

TE OGH 2009/1/28 9ObA106/08s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.01.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling und Dr. Hradil sowie die fachkundigen Laienrichter Mag. Andreas Mörk und Mag. Michael Zawodsky als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Parteien 1) Michael F******, 2) Sabine F******, beide ******, beide vertreten durch Prader & Ortner Rechtsanwälte GesbR in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Klaus Peter P******, vertreten durch Mag. Michel Tinzl ua, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Aufkündigung, über den Rekurs der klagenden Parteien gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 10. Juni 2008, GZ 15 Ra 46/08i-14, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Beklagte trat am 24. 11. 1988 als Vertragsbediensteter in den Bundesdienst ein. Seine Dienststelle war die Bundesgebäudeverwaltung II (BGV II) in Innsbruck. Im Zuge seines Bewerbungsgesprächs wurde ihm mitgeteilt, dass sich bei Eingehen des Dienstverhältnisses die Möglichkeit eröffne, zu relativ günstigen Konditionen eine Mietwohnung zu erhalten. Der Beklagte suchte daraufhin mit Schreiben vom 27. 1. 1989 bei der BGV II um eine Wohnung an. Daraufhin wurde ihm mitgeteilt, dass er als Wohnungswerber vorgemerkt worden sei. In weiterer Folge wurde ihm die nunmehr den Gegenstand des Verfahrens bildende Wohnung zugewiesen.

Über die Wohnung wurde daraufhin zwischen der Republik Österreich und dem Beklagten ein Mietvertrag geschlossen, der am 15. 1. bzw am 23. 1. 1991 unterfertigt wurde. Seine Punkte 2. und 9. lauten wie folgt:

„2. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1. 1. 1991 und wird auf unbestimmte Dauer eingegangen.

Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu den gesetzlichen Kündigungsterminen gekündigt werden.

.....

9. Besondere Vereinbarungen

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Mietgegenstand weiterhin zur Unterbringung von Bundesbediensteten gewidmet ist."

Im Zusammenhang mit dem Mietvertrag wurde der Beklagte durch den Leiter der Außenstelle Hall der BGV II dahin informiert, dass Naturalwohnungen bei Beendigung des Dienstverhältnisses geräumt werden müssten, was seines Wissens bei Mietwohnungen nicht der Fall sei.

Die Wohnung war nur für Mitarbeiter der BGV II Innsbruck gewidmet; die Eigenschaft als Mitarbeiter der BGV II war Zuteilungsvoraussetzung. Ob dies dem Beklagten mitgeteilt wurde, war nicht feststellbar.

Der Mietzins wurde dem Beklagten nicht vom Lohn abgezogen, sondern von ihm gezahlt.

Seit 1992 ist der Kläger Beamter. Nach der Auflösung der BGV II Innsbruck im Jahr 2000 wurde er in die Heeresbauverwaltung eingegliedert. Dort ist er immer noch tätig.

Im Gefolge des Bundesimmobiliengesetzes BGBI I 141/2000 (BIG-G) ging das Eigentum an der Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, auf die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) über. Diese verkaufte die Liegenschaft an eine GmbH, von der sie schließlich die Kläger erwarben, die nunmehr je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft sind.

Mit ihrer Aufkündigung kündigten die Kläger dem Beklagten die von ihm bewohnte Wohnung auf und beantragten, ihn zur Räumung der Wohnung zu verpflichten. Dem Beklagten sei die Wohnung von der Republik Österreich im Rahmen des Dienstverhältnisses mit dem Beklagten als Dienstwohnung überlassen worden. Durch den Eigentümerwechsel habe sich an dieser Qualifikation der Wohnung nichts geändert. Die Kläger seien daher berechtigt, die Kündigung auszusprechen. Zudem mache der Beklagte vom Bestandobjekt erheblich nachteiligen Gebrauch, weil er sein Bestandrecht unzulässigerweise auf einen Teil des Gartens ausgedehnt habe und den zum Ausbau bestimmten Dachboden, in den er über ein Fenster einsteige, nutze. Zudem lagere er unzulässigerweise im Heizraum Fahrnisse. Sollte nicht von einem „Dienstmietverhältnis“ ausgegangen werden, liege daher der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 MRG vor.

Der Beklagte hielt dem entgegen, dass der Mietvertrag in keinem Zusammenhang mit seinem Dienstverhältnis stehe. Der geltend gemachte Kündigungsgrund sei nicht gegeben.

Die Kläger beharrten auf der Qualifikation der Wohnung als Dienstwohnung. Voraussetzung für die Vergabe der Wohnung an den Beklagten sei die Einbringung eines „Wohnungswerber-Erhebungsblatts“ gewesen. Dieses habe nur auf dem Dienstweg mit einer Stellungnahme des Dienstgebers vorgelegt werden können. Damit habe sichergestellt werden sollen, dass bundeseigene Wohnungen nur an im Bundesdienst tätige Personen vergeben werden, um zu erreichen, dass im Fall des Ausscheidens aus dem Dienstverhältnis zum Bund die Wohnung wiederum an Bundesbedienstete vergeben werden könne. Auf diesen Umstand sei der Kläger bei Übergabe der Wohnung hingewiesen worden.

Das Erstgericht erkannte die Aufkündigung als wirksam und verpflichtete den Beklagten zur Räumung der Wohnung. Es stellte den bereits eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest. Überdies stellte es fest, dass der Kläger nicht mit einem „Wohnungswerber-Erhebungsblatt“ um die Wohnung angesucht hatte. In seiner rechtlichen Beurteilung ging es davon aus, dass die Wohnung dem Kläger von der Republik Österreich als Dienstwohnung überlassen worden war.

Mit dem angefochtenen Beschluss hob das Berufungsgericht dieses Urteil auf und verwies die Sache an das Erstgericht zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung zurück. Es sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei.

Nach § 1 Abs 2 Z 2 MRG seien Wohnungen, die aufgrund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkwohnung überlassen werden, vom gesamten Anwendungsbereich des MRG - somit auch vom Kündigungsschutz - ausgenommen. Für das Vorliegen des Ausnahmetatbestands sei ausschließlich maßgebend, dass ein Dienstvertrag Geschäftsgrundlage des Mietverhältnisses sei. Es sei jedoch weder erforderlich, dass der Dienstvertrag einziger Grund für den Mietvertrag ist, noch sei eine besondere Verknüpfung des Dienstvertrags und des Mietvertrags erforderlich. Grund für die Ausnahmeregelung sei der Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis, der es als angebracht erscheinen lasse, auch die Überlassung der Wohnung nicht nach den Schutzbestimmungen des MRG, sondern nach den Grundsätzen des Arbeitsrechts zu beurteilen. Erfolge daher die

Kündigung des Mietvertrags bei aufrechtem Dienstverhältnis, kämen die Kündigungs- und Kündigungsschutzbestimmungen des Arbeitsvertrags zur Anwendung. Bei der Kündigung einer Dienstwohnung handle es sich um eine auch bei Vereinbarung ohne wichtigen Grund unzulässige Teilkündigung des Arbeitsverhältnisses.

Hier sei dem Kläger die Wohnung nicht durch eine einseitige Dienstgebererklärung in Form einer Zuweisung unter Berufung auf § 23 VBG überlassen worden. Die in § 23 VBG angeordnete sinngemäße Anwendung der §§ 60 und 80 BDG sowie der §§ 24 bis 24c GehG habe zur Folge, dass gegenüber Vertragsbediensteten eine gleichartige (materiell-rechtliche) Vorgangsweise wie gegenüber Beamten zu beobachten sei. Weitergehende Folgen auch im formellen Recht (Übernahme des Bescheidkonzepts) hätten einer ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung bedurft. Daher sei über die Rechtsfolgen der privatrechtlichen Umsetzung des § 23 VBG im ordentlichen Rechtsweg zu entscheiden. Das Fehlen eines Bescheids sei für die Beurteilung, ob ein dem MRG unterliegender Bestandvertrag vorliege, bedeutungslos.

Im Sinne dieser Ausführungen sei ohne nähere Feststellungen über die Parteiabsicht fraglich, ob der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 2 MRG verwirklicht sei. Nach den derzeitigen Feststellungen ergebe sich der hiefür erforderliche Konnex im Zusammenhang mit der Dauer des Dienstverhältnisses nicht zwangsläufig. Eine Klärung dieser Frage sei aber ohnedies nicht erforderlich.

Soweit die Kläger ihre Aufkündigung auf ein kündigungsschutzfreies Bestandverhältnis stützen, deren Rechtsnachfolger sie seien, müsste ihnen entgegen gehalten werden, dass ihre Annahme, die Wohnung sei (nach wie vor) eine Dienstwohnung, wegen des nach wie vor aufrechten Dienstverhältnisses zum Bund zur Aufhebung der Kündigung führen müsste. Auch der Umstand, dass der Beklagte nach seiner Übernahme in ein öffentlich-rechtliches Dienstverhältnis - damit sei sein Dienstverhältnis nach dem VBG beendet worden - noch jahrelang (ohne bescheidmäßige Zuweisung) in der Wohnung belassen worden sei, müsse nicht erörtert werden. Da ein Dienstverhältnis zum Bund jedenfalls noch aufrecht sei, komme eine grundlose Aufkündigung - gestützt auf § 1120 ABGB - nicht in Frage, zumal alle Rechtsnachfolger des Bundes von der Widmung des Objekts Kenntnis gehabt haben. Bejahte man daher den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 2 MRG, wäre - mangels Beendigungsmöglichkeit des Dienstverhältnisses des Klägers - eine Auflösung des Bestandverhältnisses schon deshalb nicht möglich.

Eine abschließende Erörterung all dieser Umstände sei jedoch nicht erforderlich, weil in jedem Fall durch die Anordnungen des BIG-G und der in der Folge durch den Verkauf an Private bewirkten Privatisierung bisher bundeseigentümlicher Liegenschaften die (allenfalls gegebene) Verknüpfung mit dem Dienstverhältnis aufgegeben worden sei. Dies habe zur Beseitigung der Anwendbarkeit des Ausnahmetatbestands des § 1 Abs 2 Z 2 MRG geführt, sodass das Bestandobjekt nunmehr jedenfalls den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterworfen sei. Der Bund habe durch seine Vorgangsweise zum Ausdruck gebracht, dass er als Arbeitgeber an einer Einflussnahme auf die Wohnungen und an ihrer freien Verfügbarkeit für Bundesbedienstete nicht mehr interessiert sei. Der für den Ausnahmetatbestand erforderliche Zusammenhang zwischen Dienst- und Mietvertrag bestehe daher - selbst wenn er vorher bestanden haben sollte - nun nicht mehr, sodass nun die zwingenden Bestimmungen des MRG anzuwenden seien. Zur Auflösung des Bestandverhältnisses bedürfe es daher der Verwirklichung eines gesetzlichen Kündigungstatbestands nach dem MRG. Ein solcher sei von den Klägern auch behauptet worden. Er sei jedoch bislang noch nicht geprüft worden, sodass sich das Verfahren als ergänzungsbedürftig erweise.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluss richtet sich der als „Revisionsrekurs“ bezeichnete Rekurs der Kläger mit dem Antrag, die Entscheidung des Erstgerichts wiederherzustellen. Hilfsweise wird beantragt, die zweitinstanzliche Entscheidung aufzuheben und die Berufung als unzulässig oder verspätet zurückzuweisen.

Der Beklagte beantragte, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist im Ergebnis nicht berechtigt.

Der Rechtsauffassung der Kläger, das Berufungsgericht hätte die Berufung des Beklagten zurückweisen müssen, weil sie trotz der Vorgaben des WebERV nicht auf elektronischem Weg eingebracht wurde, ist nicht zu folgen. Wie das Oberlandesgericht Wien bereits zu 16 R 57/08g (= RIS-Justiz RW0000406) ausgeführt hat, betrifft der Umstand, dass eine Eingabe ohne Beifügung der Glaubhaftmachung nach § 11 Abs 1a ERV 2006 nicht auf elektronischem Weg eingebracht wurde, die Art ihrer Übermittlung; er verwirklicht aber keinen die geschäftsordnungsgemäße Behandlung der Eingabe hindernden Formmangel. Dem ist zu folgen (vgl auch 2 Ob 251/07m).

In der Sache selbst stehen die Rekurswerber nach wie vor auf dem Standpunkt, dass dem Beklagten die Wohnung als Dienstwohnung überlassen worden sei. An der dadurch bewirkten Ausnahme vom Anwendungsbereich des MRG habe das nachträgliche Schicksal der Liegenschaft nichts geändert. Nunmehr machen die Rekurswerber aber geltend, dass das Dienstverhältnis des Klägers durch seine Übernahme in ein öffentlich-rechtliches Dienstverhältnis beendet worden sei. Daher seien sie zum begründungslosen Ausspruch der Kündigung berechtigt.

Dem hält der Beklagte in seiner Revisionsbeantwortung zu Recht entgegen, dass unter den gegebenen Umständen die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 2 MRG nicht zur Anwendung komme, weil es sich bei der Wohnung nie um eine Dienstwohnung gehandelt habe. Diesem Standpunkt ist aus folgenden Überlegungen beizupflichten:

Gemäß § 1 Abs 2 Z 2 MRG fallen Wohnungen, die aufgrund eines Dienstvertrags oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen überlassen werden, nicht in den Anwendungsbereich des MRG. Grund für diese Ausnahmeregelung ist der Zusammenhang mit einem 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. Auch das Arbeitsrecht bietet einen - wenn auch im allgemeinen gegenüber dem MRG weniger weitgehenden - Kündigungsschutz. Die Beurteilung einer Wohnung als Dienst- oder Werkswohnung im Sinne des § 1 Abs 2 Z 2 MRG setzt zwei gesonderte Verträge, nämlich einen Dienst- und einen Mietvertrag, voraus, wobei der Dienstvertrag im Vordergrund steht; dieser muss Anlass bzw Geschäftsgrundlage des Bestandvertrags sein. Es ist jedoch nicht erforderlich, dass der Dienstvertrag einziger Grund des Bestandvertrags ist. Die beiden Verträge müssen miteinander verknüpft sein, ohne dass es jedoch eines einheitlichen Rechtsgeschäfts oder einer besonderen Vereinbarung über die Verknüpfung bedarf (RIS-Justiz RS0069651; 3 Ob 95/98m; SZ 66/71 uva; Rebhahn in ZellKomm § 1151 ABGB Rz 176; Krejci in Rummel, § 1151 Rz 115). Dass der Dienstvertrag nur Motiv für den Abschluss des Mietvertrags ist, reicht nicht aus. Wesentlich für die Annahme einer Dienstwohnung ist vor allem der Umstand, dass das Benützungsrecht nur für die Dauer des Dienstverhältnisses eingeräumt wird (5 Ob 280/05w; Rebhahn in ZellKomm § 1151 ABGB Rz 176; Krejci in Rummel, § 1151 Rz 115; wenngleich abweichende Vereinbarungen nicht ausgeschlossen sind). Auch die Funktionsgebundenheit bzw die evidente Widmung einer Wohnung als Dienstwohnung durch den Dienstgeber spricht für die Annahme eines Dienstwohnungsverhältnisses (Krejci in Rummel, § 1151 Rz 115).

Zu Recht hat überdies das Berufungsgericht darauf verwiesen, dass der Beklagte, als ihm die Wohnung überlassen wurde, Vertragsbediensteter war und dass daher auch auf § 23 VBG Bedacht zu nehmen ist: Nach dieser Bestimmung sind auf die Vertragsbediensteten (sinngemäß) die §§ 60 und 80 BDG und die §§ 24 bis 24c GehG anzuwenden. Nach § 80 Abs 2 BDG kann „dem Beamten ... im Rahmen des Dienstverhältnisses eine Dienst- oder Naturalwohnung zugewiesen werden. Dienstwohnung ist eine Wohnung, die der Beamte zur Erfüllung seiner dienstlichen Aufgaben beziehen muss, Naturalwohnung ist jede andere Wohnung. Die Zuweisung oder der Entzug einer Dienst- oder Naturalwohnung hat durch Bescheid zu erfolgen.“ Nach § 80 Abs 3 BDG wird „durch die Zuweisung einer Dienst- oder Naturalwohnung an den Beamten ... kein Bestandverhältnis begründet“. Bei Vertragsbediensteten erfolgt die Zuweisung der Wohnung - wie schon das Berufungsgericht richtig ausgeführt hat - nicht durch Bescheid sondern durch rechtsgeschäftliche Vereinbarung. Auch für Vertragsbedienstete gilt aber, dass durch die rechtsgeschäftliche Überlassung einer Dienst- oder Naturalwohnung kein Mietverhältnis begründet wird (Ziehensack, VBG, § 23 Rz 13 f).

Vor diesem Hintergrund ist dem Beklagten beizupflichten, dass ihm die Wohnung nicht als Dienst- oder Naturalwohnung überlassen wurde und dass daher die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 2 MRG nicht anwendbar ist.

Die Vorgangsweise beim Abschluss des Vertrags, dessen Bezeichnung und auch sein Inhalt nehmen auf den für die Vergabe von Dienst- oder Naturalwohnungen an Vertragsbediensteten anzuwendende § 23 VBG in keiner Weise Bezug. Der Vertrag wird vielmehr ausdrücklich als Mietvertrag bezeichnet. Das von den Klägern als wesentlich erachtete „Wohnungswerber-Erhebungsblatt“ hat der Beklagte für sein Ansuchen nicht verwendet. Ausdrücklich wird im Vertrag festgehalten, dass das Mietverhältnis „auf unbestimmte Dauer“ vereinbart wird. Jede wie immer gearbeitete Verknüpfung mit der Dauer des Dienstverhältnisses fehlt. Vielmehr wurde vereinbart, dass das Mietverhältnis von beiden Teilen unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden kann. All dies spricht iS der oben wieder gegebenen Rechtslage gegen die Annahme, dass die Wohnung dem Beklagten als Dienst- oder Naturalwohnung überlassen wurde. Dass der Mieter in Punkt 9. des Vertrags zur Kenntnis nimmt, „dass der Mietgegenstand weiterhin zur Unterbringung von Bundesbediensteten gewidmet ist“, reicht vor diesem Hintergrund

für die Annahme eines Dienstwohnungsverhältnisses nicht aus. Eine Verknüpfung zwischen dem Dienstverhältnis des Mieters zum Bund und der Dauer des Benützungsrechts wird damit nicht zwingend hergestellt. Sie stünde auch in Widerspruch zu den eben erörterten Bestimmungen des Vertrags. Dass dem Beklagten gesagt wurde, dass Naturalwohnungen bei Ende des Dienstverhältnisses geräumt werden müssten, Mietwohnungen aber nicht, spricht in Wahrheit gegen die Annahme eines Dienstwohnungsverhältnisses, da der dem Beklagten vorgelegte Vertrag ausdrücklich als Mietvertrag bezeichnet wurde. Dass die Widmung der Wohnung für Mitarbeiter der BGV II Innsbruck dem Beklagten mitgeteilt wurde, wurde nicht als erwiesen angenommen.

Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass das Dienstverhältnis des Beklagten zum Bund nicht mehr als ein Motiv für den Bestandvertrag war. Dass das Dienstverhältnis Geschäftsgrundlage der Überlassung der Wohnung war, ist hingegen nicht erwiesen. Die gegenteilige Auffassung der Rekurswerber, der Bund habe mit dem Mietvertrag „offenbar“ die Wohnung für eigene Bedienstete „freihalten“ wollen, findet in den Feststellungen keine Deckung. Eine derartige Absicht des Bundes hätte eine Verknüpfung der Nutzungsdauer mit der Dauer des Dienstverhältnisses erfordert. Eine solche Verknüpfung ist aber gerade nicht erfolgt.

Weitere Klarstellungen sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Über den schriftlichen Vertragstext hinausgehende Erklärungen wurden, soweit sie nicht ohnedies festgestellt oder nicht als erwiesen angenommen wurden, nicht behauptet.

Im Ergebnis erweist sich daher die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, wonach § 1 Abs 2 Z 2 MRG nicht zum Tragen kommt und daher der von den Klägern behauptete Kündigungsgrund zu prüfen ist, als zutreffend.

Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO.

Textnummer

E90125

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:009OBA00106.08S.0128.000

Im RIS seit

27.02.2009

Zuletzt aktualisiert am

08.10.2012

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