

Aktenzeichen: 4 AZR 6/84

Bundesarbeitsgericht 4. Senat Urteil vom 6. März 1985
- 4 AZR 6/84 -

I. Arbeitsgericht Urteil vom 26. August 1982
Wiesbaden - 2 Ca 1523/82 -

II. Landesarbeitsgericht - Urteil vom 28. Juli 1983
Frankfurt am Main - 4 Sa 1222/82 - *

Für die Amtliche Sammlung: Nein

Für die Fachpresse: Ja

N

Entscheidungsstichwort: Errichten von Bauten zur Vermietung

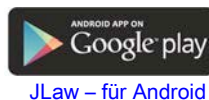
Gesetz: TVG § 1 Tarifverträge: Bau; BRTV-Bau

Leitsatz:

Das Erstellen von Bauten auf eigenem Grund und Boden zur späteren Vermietung durch einen Betrieb, der mit dem Zweck der Errichtung, Vermietung, Verwaltung, dem Kauf und der Veräußerung von Wohngebäuden und Eigentumswohnungen geführt wird, fällt unter den Geltungsbereich des BRTV-Bau.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

4 AZR 6/84

4 Sa 1222/82 Frankfurt am Main

Verkündet am
6. März 1985

Haust,
Reg.-Hauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes!

Urteil

In Sachen

pp.

hat der Vierte Senat des Bundesarbeitsgerichts aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 6. März 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Neumann, die Richter Dr. Etzel und Griebeling sowie die ehrenamtliche Richterin Pfister und den ehrenamtlichen Richter Dr. Börner für Recht erkannt:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 2 -

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil
des Landesarbeitsgerichts Frankfurt am Main
vom 28. Juli 1983 - 4 Sa 1222/82 - aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil
des Arbeitsgerichts Wiesbaden vom 26. August 1982
- 2 Ca 1523/82 - wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben auch die Kosten der Rechts-
mittelinstanzen zu tragen.

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

Tatbestand:

Die Klägerin zieht aufgrund tariflicher Regelungen die Beiträge zu den Sozialkassen des Baugewerbes ein. Die Beklagte zu 1) hat die Errichtung, Vermietung, Verwaltung, den Kauf und die Veräußerung von Wohngebäuden und Eigentumswohnungen sowie die Planung, Beratung, Entwicklung, Durchführung und Projektleitung auf dem Gebiet des Industrieanlagenbaues, ferner die Beteiligung, den Betrieb und die Geschäftsführung von Unternehmen gleicher Art zum Gegenstand ihres Unternehmens. Sie hat in der Zeit von 1976 bis 1977 auf ihrem Grundstück in H , P , ein Wohnhaus mit acht Wohnungen errichtet. Im Jahre 1979 hat die Beklagte zu 1) mit dem Bau eines weiteren Wohnhauses mit 20 Wohnungen begonnen. Nach den Meldungen der Beklagten zu 1) an die Klägerin waren bei ihr in den Jahren 1978 bis 1982 baugewerbliche Arbeitnehmer wie folgt beschäftigt:

In den Jahren 1976 bis 1977	5 Arbeitnehmer
Im Jahre 1978	bis zu 14 "
Im Jahre 1979	bis zu 13 "
Im Jahre 1980	bis zu 18 "
Im Jahre 1981	bis zu 27 "
Im Jahre 1982	bis zu 19 "

Die Beklagte zu 2) ist die persönlich haftende Gesellschafterin der Beklagten zu 1).

- 3 -



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 3 -

Mit der Klage hat die Klägerin die Beklagten auf Zahlung von Beiträgen in Höhe von 51.347,10 DM für den Zeitraum November 1981 bis Januar 1982 in Anspruch genommen. Hierzu hat sie vorgetragen, die Beklagte zu 1) unterliege der Beitragspflicht, da sie vom fachlichen Geltungsbereich der Sozialtarifverträge für das Baugewerbe erfaßt werde. Dementsprechend habe die Beklagte zu 1) auch die bei ihr beschäftigten baugewerblichen Arbeitnehmer gemeldet sowie im Anspruchszeitraum am Sozialkassenverfahren teilgenommen. Es könne keinem Zweifel unterliegen, daß die Beklagte zu 1) ein Betrieb sei, der gewerbliche Bauten erstelle. Das ergebe sich sowohl aus der Eintragung im Handelsregister als auch aus der Zahl der allein baugewerblich beschäftigten Arbeitnehmer. Soweit die Beklagte zu 1) darauf verweise, sie habe lediglich für sich selbst auf eigenen Grundstücken Wohnhäuser errichtet, entspreche dies nicht den Tatsachen, sondern sei allein dazu bestimmt, die Beitragszahlungen hinauszuschieben. So sei es kaum vorstellbar, daß man eine so große Zahl von Arbeitnehmern über Jahre hinaus mit der Errichtung von zwei Wohnhäusern beschäftigte. Vielmehr habe die Beklagte zu 1) gewerbsmäßig auch auf fremden Grundstücken Gebäude errichtet. Insbesondere könne nicht nachvollzogen werden, wie die Beklagte zu 1) auf einem 650 qm großen Grundstück, auf dem sie 1976/77 ein Haus mit acht Wohnungen errichtet habe, im Jahre 1979 ein weiteres Wohnhaus mit 20 Wohnungen habe errichten können. Richtig sei vielmehr, daß die Beklagte zu 1) gewerbsmäßig Bauten errichte. Dabei sei völlig unerheblich, ob sie auf eigenen oder fremden Grundstücken gebaut habe.

Die Klägerin hat beantragt,
die Beklagten als Gesamtschuldner
zur Zahlung von 51.347,10 DM zu verurteilen.

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt und erwidert, die Beklagte zu 1) unterfalle nicht der Beitragspflicht, da sie keinerlei bauliche Leistungen gegenüber Dritten erbringe. Vielmehr errichte sie Häuser für sich selbst, um diese selbst zu nutzen bzw. zu vermieten. Sämtliche Bauarbeiten führe sie auf eigenen Grundstücken aus. Sie habe bisher auch noch keines der



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



JLaw - für Android



JLaw - für iOS

- 4 -

Das Arbeitsgericht hat die Beklagten wie Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 51.347,10 DM zu zahlen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landesarbeitsgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Mit der Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Beklagten beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Der Revision war stattzugeben. Entgegen der Auffassung des Landesarbeitsgerichts unterliegt die Beklagte zu 1) in dem hier in Betracht kommenden Zeitraum dem Geltungsbereich der Sozialtarifverträge für das Baugewerbe, da sie nach ihrer betrieblichen Zweckbestimmung gewerblich Bauten aller Art erstellt. Die Beklagte zu 2) haftet mit als Komplementär (BAG 32, 187 = AP Nr. 2 zu § 4 TVG Gemeinsame Einrichtungen).

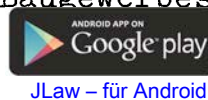
Dabei kommt es für die Entscheidung nicht darauf an, ob die Beklagte zu 1) Gebäude nur auf eigenen oder auch auf fremden Grundstücken zum Zwecke der Vermietung errichtet. Der von der Klägerin gestellte Antrag auf Berichtigung des Tatbestandes des Berufungsurteils war deshalb nicht streitentscheidend, so daß der Rechtsstreit nicht schon deshalb an das Landesarbeitsgericht zurückverwiesen werden mußte, weil die Klägerin vorgetragen hat, sie hätte den Tatbestandsberichtigungsantrag nicht mehr rechtzeitig stellen können, da ihr das Urteil erst nach Ablauf der Frist des § 320 Abs. 2 ZPO zugestellt worden sei.

Zu Unrecht meint das Landesarbeitsgericht, die Beklagte zu 1) falle deshalb nicht unter den Geltungsbereich der Sozialtarifverträge für das Baugewerbe, weil sie bauliche Leistungen nur für ihren Eigenbedarf erbracht habe. Die gewerbliche Betätigung der Beklagten zu 1) bestehe in der gewinnbringenden Vermietung von Wohnräumen, so daß nicht baugewerbliche Tätigkeiten für Dritte ausgeführt würden. Anderenfalls fiel jeder Grundstückseigentümer, der für eigene Zwecke baue, unter den Geltungsbereich der Tarifverträge des Baugewerbes.

- 5 -



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



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

- 5 -

Dabei wird verkannt, daß nicht jede Erstellung eines Baues durch einen Grundstückseigentümer schon eine gewerbliche Erstellung von Bauten i.S. des Tarifvertrages darstellt. Der Arzt, der ein Haus baut, um darin seine Praxis und eine oder mehrere Wohnungen einzurichten oder der ein Sanatorium zur Ausübung seiner ärztlichen Tätigkeit errichtet, erstellt ebensowenig gewerbliche Bauten, wie der Rechtsanwalt, der ein Haus für eine Praxis oder auch für mehrere Gemeinschaftspraxen errichtet.

Im Gegensatz zu einer solchen Fallkonstellation hat aber hier die Beklagte zu 1) nach den Feststellungen des Landesarbeitsgerichts und den Registereintragungen bzw. Meldungen bei der Handwerkskammer und der Stadtverwaltung den Zweck der Errichtung, Vermietung, Verwaltung, Kauf und Veräußerung von Wohngebäuden und Eigentumswohnungen. Dementsprechend hat auch die Beklagte zu 1) in der Zeit von Frühjahr 1976 bis Ende 1977 Wohngebäude errichtet, deren Räume später vermietet oder verkauft wurden. In der hier maßgeblichen Zeit wurde wiederum auf einem ihr gehörenden Grundstück ein Wohngebäude mit 20 Wohnungen errichtet, die später vermietet werden sollten. Diese Tätigkeit hat die Beklagte zu 1) mit 12 Arbeitnehmern durchgeführt, die die einzigen Arbeitnehmer der Beklagten zu dieser Zeit gewesen sind. Unter diesen Umständen war aber der Betriebszweck der Beklagten zu 1) in der fraglichen Zeit die gewerbliche Erstellung von Bauten. Die Beklagten werden nur für die Zeit von der Klägerin in Anspruch genommen, in der die Beklagte zu 1) mit 12 Arbeitnehmern einen Bau errichtet hat. Ein Mischbetrieb lag in dieser Zeit nicht vor, da andere Arbeitnehmer nicht beschäftigt worden sind, sich der Geltungsbereich des Tarifvertrages neben dem Betriebszweck aber nach der Zahl und Art der unterworfenen Arbeitsverhältnisse richtet.

Die Errichtung des Baues diente auch dem gewerblichen und betrieblichen Zweck der Beklagten zu 1). Die Errichtung des Baues mit 20 Wohnungen sollte der Vermietung der Wohnungen und damit der Verwertung des Baues für den betrieblichen Zweck der Beklagten dienen. Ob die Wohnungen anschließend vermietet oder später auch verkauft werden sollten, spielt dabei keine Rolle.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Einmal ist es jederzeit möglich, die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln und zu verkaufen. Zum anderen stellt aber auch die Vermietung von Wohnungen eine Verwertung der Bauten als solche dar und dient nicht anderen Zwecken wie etwa der privaten Nutzung durch einen Arzt oder Rechtsanwalt.

Insoweit ist es auch unerheblich, ob die Bauten auf eigenem Grund und Boden errichtet werden und später vermietet oder verkauft werden oder ob dies von vornherein auf fremdem Grund und Boden erfolgt, was allerdings dann noch mehr für den gewerblichen Zweck des Errichtens von Bauten sprechen würde, als dies hier der Fall ist. Aber auch schon das Errichten von Bauten zum Zwecke der gewerblichen Nutzung dieser Bauten unterfällt dem Geltungsbereich der Sozialtarifverträge für das Baugewerbe. Der Abschnitt I erfaßt alle Betriebe, die gewerblich Bauten erstellen, ohne daß es darauf ankommt, für wen das Bauwerk erstellt wird. Es ist deshalb unerheblich, ob diese Bauten von vornherein für Dritte errichtet werden. Eine gewerbliche Errichtung von Bauten liegt vielmehr auch dann vor, wenn eigene Grundstücke bebaut werden, um nach der Fertigstellung des Bauwerkes hieraus gewerblich Nutzen zu ziehen, indem es Dritten gegen Entgelt überlassen wird. In der fraglichen Zeit lag hier ein dem Betriebszweck entsprechendes Errichten von Bauten aller Art vor, die gewerblich genutzt werden sollten, wobei es völlig gleichgültig ist, ob der Nutzen später aus dem Verkauf, der Vermietung oder der Verpachtung der Bauten hergeleitet wird.

Unter Aufhebung des angefochtenen Urteils war deshalb die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Arbeitsgerichts Wiesbaden mit der Kostenfolge des § 91 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Neumann

Dr. Etzel

Griebeling

Dr. Börner

Pfister



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)