jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/2/26 9ObA13/03g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.02.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden, die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling und Univ. Doz. Dr. Bydlinski sowie die fachkundigen Laienrichter Mag. Dr. Walter Zeiler und Franz Gansch als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei V***** reg Genossenschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Bernhard Weissborn, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Peter F*****, vertreten durch Dr. Helge Doczekal, Rechtsanwalt in Wien, wegen Kündigung, infolge ordentlicher Revision beider Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 2. Oktober 2002, GZ 8 Ra 260/02t-73, mit dem infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Arbeits- und Sozialgerichtes Wien vom 19. März 2002, GZ 6 Cga 127/97g-64, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der klagenden Partei wird Folge gegeben, nicht hingegen jener der beklagten Partei.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 937,10 (darin EUR 156,18 an USt) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin kündigte das zum Beklagten seit 1. 12. 1983 bestehende Hausbesorgerdienstverhältnis it Dienstwohnung in 1210 Wien, ***** per 30. 11. 1997 gerichtlich auf und brachte dazu vor, dem Beklagten gemäß § 18 Abs 7 HbG die bisherige Dienstwohnung im Ausmaß von 93,70 m2 ab dem Kündigungstermin gegen Zahlung eines monatlichen Nutzungsentgeltes von S 6.104,50 und einer aus Grund- und Baukostenbeitrag bestehenden, binnen acht Wochen zu zahlenden Eigenleistung von S 263.030,-- zur Verfügung zu stellen. Das Nutzungsentgelt und die Eigenleistung berechne sich nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.Die Klägerin kündigte das zum Beklagten seit 1. 12. 1983 bestehende Hausbesorgerdienstverhältnis it Dienstwohnung in 1210 Wien, ***** per 30. 11. 1997 gerichtlich auf und brachte dazu vor, dem Beklagten gemäß Paragraph 18, Absatz 7, HbG die bisherige Dienstwohnung im Ausmaß von 93,70 m2 ab dem Kündigungstermin gegen Zahlung eines monatlichen Nutzungsentgeltes von S 6.104,50 und einer aus Grund- und Baukostenbeitrag bestehenden, binnen acht Wochen zu zahlenden Eigenleistung von S 263.030,-- zur Verfügung zu stellen. Das Nutzungsentgelt und die Eigenleistung berechne sich nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Überlassung der bisherigen Dienstwohnung als Mietwohnung erfülle die Voraussetzungen des§ 18 Abs 7 HbG jedenfalls dann, wenn der zu entrichtende Zins für den Hausbesorger erschwinglich sei. Das - im Detail aufgeschlüsselte (AS 13) - monatliche Nutzungsentgelt von S 6.104,50 sei für den Beklagten erschwinglich.

Insbesondere gebe es auf dem gesamten Wohnungsmarkt keine günstigere gleichwertige Wohnmöglichkeit. Auch die Eigenleistung von S 263.030,-- sei für den Beklagten erschwinglich. Zum einen gebühre anlässlich der Auflösung des Dienstverhältnisses eine "nicht unnamhafte" Abfertigung. Zum anderen habe das bisherige überdurchschnittliche Nettoeinkommen des Beklagten die Bildung von Kapitalreserven ermöglicht.Die Überlassung der bisherigen Dienstwohnung als Mietwohnung erfülle die Voraussetzungen des Paragraph 18, Absatz 7, HbG jedenfalls dann, wenn der zu entrichtende Zins für den Hausbesorger erschwinglich sei. Das - im Detail aufgeschlüsselte (AS 13) - monatliche Nutzungsentgelt von S 6.104,50 sei für den Beklagten erschwinglich. Insbesondere gebe es auf dem gesamten Wohnungsmarkt keine günstigere gleichwertige Wohnmöglichkeit. Auch die Eigenleistung von S 263.030,-- sei für den Beklagten erschwinglich. Zum einen gebühre anlässlich der Auflösung des Dienstverhältnisses eine "nicht unnamhafte" Abfertigung. Zum anderen habe das bisherige überdurchschnittliche Nettoeinkommen des Beklagten die Bildung von Kapitalreserven ermöglicht.

Der Beklagte wandte dagegen im Wesentlichen ein, die angebotene Ersatzwohnung entspreche insoweit nicht den Anforderungen des § 18 Abs 7 HbG, als sie für ihn und seine Ehegattin unerschwinglich sei. Aus gesundheitlichen Gründen seien weder er noch seine Gattin auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt vermittelbar. Das Arbeitslosengeld reiche nicht aus, um neben den allgemeinen Lebenshaltungskosten das Nutzungsentgelt für die Wohnung zu zahlen, zumal maßgebliche Ersparnisse nicht bestünden.Der Beklagte wandte dagegen im Wesentlichen ein, die angebotene Ersatzwohnung entspreche insoweit nicht den Anforderungen des Paragraph 18, Absatz 7, HbG, als sie für ihn und seine Ehegattin unerschwinglich sei. Aus gesundheitlichen Gründen seien weder er noch seine Gattin auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt vermittelbar. Das Arbeitslosengeld reiche nicht aus, um neben den allgemeinen Lebenshaltungskosten das Nutzungsentgelt für die Wohnung zu zahlen, zumal maßgebliche Ersparnisse nicht bestünden.

Das Erstgericht erklärte die Kündigung für rechtswirksam und trug dem Beklagten auf, die Dienstwohnung geräumt zu übergeben.

Es stellte im Wesentlichen fest, dass dem Beklagten im Falle einer wirksamen Kündigung zum 30. 11. 1997 eine Abfertigung in Höhe von rund S 307.000 netto zustehe. Nach den Vorschriften des WGG berechne sich für die bisherige Dienstwohnung ein monatliches Nutzungsentgelt in Höhe von S 6.145,40; der Grund- und Baukostenanteil betrage rund S 260.000, wobei diese Zahlung üblicherweise in Raten geleistet werde bzw gestundet werden könne. Der Beklagte verdiene als Hausbesorger S 43.000 netto im Monat und verfüge über geringe Ersparnisse. Er werde bei seiner Arbeit von seiner Gattin unterstützt, die ihre eigene Hausbesorgertätigkeit aus diesem Grunde im Jahr 1983 aufgegeben habe. Für eines der beiden im Haushalt lebenden Kinder sei der Beklagte unterhaltspflichtig, wobei die 15-jährige Tochter als Schülerin ein monatliches Taschengeld von ca S 500 erhalte. Die monatlichen Fixkosten des Haushalts beliefen sich auf ca 13.000 S pro Monat. Der Beklagte könne innerhalb von drei bis fünf Monaten auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt eine Arbeitsstelle mit einem Entgelt zwischen S 13.000 und S 16.000 netto, 14-mal jährlich, finden. Bis dahin erhalte er für einen Zeitraum von zumindest 39 Wochen Arbeitslosengeld in Höhe von etwa S 20.000 pro Monat. Auch seine Gattin könnte auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt (als Reinigungsarbeiterin oder als Verkäuferin) Arbeit finden. Dabei hätte sie von November 1997 bis Dezember 1999 zwischen S 11.500 und S 12.500 netto, ab 1. 1. 2000 ca 12.000 bis 14.000 S netto verdienen können. Ein beruflicher Wiedereinstieg wäre nach ca sechs Monaten möglich gewesen.

Eine Ersatzwohnung sei im Sinne des § 18 Abs 7 HbG dann "entsprechend", wenn sie nach ihrer Beschaffenheit und Größe der vormaligen Wohnung ungefähr entspreche, sich die Wohnverhältnisse des Betroffenen und seiner Familie nicht wesentlich verschlechterten und dies für den Gekündigten bei Berücksichtigung seiner beruflichen und persönlichen Verhältnisse nicht mit einer einschneidenden Veränderung seiner Lebensweise verbunden wäre. Eine Ersatzwohnung sei nur dann adäquat, wenn das dafür zu leistende Entgelt angemessen und für den Hausbesorger erschwinglich sei. Gehe man davon aus, dass der Beklagte den Grund- und Baukostenanteil aus der Abfertigung begleichen könne und den beiden Ehegatten nach dem Antritt neuer Arbeitsverhältnisse ein Familieneinkommen von monatlich ca 31.000 S netto zur Verfügung stünde, sei die angebotene Ersatzwohnung als erschwinglich zu betrachten. Bis zur Erlangung eines regelmäßigen Arbeitseinkommens könne der Beklagte den ihm aus der Abfertigung verbleibenden Restbetrag sowie das Arbeitslosengeld heranziehen.Eine Ersatzwohnung sei im Sinne des Paragraph 18, Absatz 7, HbG dann "entsprechend", wenn sie nach ihrer Beschaffenheit und Größe der vormaligen Wohnung ungefähr entspreche, sich die Wohnverhältnisse des Betroffenen und seiner Familie nicht wesentlich verschlechterten

und dies für den Gekündigten bei Berücksichtigung seiner beruflichen und persönlichen Verhältnisse nicht mit einer einschneidenden Veränderung seiner Lebensweise verbunden wäre. Eine Ersatzwohnung sei nur dann adäquat, wenn das dafür zu leistende Entgelt angemessen und für den Hausbesorger erschwinglich sei. Gehe man davon aus, dass der Beklagte den Grund- und Baukostenanteil aus der Abfertigung begleichen könne und den beiden Ehegatten nach dem Antritt neuer Arbeitsverhältnisse ein Familieneinkommen von monatlich ca 31.000 S netto zur Verfügung stünde, sei die angebotene Ersatzwohnung als erschwinglich zu betrachten. Bis zur Erlangung eines regelmäßigen Arbeitseinkommens könne der Beklagte den ihm aus der Abfertigung verbleibenden Restbetrag sowie das Arbeitslosengeld heranziehen.

Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung teilweise ab, indem es zwar die Kündigung für rechtswirksam erklärte, jedoch das Räumungsbegehren abwies. Ausgehend von den erstgerichtlichen Tatsachenfeststellungen sowie der unstrittigen Behauptung der klagenden Partei, dass am freien Wohnungsmarkt eine solche Wohnung nicht günstiger erlangt werden könne, schloss sich das Berufungsgericht der Auffassung an, dass die von der klagenden Partei angebotene Wohnung zu den genannten Bedingungen für den Beklagten erschwinglich sei. Dennoch komme ein Räumungsausspruch nicht in Betracht, weil sich dieser ungeachtet der Berechtigung der Kündigung im Fall der Überlassung der bisherigen Dienstwohnung als Ersatzwohnung als nahezu rechtsmissbräuchlich darstelle. Ein Ausspruch, mit dem der Beklagte verpflichtet würde, die bisherige Dienstwohnung Zug-um-Zug gegen Übergabe eben dieser Wohnung als "Ersatzwohnung" zu räumen, stelle sich als widersinnig dar. Da auf Grund der besonderen Konstellation kein Bedarf für den Ausspruch einer Räumungsverpflichtung bestehe, sei das Ersturteil im Sinne der Abweisung des Räumungsbegehrens abzuändern.

Die gegen diese Entscheidung erhobenen Revisionen sind gemäß dem in diesem Verfahren noch anzuwendenden§ 46 Abs 3 Z 1 ASGG zulässig. Berechtigung kommt jedoch nur der Revision der klagenden Partei zuDie gegen diese Entscheidung erhobenen Revisionen sind gemäß dem in diesem Verfahren noch anzuwendenden Paragraph 46, Absatz 3, Ziffer eins, ASGG zulässig. Berechtigung kommt jedoch nur der Revision der klagenden Partei zu.

Rechtliche Beurteilung

Zur Revision des Beklagten:

Soweit der Beklagte dem Berufungsgericht "unrichtige Beweiswürdigung und/oder Anwendung von Erfahrungssätzen" vorwirft, übersieht er, dass die Revisionsgründe im § 503 ZPO erschöpfend aufgezählt sind und daher insbesondere die Beweiswürdigung der Vorinstanzen vom Obersten Gerichtshof nicht überprüft werden kann (siehe dazu nur Kodek in Rechberger2 Rz 1 zu § 503 ZPO). Schon deshalb kommt es nicht in Betracht, die Tatsachenfeststellungen des Erstgerichts durch andere, vom Revisionswerber gewünschte, zu ersetzen. Die in der Revision aufgeworfenen Rechtsfragen sind ausschließlich auf der Basis der von den Vorinstanzen gewonnenen Tatsachengrundlagen zu lösen.Soweit der Beklagte dem Berufungsgericht "unrichtige Beweiswürdigung und/oder Anwendung von Erfahrungssätzen" vorwirft, übersieht er, dass die Revisionsgründe im Paragraph 503, ZPO erschöpfend aufgezählt sind und daher insbesondere die Beweiswürdigung der Vorinstanzen vom Obersten Gerichtshof nicht überprüft werden kann (siehe dazu nur Kodek in Rechberger2 Rz 1 zu Paragraph 503, ZPO). Schon deshalb kommt es nicht in Betracht, die Tatsachenfeststellungen des Erstgerichts durch andere, vom Revisionswerber gewünschte, zu ersetzen. Die in der Revision aufgeworfenen Rechtsfragen sind ausschließlich auf der Basis der von den Vorinstanzen gewonnenen Tatsachengrundlagen zu lösen.

Nach § 18 Abs 7 HbG ist die Kündigung eines Dienstverhältnisses mit einem Hausbesorger zulässig, wenn diesem gleichzeitig vom Hauseigentümer eine andere entsprechende Wohnung zur Verfügung gestellt wird, die ... zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Hausbesorgers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen ausreicht. Dass die dem Beklagten angebotene Wohnung - seine bisherige Dienstwohnung - dem zuletzt genannten Erfordernis entspricht, ist nicht zu bezweifeln und wird vom Beklagten auch nicht in Frage gestellt (vgl dazu auch 9 ObA 214/01p).Nach Paragraph 18, Absatz 7, HbG ist die Kündigung eines Dienstverhältnisses mit einem Hausbesorger zulässig, wenn diesem gleichzeitig vom Hauseigentümer eine andere entsprechende Wohnung zur Verfügung gestellt wird, die ... zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Hausbesorgers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen ausreicht. Dass die dem Beklagten angebotene Wohnung - seine bisherige Dienstwohnung - dem zuletzt genannten Erfordernis entspricht, ist nicht zu bezweifeln und wird vom Beklagten auch nicht in Frage gestellt vergleiche dazu auch 9 ObA 214/01p).

Wenn das Gesetz von einer (anderen) "entsprechenden" Wohnung spricht, die bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen hat, so wird damit ausschließlich der erforderliche Zustand der "Ersatzwohnung" (Lage, Größe, Ausstattung ...) beschrieben, wogegen das Gesetz ungeregelt lässt, auf welche Weise (in welcher Rechtsform) dem Hausbesorger die Ersatzwohnung "zur Verfügung zu stellen" ist. Um dem Hausbesorger ausreichenden Schutz zu gewährleisten, ist davon auszugehen, dass hier jedenfalls ein bindendes Vertragsoffert (des Dienstgebers) erforderlich ist, dessen Annahme dem Hausbesorger eine gesicherte Vertragsposition im Sinne einer Sicherung eines Wohnungsbenützungsrechts auf Dauer verschafft. Diesen Kriterien entspricht das Verhalten der klagenden Partei, die bereits in ihrem Kündigungsschriftsatz die Bedingungen bekanntgegeben hat, zu denen der Beklagte die Wohnung - im Rahmen eines Vertrages nach den Bestimmungen des WGG -künftig in Anspruch nehmen kann. Unverständlich ist die Argumentation des Beklagten, die Kündigung seines Dienstverhältnisses sei schon deshalb für unwirksam zu erklären, weil er dieses Vertragsanbot der klagenden Partei nicht angenommen hat. Wäre dem so, so würde § 18 Abs 7 HbG jeglichen Anwendungsbereich verlieren, da jeder Hausbesorger eine Kündigung dadurch unmöglich machen könnte, dass er den Abschluss eines Vertrages über die ihm angebotene, den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Ersatzwohnung ablehnt.Wenn das Gesetz von einer (anderen) "entsprechenden" Wohnung spricht, die bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen hat, so wird damit ausschließlich der erforderliche Zustand der "Ersatzwohnung" (Lage, Größe, Ausstattung ...) beschrieben, wogegen das Gesetz ungeregelt lässt, auf welche Weise (in welcher Rechtsform) dem Hausbesorger die Ersatzwohnung "zur Verfügung zu stellen" ist. Um dem Hausbesorger ausreichenden Schutz zu gewährleisten, ist davon auszugehen, dass hier jedenfalls ein bindendes Vertragsoffert (des Dienstgebers) erforderlich ist, dessen Annahme dem Hausbesorger eine gesicherte Vertragsposition im Sinne einer Sicherung eines Wohnungsbenützungsrechts auf Dauer verschafft. Diesen Kriterien entspricht das Verhalten der klagenden Partei, die bereits in ihrem Kündigungsschriftsatz die Bedingungen bekanntgegeben hat, zu denen der Beklagte die Wohnung - im Rahmen eines Vertrages nach den Bestimmungen des WGG -künftig in Anspruch nehmen kann. Unverständlich ist die Argumentation des Beklagten, die Kündigung seines Dienstverhältnisses sei schon deshalb für unwirksam zu erklären, weil er dieses Vertragsanbot der klagenden Partei nicht angenommen hat. Wäre dem so, so würde Paragraph 18, Absatz 7, HbG jeglichen Anwendungsbereich verlieren, da jeder Hausbesorger eine Kündigung dadurch unmöglich machen könnte, dass er den Abschluss eines Vertrages über die ihm angebotene, den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Ersatzwohnung ablehnt.

Die Judikatur hat allerdings durchaus erkannt, dass die Regelung des§ 18 Abs 7 HbG insoweit unvollständig ist, als der damit verfolgte Schutzzweck durch das Anbot einer zwar "entsprechenden", für den Hausbesorger jedoch unerschwinglichen Ersatzwohnung vereitelt werden könnte. Da das Erfordernis, dem gekündigten Hausbesorger eine entsprechende Ersatzwohnung "zur Verfügung zu stellen", vor allem dessen Schutz vor Obdachlosigkeit Rechnung tragen soll (SZ 72/198), muss die Ersatzwohnung für den Hausbesorger, dem ja bisher seine Dienstwohnung als Entgeltsbestandteil ohne eigene Zinszahlungspflicht zur Verfügung gestellt wurde, auch erschwinglich sein (idS etwa OLG Wien, ARD 5122/4/2000; zur früheren Rechtslage 4 Ob 140/60). Bei der Beurteilung der Erschwinglichkeit ist regelmäßig auf objektive Kriterien sowie das (voraussichtlich) nach Beendigung des Hausbesorger-Dienstverhältnisses erzielbare Einkommen des Dienstnehmers (hier: einschließlich des Einkommens seiner Gattin, die ihn bisher bei seiner Hausbesorgertätigkeit unterstützt hatte) abzustellen. Eine Einschränkung des bisherigen Lebensstandards, die in erster Linie darauf beruht, dass der Hausbesorger mit Beendigung seines Dienstverhältnisses auch das damit verbundene (hier: weit überdurchschnittliche) Einkommen verliert, ist hingegen nicht von Belang, solange die Kosten der angebotenen Ersatzwohnung aus dem zu erwartenden künftigen Erwerbseinkommen ohne Gefährdung eines angemessenen Lebensstandards bestritten werden können.Die Judikatur hat allerdings durchaus erkannt, dass die Regelung des Paragraph 18, Absatz 7, HbG insoweit unvollständig ist, als der damit verfolgte Schutzzweck durch das Anbot einer zwar "entsprechenden", für den Hausbesorger jedoch unerschwinglichen Ersatzwohnung vereitelt werden könnte. Da das Erfordernis, dem gekündigten Hausbesorger eine entsprechende Ersatzwohnung "zur Verfügung zu stellen", vor allem dessen Schutz vor Obdachlosigkeit Rechnung tragen soll (SZ 72/198), muss die Ersatzwohnung für den Hausbesorger, dem ja bisher seine Dienstwohnung als Entgeltsbestandteil ohne eigene Zinszahlungspflicht zur Verfügung gestellt wurde, auch erschwinglich sein (idS etwa OLG Wien, ARD 5122/4/2000; zur früheren Rechtslage 4 Ob 140/60). Bei der Beurteilung der Erschwinglichkeit ist regelmäßig auf objektive Kriterien sowie das (voraussichtlich) nach Beendigung des Hausbesorger-Dienstverhältnisses erzielbare Einkommen des Dienstnehmers (hier: einschließlich des Einkommens seiner Gattin, die ihn bisher bei seiner Hausbesorgertätigkeit unterstützt hatte) abzustellen. Eine Einschränkung des bisherigen Lebensstandards, die in erster Linie darauf beruht, dass der

Hausbesorger mit Beendigung seines Dienstverhältnisses auch das damit verbundene (hier: weit überdurchschnittliche) Einkommen verliert, ist hingegen nicht von Belang, solange die Kosten der angebotenen Ersatzwohnung aus dem zu erwartenden künftigen Erwerbseinkommen ohne Gefährdung eines angemessenen Lebensstandards bestritten werden können.

Im vorliegenden Fall konnte zum Zeitpunkt der Aufkündigung (vgl dazu nur die zahlreichen unter E 75 zu § 406 ZPO zitierten Entscheidungen bei Stohanzl, MGA15) - nach einer gewissen Zeit der Arbeitssuche - mit einem Familieneinkommen in Höhe von knapp S 30.000 netto pro Monat (14-mal jährlich) gerechnet werden. Dass damit - sowie mit der dem Kläger zustehenden Abfertigung - die Kosten der angebotenen Wohnung unter Aufrechterhaltung eines angemessenen Lebensstandards bestritten werden können, wird vom Beklagten im Revisionsverfahren auch gar nicht mehr in Zweifel gezogen.Im vorliegenden Fall konnte zum Zeitpunkt der Aufkündigung vergleiche dazu nur die zahlreichen unter E 75 zu Paragraph 406, ZPO zitierten Entscheidungen bei Stohanzl, MGA15) - nach einer gewissen Zeit der Arbeitssuche - mit einem Familieneinkommen in Höhe von knapp S 30.000 netto pro Monat (14-mal jährlich) gerechnet werden. Dass damit - sowie mit der dem Kläger zustehenden Abfertigung - die Kosten der angebotenen Wohnung unter Aufrechterhaltung eines angemessenen Lebensstandards bestritten werden können, wird vom Beklagten im Revisionsverfahren auch gar nicht mehr in Zweifel gezogen.

Soweit er hingegen meint, er wäre für die Zeit bis zum Antritt einer neuen Erwerbstätigkeit durch ihn und seine Gattin nicht in der Lage, die laufenden Wohnungskosten aufzubringen, ist ihm entgegenzuhalten, dass eine kurzfristige Einschränkung des Lebensstandards einer Kündigung nach § 18 Abs 7 HbG nicht entgegensteht. Selbst wenn man mit dem Beklagten davon ausgehen wollte, dass er in dieser Zeit Arbeitslosengeld von (nur) ca EUR 1.150 (= ca ATS 16.000) pro Monat beziehen würde - das Berufungsgericht ist von einem Arbeitslosengeld von rund S 20.000 pro Monat ausgegangen - so darf doch nicht unberücksichtigt bleiben, dass ihm aus seiner Abfertigung - auch bei sofortiger, vollständiger Zahlung des Grund- und Baukostenanteils - ein Betrag von rund S 45.000 verbliebe, die zusätzlich als Überbrückungshilfe für die Zeit bis zum Antritt eines neuen Dienstverhältnisses zur Verfügung steht. Unter den dargestellten Umständen sind die Vorinstanzen somit zu Recht von der Erschwinglichkeit der angebotenen Ersatzwohnung ausgegangen, die in vergleichbarer Art unbestrittenermaßen (§ 267 Abs 1 ZPO) auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht günstiger zu erlangen wäre.Soweit er hingegen meint, er wäre für die Zeit bis zum Antritt einer neuen Erwerbstätigkeit durch ihn und seine Gattin nicht in der Lage, die laufenden Wohnungskosten aufzubringen, ist ihm entgegenzuhalten, dass eine kurzfristige Einschränkung des Lebensstandards einer Kündigung nach Paragraph 18, Absatz 7, HbG nicht entgegensteht. Selbst wenn man mit dem Beklagten davon ausgehen wollte, dass er in dieser Zeit Arbeitslosengeld von (nur) ca EUR 1.150 (= ca ATS 16.000) pro Monat beziehen würde - das Berufungsgericht ist von einem Arbeitslosengeld von rund S 20.000 pro Monat ausgegangen - so darf doch nicht unberücksichtigt bleiben, dass ihm aus seiner Abfertigung - auch bei sofortiger, vollständiger Zahlung des Grund- und Baukostenanteils - ein Betrag von rund S 45.000 verbliebe, die zusätzlich als Überbrückungshilfe für die Zeit bis zum Antritt eines neuen Dienstverhältnisses zur Verfügung steht. Unter den dargestellten Umständen sind die Vorinstanzen somit zu Recht von der Erschwinglichkeit der angebotenen Ersatzwohnung ausgegangen, die in vergleichbarer Art unbestrittenermaßen (Paragraph 267, Absatz eins, ZPO) auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht günstiger zu erlangen wäre.

Zur Revision der klagenden Partei:

Zu Recht wendet sich die klagende Partei gegen die Abweisung des Räumungsbegehrens durch das Berufungsgericht. Soweit dieses dahin argumentiert hat, eine Räumungsverpflichtung des Beklagten komme deswegen nicht in Betracht, weil die klagende Partei verpflichtet wäre, ihm die bisherige Dienstwohnung im Sinne ihres Angebots als Ersatzwohnung zu überlassen, übersieht es, dass das bloße Angebot der klagenden Partei, einen (inhaltlich bestimmten) Vertrag über die Benützung der Wohnung mit dem Beklagten abzuschließen, noch keinen Rechtstitel darstellt, der dem Beklagten ein Benützungsrecht einräumt. Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Beklagte dieses Vertragsanbot - zumindest bedingt für den Fall der Rechtswirksamkeit der Kündigung des Dienstverhältnisses - angenommen hätte. Dem gekündigten Hausbesorger steht es ja durchaus frei, die ihm angebotene Ersatzwohnung abzulehnen und sich auf dem Wohnungsmarkt eine andere (etwa eine kleinere und billigere) Wohnmöglichkeit zu suchen.

Solange eine Erklärung des Hausbesorgers, das Vertragsangebot seines bisherigen Dienstgebers anzunehmen, nicht vorliegt, ist zugleich mit der Aufrechterhaltung der Kündigung des Dienstvertrages im Urteil auch die Verpflichtung zur Räumung der bisherigen Dienstwohnung auszusprechen, was sich aus dem Verweis auf die §§ 562 ff ZPO in § 22 Abs 1

HbG ergibt. Die gegenteilige Auffassung führte dazu, dass das Räumungsbegehren stets abzuweisen wäre, sofern der Hausbesorger den ihm angebotenen Vertrag über eine Ersatzwohnung nicht abschließt, was regelmäßig zu einem weiteren Räumungsverfahren führen müsste, sofern der (gekündigte) Hausbesorger die Wohnung nicht freiwillig verlässt. Für eine solche Beeinträchtigung der Rechtsposition des Hauseigentümers bestünde keine sachliche Rechtfertigung. Der gekündigte Hausbesorger kann einen Räumungsausspruch ja schon allein dadurch vermeiden, dass er während des Verfahrens - allenfalls bedingt - das Vertragsanbot des Hauseigentümers annimmt, an das dieser jedenfalls bis zum Schluss der Verhandlung erster Instanz gebunden ist (MietSlg 28.406/8 = EvBl 1976/651). Kommt es erst später zu einem gültigen Vertragsabschluss, kann eine allenfalls dennoch betriebene Räumungsexekution unter Berufung auf den geänderten Sachverhalt mit Klage nach § 35 EO bekämpft werden. Damit sind die schutzwürdigen Interessen des gekündigten Hausbesorgers ausreichend gewahrt.Solange eine Erklärung des Hausbesorgers, das Vertragsangebot seines bisherigen Dienstgebers anzunehmen, nicht vorliegt, ist zugleich mit der Aufrechterhaltung der Kündigung des Dienstvertrages im Urteil auch die Verpflichtung zur Räumung der bisherigen Dienstwohnung auszusprechen, was sich aus dem Verweis auf die Paragraphen 562, ff ZPO in Paragraph 22, Absatz eins, HbG ergibt. Die gegenteilige Auffassung führte dazu, dass das Räumungsbegehren stets abzuweisen wäre, sofern der Hausbesorger den ihm angebotenen Vertrag über eine Ersatzwohnung nicht abschließt, was regelmäßig zu einem weiteren Räumungsverfahren führen müsste, sofern der (gekündigte) Hausbesorger die Wohnung nicht freiwillig verlässt. Für eine solche Beeinträchtigung der Rechtsposition des Hauseigentümers bestünde keine sachliche Rechtfertigung. Der gekündigte Hausbesorger kann einen Räumungsausspruch ja schon allein dadurch vermeiden, dass er während des Verfahrens - allenfalls bedingt - das Vertragsanbot des Hauseigentümers annimmt, an das dieser jedenfalls bis zum Schluss der Verhandlung erster Instanz gebunden ist (MietSlg 28.406/8 = EvBl 1976/651). Kommt es erst später zu einem gültigen Vertragsabschluss, kann eine allenfalls dennoch betriebene Räumungsexekution unter Berufung auf den geänderten Sachverhalt mit Klage nach Paragraph 35, EO bekämpft werden. Damit sind die schutzwürdigen Interessen des gekündigten Hausbesorgers ausreichend gewahrt.

Da sich somit auch das Räumungsbegehren als berechtigt erweist, war die Entscheidung des Erstgerichts - einschließlich des Kostenausspruchs - wiederherzustellen.

Zur Kostenentscheidung:

Darüber hinaus hat die vollständig obsiegende klagende Partei gemäß den§§ 2 Abs 1 ASGG, 50 Abs 1, 41 Abs 1 ZPO Anspruch auf Ersatz der ihr im Rechtsmittelverfahren entstandenen Kosten. Die Kostenbemessungsgrundlage beträgt 1.740 EUR (§ 10 Abs 2 lit a RATG).Darüber hinaus hat die vollständig obsiegende klagende Partei gemäß den Paragraphen 2, Absatz eins, ASGG, 50 Absatz eins,, 41 Absatz eins, ZPO Anspruch auf Ersatz der ihr im Rechtsmittelverfahren entstandenen Kosten. Die Kostenbemessungsgrundlage beträgt 1.740 EUR (Paragraph 10, Absatz 2, Litera a, RATG).

Textnummer

E68672

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:009OBA00013.03G.0226.000

Im RIS seit

28.03.2003

Zuletzt aktualisiert am

12.12.2012

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