

# TE OGH 1985/5/23 6Ob585/85

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.05.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Resch, Dr.Schobel, Dr.Riedler und Dr.Schlosser als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A B C, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft m.b.H., Innsbruck, Gumpppstraße 47, vertreten durch Dr.Lisbeth Lass, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Otto D, Bundesbahnpensionist, Innsbruck, Amraserstraße 128 a, vertreten durch Dr.Johann Paul Cammerlander, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Aufkündigung einer Wohnungsmiete infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 31.Oktobe 1984, GZ 2 a R 479/84-12, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 20.Juli 1984, GZ 11 C 1584/83-7, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht stattgegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 2.414,70 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten an Umsatzsteuer 219,50 S) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei ist eine gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, die vom Dienstgeber des Beklagten Ende 1952 niedriger verzinsliche Baukostendarlehen zur Errichtung einer Wohnanlage mit 70 Wohnungen erhalten und sich dagegen verpflichtet hat, 'mindestens auf die Dauer von fünfzig Jahren vom Vertragsschluß ab, alle mit Hilfe des Darlehens errichteten Wohnungen nur an aktive.... -bedienstete' (nämlich der Darlehensgeberin) zu vermieten, die von der Darlehensgeberin namentlich bestimmt werden. Dabei hatte sich die klagende Partei 'in den Mietverträgen das Kündigungsrecht zu sichern, falls ein Mieter aus dem aktiven.....-Dienste ausscheidet.'

Darüber hinaus gestand die Darlehensgeberin der klagenden Partei das Recht zu, 'Mieter, auch wenn sie sich noch im aktiven....-Dienst befinden, nach § 19, P (2), 1, 2, 3, 4, 4 a, 7, 10 und 13 des Mietengesetzes zu kündigen'; bei Änderung der Mietengesetzgebung sollten deren analoge Bestimmungen in Kraft treten. Die in der Aufkündigung näher beschriebene, aus drei Zimmern, Küche, Flur, Bad und WC bestehende Dachgeschoßwohnung Nr.70 samt Kellerabteil bewohnte vom Jahre 1954 bis Ende November 1963 ein Dienstnehmer des zuweisungsberechtigten Dienstgebers. Der Beklagte bewarb sich im Spätherbst 1963 als Dienstnehmer bei seinem Dienstgeber um eine Wohnung. Der Dienstgeber wies dem Beklagten zunächst eine andere Wohnung zu, genehmigte in der Folge einen Wohnungstausch zwischen dem Vorbenutzer der nun aufgekündigten Wohnung und dem Beklagten und wies diesem solcherart die nun aufgekündigte Wohnung zu.

Der Beklagte schloß über die Benutzung der nun aufgekündigten Wohnung mit der Klägerin einen Mietvertrag. Nach

der hierüber errichteten Urkunde vom 19./20. Februar 1964 sollte das Vertragsverhältnis mit 1. Dezember 1963 beginnen, ein bestimmter Endtermin wurde nicht festgelegt. Nach dem Inhalt der Vertragsurkunde, in der einleitend das 'ausschließliche Einweisungsrecht' des Dienstgebers an der Wohnung hervorgehoben wurde, nahm der Beklagte zur Kenntnis, 'daß das Ausscheiden aus dem Dienstverhältnis zu .... gemäß §§ 5 und 6 des Darlehensvertrages vom 19. Dezember 1952 zwischen diesem und der Vermieterin einen Kündigungsgrund darstellt. Die Ruhestandsversetzung gilt in diesem Fall nicht als Ausscheiden aus dem Dienstverhältnis....'. Der Beklagte bezog um die Jahreswende 1963/64 mit seiner Ehefrau und seinen beiden Kindern die ihm vom Dienstgeber zugewiesene Wohnung. Er lebte dort mit den genannten Familienangehörigen im gemeinsamen Haushalt. Im Jahre 1970 zog er jedoch unter Aufhebung der häuslichen und ehelichen Gemeinschaft aus der Wohnung aus und überließ diese seiner Ehefrau. Diese zahlte von da an den Mietzins. Spätestens seit Anfang 1972 war der klagenden Partei bekannt, daß der Beklagte selbst nicht mehr in der nun aufgekündigten Wohnung wohnt. Anfang des Jahres 1981 brachte der Beklagte eine auf § 55 Abs3 EheG gestützte Scheidungsklage ein. Im Zuge des darüber eingeleiteten Verfahrens schloß der Beklagte mit seiner Ehefrau für den Fall der rechtskräftigen Scheidung am 13. Mai 1981 einen gerichtlich protokollierten Vergleich. Der zweite Punkt dieses Vergleiches lautet:

'Der....(nunmehrige Beklagte) 'tritt sämtliche Rechte welcher Art immer an der ehelichen Wohnung.... an Gertrud D ab.' Die Ehe des Beklagten wurde (mit dem Urteil vom 13. Mai 1981, verkündet an diesem Tage, nach protokolliertem Rechtsmittelverzicht Urteilsausfertigung an die Parteienvertreter zugestellt am 27. bzw. 29. Mai 1981) geschieden. Der Dienstgeber erfuhr durch andere Bedienstete vom Scheidungsverfahren des Beklagten. Mit Schreiben vom 9. Februar 1983 teilte er der geschiedenen Ehefrau des Beklagten mit, daß Wohnungen, die von geschiedenen Gattinnen bewohnt werden, nach Volljährigkeit der Kinder frei zu machen seien. Die geschiedene Ehefrau des Beklagten zahlte nach der Scheidung einige Male den Mietzins im eigenen Namen ein, auf den auch die Zahlscheine gelautet hatten. In der Folge erhielt die geschiedene Ehefrau des Beklagten von der klagenden Partei wieder Zahlscheine, die auf den Namen des Beklagten lauteten. Die klagende Partei teilte der geschiedenen Ehefrau des Beklagten auf deren Anfrage mit, Wohnungsmieter sei immer noch der Beklagte. Daraufhin änderte die geschiedene Ehefrau des Beklagten auf den vorgedruckten Zahlscheinen jeweils handschriftlich den Namen. Die mittels elektronischer Datenverarbeitung geführte Mietzinsbuchhaltung der klagenden Partei erfaßte diese handschriftliche Änderung auf den Zahlscheinen nicht. Beim Dienstgeber des Beklagten sind im Bereich der zuweisungsberechtigten Stelle über 200 Dienstnehmer als wohnungssuchend gemeldet.

Die klagende Partei kündigte dem Beklagten die Wohnung zum 31. Januar 1984 gerichtlich auf. Dazu vertrat sie die Auffassung, daß die aufgekündigte Wohnung als Dienstwohnung im Sinne des § 88 Abs1 EheG anzusehen sei, der wohnungszuweisende Dienstgeber des Beklagten zu einer Weitergabe der Mietrechte an die geschiedene Ehefrau des Beklagten keine Zustimmung erteilt habe, der Beklagte selbst die Wohnung nicht mehr für seine Wohnbedürfnisse benütze, die Wohnung aber für einen der 200 als wohnungssuchend vorgemerkt anderen aktiven Dienstnehmer dringend benötigt werde.

Der über diese Aufkündigung ergangene Gerichtsbeschuß vom 30. November 1983 wurde dem Beklagten am 6. Dezember 1983 zugestellt. Der Beklagte erklärte am 13. Dezember 1983 seine Einwendungen zu gerichtlichem Protokoll. Er machte geltend, daß er seine Mietrechte im Zuge des Scheidungsverfahrens an seine geschiedene Ehefrau abgetreten habe, diese die Wohnung mit den beiden Kindern im Alter von 20 und 24 Jahren bewohne und dringend benötige. Im Laufe des Rechtsstreites wendete der Beklagte einen Mietrechtsübergang gemäß § 19 Abs4 MG und damit den Mangel seiner sogenannten passiven Legitimation zur Aufkündigung ein und behauptete, im übrigen habe die klagende Partei durch die Annahme der von der geschiedenen Ehefrau des Beklagten getätigten Mietzinszahlungen schlüssig einer Fortsetzung des Mietverhältnisses mit ihr zugestimmt. Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam. Das Berufungsgericht änderte nach teilweiser Beweiswiederholung dieses Urteil im Sinne einer Aufhebung der Aufkündigung ab. Dazu sprach es aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 15.000 S, nicht aber 300.000 S übersteigt und daß die Revision nach § 502 Abs4 Z 1 ZPO zulässig sei.

In der rechtlichen Beurteilung hatte das Erstgericht das zwischen den Streitteilen über die Benützung der nun aufgekündigten Wohnung begründete Rechtsverhältnis als rein privatrechtlich gewertet. (Es hat in diesem Sinne, wenn auch nicht sprachmäßig, so doch in den Entscheidungsgründen ausdrücklich, die Einrede der Unzulässigkeit des Rechtsweges verworfen.) Das Wohnrechtsverhältnis sah das Erstgericht dadurch als gekennzeichnet an, daß es dem Beklagten so wie allen anderen Nutzungsberechtigten an Wohnungen derselben Hausanlage nur wegen seiner

Dienstnehmer-Eigenschaft eingeräumt worden sei, wobei das Entgelt weit unter dem für eine entsprechende Wohnung üblichen Mietzins liege. Daraus folgte das Erstgericht, daß dem Beklagten, wenn auch bloß mittelbar durch die dem Dienstgeber gegenüber vertraglich an dessen ausschließliches Einweisungsrecht gebundene klagende Partei, eine 'Werkwohnung' vermietet worden sei, wobei eine vertraglich bedogene Abhängigkeit der Vertragsdauer vom Bestand des arbeitsrechtlichen Verhältnisses ohne Rücksicht auf entgegenstehende mieten-gesetzliche Regelungen beachtlich sei. Das Sonder-Wohnrechtsverhältnis sei kündbar. Die Kündigung sei auch wegen mangelnden Wohnbedürfnisses des Beklagten (in Analogie zu § 80 Abs5 Z 4 BDG 1979) gerechtfertigt. Träger des Nutzungsrechtes sei ungeachtet seines Auszuges aus der nun aufgekündigten Wohnung und seiner Erklärung gegenüber seiner Ehefrau in dem im Scheidungsverfahren abgeschlossenen Vergleich der Beklagte geblieben. Der wohnungseinweisungsberechtigte Dienstgeber habe (einer Vertragsübernahme durch die geschiedene Ehefrau des Beklagten) niemals zugestimmt und sei hiezu auch nicht befragt worden. Der Beklagte sei daher auch zur Aufkündigung passiv legitimiert gewesen.

Das Berufungsgericht hob in seiner rechtlichen Beurteilung hervor, daß dem Beklagten kein öffentlich-rechtlicher Wohnungsbenützungstitel zustehe. Das Wohnungsbenützungsrecht sei dem Beklagten zwar als einem Dienstnehmer des gegenüber der klagenden Partei zuweisungsberechtigten Dienstgebers eingeräumt worden, aber nicht gleichzeitig mit der Begründung des Dienstverhältnisses sondern erst später, ohne daß dem Beklagten ein Rechtsanspruch auf Überlassung der Wohnung zugestanden wäre. Der Bestand des Dienstverhältnisses sei zwar für die Begründung des Wohnungsbenützungsrechtes maßgebend gewesen, im übrigen sei die Koppelung des Benützungsrechtes mit dem Dienstvertrag nur durch die Vereinbarung eines besonderen Kündigungsgrundes vertraglich festgelegt worden. Der zwischen den Streitteilen zustandegekommene Vertrag sei ein selbständiger, mit dem Dienstverhältnis gekoppelter Mietvertrag. Als solcher sei er mangels eines gesetzlich festgelegten Ausnahmetatbestandes den Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes unterlegen. Damit sei auch § 19 Abs4 MG anwendbar gewesen. Dieser Tatbestand sei bereits 1970 erfüllt worden. Spätestens sei aber mit dem im Jahre 1981 im Scheidungsverfahren abgeschlossenen Vergleich der Mietrechtsübergang gemäß § 19 Abs4 MG eingetreten. § 88 Abs1 EheG beschränke nur das gerichtliche Zuweisungsrecht im Aufteilungsverfahren, hindere aber nicht eine 'vertragliche' Mietrechtsabtretung. Das Mietrecht an der nun aufgekündigten Wohnung sei noch vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes auf die geschiedene Ehefrau des Beklagten übergegangen. Der Beklagte sei daher zur Aufkündigung passiv nicht legitimiert. Im übrigen wäre auch der Tatbestand nach § 19 Abs2 Z 10 MG (§ 30 Abs2 Z 4 MRG) nicht erfüllt.

Die klagende Partei ficht das abändernde Berufungsurteil aus dem Revisionsgrund nach § 503 Abs2 ZPO mit einem auf Wiederherstellung des Urteiles erster Instanz gerichteten Abänderungsantrag und einem hilfsweise gestellten Aufhebungsantrag an.

Der Beklagte strebt die Bestätigung der angefochtenen Entscheidung an.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Streitteile haben über die Nutzung der nun aufgekündigten Wohnung im Februar 1964 einen Vertrag geschlossen, den sie nicht nur als Mietvertrag bezeichneten, sondern inhaltlich auch nach diesem Vertragstyp gestalteten. Der Beklagte hatte sich als Dienstnehmer an seinen Dienstgeber um Zuweisung der Wohnung in einer Anlage gewendet gehabt, in der grundsätzlich nur Dienstnehmer auf Weisung des Dienstgebers untergebracht wurden. Die Streitteile haben in ihrem Vertrag einleitend auf die vertragliche Bindung der klagenden Partei an das 'ausschließliche Einweisungsrecht' des Dienstgebers des Beklagten hingewiesen und ausdrücklich festgehalten, daß das Ausscheiden des Mieters aus dem Dienstverhältnis einen Kündigungsgrund darstelle, die Ruhestandversetzung aber in diesem Zusammenhang nicht als Ausscheiden aus dem Dienstverhältnis gelte. Damit haben sowohl die Streitteile als auch der Dienstgeber des Beklagten den Zusammenhang des als Miete ausgestalteten Wohnungsnutzungsverhältnisses mit dem Dienstverhältnis des Beklagten durch einander ergänzende Rechtsgeschäftserklärungen zum Ausdruck gebracht.

Bis zum Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes war eine auf diese Weise mit dem Dienstverhältnis eines Mieters unmittelbar zum Bestandgeber oder zu einem diesem gegenüber hinsichtlich der Wohnungsvergabe weisungsberechtigten Dritten zusammenhängende Wohnungsmiete als allgemeiner Sondervertragstyp nicht gesetzlich geregelt.

Soweit diese spezifische Gestaltung des einem Dienstnehmer eingeräumten Wohnungsbenützungsrechtes in der Literatur behandelt wurde, wurde es mit dem aus der Rechtssprache des (deutschen) Bürgerlichen Gesetzbuches BGB

(§ 565 b) entlehnten Ausdruck 'Werkmietvertrag' bezeichnetet (Wachter, Rechtsprobleme bei Dienst-, Natural-, Werks- und Mietwohnungen von Arbeitnehmern 2 , spricht auf Seite 45 unter 2.3.2.4.2 von 'mittelbaren Werksmietwohnungen; Zingher ÖJZ 1983,349 ff gebraucht im Titel seiner Abhandlung die Bezeichnung 'Werkmietwohnung'; Krejci hatte vordem in seiner in dem von Tomandl im Rahmen der Wiener Beiträge zum Arbeits- und Sozialrecht herausgegebenen Band 'Betriebliche Sozialleistungen' veröffentlichten Abhandlung 'Einige Fragen zum Dienstwohnungsrecht', S 121 ff, im Abschnitt Dreiecksverhältnisse (S 130 FN 22) den Ausdruck 'Dienstwohnungsrecht' verwendet.

Die Rechtsprechung war geneigt, ohne weitere Unterscheidungen nicht nur Wohnraumüberlassungsvereinbarungen als unselbständige Teile eines Dienstvertrages, sondern auch selbständige, mit dem Bestand des Dienstverhältnisses in ein vertragliches Abhängigkeitsverhältnis gestellte Wohnungsnutzungsverhältnisse schlechthin von der Unterworfenheit unter das Mietengesetz auszunehmen, in dem entweder der Vertragstyp Miete verbal gelegnet (JBl 1929,125 mit der Bemerkung von Bachrach; SZ 30/59, Arb.7859

u. v.a.) oder aber der arbeitsrechtliche Zweck der Wohnungszuweisung als bestimmd erklärt wurde (SZ 34/182, Arb.8859 u.v.a.). Diese Rechtsprechung, die sich zum Teil auf Klang in seinem Komm. 2 V, 16 stützte, fand ebenso wie der von Krejci (a.a.O. 153) unternommene Versuch einer argumentativen Rechtfertigung sachliche Kritik (vgl. Wachter a.a.O. 32 f und Würth in Rummel ABGB § 1090 Rdz 12). Die Anfechtung des Berufungsurteiles ist gemäß § 503 Abs2 ZPO auf die Geltendmachung der unrichtigen Lösung einer nach§ 502 Abs4 Z 1 ZPO qualifizierten Rechtsfrage beschränkt. Als solche wertet die Revisionswerberin die Anwendbarkeit des § 19 Abs4 MG mit Rücksicht auf die charakteristische Verbindung des Wohnungsnutzungsrechtes mit dem Dienstverhältnis des Beklagten, auf die konkrete vertragliche Ausgestaltung der Rechtsbeziehungen sowie letztlich mit Rücksicht auf die anerkannte Gemeinnützigkeit der klagenden Partei; andererseits in der Bindung der klagenden Partei sowie des Dienstgebers durch die vergleichsweise Einigung des Beklagten mit seiner Ehefrau im Zuge des Scheidungsverfahrens und in der Beurteilung des Kündigungsgrundes.

Die näher vereinbarte Auflösbarkeit des Mietverhältnisses über die (mittelbare) Werkmietwohnung im Falle des Wegfalles der Betriebszugehörigkeit des Mieters allein vermochte eine sonst bestehende Unterworfenheit des Vertragsverhältnisses unter die zwingenden Regelungen des Mietengesetzes nicht aufzuheben (vgl. Würth a.a.O). Das Vorliegen eines sonstigen, die Anwendung der Kündigungsbeschränkungen nach dem Mietengesetz ausschließenden Sachverhaltes hat die klagende Partei nicht einmal behauptet. Das Mietverhältnis wurde allerdings im Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis des Mieters begründet. Dazu stelle das Erstgericht - vom Beklagten unbekämpft - fest, daß der 1964

vereinbarte und im Zeitpunkt der Aufkündigung vorgeschriebene Mietzins - ohne zahlennäßige Feststellungen hiezu - 'weit unter dem ortsüblichen Maße' liege.

Ein Mietverhältnis, bei dem im Falle der nachehelichen Aufteilung gemäß§ 88 Abs1 EheG nur mit Zustimmung des Dienstgebers oder des für die Vergabe der Dienstwohnung zuständigen Rechtsträgers die Vertragsstellung des Mieters vom Dienstnehmer auf dessen geschiedenen Ehegatten übertragen werden könnte, müßte bei Vermeidung nicht zu rechtfertigender Wertungsunterschiede von einem gesetzlichen Mietrechtsübergang zufolge eines überlassungsaktes, an dem der im § 88 Abs1 EheG genannte Dienstnehmer oder Rechtsträger nicht zustimmend mitwirkte, ausgenommen bleiben. Es wäre nämlich kein vernünftiger Grund erkennbar, die rechtliche anerkannten Interessen des Dienstgebers in Ansehung der Person des an der Wohnung Nutzungsberchtigten im Falle einer durch Richterspruch aufgelösten Ehe des Dienstnehmers in anderer Weise zu berücksichtigen, als im Falle einer dem Bande noch aufrechten Ehe des Dienstnehmers.

Wäre daher die aufgekündigte Wohnung durch eines der drei im§ 88 Abs1 EheG genannten Kriterien bestimmt, wäre ein Mietrechtsübergang kraft Erfüllung des Tatbestandes nach § 19 Abs4 MG durch eine im Vergleich vom 13.Mai 1981 vom Beklagten unter Bezugnahme auf einen bereits Jahre zuvor erfolgten Auszug abgegebene ausdrückliche Überlassungserklärung ohne Zustimmung des Dienstgebers oder der klagenden Partei ebenso ausgeschlossen wie eine Bindung des Dienstgebers oder der klagenden Partei an eine ohne ihre Mitwirkung zustandegekommene Einigung des Beklagten mit seiner geschiedenen Ehefrau (EvBl 1984/92).

Ein Mietrechtsübergang kraft § 19 Abs4 MG vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 15.Juni 1978 über Änderungen des Ehegattenerbrechts, Ehegüterrechts und des Ehescheidungsrechts, BGBl. Nr.280, also etwa schon im

Jahre 1970, wäre nicht an der Verträglichkeit mit § 88 Abs1 EheG, sondern an der Vereinbarlichkeit mit § 4 der 6.DVEheG zu beurteilen. Wenn auch nach dieser Bestimmung als Dienst- oder Werkwohnung nur eine Wohnung umschrieben erschien, 'die die Ehegatten auf Grund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses innehaben, das zwischen einem von ihnen und einem Dritten besteht', kann mangels Unterscheidung unter den inzwischen herausgearbeiteten Spielarten (vgl. Krejci und Wachter a. a.O) auch die Werkmietwohnung als vom Zuweisungserfordernis des Dienstgebereinverständnisses betroffen angesehen werden. Es gilt daher für den Ausschluß des § 19 Abs4 MG dasselbe wie im Falle einer Eigenart der Wohnung nach § 88 Abs1 EheG.

Diese Überlegungen schlossen allerdings nicht aus, daß der Dienstgeber oder die klagende Partei in Kenntnis aller für den dem § 19 Abs4 MG zu unterstellenden Sachverhalt maßgeblichen Umstände oder der im gerichtlichen Vergleich vom 13.Mai 1981 festgelegten Vereinbarung des Beklagten mit seiner Ehefrau einer Mietrechtsübertragung zugestimmt hätten. Der Beklagte hat eine schlüssige Anerkennung seiner geschiedenen Ehefrau als neue Mieterin infolge Annahme der von dieser geleisteten Monatszahlungen geltend gemacht (AS 37). Die getroffenen Feststellungen erlauben die Annahme einer schlüssigen Zustimmung zu der am 13.Mai 1981 getroffenen Vereinbarung oder zu einem Mietrechtsübergang gemäß § 19 Abs4 MG nicht. Die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes, daß der Dienstgeber - oder die klagende Partei - eine derartige Zustimmung niemals erteilt haben, ließ die Beklagte auch im Rechtsmittelverfahren unwidersprochen.

Zur Beurteilung eines von der Aufkündigung wirksam erfolgten Mietrechtsüberganges auf die geschiedene Ehefrau des Beklagten erschien nach den angestellten Erwägungen die vom Erstgericht angenommene Qualifikation der Wohnung im Sinne des § 88 Abs1 Z 2 EheG erheblich. Die Wertung einer Miete als eines bloß geringfügigen, wesentlich unter dem ortsüblichen Maße liegenden Entgeltes ist rechtliche Beurteilung, zu der es der Feststellung des ortsüblichen Entgeltes bedürfte. In dieser Hinsicht läge ein Feststellungsmangel vor.

Die Frage der sogenannten Passivlegitimation des Beklagten (im Gegensatz zu den Ausführungen im erstinstanzlichen Urteil keine Prozeß- sondern eine bloße Sachvoraussetzung) bedarf aber keiner Erörterung, weil die Hilfsbegründung des Berufungsgerichtes zutrifft, daß es zur Aufkündigung eines wichtigen Grundes bedarf und die von der klagenden Partei geltend gemachten Umstände keinen solchen wichtigen Grund darstellen.

Zur Frage des Mietrechtsüberganges wurde bereits ausgeführt, daß das Mietverhältnis grundsätzlich den Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes unterworfen war.

Unabhängig davon ist aber den Regelungen des konkreten Mietvertrages in ihrer Gesamtheit zwar einerseits die Parteienabsicht einer Koppelung des Wohnungsnutzungsrechtes mit der Dauer der Betriebszugehörigkeit des Beklagten zum Unternehmen des Dienstgebers, aber ebenso auch der Geschäftszweck einer von der erwähnten zeitlichen Beschränkung abgesehen grundsätzlich auf Dauer ausgerichteten Wohnbedarfsdeckung des Beklagten zu entnehmen. Dabei begreift die Einräumung des Nutzungsrechtes an einer Werkmietwohnung mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung den Geschäftszweck in sich, daß der Nutzungsberechtigte nicht bloß seinen höchstpersönlichen Wohnbedarf in den überlassenen Räumlichkeiten befriedige, sondern dort auch das Wohnbedürfnis aller derer deckt, die ihm gegenüber einen familienrechtlichen Anspruch auf Wohnversorgung haben. (Der nicht festgestellte Inhalt der Mietvertragsregelung im § 18 setzt sogar die Mitbenützung der nur vom Ehemann gemieteten Wohnung durch eine Ehefrau voraus.) Aus diesem Grunde kann die Überlassung des Gebrauches der Wohnung durch den Beklagten an seine Ehefrau oder an seine geschiedene, aber im Sinne der nachehelichen Aufteilung anspruchsberechtigte Ehefrau kein Fall unbefugter Überlassung an einen Dritten sein.

Die ausdrückliche Vertragsbestimmung (§ 5 Z 4), das Ausscheiden des Mieters aus dem Dienstverhältnis stelle einen Kündigungsgrund dar, die Ruhestandsversetzung gelte in diesem Zusammenhang aber nicht als Ausscheiden aus dem Dienstverhältnis, zwingt zur objektiven Vertragsauslegung, daß es zur Wirksamkeit einer Kündigung durch den Vermieter nicht nur der Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist unter Beachtung des vereinbarten Kündigungstermines, sondern auch des Vorliegens eines wichtigen Grundes bedürfe. Der einzige ausdrücklich genannte wichtige Grund, der nicht auch eine sofortige Vertragsauflösung rechtfertige, ist der näher umschriebene Verlust der Betriebszugehörigkeit des Mieters im Sinne der Vertragsregelung nach § 5 Z 4 des Mietvertrages.

Dieser Tatbestand liegt unzweifelhaft nicht vor und wurde auch nicht als Kündigungsgrund geltend gemacht. Es braucht daher nicht geprüft zu werden, ob das Ausscheiden des Mieters aus dem Dienstverhältnis zum zuweisungsberechtigten Rechtsträger als ein bei Werkmietverträgen typischer Eigenbedarfsfall gemäß § 19 Abs6 MG

idF zur Zeit des Mietvertragsabschlusses (vor dem Mietrechtsänderungsgesetze) wirksam vereinbart werden konnte. Der Tatbestand nach § 19 Abs 2 Z 10 MG (§ 49 Abs1 MRG) oder der nach § 30 Abs2 Z 6 MRG ist nicht erfüllt.

Das Interesse des Dienstgebers, die nun aufgekündigte Werkmietwohnung zur Wohnversorgung eines anderen Betriebsangehörigen zu verwenden, kann keinesfalls als wichtiger Grund zur Auflösung des Mietverhältnisses mit einem rechtsbesitzenden Betriebsangehörigen gewertet werden.

Die Revisionswerberin verkennt in ihren Rechtsmittelausführungen zu § 80 BDG 1979 den Mietvertragscharakter des über die Werkmietwohnung geschlossenen Nutzungsvertrages.

Der Revision war ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E05902

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

ECLI:AT:OGH0002:1985:0060OB00585.85.0523.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19850523\_OGH0002\_0060OB00585\_8500000\_000

**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)