

Aktenzeichen: 2 AZR 396/91
Bundesarbeitsgericht 2. Senat

Urteil vom 19. März 1992
- 2 AZR 396/91 -

I. Arbeitsgericht
Hamburg

Urteil vom 05. September 1990
- 11 Ca 113/90 -

II. Landesarbeitsgericht
Hamburg

Urteil vom 31. Januar 1991
- 7 Sa 100/90 -

Für die Amtliche Sammlung: Nein
Für die Fachpresse : Nein
Für das Bundesarchiv : Nein

Entscheidungsstichwort:

Betriebsübernahme eines Mietshauses

Gesetz:

BGB §§ 613 a, 705 f., 420 f.; ZPO §§ 59, 62, 286

Leitsätze:

K e i n e

Hinweise des Senats:

Mietshaus als Betrieb, Arbeitgeberstellung des Vermieters, Haftung eines einzelnen BGB-Gesellschafters, Abgrenzung Anscheins- und Indizienbeweis (Anschluß an Senatsurteil vom 9. September 1982 - 2 AZR 253/80 - BAGE 40, 145 = AP Nr. 1 zu § 611 BGB Hausmeister)



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze (mobile App)
Über 100.000 Urteile



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

2 AZR 396/91

7 Sa 100/90 Hamburg

Verkündet am
19. März 1992

Noll,
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes!

U r t e i l

In Sachen

pp.

hat der Zweite Senat des Bundesarbeitsgerichts aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 19. März 1992 durch den Vorsitzenden Richter Hillebrecht, die Richter Triebfürst und Bitter sowie die ehrenamtlichen Richter Dr. Bensinger und Dr. Bobke-von Camen für Recht erkannt:



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 2 -

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
Landesarbeitsgerichts Hamburg vom 31. Januar 1991
- 7 Sa 100/90 - wird auf seine Kosten zurückge-
wiesen.

V o n R e c h t s w e g e n !

T a t b e s t a n d :

Die Klägerin war seit etwa 14 Jahren in einem Bürohaus in
der D straße , Hamburg tätig, das im Eigentum eines Herrn
Vakilzadeh stand, der bis zum 31. Dezember 1981 Inhaber einer
Firma mit Sitz in diesem Bürohaus war. Nach Auflösung seiner
Firma blieb Herr V Eigentümer des Hauses, das nunmehr an
verschiedene Firmen als Bürohaus vermietet wurde, wobei die Firma
A V gesellschaft mbH (AVG) mit der Verwaltung
des Hauses beauftragt wurde. Zum 1. Dezember 1989 fand hinsicht-
lich des Objekts D straße ein Eigentümerwechsel statt. Neue
Eigentümerin wurde eine BGB-Gesellschaft, deren Gesellschafter
der Beklagte und eine holländische Firma J D B.V.
sind. Die Klägerin hat den Beklagten als (Mit-)Betriebsübernehmer
nach § 613 a BGB wegen ihrer Vergütungsansprüche ab 1. Januar
1990 in Anspruch genommen.

Sie hat geltend gemacht, aus verschiedenen Schreiben zwi-
schen der AVG, der einschlägigen Berufsgenossenschaft und Herrn
V. ergebe sich, daß letzterer als Eigentümer des Objektes auch
ihr Arbeitgeber geblieben sei, und zwar unter Einbeziehung der
AVG als Verwalterin des Hauses. Bei den Verkaufsverhandlungen im
Herbst 1989 sei klar gewesen, daß ihr Arbeitsverhältnis ohne Kün-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 3 -

digung des Herrn V. auf den Erwerber des Hauses übergehe. Folglich habe die AVG zum 1. Januar 1990 bei der Übergabe des Objektes ihre Arbeitspapiere an die neue, von der BGB-Gesellschaft eingesetzte Verwalterin, die Firma Wootton GmbH übergeben, die ihre - der Klägerin - Arbeitsleistung auch weiter entgegengenommen habe. Sie sei vom 2. bis 12. Januar 1990 tätig gewesen und daran anschließend vom 15. Januar bis 2. Februar 1990 in Urlaub gegangen, wofür sie entsprechend der bisherigen Praxis eine Ersatzkraft engagiert und mit wöchentlich 170,-- DM verauslagend bezahlt habe. Anschließend habe sie bis zum 24. Februar 1990 die Arbeit wieder aufgenommen; seit dem Folgetag sei sie arbeitsunfähig erkrankt bis zum 20. April 1990. Gemäß den letzten Gehaltsabrechnungen für November und Dezember 1989 ergebe sich an Vergütung unter Einschluß von Lohnfortzahlung für die Gesamtzeit vom 1. Januar bis 6. April 1990 ein Betrag von 3.230,-- DM brutto zuzüglich Aufwendungsersatz in Höhe von 510,-- DM.

Zu ihrem Tätigkeitsbereich hat die Klägerin vorgetragen, sie sei für die Reinigung des Treppenhauses und der Gehwege - auch bei Schnee -, für die Überwachung der Funktionsfähigkeit der Beleuchtung im Treppenhaus und am Gebäude sowie der Feuerlöscher, für das Ablesen der Wasserzähler sowie die Überwachung der Müllanlagen zuständig gewesen, wobei der zeitliche Schwerpunkt ihrer Tätigkeit bei den Reinigungsarbeiten gelegen habe. Einen entsprechenden Feststellungsantrag auf Fortbestand dieses Arbeitsverhältnisses mit der BGB-Gesellschaft hat die Klägerin nach dem klageabweisenden Urteil des Landesarbeitsgerichts nicht weiter



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 4 -

verfolgt. Soweit für die Revisionsinstanz von Belang hat sie beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an sie, die Klägerin, 3.230,-- DM brutto und 510,-- DM nebst 4 % Zinsen zu zahlen.

Der Beklagte hat mit seinem Klageabweisungsantrag geltend gemacht, nicht Herr V., sondern die AVG sei Arbeitgeberin der Klägerin gewesen, wie sich aus verschiedenen im Prozeß vorgelegten Unterlagen ergebe. Bei den Verkaufsverhandlungen im Herbst 1989 sei eine Übernahme der Klägerin durch die BGB-Gesellschaft nicht zugesichert worden, vielmehr habe Herr V. lediglich die Bitte geäußert, einer Beschäftigung der Klägerin wohlwollend gegenüber zu stehen. Das Vorbringen der Klägerin über ihre bisherige Arbeit werde bestritten; sie habe allenfalls Reinigungsarbeiten für die Mieter des Objektes D straße ausgeführt. Er, der Beklagte, habe erst durch die Korrespondenz mit dem Prozeßbevollmächtigten der Klägerin Ende Januar 1990 und aufgrund eines Schreibens der Firma W erfahren, daß die Klägerin sich auf eine Betriebsübernahme berufe und die Vergütung als Hausmeisterin/Raumpflegerin geltend mache. Tatsächlich habe aber die mit der Hausverwaltung beauftragte Firma W schon mit Schreiben vom 2. Januar 1990 der AVG gegenüber unter Zurücksendung der Arbeitspapiere der Klägerin mitgeteilt, man sei an deren Weiterbeschäftigung nicht interessiert und werde eigenes Personal einsetzen. Die anfängliche Tätigkeit der Klägerin sei daher keinesfalls bewußt entgegengenommen worden. Vorsorglich sei allerdings im September 1990 nach dem zugunsten der Klägerin ergangenen erstinstanzlichen Urteil ein eventuell bestehendes Arbeitsverhältnis

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



- 5 -

aufgekündigt worden, worüber eine Kündigungsschutzklage anhängig sei.

Das Arbeitsgericht hat nach dem Klageantrag erkannt. Die hiergegen eingelegte Berufung des Beklagten ist hinsichtlich des jetzt noch im Streit stehenden Zahlungsanspruchs erfolglos geblieben. Mit der vom Landesarbeitsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte die (vollständige) Abweisung der Klage, während die Klägerin um Zurückweisung der Revision bittet.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die Revision ist nicht begründet. Das Landesarbeitsgericht hat zu Recht entschieden, der Beklagte schulde als (Mit-)Übernehmer des Bürohauses D straße in Hamburg der Klägerin die Vergütung bzw. Lohnfortzahlung für ihre ab 1. Januar 1990 in diesem Mietobjekt ausgeführten Dienste.

I. Das Landesarbeitsgericht hat seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt begründet: Der Zahlungsanspruch ergebe sich aus §§ 611, 613 a BGB, weil ein zwischen Herrn V. und der Klägerin bestehender Arbeitsvertrag mit der Übernahme des Mietobjektes auf den Beklagten und dessen Mitgesellschafterin, die Firma J D B.V. übergegangen sei. Für die Zahlungsverbindlichkeiten der Gesellschaft als Gesamthand hafte der Beklagte als Gesellschafter persönlich; dies sei jedenfalls für Zahlungsverbindlichkeiten aus einem Vertragsverhältnis anerkannt. Unabhängig von



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



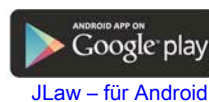
- 6 -

der dogmatischen Begründung der persönlichen Haftung eines BGB-Gesellschafters sei von Bedeutung, daß § 613 a BGB kein gesetzliches Schuldverhältnis begründe, sondern aus einem rechtsgeschäftlichen Betriebserwerb Folgen für bestehende Vertragsverhältnisse statuiere. Von einer Betriebsübernahme i. S. des § 613 a BGB sei im Anschluß an die Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (Urteil vom 16. Oktober 1987 - 7 AZR 519/86 - AP Nr. 69 zu § 613 a BGB) auszugehen. Der für den Betriebsbegriff notwendige arbeitstechnische Zweck sei im Fall eines fremdgenutzten Mietshauses darin zu erblicken, daß durch bestimmte Arbeitsleistungen ein sachgemäßer Zustand erhalten werden solle, welcher der Substanzerhaltung diene und die aus der Vermietung fließenden Einkünfte sicherstellen solle. Im Sinne dieser Zweckbestimmung sei die Klägerin in der Deichstraße 17 tätig geworden, da ihre Arbeitsleistung nicht ausschließlich die Räume einzelner Mieter betreffen, sondern unstreitig zumindest die Reinigung des Treppenhauses umfaßt habe. Ob die Klägerin aufgrund der überwiegend zu erbringenden Reinigungsarbeiten als Raumpflegerin oder aufgrund weiterer Tätigkeiten als Hausmeisterin zu qualifizieren wäre, sei demgegenüber nicht von Belang, da die Rechtsfolgen aus dem Betriebsübergang nicht von der Intensität der Aufgaben abhingen.

Für die Behauptung der Klägerin, daß ihr Arbeitsverhältnis mit dem früheren Betriebsinhaber V. fortbestanden habe, spreche der Beweis des ersten Anscheins. Unstreitig sei die Klägerin im Jahre 1976 für Herrn V. tätig geworden. Die Beschäftigung der Klägerin habe in der D traße über die Schließung des von Herrn V. betriebenen Handelsunternehmens hinaus bis ins Jahr 1990



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



angedauert. Soweit der Beklagte den Behauptungen der Klägerin bezüglich des Arbeitsverhältnisses bei Herrn V. entgegentrete, reiche ein einfaches Bestreiten nicht aus, vielmehr sei die Beibringung von Tatsachen erforderlich gewesen, die eine Abweichung von dem zugrundegelegten Geschehensablauf ernsthaft für möglich erscheinen ließen. Diesen Anforderungen genüge der Vortrag des Beklagten nicht. Wenn arbeitgebertypische Funktionen, wie die Zahlung von Gehalt und Sozialabgaben sowie die Anmeldung zur Berufsgenossenschaft von der AVG ausgeführt worden seien, so sei dies nichts Ungewöhnliches, sofern die Verwaltung eines vermieteten Hauses vom Eigentümer auf ein spezialisiertes Dienstleistungsunternehmen übertragen werde. Es sei im Arbeitsleben häufig anzutreffen, daß im Rahmen einer Dienstleistungsvereinbarung Arbeitgeberbefugnisse delegiert würden; die damit verbundene Aufspaltung von Arbeitgeberfunktionen führe nicht zwangsläufig zur Verschiebung oder Verdoppelung der Arbeitgeberstellung. Die wirtschaftliche und organisatorische Dispositionsbefugnis über die Arbeitsleistung sei bei Herrn V. verblieben, dem auch der wirtschaftliche Nutzen der Tätigkeit der Klägerin als Eigentümer des Hauses, an dessen Erhaltung und Vermietung er ein vorrangiges Interesse gehabt habe, zugefallen sei. Im übrigen sei der Beklagte dem darüber hinausgehenden Vortrag der Klägerin, Herr V. sei alleiniger Ansprechpartner für Urlaubs- und Gehaltsfragen gewesen und habe die Direktionsbefugnis auch nach der Aufgabe seines Handelsunternehmens ausgeübt, durch sein Bestreiten nicht hinreichend entgegengetreten. Von einer vollständigen Verlagerung der Arbeitgeberbefugnisse auf die AVG könne auch nicht im Hinblick auf deren Schreiben vom 15. März 1983 und ein an die Klägerin gerichtetes Schreiben vom 15. Juli 1983 ausgegangen werden. Die



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Auslegung dieser Schreiben ergebe nicht, daß Herr V. seine Arbeitgeberbefugnisse auf die AVG übertragen habe. Da die Klägerin dem Beklagten nach der Betriebsübernahme ihre Arbeitskraft konkludent angeboten habe, sei er außer seiner Mitgesellschafterin aus dem Arbeitsvertrag als Arbeitgeber zur Zahlung verpflichtet.

Demgegenüber könne allerdings nicht davon ausgegangen werden, zwischen den Parteien sei schon aufgrund der Arbeitsaufnahme der Klägerin Anfang 1990 konkludent ein Arbeitsverhältnis begründet worden. Denn der Klägerin sei schon nach ihrem eigenen Vortrag zu diesem Zeitpunkt bekannt gewesen, daß die Erwerber des Hauses an ihrer Weiterbeschäftigung nicht interessiert gewesen seien. Überdies falle ins Gewicht, daß für den Neuabschluß eines Arbeitsvertrages neben dem Betriebsübergang kein Raum sei. Eine weitergehende vertragliche Bindung des Beklagten sei nicht anzunehmen, zumal er als Vertreter der Erwerbergesellschaft aufgetreten sei.

II. Dem folgt der Senat im Ergebnis und teilweise auch in der Begründung; lediglich die Annahme eines prima-facie-Beweises ist verfehlt, ohne daß sich dies auf das vom Berufungsgericht gefundene Ergebnis auswirkt.

1. Der Beklagte rügt zunächst, das Landesarbeitsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, er hafte für Zahlungsverbindlichkeiten der Erwerbergesellschaft bezüglich des Bürohauses D straße , selbst wenn man zunächst einmal von der früheren Arbeitgebereigenschaft des Herrn V. sowie einem Betriebsübergang nach § 613 a BGB ausgehe. Eine solche Entscheidung enthalte inhaltlich die



Feststellung eines Arbeitsverhältnisses zwischen der Klägerin und der grundstückserwerbenden BGB-Gesellschaft. Damit werden jedoch der Grundsatz einer einheitlichen Entscheidung und § 62 ZPO verletzt: So habe das Landesarbeitsgericht auch die gegen ihn erhobene Feststellungsklage auf Fortbestand eines Arbeitsverhältnisses wegen der Gesamthandschuld, die nur gegenüber allen Gesellschaftern einheitlich erfolgen könne, als unzulässig abgewiesen.

Diese Rüge ist nicht begründet. Sie verkennt das Wesen einer BGB-Gesellschaft und geht zu Unrecht davon aus, die auf §§ 611, 615 BGB gestützte Leistungsklage könne nur einheitlich gegenüber dem Beklagten und seiner Mitgesellschafterin erhoben werden.

a) Der Gesellschaftsvertrag hat zwar neben den schuldrechtlichen Wirkungen nach § 705 BGB im Regelfalle (§ 718 BGB) die Folge, daß die für den Gesellschaftszweck bestimmten Vermögensgegenstände, wenn sie u. a. in Erfüllung der Beitragsverpflichtungen auf die Gesellschafter übertragen werden, Gesamthandvermögen aller Gesellschafter werden. Die Gesellschaft bedeutet daher nichts anderes als die Gesellschafter in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit, wenn auch "die Gesellschaft" keine eigene Rechtspersönlichkeit erlangt (BAGE 62, 246 = AP Nr. 4 zu § 705 BGB; Senatsurteil vom 5. März 1987 - 2 AZR 623/85 - AP Nr. 30 zu § 15 KSchG 1969, zu B III 4 der Gründe; BGHZ 72, 267, 271; BGHZ 79, 374, 377; Erman/Westermann, BGB, 8. Aufl., vor § 705 Rz 14, 15; Palandt/Thomas, BGB, 51. Aufl., § 705 Rz 17; Soergel/Hadding, BGB, 11. Aufl., vor § 705 Rz 14 sowie § 705 Rz 57). Träger der Arbeitgeberpflichten - allein um diese geht es bei der vorliegenden Leistungsklage - werden mithin die einzelnen Gesellschafter;



- 10 -

sie haften nach den allgemeinen Vorschriften der persönlichen Verpflichtung mehrerer, §§ 420 ff., 427, 431 BGB (Erman/Westermann, aaO, § 714 Rz 10; Palandt/Thomas, aaO, § 718 Rz 8; Soergel/Hadding, aaO, § 705 Rz 57 sowie § 714 Rz 29).

b) Insofern ist es nicht zutreffend, daß deren Zahlungsverpflichtungen nur einheitlich gegenüber allen Gesellschaftern, die die Klägerin nicht einmal kennt und die der Beklagte auch nicht abschließend benannt zu haben braucht, geltend gemacht und beurteilt werden könnten. Ob das auch für die Feststellung des Bestehens eines Arbeitsverhältnisses gilt, - vgl. die Ausführungen des Landesarbeitsgerichts zur Feststellungsklage -, kann dahingestellt bleiben (vgl. dazu etwa Rosenberg/Schwab, ZPO, 14. Aufl., § 50, S. 287; Zöllner/Vollkommer, ZPO, 17. Aufl., § 62 Rz 21), denn die Klägerin hat gegen das insoweit klageabweisende Prozeßurteil, das keine materiellrechtliche Wirkung zwischen den Parteien entfaltet, kein Rechtsmittel eingelegt. Diese Zweifel bestehen jedenfalls nicht für die gesamtschuldnerische Haftung, deren Sinn nach § 421 BGB gerade darin besteht, der Gläubiger solle die Leistung nach seinem Belieben von jedem der Schuldner fordern können (so BAGE 42, 398, 402 = AP Nr. 51 zu § 1 TVG Tarifverträge: Bau). Deshalb sind die Gesamtschuldner in der Regel auch nur einfache Streitgenossen nach § 59 ZPO (so BAGE 42, 398, 401, 405 = AP, aaO; vgl. ferner Palandt/Heinrichs, aaO, § 421 Rz 15; Soergel/Wolf, BGB, 12. Aufl., § 421 Rz 37; Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO, 50. Aufl., § 62 Anm. 2 C; Stein/Jonas/Leipold, ZPO, 20. Aufl., § 62 Rz 19; Zöllner/Vollkommer, aaO, § 62 Rz 17). Das gilt jedenfalls dann, wenn bei einer Klage gegen mehrere Gesamtschuldner lediglich über eine einheitliche Vorfrage



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

- hier das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses - zu befinden ist, und zwar gerade auch wenn sie bei einem Passivprozeß Träger einer Gesamthandgemeinschaft sind (so Zöllner/Vollkommer, aaO, § 62 Rz 10). So ist es auch vorliegend: Eine einheitliche Feststellung ist nach § 62 ZPO nämlich nur dann notwendig, wenn sich die Rechtskraft der Entscheidung auf alle Streitgenossen erstreckt, falls auch nur einer verklagt worden ist (vgl. Zöllner/Vollkommer, aaO, § 62 Rz 2, 3, 17). Das ist jedoch bei der gesamtschuldnerischen Haftung von BGB-Gesellschaftern nicht der Fall. Die Rechtskraft der Entscheidung über den auf §§ 611, 615 BGB gestützten Anspruch erstreckt sich vielmehr nur auf die Parteien des vorliegenden Rechtsstreites, § 325 ZPO (BAGE 42, 398, 401 = AP, aaO; Stein/Jonas/Leipold, aaO, § 62 Rz 4 ff.). Es blieb sowohl der Klägerin unbenommen, die Mitgesellschafterin des Beklagten ebenfalls zu verklagen oder nicht, ebenso wie dem Beklagten eine Streitverkündung nach § 72 ZPO zur Feststellung eines Ausgleichsanspruchs im Innenverhältnis (§ 426 BGB) gegen die Mitgesellschafterin möglich war. Der Bundesgerichtshof (BGHZ 54, 251, 254; 63, 51, 54 ff. und Beschluß vom 4. März 1985 - II ZB 3/85 - VersR 1985, 548, m. w. N.) hat nicht einmal bei einer Klage wegen einer Gesamtschuld gegenüber den Gesellschaftern der OHG eine notwendige Streitgenossenschaft angenommen (vgl. dazu auch Zöllner/Vollkommer, aaO, § 62 Rz 7, m. w. N.).

2. Entgegen einer weiteren Rüge der Revision ist das Landesarbeitsgericht zutreffend davon ausgegangen, es lägen die Voraussetzungen des § 613 a BGB aufgrund einer Übernahme des Mietshau-



- 12 -

ses von Herrn V. als bisherigem Arbeitgeber der Klägerin durch die BGB-Gesellschaft vor.

a) Zur Zeit des Verkaufs des Mietshauses D straße (die Revision spricht unrichtig von Nr.) war dessen Veräußerer, Herr V., tatsächlich Arbeitgeber der Klägerin. Die Revision rügt insoweit allerdings im Ansatz zu Recht eine Verletzung des § 286 ZPO, indem das Landesarbeitsgericht der Klägerin die Beweiserleichterung des prima-facie-Beweises habe zugute kommen lassen.

aa) Darauf beruht jedoch das angefochtene Urteil nicht. Der sogenannte Anscheins- oder auch prima-facie-Beweis ist in erster Linie im Schadenersatzrecht, vor allem im Zusammenhang mit § 823 BGB entwickelt worden und zur Anwendung gekommen (vgl. dazu Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, aaO, Anh. § 286 Anm. 3 B a; Erman/Sirp, aaO, § 249 Rz 130 f.; Palandt/Heinrichs, aaO, Vorbem. vor § 249 Rz 163; Palandt/Thomas, aaO, § 823 Rz 168 ff.; Staudinger/Medicus, BGB, 12. Aufl., § 249 Rz 247; MünchKomm-Grünsky, 2. Aufl., Vor § 249 BGB Rz 137, spricht davon, es handele sich um einen Indizienbeweis bei typischen Sachverhaltsgestaltungen). Ob man den Anscheinsbeweis im Vertragsrecht zum Nachweis allgemeiner Vertragsumstände vor allem im Bereich individueller Willensentschlüsse nutzbar machen kann (vgl. dazu auch BAGE 48, 345 = AP Nr. 41 zu § 613 a BGB; für die Abgrenzung zwischen einfacher und grober Fahrlässigkeit zweifelnd BAG Urteil vom 20. März 1973 - 1 AZR 337/72 - AP Nr. 72 zu § 611 BGB Haftung des Arbeitnehmers; BGH Urteile vom 9. November 1977 - IV ZR 160/76 -, JZ 1978, 111, 112 und vom 4. Oktober 1979 - VII ZR 319/78 -, NJW 1980,



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze (mobile App)
Über 100.000 Urteile



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

122), erscheint fraglich, braucht aber letztlich nicht vertieft zu werden.

bb) Vorliegend fehlt es schon an der Ausgangssituation, wonach ein typischer Geschehensablauf vorliegen muß, dessen Regelablauf ohne Ausschluß anderer denkbarer Möglichkeiten prima facie - gleichsam auf den ersten Blick - vermutet wird (BGH Urteile vom 21. November 1950 - I ZR 49/50 - NJW 1951, 70 und vom 28. April 1966 - III ZR 197/64 - NJW 1966, 1263; BGH Urteil vom 9. November 1977, aaO, m. w. N.). Es kann nicht als typischer Regelfall angesehen werden, daß die bis zur Firmeneinstellung bei Herrn V. tätige Klägerin auch nachher noch bei ihm und nicht etwa bei der das frühere Firmengrundstück verwaltenden AVG beschäftigt war (ähnlich BGH Urteil vom 4. Oktober 1979, aaO, m. w. N. bei der vertraglichen Regelung eines Einzelfalles, da dann ein atypischer Verlauf vorliege; ebenso BGHZ 24, 313, wenn zwei Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, wenn auch die eine wahrscheinlicher ist). Vielmehr sind beide Vertragsgestaltungen möglich: Die Tatsache, daß V. nicht mehr als Firmeninhaber in dem Bürohaus tätig war, sondern dieses an Dritte vermietete und durch die AVG verwalten ließ, läßt ebenso die Möglichkeit offen, daß das ursprünglich zwischen der Klägerin und V. begründete Arbeitsverhältnis nunmehr seitens der Klägerin mit der AVG fortgesetzt wurde. Es mag sein, daß der frühere Bestand des Arbeitsverhältnisses als gewisses Indiz dahin gewertet werden kann, daß man daran nach der Vermietung des Hauses nichts hat ändern wollen (vgl. dazu nachfolgend unter cc); ein derartiger Regelablauf kann aber nicht unterstellt werden.



- 14 -

cc) Auch ohne Anwendung des Anscheinsbeweises erweist sich jedoch die Schlußfolgerung des Landesarbeitsgerichts, V. sei nach wie vor Arbeitgeber der Klägerin gewesen, im Ergebnis als gerechtfertigt. Selbst wenn man mit der Revision davon ausgeht, der Beklagte habe die Behauptung der Klägerin, V. sei ihr alleiniger Ansprechpartner für Urlaubs- und Gehaltsfragen gewesen und habe das Direktionsrecht auch nach der Aufgabe seines Handelsunternehmens ausgeübt, mit Nichtwissen (§ 138 Abs. 4 ZPO) hinreichend bestritten, so konnte das Landesarbeitsgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (vgl. Senatsurteil vom 9. September 1982 - 2 AZR 253/80 - AP Nr. 1 zu § 611 BGB Hausmeister sowie BAG Urteil vom 16. Oktober 1987 - 7 AZR 519/86 - AP Nr. 69 zu § 613 a BGB, zu I 2 a der Gründe) davon ausgehen, es sei nichts Ungewöhnliches, wenn die Verwaltung eines vermieteten Hauses vom Eigentümer auf ein spezialisiertes Dienstleistungsunternehmen übertragen und in diesem Zusammenhang Arbeitgeberfunktionen - hier Auszahlung von Gehalt und Sozialabgaben sowie Anmeldung zur Berufsgenossenschaft - (auf die AVG) delegiert würden; die damit verbundene Aufspaltung von Arbeitgeberfunktionen führe nicht zwangsläufig zur Verschiebung der Arbeitgeberstellung. In diesem Zusammenhang hat das Landesarbeitsgericht nämlich zutreffend darauf abgestellt, für die Arbeitgeberstellung V.'s spreche wesentlich, daß ihm als Eigentümer des Mietshauses der wirtschaftliche Nutzen der Tätigkeit der Klägerin zugefallen sei, weil er ein vorrangiges Interesse an der Erhaltung und Vermietbarkeit des Hauses gehabt habe (ebenso für einen vergleichbaren Fall Senatsurteil vom 9. September 1982 - 2 AZR 253/80 - AP, aaO, mit zust. Anm. von Jahnke). Dies wird auch dadurch bestätigt, daß V. bei den Verkaufsverhandlungen mit

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

der BGB-Gesellschaft unstreitig zumindest darum bat, der Beschäftigung der Klägerin in demselben Gebäude wohlwollend gegenüberzustehen (nach der bisher nicht bewiesenen Darstellung der Klägerin soll ihre einvernehmliche Übernahme hierbei sogar ausdrücklich geregelt worden sein). Dazu bestand für ihn kaum eine Veranlassung, wenn die Klägerin tatsächlich gar nicht seine Arbeitnehmerin, sondern eine solche der AVG gewesen wäre. Letztlich spricht als Indiz (siehe oben) auch die frühere Arbeitgeberstellung V.'s eher dafür, daß man daran nicht ohne weiteres etwas hat ändern wollen.

dd) Dem stehen die Schreiben der AVG vom 15. März 1983 an die Berufsgenossenschaft (Bl. 22 VorA) und vom 15. Juli 1983 an die Klägerin (Bl. 80 VorA) inhaltlich nicht entgegen. Deren Auslegung durch das Landesarbeitsgericht wird seitens der Revision nicht gerügt. Das Landesarbeitsgericht geht demnach für den Senat bindend davon aus, die AVG sei stets nur als Vertreterin des Hauseigentümers V. aufgetreten (ebenso für den Fall einer Hausverwaltung: Senatsurteil vom 9. September 1982 - 2 AZR 253/80 - AP, aaO, zu II 2 der Gründe). Im Schreiben vom 15. März 1983 an die AVG ist zwar davon die Rede, die Klägerin sei "von uns (AVG) als nebenberufliche Hausmeisterin übernommen" worden; dagegen heißt es im Schreiben vom 15. Juli 1983 an die Klägerin, "im Zuge Ihrer Tätigkeit für Herrn Mo V. im Objekt D straße ... sind Sie bei der Verwaltungsberufsgenossenschaft ... versichert". Wenn das Landesarbeitsgericht dies (S. 16, 17 Entscheidungsgründe) unter Auswertung des gesamten Inhalts der Schreiben zusammenfassend dahin interpretiert hat, die Klägerin sei nach wie vor im Rahmen der Hausverwaltung von V. als Arbeitgeber weiterbeschäft-



- 16 -

tigt worden, also seine Arbeitnehmerin geblieben, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

b) Dieses Arbeitsverhältnis ist jedenfalls mit Wirkung vom 1. Januar 1990 auf die Erwerbergesellschaft übergegangen.

aa) Dabei ist der Beklagte nicht etwa schon aufgrund konkludenten Handelns in die Arbeitgeberstellung eingerückt. Dies hat das Landesarbeitsgericht zutreffend begründet, ohne daß die Klägerin eine Gegenrüge angebracht hat.

bb) Das Landesarbeitsgericht hat das Mietshaus D straße als Betrieb i. S. des § 613 a BGB qualifiziert. Dies entspricht der bisherigen Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts in ähnlichen Fällen (BAG Urteil vom 9. September 1982 - 2 AZR 253/80 - AP, aaO, zu II 4 a der Gründe, mit insoweit zustimmender Anm. von Jahnke, zu III 2; Senatsurteil vom 14. März 1985 - 2 AZR 115/84 - unveröffentlicht, zu II 1 a der Gründe; BAG Urteil vom 16. Oktober 1987 - 7 AZR 519/86 - AP Nr. 69 zu § 613 a BGB, zu II 2 a der Gründe). Die Revision beanstandet insofern nicht die grundsätzliche Annahme einer Betriebseigenschaft für ein fremdgenutztes Mietshaus, sondern rügt nur die berufliche Einordnung der Klägerin als Hausmeisterin; sie habe nämlich nur das Treppenhaus wöchentlich zu reinigen gehabt. Dieser Teil der klägerischen Tätigkeit ist unstreitig und entspricht den Feststellungen des Landesarbeitsgerichts (Entscheidungsgründe S. 13 unten). Das Landesarbeitsgericht hat darin unabhängig von der Bezeichnung als Hausmeistertätigkeit eine Arbeitsleistung gesehen, die dem arbeitstechnischen Zweck eines fremdgenutzten Mietshauses und damit



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



der Substanzerhaltung und der Sicherstellung der aus der Vermietung fließenden Einkünfte diene. Dies wird als solches von der Revision wiederum nicht bestritten.

cc) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (BAGE 47, 13, 20 = AP Nr. 39 zu § 613 a BGB, zu B II 2 b der Gründe; BAGE 48, 365, 371 = AP Nr. 42 zu § 613 a BGB, zu II 1 der Gründe; BAG Urteil vom 16. Oktober 1987 - 7 AZR 519/86 - AP Nr. 69 zu § 613 a BGB, zu II 2 a der Gründe) gehören zu einem Betrieb i. S. des § 613 a BGB nur die sächlichen und immateriellen Betriebsmittel, nicht auch die Arbeitnehmer; denn der Übergang der Arbeitsverhältnisse ist Rechtsfolge, nicht Tatbestandsvoraussetzung dieser Vorschrift. Ansonsten verbleibt es jedoch bei dem Betriebsbegriff, wie ihn Rechtsprechung und Rechtslehre entwickelt haben (BAGE 32, 14, 19 ff. = AP Nr. 4 zu § 111 BetrVG 1972, zu B II 1 b aa der Gründe, m. w. N.; BAGE 45, 259, 266 ff. = AP Nr. 4 zu § 23 KSchG 1969, zu I 2 a aa der Gründe). Danach ist unter Betrieb eine organisatorische Einheit zu verstehen, innerhalb derer der Arbeitgeber allein oder mit seinen Arbeitnehmern mit Hilfe von sächlichen und immateriellen Mitteln bestimmte arbeitstechnische Zwecke fortgesetzt verfolgt, die sich nicht in der Befriedigung des Eigenbedarfs erschöpfen. Die Übernahme der sächlichen und immateriellen Betriebsmittel kennzeichnet einen Betriebsübergang i. S. von § 613 a BGB dann, wenn auch der neue Inhaber mit ihnen und mit Hilfe der Arbeitnehmer bestimmte arbeitstechnische Zwecke verfolgen kann (BAG Urteil vom 16. Oktober 1987 - 7 AZR 519/86 - AP Nr. 69, aaO). Auch eine fremdgenutzte Wohnanlage mit mehreren Mietwohnungen kann nach dieser Begriffsbestimmung ein Betrieb sein (vgl. BAGE 40, 145,



155 = AP Nr. 1 zu § 611 BGB Hausmeister, zu II 4 a der Gründe; BAG Urteil vom 14. März 1985 - 2 AZR 115/84 - unveröffentlicht und BAG Urteil vom 16. Oktober 1987 - 7 AZR 519/86 - AP, aaO). Ihre rechtsgeschäftliche Übertragung kann folglich einen Betriebsübergang darstellen. Der Betriebsbegriff ist, wie schon aus dem Schutzzweck des § 613 a BGB folgt, im weitesten Sinne zu verstehen. Arbeitstechnischer Zweck eines Betriebes kann auch sein, ein fremdgenutztes Mietshaus in einem sachgemäßen Zustand zu erhalten, um die Substanz des Vermögensgutes zu erhalten und die aus der Vermietung fließenden Einkünfte sicherzustellen.

dd) Zu eben diesem Zweck hat die Klägerin nach den Feststellungen des Landesarbeitsgerichts ihren Beitrag geleistet. Sie hat danach nicht (nur), wie der Beklagte früher geltend gemacht hatte, in einzelnen Büros für die dortigen Mieter Reinigungsarbeiten durchgeführt, sondern für V.'s Mietshaus, der sie ja nicht von ungefähr bei der Verwaltungsberufsgenossenschaft hat anmelden lassen. Aufgrund der vorgelegten Lohnabrechnung ist auch unstreitig, daß dafür im November 1989 ein Grundlohn von 927,-- DM zuzüglich Fahrgelderstattung und Vermögensbildung gezahlt wurde.

Schließlich hatte die Klägerin in der Berufungsinstanz substantiiert vorgetragen, neben der wöchentlichen Treppenhausreinigung sei sie für die Säuberung der Gehwege - auch bei Schnee -, für die Überwachung der Müllanlage, der Beleuchtung im Treppenhaus und am Gebäude sowie der Feuerlöscher und schließlich das Ablesen des Wasserzählers zuständig gewesen. Dazu hat der Beklagte sich nicht mehr geäußert, auch nicht anlässlich der folgenden Verhandlung beim Landesarbeitsgericht am 21. Januar 1991.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



- 19 -

Auch dieses Vorbringen hätte daher als unstreitig zu gelten,
§ 138 Abs. 3 ZPO. Darauf braucht jedoch nicht mehr entscheidend
abgestellt zu werden, da die Klägerin auch nach dem bisher fest-
gestellten Teil ihrer Arbeit für den Betrieb des Bürohauses
D straße tätig war.

Hillebrecht

Triebfürst

Bitter

Dr. Bensinger

Dr. Bobke-von Camen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)