

TE OGH 1978/10/24 4Ob86/78

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.10.1978

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Lassmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Wurzinger und Dr. Friedl sowie die Beisitzer Hofrat DDr. Hans Skrovanek und Walter Geppert als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G*, Gesellschaft m.b.H., vertreten durch Dr. Gottfried Eypeltauer, Rechtsanwalt in Linz, wider die beklagte Partei F*, Hausbesorgerin, *, vertreten durch Dr. Alfred Eichler, Rechtsanwalt in Linz, wegen Kündigung eines Hausbesorgerdienstverhältnisses infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes in arbeitsgerichtlichen Rechtsstreitigkeiten vom 12. Juli 1978, GZ 12 Cg 18/78-16, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Arbeitsgerichtes Linz vom 12. Mai 1978, GZ 2 Cr 115/78-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagte ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 1.119,70 (einschließlich S 82,90 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte wurde mit Hausbesorgerdienstvertrag vom 25. 9. 1972 mit Wirksamkeit ab 1. 10. 1972 von der klagenden Partei zur Hausbesorgerin für die Häuser * und * bestellt; es wurde ihr eine Dienstwohnung im Hause *, Parterre, bestehend aus einer Küche, zwei Zimmern und einem Kabinett samt Zubehör im Ausmaß von insgesamt 59,07 m² zur Verfügung gestellt. Gemäß Punkt 8) dieses Vertrages bedarf die Ausübung eines anderen Berufes einer schriftlichen Genehmigung durch die Hausverwaltung und ist die entgeltliche ständige Ausübung privater Dienstleistungen an Mietparteien der zu betreuenden Häuser nicht gestattet. Bei Umgehung dieser Vertragsbestimmung wird die Wohnungsverwaltung zur Aufkündigung gemäß § 18 HBG berechtigt. Die Beklagte wurde mit Hausbesorgerdienstvertrag vom 25. 9. 1972 mit Wirksamkeit ab 1. 10. 1972 von der klagenden Partei zur Hausbesorgerin für die Häuser * und * bestellt; es wurde ihr eine Dienstwohnung im Hause *, Parterre, bestehend aus einer Küche, zwei Zimmern und einem Kabinett samt Zubehör im Ausmaß von insgesamt 59,07 m² zur Verfügung gestellt. Gemäß Punkt 8) dieses Vertrages bedarf die Ausübung eines anderen Berufes einer schriftlichen Genehmigung durch die Hausverwaltung und ist die entgeltliche ständige Ausübung privater Dienstleistungen an Mietparteien der zu betreuenden Häuser nicht gestattet. Bei Umgehung dieser Vertragsbestimmung wird die Wohnungsverwaltung zur Aufkündigung gemäß Paragraph 18, HBG berechtigt.

Die klagende Partei kündigte der beklagten Partei das Dienstverhältnis als Hausbesorgerin der Häuser * und * samt Dienstwohnung zum 31. 5. 1978 gerichtlich auf. Sie machte Vertrauensunwürdigkeit der Beklagten geltend, da sie in

Tageszeitungen unter Angabe ihrer Telefonnummer um Männerbekanntschaften werbe und jene Männer, die sich auf Grund ihrer Inserate meldeten, in ihrer Wohnung empfangen. Dadurch werde auch die Hausordnung gestört. Die Beklagte sei bereits wegen Verstoßes gegen die öffentliche Sittlichkeit bestraft worden. Die Ausübung eines anderen Berufes durch die Beklagte hätte nach Inhalt des Hausbesorgerdienstvertrages der schriftlichen Zustimmung der klagenden Partei bedurft. Schließlich vernachlässige die Beklagte ihre Pflicht als Hausbesorgerin.

Die Beklagte gab zu, das Gewerbe einer Prostituierten auszuüben, machte aber geltend, daß dies die Kündigung nicht rechtfertige, weil dadurch Ruhe und Ordnung im Haus nicht gestört und Mitbewohner nicht belästigt würden. Sie habe sich als Prostituierte registrieren lassen, sodaß eine strafbare Handlung nicht vorliege.

Das Erstgericht erklärte die Kündigung des Hausbesorgerdienstverhältnisses für rechtswirksam und verpflichtete die Beklagte zur Räumung der angeführten Dienstwohnung. Es stellte fest:

Die beklagte Partei ist seit 14. 4. 1977 als Prostituierte registriert und wirbt regelmäßig in der *-Zeitung um Kunden, wobei sie ihre Dienste und auch die Vorführung von Spitzentonfilmen im wesentlichen von 9 Uhr bis 19 Uhr (manchmal bis 21 Uhr) anbietet. Bei der klagenden Partei beschwerten sich einige Mieter des Hauses, in dem sich die Dienstwohnung der Beklagten befindet, daß sie nicht in einem Bordell wohnen wollten. Es wurden auch einige Mieter dieses Hauses durch die Beklagte, durch ihren Lebensgefährten, der bei ihr wohnt, oder durch „Kunden“ der Beklagten belästigt, beschimpft oder bedroht; andere Mieter dieses Hauses fühlten sich durch die Beklagte, ihren Lebensgefährten oder ihre „Kunden“ nicht gestört. Die Reinhaltung und Wartung des Hauses wird von der Beklagten und der von ihr seit etwa zwei Jahren für das wöchentliche Waschen der Stiegen und Gänge angestellten J* ordnungsgemäß wahrgenommen.

Rechtlich vertrat das Erstgericht die Auffassung, daß die Ausübung der Prostitution durch die Beklagte den Kündigungstatbestand der Vertrauensunwürdigkeit erfülle; es sei nicht erforderlich, daß alle übrigen Hausbewohner am Verhalten der Beklagten Anstoß nehmen, es genüge vielmehr, wenn dies bei einem Teil der Hausbewohner der Fall sei. Ein Teil der Hausbewohner sei aber belästigt und bedroht worden.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschied, S 30.000,- übersteigt. Es war nach Neudurchführung des Verfahrens gemäß § 25 Abs 1 Z 3 ArbGerGes der Auffassung, daß die Kündigung bereits auf Grund des eigenen Vorbringens der Beklagten gerechtfertigt sei, da die regelmäßige Ausübung der Prostitution durch die Beklagte, welche sie selbst zugegeben habe, ohne Rücksicht darauf, ob dadurch die Ruhe und Ordnung im Haus gestört werde und ob die Prostitution nach anderen Gesetzen geduldet oder bestraft werde, wegen des zwischen Dienstgeber und Dienstnehmer bestehenden besonderen Vertrauensverhältnisses den Kündigungstatbestand der Vertrauensunwürdigkeit erfülle. Eine Überprüfung der von der Berufung gerügten Feststellung des Erstgerichtes, daß Mitbewohner belästigt und bedroht worden seien, sei daher entbehrlich. Es sei auch die – überdies nicht in der Kündigung, sondern erst im Laufe des Verfahrens aufgestellte – Behauptung der klagenden Partei, die Beklagte hätte gemäß § 8 des Dienstvertrages zur Ausübung des „Gewerbes“ der Prostitution die schriftliche Genehmigung des Dienstgebers einholen müssen, als nicht entscheidungswesentlich nicht zu überprüfen. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschied, S 30.000,- übersteigt. Es war nach Neudurchführung des Verfahrens gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, ArbGerGes der Auffassung, daß die Kündigung bereits auf Grund des eigenen Vorbringens der Beklagten gerechtfertigt sei, da die regelmäßige Ausübung der Prostitution durch die Beklagte, welche sie selbst zugegeben habe, ohne Rücksicht darauf, ob dadurch die Ruhe und Ordnung im Haus gestört werde und ob die Prostitution nach anderen Gesetzen geduldet oder bestraft werde, wegen des zwischen Dienstgeber und Dienstnehmer bestehenden besonderen Vertrauensverhältnisses den Kündigungstatbestand der Vertrauensunwürdigkeit erfülle. Eine Überprüfung der von der Berufung gerügten Feststellung des Erstgerichtes, daß Mitbewohner belästigt und bedroht worden seien, sei daher entbehrlich. Es sei auch die – überdies nicht in der Kündigung, sondern erst im Laufe des Verfahrens aufgestellte – Behauptung der klagenden Partei, die Beklagte hätte gemäß Paragraph 8, des Dienstvertrages zur Ausübung des „Gewerbes“ der Prostitution die schriftliche Genehmigung des Dienstgebers einholen müssen, als nicht entscheidungswesentlich nicht zu überprüfen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der Beklagten wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, es im Sinne einer Aufhebung der Kündigung abzuändern oder es aufzuheben.

Die klagende Partei beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Nach § 18 Abs 6 Hausbesorgergesetz (BGBl 1970 Nr 16) kann der Dienstvertrag mit einem Hausbesorger, dem – wie im vorliegenden Fall der Beklagten – eine Dienstwohnung zusteht, vom Hauseigentümer nur aus „erheblichen“ Gründen gekündigt werden. Als solcher Grund wird insbesondere ua angeführt, daß sich der Hausbesorger einer Handlung schuldig macht, die ihn des Vertrauens des Hauseigentümers unwürdig erscheinen läßt (lit ? letzter Halbsatz), in den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage (1419 BlgNR 11 Gp S 18) wird dazu hervorgehoben, daß der infolge Beendigung des Dienstverhältnisses von der Obdachlosigkeit bedrohte Dienstnehmer eines besonderen sozialen Schutzes bedarf, der ihm schon im geltenden Recht durch Normierung von Kündigungsgründen gemäß § 12 Abs 5 HBO 1957 zugestanden worden sei. An dieser Regelung halte der Entwurf fest. Im Absatz 6 lit ? werde die Verletzung der Treuepflicht des Dienstnehmers genauer umschrieben, wobei im Hinblick auf die ausgereifte Judikatur zu diesem Kündigungsgrund auf die Formulierung des § 27 Z 1 AngGes gegriffen worden sei. Nach Paragraph 18, Absatz 6, Hausbesorgergesetz Bundesgesetzblatt 1970, Nr 16) kann der Dienstvertrag mit einem Hausbesorger, dem – wie im vorliegenden Fall der Beklagten – eine Dienstwohnung zusteht, vom Hauseigentümer nur aus „erheblichen“ Gründen gekündigt werden. Als solcher Grund wird insbesondere ua angeführt, daß sich der Hausbesorger einer Handlung schuldig macht, die ihn des Vertrauens des Hauseigentümers unwürdig erscheinen läßt (lit ? letzter Halbsatz), in den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage (1419 BlgNR 11 Gp S 18) wird dazu hervorgehoben, daß der infolge Beendigung des Dienstverhältnisses von der Obdachlosigkeit bedrohte Dienstnehmer eines besonderen sozialen Schutzes bedarf, der ihm schon im geltenden Recht durch Normierung von Kündigungsgründen gemäß Paragraph 12, Absatz 5, HBO 1957 zugestanden worden sei. An dieser Regelung halte der Entwurf fest. Im Absatz 6 lit ? werde die Verletzung der Treuepflicht des Dienstnehmers genauer umschrieben, wobei im Hinblick auf die ausgereifte Judikatur zu diesem Kündigungsgrund auf die Formulierung des Paragraph 27, Ziffer eins, AngGes gegriffen worden sei.

Nach der ??? 1957 (BGBl Nr 154) war als „erheblicher“ Grund für die Kündigung des Dienstverhältnisses durch den Hauseigentümer ua festgelegt, „wenn der Hauseigentümer Gründe glaubhaft machen kann, die die Entziehung seines Vertrauens rechtfertigen“ (§ 12 Abs 5 Z 3). Das entspricht inhaltlich dem angeführten Kündigungsgrund nach § 18 Abs 6 lit c letzter Halbsatz des Hausbesorgergesetzes. Aus diesem Umstand und dem Hinweis auf die Bestimmung des § 27 Z 1 AngGes in den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage folgt, daß für die Beurteilung, ob der Kündigungstatbestand nach § 18 Abs 6 lit c letzter Halbsatz Hausbesorgergesetz erfüllt ist, die Rechtsprechung zum entsprechenden Kündigungsgrund der Hausbesorgerordnung und auch jene zu § 27 Z 1 AngGes herangezogen werden kann. Nach der ??? 1957 Bundesgesetzblatt , Nr 154) war als „erheblicher“ Grund für die Kündigung des Dienstverhältnisses durch den Hauseigentümer ua festgelegt, „wenn der Hauseigentümer Gründe glaubhaft machen kann, die die Entziehung seines Vertrauens rechtfertigen“ (Paragraph 12, Absatz 5, Ziffer 3,). Das entspricht inhaltlich dem angeführten Kündigungsgrund nach Paragraph 18, Absatz 6, Litera c, letzter Halbsatz des Hausbesorgergesetzes. Aus diesem Umstand und dem Hinweis auf die Bestimmung des Paragraph 27, Ziffer eins, AngGes in den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage folgt, daß für die Beurteilung, ob der Kündigungstatbestand nach Paragraph 18, Absatz 6, Litera c, letzter Halbsatz Hausbesorgergesetz erfüllt ist, die Rechtsprechung zum entsprechenden Kündigungsgrund der Hausbesorgerordnung und auch jene zu Paragraph 27, Ziffer eins, AngGes herangezogen werden kann.

Darnach kommt es beim Entlassungsgrund der Vertrauensunwürdigkeit darauf an, ob für den Dienstgeber nach dem gesamten Verhalten des Dienstnehmers die objektiv gerechtfertigte Befürchtung besteht, daß seine Belange durch den Dienstnehmer gefährdet seien (ArbSlg 9091, 8416 ua). Der Tatbestand der Vertrauensunwürdigkeit kann auch durch ein Verhalten erfüllt werden, das mit dem Dienstverhältnis in keinem unmittelbaren Zusammenhang steht; es muß aber so beschaffen sein, daß es nach den Umständen des Falles das dienstliche Vertrauen des Dienstgebers zu beeinflussen vermag (Martinek-Schwarz AngGes3 472, ArbSlg 9091, 6955, 4 Ob 81/77, SZ 6/141, 7/138).

Das ist bei der Ausübung der Prostitution durch die Beklagte zu bejahen, sodaß sie sich nicht darauf berufen kann, es

handle sich dabei um eine Angelegenheit während ihrer Freizeit, die in ihre Privatsphäre falle. Überdies ist ein Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis deswegen nicht zu leugnen, weil die Beklagte die Prostitution in der von der klagenden Partei im Rahmen des Dienstverhältnisses zur Verfügung gestellten Dienstwohnung ausübt. Auf die besondere Vertrauensstellung des Hausbesorgers wurde aber von der Rechtsprechung wiederholt gerade im Zusammenhang mit der Frage hingewiesen, ob und welche Personen der Hausbesorger in die ihm zur Verfügung gestellte Dienstwohnung aufnehmen darf (vgl ArbSlg 4078, ZBl 1930/358). Dieser Gesichtspunkt ist auch für die Beurteilung des Verhaltens der Beklagten entscheidend. Die Ausübung der Prostitution durch sie in ihrer Dienstwohnung hat zwangsläufig die Gefahr zur Folge, daß in erheblicher Zahl Personen dorthin kommen und sich dort aufhalten, die einen Unsicherheitsfaktor darstellen, da sie häufig aus einem zweifelhaften Milieu kommen. Überdies wird von der klagenden Partei mit Recht darauf verwiesen, daß es gerade mit Rücksicht auf ihre Eigenschaft einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft als für ihren Ruf abträglich anzusehen ist, wenn in einer von ihr zur Verfügung gestellten Dienstwohnung das Gewerbe der Prostitution ausgeübt und dabei eine „Kundenwerbung“ durch Zeitungsinserate betrieben wird. Es besteht somit für die Klägerin die objektiv gerechtfertigte Befürchtung, daß ihre Interessen durch das Verhalten der Beklagten gefährdet seien. Darauf, ob die klagende Partei tatsächlich geschädigt wurde, kommt es nicht an (ArbSlg 9091, 8416, 5813, 4 Ob 81/77 ua). Ebenso wenig ist es wesentlich, ob die Prostitution an sich erlaubt oder verboten und wie sie allgemein zu beurteilen ist. Hier ist wesentlich, ob durch ihre Ausübung in der im Rahmen des Dienstverhältnisses zur Verfügung gestellten Dienstwohnung eine „erhebliche“ Beeinträchtigung der Interessen des Dienstgebers gelegen ist. Da dies bei dem von der Beklagten selbst zugegebenen Verhalten bereits zutraf, wurde der Kündigungstatbestand nach § 18 Abs 6 lit ? letzter Halbsatz Hausbesorgergesetz mit Recht unabhängig davon bejaht, ob eine Störung der Hausordnung oder eine Belästigung von Mitbewohnern bereits erfolgte. Das ist bei der Ausübung der Prostitution durch die Beklagte zu bejahen, sodaß sie sich nicht darauf berufen kann, es handle sich dabei um eine Angelegenheit während ihrer Freizeit, die in ihre Privatsphäre falle. Überdies ist ein Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis deswegen nicht zu leugnen, weil die Beklagte die Prostitution in der von der klagenden Partei im Rahmen des Dienstverhältnisses zur Verfügung gestellten Dienstwohnung ausübt. Auf die besondere Vertrauensstellung des Hausbesorgers wurde aber von der Rechtsprechung wiederholt gerade im Zusammenhang mit der Frage hingewiesen, ob und welche Personen der Hausbesorger in die ihm zur Verfügung gestellte Dienstwohnung aufnehmen darf (vergleiche ArbSlg 4078, ZBl 1930/358). Dieser Gesichtspunkt ist auch für die Beurteilung des Verhaltens der Beklagten entscheidend. Die Ausübung der Prostitution durch sie in ihrer Dienstwohnung hat zwangsläufig die Gefahr zur Folge, daß in erheblicher Zahl Personen dorthin kommen und sich dort aufhalten, die einen Unsicherheitsfaktor darstellen, da sie häufig aus einem zweifelhaften Milieu kommen. Überdies wird von der klagenden Partei mit Recht darauf verwiesen, daß es gerade mit Rücksicht auf ihre Eigenschaft einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft als für ihren Ruf abträglich anzusehen ist, wenn in einer von ihr zur Verfügung gestellten Dienstwohnung das Gewerbe der Prostitution ausgeübt und dabei eine „Kundenwerbung“ durch Zeitungsinserate betrieben wird. Es besteht somit für die Klägerin die objektiv gerechtfertigte Befürchtung, daß ihre Interessen durch das Verhalten der Beklagten gefährdet seien. Darauf, ob die klagende Partei tatsächlich geschädigt wurde, kommt es nicht an (ArbSlg 9091, 8416, 5813, 4 Ob 81/77 ua). Ebenso wenig ist es wesentlich, ob die Prostitution an sich erlaubt oder verboten und wie sie allgemein zu beurteilen ist. Hier ist wesentlich, ob durch ihre Ausübung in der im Rahmen des Dienstverhältnisses zur Verfügung gestellten Dienstwohnung eine „erhebliche“ Beeinträchtigung der Interessen des Dienstgebers gelegen ist. Da dies bei dem von der Beklagten selbst zugegebenen Verhalten bereits zutraf, wurde der Kündigungstatbestand nach Paragraph 18, Absatz 6, lit ? letzter Halbsatz Hausbesorgergesetz mit Recht unabhängig davon bejaht, ob eine Störung der Hausordnung oder eine Belästigung von Mitbewohnern bereits erfolgte.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E800378

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1978:0040OB00086.78.1024.000

Im RIS seit

26.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

26.03.2026

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