

# TE OGH 2003/5/7 9ObA45/03p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.05.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden, durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling und Univ. Doz. Dr. Bydlinski sowie die fachkundigen Laienrichter Mag. Helmut Brandl und Herbert Bernold als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei Jozo B\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Charlotte Böhm, Rechtsanwältin in Wien, wider die beklagte Partei Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses T\*\*\*\*\*straße 57, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Wolfgang Broesigke und Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen EUR 15.542,55 (Revisionsinteresse EUR 14.804,47), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 4. Dezember 2002, GZ 8 Ra 334/02z-20, mit dem das Urteil des Arbeits- und Sozialgerichtes Wien vom 29. April 2002, GZ 6 Cga 120/01m-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 875,34 (darin EUR 145,89 an USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger war auf Grund eines von der Hausverwaltung namens der seinerzeitigen Miteigentümer der Liegenschaft T\*\*\*\*\*straße 57, \*\*\*\*\*, abgeschlossenen Dienstvertrags als Hausbesorger tätig. Er macht gegenüber der im Jahr 1999 entstandenen Wohnungseigentümergeinschaft offene Entgeltansprüche für den Zeitraum vom 1. 1. 1999 bis 31. 3. 2002 abzüglich erhaltener Teilzahlungen geltend und bringt dazu im Wesentlichen vor, dass der Dienstvertrag weiter bestehe. Dieser sei nach den Bestimmungen des AVRAG auf die beklagte Partei übergegangen.

Die beklagte Partei wendete ein, das Dienstverhältnis sei einvernehmlich zum 31. 12. 1998 beendet worden. Sie sei erst im Jahr 2001 begründet worden und daher passiv nicht klagslegitimiert. Weiters wurde eine Gegenforderung auf Grund von Zahlungen im Rahmen einer Lohnpfändung eingewendet.

Das Berufungsgericht hat die Frage der behaupteten Auflösung des Dienstverhältnisses zutreffend verneint und ebenso zutreffend den Eintritt der beklagten Partei in den Vertrag auf Dienstgeberseite bejaht, sodass insoweit auf die zutreffenden Ausführungen in der Berufungsentscheidung verwiesen werden kann (§ 510 Abs 3 ZPO). Den Revisionsausführungen ist darüber hinaus Folgendes entgegenzuhalten: Das Berufungsgericht hat die Frage der behaupteten Auflösung des Dienstverhältnisses zutreffend verneint und ebenso zutreffend den Eintritt der beklagten Partei in den Vertrag auf Dienstgeberseite bejaht, sodass insoweit auf die zutreffenden Ausführungen in der Berufungsentscheidung verwiesen werden kann (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO). Den Revisionsausführungen ist

darüber hinaus Folgendes entgegenzuhalten:

### **Rechtliche Beurteilung**

Soweit sich die Revisionswerberin auf ältere Judikatur beruft, nach der im Falle einer Eigentümermehrheit die Gesamtheit der Miteigentümer Dienstgeber des Hausbesorgers sei, erkennt sie offenbar selbst, dass diese Rechtslage durch die Änderungen des WEG überholt ist. Gemäß § 18 Abs 1 WEG 2002 (früher § 13c WEG 1975) besteht nunmehr - neben den einzelnen Mit- bzw Wohnungseigentümern - die Wohnungseigentümergeinschaft, der durch das Gesetz eigene Rechtspersönlichkeit in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft eingeräumt wurde. Diese (eingeschränkte) Rechtsfähigkeit erstreckt sich auch auf das Dienstverhältnis zu einem Hausbesorger, der ja im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung beschäftigt wird (9 ObA 209/97v, 8 ObA 4/98s, 8 ObA 190/00z). Soweit sich die Revisionswerberin auf ältere Judikatur beruft, nach der im Falle einer Eigentümermehrheit die Gesamtheit der Miteigentümer Dienstgeber des Hausbesorgers sei, erkennt sie offenbar selbst, dass diese Rechtslage durch die Änderungen des WEG überholt ist. Gemäß Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 (früher Paragraph 13 c, WEG 1975) besteht nunmehr - neben den einzelnen Mit- bzw Wohnungseigentümern - die Wohnungseigentümergeinschaft, der durch das Gesetz eigene Rechtspersönlichkeit in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft eingeräumt wurde. Diese (eingeschränkte) Rechtsfähigkeit erstreckt sich auch auf das Dienstverhältnis zu einem Hausbesorger, der ja im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung beschäftigt wird (9 ObA 209/97v, 8 ObA 4/98s, 8 ObA 190/00z).

Soweit die beklagte Partei in Zweifel zieht, dass sie mit ihrer Entstehung in das bisher zur Gesamtheit der einzelnen Miteigentümer bestehende Dienstverhältnis eingetreten ist, ist ihr - abgesehen vom grundsätzlichen Eintritt der Wohnungseigentümergeinschaft in die Verwaltung betreffende Dauerschuldverhältnisse (8 ObS 114/01z) - entgegenzuhalten, dass die Bestimmungen des AVRAG auch in jenen Fällen gelten, in denen ein Betrieb (hier: die Verwaltung des Hauses) nicht auf rechtsgeschäftlichem Wege übertragen wird, sondern kraft gesetzlicher Vorschrift (hier: von der Gemeinschaft der Miteigentümer auf die Wohnungseigentümergeinschaft) übergeht (vgl dazu nur M. Binder, AVRAG, Rz 19 zu § 3). Näherer Feststellungen über den Zeitpunkt der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft bedarf es schon deshalb nicht, weil gemäß § 3 Abs 1 AVRAG der Erwerber auch für die Verbindlichkeiten des früheren Dienstgebers aus dem Dienstvertrag haftet (9 ObA 213/99k = ZAS 2001, 19 = DRdA 2000, 528 = RdW 2000, 301 = SZ 72/180; RIS-Justiz RS0112978). Soweit die beklagte Partei in Zweifel zieht, dass sie mit ihrer Entstehung in das bisher zur Gesamtheit der einzelnen Miteigentümer bestehende Dienstverhältnis eingetreten ist, ist ihr - abgesehen vom grundsätzlichen Eintritt der Wohnungseigentümergeinschaft in die Verwaltung betreffende Dauerschuldverhältnisse (8 ObS 114/01z) - entgegenzuhalten, dass die Bestimmungen des AVRAG auch in jenen Fällen gelten, in denen ein Betrieb (hier: die Verwaltung des Hauses) nicht auf rechtsgeschäftlichem Wege übertragen wird, sondern kraft gesetzlicher Vorschrift (hier: von der Gemeinschaft der Miteigentümer auf die Wohnungseigentümergeinschaft) übergeht vergleiche dazu nur M. Binder, AVRAG, Rz 19 zu Paragraph 3.). Näherer Feststellungen über den Zeitpunkt der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft bedarf es schon deshalb nicht, weil gemäß Paragraph 3, Absatz eins, AVRAG der Erwerber auch für die Verbindlichkeiten des früheren Dienstgebers aus dem Dienstvertrag haftet (9 ObA 213/99k = ZAS 2001, 19 = DRdA 2000, 528 = RdW 2000, 301 = SZ 72/180; RIS-Justiz RS0112978).

Zur Behauptung, der Dienstvertrag sei einvernehmlich aufgelöst worden, führt die beklagte Partei im Revisionsverfahren nur mehr ins Treffen, der Kläger habe durch die Entgegennahme einer Abfertigungszahlung sowie Urlaubsabfindungszahlung im Juli 1999 der Beendigung des Dienstverhältnisses zumindest konkludent zugestimmt. Dem kann schon deshalb nicht gefolgt werden, weil gemäß § 863 Abs 1 ABGB einem bestimmten Verhalten nur dann rechtsgeschäftlicher Erklärungswert beizumessen ist, wenn dieses ganz eindeutig und ohne jeden Zweifel einen bestimmten Willen zum Ausdruck bringt. Im vorliegenden Fall steht fest, dass der Kläger seit Jänner 1999 kein Arbeitsentgelt mehr erhalten hat. Wenn er nun im Juli 1999 Zahlungen in Höhe von rund S 30.000 entgegengenommen und behalten hat, so kann darin - auch wenn diese eine entsprechende Widmung trugen - schon deshalb nicht die Erklärung liegen, mit einer (rückwirkenden) Auflösung des Dienstverhältnisses zum Ende des Jahres 1998 einverstanden zu sein, weil es vielmehr naheliegt, dass der Kläger diese Zahlungen auf sein rückständiges Entgelt anrechnen wollte bzw sich gar keine näheren Gedanken über die Widmung gemacht hat. Die beklagte Partei legt auch nicht dar, warum sie Grund zur Annahme gehabt haben könnte, der Kläger sei mit einer rückwirkenden Auflösung seines Vertrages einverstanden. Zur Behauptung, der Dienstvertrag sei einvernehmlich aufgelöst worden, führt die beklagte Partei im Revisionsverfahren nur mehr ins Treffen, der Kläger habe durch die Entgegennahme einer

Abfertigungszahlung sowie Urlaubsabfindungszahlung im Juli 1999 der Beendigung des Dienstverhältnisses zumindest konkludent zugestimmt. Dem kann schon deshalb nicht gefolgt werden, weil gemäß Paragraph 863, Absatz eins, ABGB einem bestimmten Verhalten nur dann rechtsgeschäftlicher Erklärungswert beizumessen ist, wenn dieses ganz eindeutig und ohne jeden Zweifel einen bestimmten Willen zum Ausdruck bringt. Im vorliegenden Fall steht fest, dass der Kläger seit Jänner 1999 kein Arbeitsentgelt mehr erhalten hat. Wenn er nun im Juli 1999 Zahlungen in Höhe von rund S 30.000 entgegengenommen und behalten hat, so kann darin - auch wenn diese eine entsprechende Widmung trugen - schon deshalb nicht die Erklärung liegen, mit einer (rückwirkenden) Auflösung des Dienstverhältnisses zum Ende des Jahres 1998 einverstanden zu sein, weil es vielmehr naheliegt, dass der Kläger diese Zahlungen auf sein rückständiges Entgelt anrechnen wollte bzw sich gar keine näheren Gedanken über die Widmung gemacht hat. Die beklagte Partei legt auch nicht dar, warum sie Grund zur Annahme gehabt haben könnte, der Kläger sei mit einer rückwirkenden Auflösung seines Vertrages einverstanden.

Angesichts der Feststellungen der Vorinstanzen ist auch nicht ersichtlich, wie die beklagte Partei in vertretbarer Weise der Ansicht hätte sein können, das Dienstverhältnis sei einvernehmlich beendet worden. Allein der Umstand, dass der Kläger die erwähnten Zahlungen entgegengenommen hat, kann einen solchen Schluss keineswegs rechtfertigen, zumal bis dahin bereits ein Entgeltrückstand für zumindest ein halbes Jahr bestand und vom Kläger nicht zu erwarten gewesen wäre, dass er diese Zahlungen zurückweist. Dass die Bedingungen für die in Aussicht genommene Auflösung des Dienstverhältnisses nicht eingetreten waren, konnte nicht zweifelhaft sein. Soweit die Vorinstanzen dem Kläger daher den erhöhten Zinssatz nach § 49a Satz 1 ASGG zuerkannt haben, weil die beklagte Partei nicht in vertretbarer Weise vom Nichtbestehen der geltend gemachten Ansprüche ausgehen konnte, so ist darin eine Fehlbeurteilung nicht zu erblicken. Angesichts der Feststellungen der Vorinstanzen ist auch nicht ersichtlich, wie die beklagte Partei in vertretbarer Weise der Ansicht hätte sein können, das Dienstverhältnis sei einvernehmlich beendet worden. Allein der Umstand, dass der Kläger die erwähnten Zahlungen entgegengenommen hat, kann einen solchen Schluss keineswegs rechtfertigen, zumal bis dahin bereits ein Entgeltrückstand für zumindest ein halbes Jahr bestand und vom Kläger nicht zu erwarten gewesen wäre, dass er diese Zahlungen zurückweist. Dass die Bedingungen für die in Aussicht genommene Auflösung des Dienstverhältnisses nicht eingetreten waren, konnte nicht zweifelhaft sein. Soweit die Vorinstanzen dem Kläger daher den erhöhten Zinssatz nach Paragraph 49 a, Satz 1 ASGG zuerkannt haben, weil die beklagte Partei nicht in vertretbarer Weise vom Nichtbestehen der geltend gemachten Ansprüche ausgehen konnte, so ist darin eine Fehlbeurteilung nicht zu erblicken.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 2 ASGG, 50 Abs 1, 41 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 2, ASGG, 50 Absatz eins,, 41 Absatz eins, ZPO.

**Textnummer**

E69740

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:009OBA00045.03P.0507.000

**Im RIS seit**

06.06.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

20.12.2012

**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)