

# TE OGH 2010/9/3 9ObA142/09m

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 03.09.2010

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hradil und Dr. Hopf sowie die fachkundigen Laienrichter Mag. Paul Kunsky und Helmut Tomek als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei KR A\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Maximilian Ellinger & Dr. Günter Ellmerer, Rechtsanwälte in Kufstein, gegen die beklagte Partei A\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, vertreten durch Petzer Marschitz Bodner, Rechtsanwälte in Kufstein, wegen Räumung (Streitwert 4.295,64 EUR), über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 13. August 2009, GZ 15 Ra 5/09m-24, womit das „Teil-“ und Endurteil des Landesgerichts Innsbruck als Arbeits- und Sozialgericht vom 8. September 2008, GZ 48 Cga 29/08t-19, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## **Spruch**

Die Revision der beklagten Partei wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig der klagenden Partei die mit 447,98 EUR (darin 74,66 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## **Text**

Begründung:

Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision mit der Begründung zu, dass sich der Oberste Gerichtshof mit einer Konstellation wie der vorliegenden (spezifische gesellschaftsrechtliche Stellung der Vermieterin einer Dienstwohnung innerhalb der als Arbeitgeber fungierenden Personengesellschaft; Abschluss befristeter Mietverträge; Betriebsübergang) noch nicht habe auseinandersetzen müssen. Dem schloss sich der Revisionswerber an und machte überdies geltend, dass die Klägerin die Aufkündigung nicht unter Einhaltung der Termine und Fristen des § 560 Abs 1 Z 1 ZPO vorgenommen habe. Darüber hinaus sei das Bestandverhältnis nach Beendigung des Arbeitsvertrags über Wunsch der Klägerin angepasst worden, wodurch der Ausnahmetbestand nach § 1 MRG wegfallen sei. Eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einem solchen Sachverhalt fehle. Die Revisionsgegnerin bestritt demgegenüber das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO und beantragte die Zurückweisung der Revision.

Der Oberste Gerichtshof ist bei Prüfung der Zulässigkeit der Revision an den diesbezüglichen Ausspruch des Berufungsgerichts nach § 500 Abs 2 Z 3 ZPO nicht gebunden (§ 508a Abs 1 ZPO). Gemäß § 502 Abs 1 ZPO ist die Revision nur dann zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des

Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, etwa weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abweicht oder eine solche Rechtsprechung fehlt oder uneinheitlich ist. Dies ist hier nicht der Fall. Der vorliegende Sachverhalt kann auf der Grundlage der bisherigen Rechtsprechung gelöst werden. Die Zurückweisung der Revision kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO).

Zum besseren Verständnis sei vorangestellt, dass der Beklagte ab 1992 bei der Kommanditgesellschaft J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co beschäftigt war. Im Jahr 2006 schloss er mit der Klägerin, der Geschäftsführerin der Komplementärin der J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co, - in Verlängerung bereits früherer befristeter Mietverträge - einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag über eine Wohnung in K\*\*\*\*\* für die Zeit vom 1. 12. 2006 bis 30. 11. 2009. In Punkt 5. des Mietvertrags wurden verschiedene Gründe vereinbart, die die Vermieterin zur vorzeitigen und fristlosen Auflösung des Mietverhältnisses berechtigen; so unter anderem auch der, wenn der Mieter aus dem Dienstverhältnis bei der J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co ausscheide (lit d). Die Klägerin führte bei Abschluss des gegenständlichen Mietvertrags Verhandlungen über eine Veräußerung des Unternehmens der J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co. Im Frühjahr 2007 wurde die J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co schließlich von der „Firmengruppe S\*\*\*\*\*“ übernommen. Ab 1. 4. 2007 war der Beklagte bei der K\*\*\*\*\* GmbH beschäftigt.

Die Klägerin begeht mit der vorliegenden Klage die Räumung der vom Beklagten gemieteten Dienstwohnung. Das Ausscheiden des Beklagten aus dem Arbeitsverhältnis mit der J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co zufolge Betriebsübergangs berechtige die Klägerin gemäß Punkt 5. des Mietvertrags zur vorzeitigen und fristlosen Auflösung des Mietverhältnisses. Der Beklagte sei unter Einräumung einer mehr als angemessenen Frist aufgefordert worden, die Wohnung zum 30. 11. 2007 zu räumen und zu übergeben.

Der Beklagte wendete - soweit im Revisionsverfahren noch relevant - ein, dass die Auflösung des Mietvertrags gegen Treu und Glauben verstöße, weil der Klägerin bereits bei Abschluss bekannt gewesen sei, dass das Unternehmen der J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co veräußert werde.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Vorinstanzen gaben dem Räumungsbegehr der Klägerin statt. Zutreffend hob das Berufungsgericht die unter anderem in der besonderen Auflösungsklausel in Punkt 5. des Mietvertrags zum Ausdruck kommende enge Beziehung zwischen der Überlassung der Wohnung und dem Arbeitsverhältnis des Beklagten mit der J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co hervor und qualifizierte die überlassene Wohnung als vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommene Dienstwohnung (§ 1 Abs 2 Z 2 MRG). Die Arbeitsvertragsbeziehung des Beklagten zur J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co sei mehr als nur ein bloßes Motiv, sondern vielmehr die Geschäftsgrundlage für die Überlassung der Wohnung gewesen (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht22 § 1 MRG Rz 46 mwN ua; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 1 MRG Rz 69 mwN ua). Da die Wohnung nicht vom Arbeitgeber, sondern einem Dritten überlassen worden sei, handle es sich - infolge Vorliegens einer engen Beziehung zwischen der Überlassung der Wohnung und dem Arbeitsverhältnis - um eine „mittelbare“ Dienstwohnung.

Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass die Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Regel auch die Lösung des Dienstwohnungsvertrags zur Folge hat, sofern zwischen dem Arbeitsverhältnis und dem Bestandverhältnis ein unlöslicher Zusammenhang besteht (vgl Krejci in Rummel<sup>3</sup> § 1151 Rz 117; Pfeil in Schwimann, ABGB<sup>3</sup> V § 1151 Rz 43; Wolf, Zur Kündigung von Dienstwohnungen, ecolex 1997, 790 [791]; RIS-JustizRS0020450 ua). Ob ein derart enger Zusammenhang besteht, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Im vorliegenden Fall wurde der Zusammenhang von den Vorinstanzen mit vertretbarer Begründung bejaht. Auf den Grund der Beendigung des Arbeitsverhältnisses kommt es nicht an. So führt beispielsweise auch die Beendigung des Arbeitsverhältnisses durch ungerechtfertigte Entlassung zur Beendigung des Anspruchs, die Dienstwohnung im Rahmen der Erfüllung des Dienstvertrags weiter zu benutzen (vgl Krejci in Rummel<sup>3</sup> § 1151 Rz 117 ua). Der Arbeitnehmer ist allenfalls auf Schadenersatzansprüche verwiesen (4 Ob 146/56, Arb 6596; 4 Ob 68/76, SZ 49/139 ua). Dies entspricht dem Umstand, dass eine Dienstwohnung typischerweise nur mit Rücksicht auf das Arbeitsverhältnis gewährt wird. Bestand und Dauer des Wohnrechts sollen grundsätzlich von Bestand und Dauer des Arbeitsverhältnisses abhängen (vgl Krejci, Einige Fragen zum Dienstwohnungsrecht, in Tomandl, Betriebliche Sozialleistungen 121, 148 mwN ua).

Durch die Einbringung der wesentlichen Unternehmenssubstanz der J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co in die K\*\*\*\*\* GmbH samt nachfolgendem Verkauf der GmbH an den S\*\*\*\*\*-Konzern ist es zu einem Betriebsübergang gemäß § 3 Abs 1 AVRAG und damit zu einem ex lege-Übergang des Arbeitsverhältnisses des Beklagten mit der J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co auf die

K\*\*\*\*\* GmbH gekommen. Diese Rechtsfolge trat unabhängig vom Willen des betroffenen Arbeitnehmers und Arbeitgebers ein (vgl Gahleitner in ZellKomm § 3 AVRAG Rz 41 ua).

Wie schon das Berufungsgericht hervorhob, wurde die gegenständliche Dienstwohnung dem Beklagten nicht von der Arbeitgeberin J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co, sondern von der Geschäftsführerin deren Komplementärin, der Klägerin, auf drei Jahre befristet für die Dauer des aufrechten Arbeitsverhältnisses überlassen. In Punkt 5. des Mietvertrags wurde ausdrücklich das Ausscheiden des Beklagten aus dem Arbeitsverhältnis bei der J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co als Grund vereinbart, der zur vorzeitigen Auflösung des Vertrags berechtige. Die Klägerin hat sich nun zufolge Betriebsübergangs auf diesen Auflösungsgrund gestützt und das Mietvertragsverhältnis mit dem Beklagten vorzeitig beendet. In der Praxis werden immer wieder Vereinbarungen geschlossen, bei denen die Dauer der Wohnungsüberlassung an den Bestand des Arbeitsverhältnisses geknüpft wird, also der zeitliche Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis im Vordergrund steht (vgl Wolf, ecolex 1997, 790 ua). Dass die Vereinbarung eines derartigen Auflösungsgrundes im Mietvertrag schon im Allgemeinen sittenwidrig sei, behauptet auch der Revisionswerber nicht. Er spricht sich auch nicht gegen den Betriebsübergang aus. Er beanstandet lediglich, dass die Klägerin den Mietvertrag abgeschlossen habe, obwohl ihr bekannt gewesen sei, dass das Unternehmen der J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co veräußert werde. Daraus ist allerdings im Räumungsverfahren nichts zu gewinnen. Das Verfahren ergab nicht, dass das Unternehmen bereits bei Mietvertragsabschluss verkauft war. Ein künftiger Verkauf des Unternehmens kann nie ausgeschlossen werden. Der Revisionswerber spricht sich auch gar nicht gegen den Verkauf aus. Sollte er meinen, er hätte im Fall eines Hinweises auf die Verkaufsabsichten die Wohnung gar nicht gemietet, dann mag ein allfälliger Vertrauensschaden eingetreten sein; es ist aber nicht nachvollziehbar, warum unter diesen Umständen die Räumung nicht möglich sein soll. Er behauptet auch nicht, dass der Betriebsübergang nur deshalb erfolgt sei, um eine Auflösung des Mietvertrags herbeizuführen, oder dass der Betriebsübergang sonst rechtsmissbräuchlich erfolgt sei. Die Verneinung der Sittenwidrigkeit durch die Vorinstanzen ist daher nicht zu beanstanden. Allfällige Schadenersatzansprüche des Beklagten aus einer Verletzung der Aufklärungspflichten oder im Zusammenhang mit Problemen bei der Überbindung der Verpflichtung zur Einräumung einer Dienstwohnung auf den Betriebsübernehmer sind nicht Gegenstand des Räumungsverfahrens.

Bejaht man mit der Rechtsprechung die Beendigung der Überlassung der Dienstwohnung auch für den Fall der Beendigung des Arbeitsverhältnisses durch den Arbeitgeber (vgl 4 Ob 68/76; RIS-Justiz RS0020450 ua), dann hat dies auch für den Übergang des Arbeitsverhältnisses auf einen neuen Arbeitgeber infolge Betriebsübergangs zu gelten. Der neue Arbeitgeber tritt anstelle des alten Arbeitgebers in das Arbeitsverhältnis ein. Im Verhältnis zwischen Arbeitnehmer und altem Arbeitgeber kommt es - wie bei der Kündigung oder Entlassung des Arbeitnehmers durch den Arbeitgeber - zu einer Beendigung der bisherigen Beziehung. Grund für die Ausnahmeregelung des MRG ist der Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis, der es angebracht erscheinen lässt, auch die Überlassung der Wohnung nicht nach den Schutzbestimmungen des MRG, sondern ebenso wie den die Geschäftsgrundlage bildenden Arbeitsvertrag nach arbeitsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen zu behandeln (RIS-Justiz RS0020441 ua). Es spielt daher auch der vom Berufungsgericht der Zulassung der Revision zugrunde gelegte Umstand, dass die Klägerin ohnehin die Geschäftsführerin der Komplementärin der J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co ist, keine besondere Rolle.

Entgegen der Auffassung des Revisionswerbers geht auch Oppitz (in Dienstwohnung und Betriebsübergang, ecolex 1994, 699 [700]) davon aus, dass der in der Vereinbarung des Auflösungsrechts zum Ausdruck kommende Fall, dass eine Wohnung ausdrücklich nur für die Dauer des Arbeitsverhältnisses zu einem bestimmten Arbeitgeber überlassen werde, unproblematisch sei, und gelangt zu einer Verneinung eines Weiterbenützungsanspruchs bei Betriebsnachfolge. Unter welchen Voraussetzungen dann Oppitz eine Berufung auf den „selbst veranlassten Wegfall der Geschäftsgrundlage“ verneint (ecolex 1994, 699 [701]), ist nicht ganz klar, weil auch die von ihm als unproblematisch angesehene Betriebsnachfolge typischerweise vom Betriebsvorgänger „selbst veranlasst“ wurde. Dies kann hier aber dahingestellt bleiben, weil sich die Klägerin nicht auf einen „Wegfall der Geschäftsgrundlage“, sondern auf ein im Mietvertrag vereinbartes vorzeitiges Auflösungsrecht stützt. Welche Gründe unter die Klausel in Punkt 5. des Mietvertrags („wenn der Mieter aus dem Dienstverhältnis der Fa. J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co ausscheidet“) fallen, betrifft letztlich eine Frage der Vertragsauslegung, die zufolge ihrer Einzelfallbezogenheit regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage begründet (RIS-Justiz RS0044358 ua). Die von den Vorinstanzen vorgenommene Subsumtion des

Betriebsübergangs unter diese Klausel ist jedenfalls vertretbar. Eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO liegt somit insoweit nicht vor, und zwar weder in Bezug auf die Überlegungen des Berufungsgerichts noch hinsichtlich der konkreten Geltendmachung durch den Revisionswerber.

Soweit der Revisionswerber eine erhebliche Rechtsfrage in der Nichteinhaltung der Kündigungstermine und -fristen des § 560 Abs 1 Z 1 ZPO zu erblicken glaubt, wird darauf verwiesen, dass die Klägerin im vorliegenden Fall keine Kündigung, sondern eine vorzeitige Auflösung geltend macht. Wird das Arbeitsverhältnis beendet, entfällt mangels abweichender Vereinbarung auch das Benutzungsrecht an der Dienstwohnung. Eine Aufkündigung nach der ZPO hat nicht zu erfolgen, vielmehr ist sogleich eine Räumungsklage zulässig (Pfeil in Schwimann, ABGB<sup>3</sup> V § 1151 Rz 43; 4 Ob 146/56, Arb 6596 ua).

Eine „Anpassung“ des Bestandverhältnisses nach Beendigung des Arbeitsvertrags, womit laut Revision der Konnex zum Arbeitsverhältnis weggefallen sei, wurde vom Beklagten in erster Instanz nicht geltend gemacht. Der Revisionswerber sei daran erinnert, dass er in erster Instanz noch behauptete, dass das Arbeitsverhältnis zur J\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* & Co nach wie vor aufrecht sei. Seine nunmehrigen, offenbar auf eine Novation abzielenden Überlegungen widerstreiten dem im Revisionsverfahren geltenden Neuerungsverbot (§ 504 Abs 2 ZPO). Hierauf ist daher nicht weiter einzugehen. Es genügt der Hinweis, dass ein Fortbestehen des Mietvertrags nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses (hier: für einige Monate bis zum Räumungstermin) nach der Rechtsprechung in der Regel nichts am Charakter der Dienstwohnung ändert (vgl Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 1 MRG Rz 71 mwN; RIS-Justiz RS0014308 ua).

Zusammenfassend ist die vorliegende Revision des Beklagten mangels Geltendmachung einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO - ungeachtet ihrer Zulassung durch das Berufungsgericht - zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Zurückweisungsbeschluss nicht (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO).

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. Die Klägerin hat in ihrer Revisionsbeantwortung ausdrücklich auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen (vgl RIS-Justiz RS0035979 ua).

## **Schlagworte**

11 Arbeitsrechtssachen,

## **Textnummer**

E95113

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

ECLI:AT:OGH0002:2010:009OBA00142.09M.0903.000

## **Im RIS seit**

14.10.2010

## **Zuletzt aktualisiert am**

27.12.2012

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