der Entlassung so verschlechtert habe, daß sich die - ihm ursprünglich wohlgesinnte und

verständnisvolle - Hausgemeinschaft am 17.August 1982 veranlaßt gesehen habe, die Hausverwaltung auf die bereits unzumutbar gewordene Verschmutzung des Hauses hinzuweisen und die "Kündigung" des Klägers, erforderlichenfalls mit Hilfe des Gerichtes, zu fordern. In der letzten Woche vor seiner Entlassung sei der Kläger trotz täglich wiederholter Versuche des Hausverwalters Gerhard M***, ihn anzutreffen, nicht erreichbar gewesen. Er habe dadurch den in dieser Woche anfallenden Reinigungspflichten und seiner Verpflichtung zur Torsperre nicht nachkommen können und überdies für die Benützer des Personenaufzuges erhöhte Gefahren geschaffen. Eine Erklärung für diese einwöchige Abwesenheit habe der Kläger weder gegenüber dem Hausverwalter Gerhard M*** noch in diesem Rechtsstreit geben können. Da er weder für eine Vertretung gesorgt noch die Hausverwaltung von seiner bevorstehenden Abwesenheit verständigt und um entsprechende Veranlassungen ersucht habe, bilde auch dieses Verhalten einen Entlassungsgrund, welcher den in § 20 des Hausbesorgergesetzes demonstrativ angeführten Gründen für eine vorzeitige Vertragsauflösung durch den Hauseigentümer an Gewicht gleichkomme.

Den Liegenschafts- und Wohnungseigentümern sei eine weitere Beschäftigung des Klägers als Hausbesorger bis zum vertraglich fixierten Endzeitpunkt (31.März 1985) unter den geschilderten Verhältnissen unzumutbar gewesen. Die Entlassung des Kläges erweise sich daher als gerechtfertigt. Die "K***" als

Hausverwalterin sei zu dieser Erklärung in Vertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Rahmen ihrer Befugnisse nach § 17 des Wohnungseigentumsgesetzes ohne Nachweis einer Vollmacht befugt gewesen.

Das Urteil des Berufungsgerichtes wird seinem ganzen Inhalt nach vom Kläger mit Revision aus dem Grunde des § 503 Abs. 1 Z 4 ZPO bekämpft. Der Kläger beantragt, die angefochtene Entscheidung im Sinne der Wiederherstellung des Ersturteils abzuändern. Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Das Berufungsgericht hat den festgestellten Sachverhalt rechtlich richtig beurteilt; zur Vermeidung von Wiederholungen kann deshalb vorerst auf die ausführliche und schlüssige Begründung des angefochtenen Urteils verwiesen werden. Was der Kläger in der Revision dagegen vorbringt, ist nicht stichhältig:

Richtig ist, daß § 20 HBG - anders als § 82 lit. c GewO 1859 - einen selbständigen Entlassungsgrund der "Alkoholisierung" nicht kennt, die Entlassung eines Hausbesorgers also nur dann auf "Trunksucht" gestützt werden kann, wenn ihn diese an der Erfüllung seiner Pflichten hindert. Gerade das war aber hier der Fall, hat doch das Berufungsgericht ausdrücklich als erwiesen angenommen, daß unter dem übermäßigen Alkoholkonsum des Klägers - welcher zuletzt mehrmals wöchentlich, auch untertags, leicht- bis mittelgradig alkoholisiert war - auch die Qualität und die Quantität seiner Arbeiten gelitten hatten.

Zu Unrecht wendet sich der Kläger auch gegen den Vorwurf einer gröblichen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten: Er bestreitet zwar nicht, daß die Abstände zwischen den von ihm vorgenommenen Reinigungsarbeiten "gelegentlich von der vertraglichen Verpflichtung abgewichen" waren und sich Hausverwaltung und Hausparteien vielfach über die Art seiner Säuberung des Hauses beschwert hatten, meint aber, daß der Entlassungsgrund des § 20 Z 4 HBG, welcher nur in Extremfällen herangezogen werden könne, dadurch nicht verwirklicht worden sei. Demgegenüber hat aber das Berufungsgericht auch für die Zeit nach dem 27.März 1980 eine solche Fülle von Pflichtverletzungen des Klägers als erwiesen angenommen - so insbesondere die nachlässige und unzureichende Reinigung vor allem der Stiegenhäuser und der Stiegenhausfenster, aber auch der Kellerräume und des Müllraums in den Häusern Fromillerstraße 40 und Gabelsbergerstraße 14, mit der Folge einer nahezu ständigen, immer mehr zunehmenden Verschmutzung all dieser Gebäudeteile (einschließlich des Personenaufzuges im letztgenannten Haus) -, daß die Annahme einer gröblichen und angesichts der zahlreichen mündlichen und schriftlichen Beanstandungen auch beharrlichen Verletzung seiner gesetzlichen und vertraglichen Pflichten voll gerechtfertigt ist. Das gleiche gilt für die vom Berufungsgericht als erwiesen angenommene einwöchige Abwesenheit (und damit Unerreichbarkeit) des Klägers, welche ihn an der Erfüllung wesentlicher Vertragspflichten (Reinigungsarbeiten, nächtliche Torsperre) hinderte und deshalb auch durch den Hinweis auf § 4 Abs. 4 HBG nicht gerechtfertigt werden kann. Da der Kläger davon weder die Hausverwaltung verständigt noch selbst für eine entsprechende Vertretung gesorgt hatte, muß auch dieses Verhalten als grober Verstoß gegen wesentliche Vertragspflichten angesehen werden. Ob der Kläger auch verpflichtet gewesen wäre, den Inhalt der im Müllraum des Hauses Gabelsbergerstraße 14 befindlichen 15 Plastikmülltonnen "gelegentlich etwas zusammenzudrücken", kann unter diesen Umständen auf sich beruhen. Soweit sich aber die Revision gegen die Annahme einer nachlässigen Betreuung der zu den Häusern gehörenden Außenanlagen (Grünflächen, Höfe, Parkplätze udgl.) wendet, geht diese Rüge schon deshalb ins Leere, weil das Berufungsgericht gerade in diesem Punkt keinen Vorwurf gegen den Kläger erhoben hat.

Für den Prozeßstandpunkt des Klägers ist schließlich auch mit dem Hinweis auf den zwischen dem Verwarnungsschreiben vom 18.März 1981 und der Entlassungserklärung vom 28.September 1982 liegenden Zeitraum von mehr als eineinhalb Jahren nichts zu gewinnen. Die in § 20 Z 4 HBG geforderte schriftliche Verwarnung wird zwar im allgemeinen in einem gewissen zeitlichen Zusammenhang mit der in der Folge ausgesprochenen Entlassung stehen müssen; im vorliegenden Fall darf aber nicht übersehen werden, daß der Kläger auch nach dem 18. März 1981 immer wieder - nicht nur mündlich, sondern auch sechsmal schriftlich - wegen seiner sich zunehmend verschlechternden Arbeitsleistung beanstandet wurde und er daher das Zögern der Hausverwaltung mit der schon mehrfach angedrohten Entlassung keineswegs als Billigung seiner nunmehrigen Tätigkeit und damit als Verzicht auf das Entlassungsrecht ansehen konnte.

Bei dieser Sach- und Rechtslage braucht auf die Frage der Passivlegitimation des Beklagten nicht eingegangen zu werden. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E07628

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0040OB00011.85.0304.000

Dokumentnummer

JJT_19860304_OGH0002_0040OB00011_8500000_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