

Aktenzeichen: 7 AZR 519/86

Bundesarbeitsgericht 7. Senat Urteil vom 16. Oktober 1987
- 7 AZR 519/86 -

I. Arbeitsgericht
Wiesbaden

Urteil vom 21. November 1985
- 5 Ca 1586/85 -

II. Landesarbeitsgericht
Frankfurt am Main

Urteil vom 9. Juni 1986
- 11 Sa 154/86 -

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



Entscheidungsstichwort:

Betriebsübergang-Mietshaus

Gesetz: BGB § 613 a Abs. 1, § 611 Abs. 1

Leitsätze:

1. Ein fremdgenutztes Mietshaus kann ein Betrieb oder bei Vorliegen weiterer fremdgenutzter Mietshäuser ein Betriebsteil iS des § 613 a Abs 1 Satz 1 BGB sein mit der Folge, daß das Arbeitsverhältnis eines Hausmeisters bei Aufrechterhaltung des Charakters als fremdgenutztes Mietshaus auf den rechtsgeschäftlichen Erwerber des Mietshauses übergeht.

2. Maßgeblicher Zeitpunkt für den rechtsgeschäftlichen Übergang eines fremdgenutzten Mietshauses iS des § 613 a Abs 1 BGB ist nicht der Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch, sondern der Zeitpunkt, zu dem der Erwerber die Nutzen und Lasten des fremdgenutzten Mietshauses übernimmt.

Hinweise des Senats:

Frage, ob ein Mietshaus einen Betrieb bzw. Betriebsteil iS des § 613 a Abs 1 Satz 1 BGB darstellt; Arbeitnehmereigenschaft eines Hausmeisters



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

7 AZR 519/86

11 Sa 154/86 Frankfurt am Main

Verkündet am
16. Oktober 1987

Range,

Reg.-Sekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes!

Urteil

In Sachen

pp.

hat der Siebte Senat des Bundesarbeitsgerichts aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16. Oktober 1987 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Seidensticker, die Richter Dr. Becker und Schliemann sowie die ehrenamtlichen Richter Imdahl und Wagner für Recht erkannt:



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



1. Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landesarbeitsgerichts Frankfurt vom 9. Juni 1986 - 11 Sa 154/86 - wird zurückgewiesen.

Jedoch wird der Tenor des arbeitsgerichtlichen Urteils in seinem ersten Absatz zur Klarstellung wie folgt neu gefaßt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 12.600,-- DM brutto abzüglich 7.530,60 DM netto nebst 4 % Zinsen aus dem sich daraus ergebenden Nettodifferenzbetrag seit dem 15. August 1985 zu zahlen.

2. Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

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 Parteien streiten darüber, ob die Beklagte dem Kläger wegen Eintritts in das Arbeitsverhältnis gemäß § 613 a BGB die Vergütung schuldet, die zwischen dem Kläger und dem früheren Arbeitgeber vereinbart worden ist.

Der Kläger und seine Ehefrau waren seit dem 16. August 1977 als Hausmeister-Ehepaar in dem Mietwohnhaus H straße 26 - 30 in W tätig. Von der früheren Eigentümerin des Grundstückes, der Firma E erhielten sie für ihre Hausmeistertätigkeit eine Vergütung von je 390,-- DM netto



monatlich.

Die Firma E veräußerte das Miets-
haus-Grundstück im April 1983 an die Firma Gebrüder R
GmbH in München, die es von der Firma
L. B GmbH verwalten ließ.

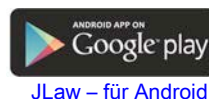
Unter dem Datum vom 25. März 1983 schloß die Firma Gebrüder
R GmbH, vertreten durch die Firma
L. B GmbH, mit dem Kläger und seiner Ehefrau je
einen Hausmeistervertrag für die Zeit ab dem 1. April 1983. In
§ 1 des Vertrages mit dem Kläger wurde statt des richtigen Be-
trages von 1.800,-- DM brutto irrtümlich die mit seiner Ehefrau
vereinbarte Lohnhöhe von 390,-- DM netto aufgenommen. Tatsächlich
erhielt der Kläger einen Lohn von 1.800,-- DM brutto, der in
dieser Höhe von der Beklagten auch versteuert wurde. Der Kläger
verpflichtete sich in § 2 des Vertrages, die als Bestandteil des
Vertrages angefügte Dienstanweisung gewissenhaft und pünktlich in
allen ihren Teilen zu erfüllen. Das Recht zur ordentlichen und
außerordentlichen Kündigung des Vertragsverhältnisses wurde in
§ 3 des Vertrages geregelt, die Abführung anfallender Abgaben für
die Sozialversicherung in § 6 des Vertrages. Gemäß § 4 des Ver-
trages wurde dem Kläger und seiner Ehefrau in dem Anwesen
H straße 28 eine Dienstwohnung überlassen, für die ein
monatlicher Mietzins von zunächst 675,80 DM, später 765,-- DM und
ab dem 1. Mai 1985 800,15 DM zu entrichten war.

Die Firma Gebrüder R

GmbH,



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



der das Hausgrundstück als Kapitalanlage diente, veräußerte das Grundstück im Jahr 1984 an die Beklagte. Die Nutzen und Lasten des Grundstücks gingen aufgrund vertraglicher Vereinbarung zum 1. Januar 1985 auf die Beklagte über. Der Eigentumsübergang wurde am 22. Mai 1985 ins Grundbuch eingetragen.

Nach der tatsächlichen Übernahme des Mietshaus-Grundstücks durch die Beklagte am 1. Januar 1985 setzten der Kläger und seine Ehefrau ihre Hausmeistertätigkeit im bisherigen Umfang fort. Mit Schreiben vom 27. März 1985 teilte die Beklagte dem Kläger und seiner Ehefrau u.a. folgendes mit:

"Bedauerlicherweise müssen wir Ihnen heute mitteilen, daß wir Sie nicht in ein Angestelltenverhältnis übernehmen können. Ein wesentlicher Teil der Arbeiten, die Sie für den Vorbesitzer der Häuser geleistet haben, wird von unserer Grundstücksverwaltung direkt übernommen.

Allerdings sind wir nach wie vor daran interessiert, mit Ihnen auf der Basis freier Mitarbeiter zusammenzuarbeiten.

Dieses Verhältnis würde so gestaltet, daß wir mit Ihnen einen Hauswart-Dienstvertrag abschließen, in dem außer der Treppenhausreinigung noch weitere von Ihnen auszuführende Kontroll- und Wartungsarbeiten aufgeführt sind.

Für diese Dienste würden wir Ihnen einen Pauschalbetrag von DM 800,-- (2 x DM 400,--) monatlich vergüten. Aus steuerlichen Gründen ist es nicht empfehlenswert diese Grenze zu überschreiten.

Den Hauswart-Dienstvertrag bieten wir Ihnen rückwirkend zum 1.1.85 an, weil wir inzwischen auch schon Ihre Dienste in Anspruch genommen haben. Der bereits gezahlte Vorschuß gelangt zur Verrechnung."

Ab dem 1. Januar 1985 zahlte die Beklagte an den Kläger und



seine Ehefrau lediglich eine Vergütung von je 400,-- DM netto monatlich. Diese Vergütung wurde zwischen den Parteien ab dem 1. August 1985 als monatliche Pauschalvergütung vereinbart.

Mit seiner am 15. August 1985 geänderten Klage vom 15. April 1985 hat der Kläger für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Juli 1985 die mit der Firma Gebrüder R

GmbH vertraglich vereinbarte Vergütung in einer Gesamthöhe von 12.600,-- DM brutto gefordert. Die von der Beklagten für den gleichen Zeitraum gezahlten 2.800,-- DM netto hat sich der Kläger anrechnen lassen, ebenso die in den Monaten März bis August 1985 fällig gewordene Wohnungsmiete in einer Gesamthöhe von 4.730,60 DM, gegen die der Kläger die Aufrechnung mit seiner Lohnforderung erklärt hatte.

In den Vorinstanzen hat der Kläger vorgetragen, zwischen ihm und der Firma Gebrüder R GmbH habe ein Arbeitsverhältnis bestanden. Dies ergebe sich aus dem Vertrag selbst und der steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Behandlung seiner Vergütung. Dieses Arbeitsverhältnis sei auf die Beklagte übergegangen, als diese das Mietshaus-Grundstück zum 1. Januar 1985 tatsächlich übernommen habe. Der Erwerb des Grundstücks stelle einen Betriebsübergang im Sinne des § 613 a BGB dar. Der für den Übergang des Arbeitsverhältnisses relevante Zeitpunkt sei der der Übernahme aller Nutzungen und Lasten durch die Grundstückserwerberin, nicht der der Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch.



Der Kläger hat beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an den
Kläger 12.600,-- DM brutto abzüglich
2.800,-- DM und weiterer 4.730,60 DM
netto nebst 4 % Zinsen seit Rechts-
hängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Zur Begründung hat sie vorgetragen, zwischen ihr und dem
Kläger habe zu keinem Zeitpunkt ein Arbeitsverhältnis bestanden.
Dies schon deshalb nicht, da der Hausmeistervertrag zwischen dem
Kläger und der Firma Gebrüder R
GmbH kein Arbeitsverhältnis begründet habe, sondern ein Dienst-
verhältnis eigener Art. In ein mit der Firma Gebrüder R

GmbH bestandenes Arbeitsverhältnis sei
sie darüber hinaus auch nicht kraft Gesetzes nach § 613 a BGB
eingetreten, denn das Mietshaus-Grundstück habe keinen Betrieb
oder Betriebsteil im Sinne dieser Vorschrift dargestellt. Viel-
mehr habe es sich hierbei nur um einen Teil des sogenannten An-
lagevermögens gehandelt, der nicht als Betriebsteil im Sinne des
§ 613 a BGB angesehen werden könne. Schließlich könne ein Be-
triebsübergang erst zu dem Zeitpunkt angenommen werden, zu dem
sie als Eigentümerin des Grundstückes im Grundbuch eingetragen
worden sei, mithin erst zum 22. Mai 1985. Allenfalls ab diesem
Zeitpunkt schulde sie dem Kläger die vertraglich vereinbarte
Vergütung aus dem Hausmeistervertrag vom 25. März 1983.

Beide Parteien haben im Verlauf des ersten Rechtszuges der
Firma Gebrüder R GmbH den Streit



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

verkündet; diese ist dem Rechtsstreit jedoch nicht beigetreten.

Das Arbeitsgericht hat die Beklagte verurteilt, an den Kläger 12.600,-- DM brutto abzüglich 2.800,-- DM und weitere 4.730,60 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 15. August 1985 zu zahlen.

Die hiergegen eingelegte Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Mit der vom Landesarbeitsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Aufhebung des Berufungsurteils und die Abänderung des arbeitsgerichtlichen Urteils dahingehend, daß die Klage abgewiesen wird. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen. In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vom 16. Oktober 1987 hat der Kläger klargestellt, daß er Zinsen nur aus dem Nettodifferenzbetrag des Klagebetrages verlange.

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

Die Revision der Beklagten ist unbegründet.

Das Landesarbeitsgericht hat die Berufung der Beklagten zu Recht zurückgewiesen. Die Beklagte schuldet dem Kläger für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Juli 1985 die geforderte Vergütung, da sie gemäß § 613 a Abs. 1 Satz 1 BGB mit Wirkung zum 1. Januar 1985 in das mit der Firma Gebrüder R

GmbH bestehende Arbeitsverhältnis des Klägers eingetreten ist.



I. Zwischen dem Kläger und der Firma Gebrüder R

GmbH bestand am 1. Januar 1985, als die Beklagte gemäß vertraglicher Vereinbarung mit dieser Firma die Nutzen und Lasten aus der Grundstücksübertragung übernahm, ein Arbeitsverhältnis, kraft dessen der Kläger vom Arbeitgeber gemäß § 611 Abs. 1 BGB die vertraglich vereinbarte monatliche Vergütung in Höhe von 1.800,-- DM brutto fordern konnte.

1. Das Landesarbeitsgericht hat hierzu ausgeführt, ein Arbeitsverhältnis zwischen dem Kläger und der Firma Gebrüder R GmbH sei spätestens aufgrund des Hausmeistervertrages vom 25. März 1983 begründet worden. Dieser trage alle Kennzeichen eines Arbeitsvertrages. Der Kläger habe sich gegenüber der Hauseigentümerin zur Leistung von Arbeit verpflichtet. Hierbei sei er in persönlicher Abhängigkeit weisungsgebunden gewesen. Art und Umfang der vom Kläger zu verrichtenden Leistungen würden sich aus der Hausmeister-Dienstanweisung ergeben. Der Kläger sei nach § 2 des Hausmeistervertrages verpflichtet gewesen, diese Dienstanweisung gewissenhaft und pünktlich in allen ihren Teilen zu erfüllen. Die für die Annahme eines Arbeitsverhältnisses notwendige persönliche Abhängigkeit und Weisungsgebundenheit des Klägers ergebe sich aus der Nr. 1 der Dienstanweisung. Dort sei festgelegt, daß der Hausmeister den Anordnungen der Hauseigentümerin unbedingt Folge zu leisten habe. Unter diesen Umständen spreche eine gewisse Selbständigkeit und Eigeninitiative, die von einem Hausmeister erwartet werden möge, nicht gegen die Annahme eines Arbeitsverhältnisses.



2. Gegen diese Würdigung wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Zwischen dem Kläger und der Firma Gebrüder R

GmbH ist durch Abschluß des Vertrages vom
25. März 1983 ein Arbeitsverhältnis begründet worden.

Nach der von Rechtsprechung und Literatur (vgl. etwa BAG
Urteil vom 7. Mai 1980 - 5 AZR 593/78 - AP Nr. 36 zu § 611 BGB
Abhängigkeit m.w.N.; BGH Urteil vom 7. Dezember 1961 - II ZR
117/60 - AP Nr. 2 zu § 611 BGB Abhängigkeit; BVerwG Urteil vom
12. April 1961 - BVerwG VIII C 186.59 - AP Nr. 4 zu § 611 BGB
Öffentlicher Dienst; BSG Urteil vom 22. November 1973 - 12/3 RK
83/71 - AP Nr. 11 zu § 611 BGB Abhängigkeit; Hueck/Nipperdey,
Lehrbuch des Arbeitsrechts, Band I, 7. Aufl., § 9 II; Nikisch,
Arbeitsrecht, Band I, 3. Aufl., § 14 I; Zöllner, Arbeitsrecht,
3. Aufl., § 4 III 1; Söllner, Arbeitsrecht, 7. Aufl., § 3 I
1) anerkannten Begriffsbestimmung ist Arbeitnehmer, wer aufgrund
eines privatrechtlichen Vertrages oder eines ihm gleichgestellten
Rechtsverhältnisses im Dienste eines anderen zur Arbeit ver-
pflichtet ist.

Entscheidendes Merkmal der Arbeitnehmereigenschaft ist die
persönliche Abhängigkeit des Mitarbeiters (vgl. BAGE 39, 329,
332 ff. = AP Nr. 32 zu § 611 BGB Lehrer, Dozenten, zu II der
Gründe; BAGE 41, 247, 253 f. = AP Nr. 42 zu § 611 BGB Abhän-
gigkeit, zu B II 1 der Gründe; BAG Urteil vom 9. Mai 1984
- 5 AZR 195/82 - AP Nr. 45 zu § 611 BGB Abhängigkeit, zu 2 der
Gründe; Senatsurteil vom 21. August 1985 - 7 AZR 211/83 - n.v.,



zu II 1 der Gründe). Durch den Grad der persönlichen Abhängigkeit, in welcher der zur Dienstleistung Verpflichtete jeweils steht, unterscheidet sich der Arbeitnehmer vom freien Mitarbeiter. Arbeitnehmer ist derjenige Mitarbeiter, der seine Dienstleistung im Rahmen einer von Dritten bestimmten Arbeitsorganisation zu erbringen hat. Insoweit enthält § 84 Abs. 1 Satz 2 HGB ein typisches Abgrenzungsmerkmal. Zwar gilt die genannte Regelung unmittelbar nur für die Abgrenzung des selbständigen Handelsvertreters vom abhängig beschäftigten Handlungsgehilfen. Über diesen unmittelbaren Anwendungsbereich hinaus enthält die Bestimmung jedoch eine allgemeine gesetzgeberische Wertung, die bei der Abgrenzung des Dienstvertrages zum Arbeitsvertrag zu beachten ist. Danach ist selbständig, wer im wesentlichen frei seine Tätigkeit gestalten und seine Arbeitszeit bestimmen kann, und unselbständig, wem dies nicht möglich ist. Unterliegt der Beschäftigte hinsichtlich Zeit, Dauer, Art und Ort der Ausführung der versprochenen Dienste einem umfassenden Weisungsrecht, liegt ein Arbeitsverhältnis vor. Kann er im wesentlichen die Arbeitsbedingungen frei gestalten, ist er ein freier Mitarbeiter. Die das Rechtsverhältnis prägenden charakteristischen Merkmale sind zu beurteilen, wie sie sich aus dem Inhalt des Vertrages und der praktischen Durchführung und Gestaltung der Vertragsbeziehungen ergeben (vgl. BAG Urteil vom 17. Mai 1978 - 5 AZR 580/77 - AP Nr. 28 zu § 611 BGB Abhängigkeit, zu I der Gründe; BAGE 36, 77, 84 = AP Nr. 38 zu § 611 BGB Abhängigkeit, zu II 3 b der Gründe; BAGE 39, 329, 332 = AP Nr. 32 zu § 611 BGB Lehrer, Dozenten, zu I der Gründe; BAGE 41, 247, 253 f. = AP Nr. 42 zu § 611 BGB Abhängigkeit, zu B II 1 der Gründe; BAG Urteil vom 9. Mai 1984



- 5 AZR 195/82 - AP Nr. 45 zu § 611 BGB Abhängigkeit, zu 2 der Gründe).

b) Das Berufungsgericht hat diese Grundsätze im Streitfall richtig angewandt.

Nach den zutreffenden Ausführungen des Landesarbeitsgerichts war der Kläger - insbesondere unter Berücksichtigung der Nr. 1 der Hausmeister-Dienstanweisung - bei seiner Tätigkeit in einer für das Arbeitsverhältnis typischen Weise persönlich abhängig. Das umfassende Weisungsrecht der Hauseigentümerin erlaubt es im Einzelfall, Zeit, Dauer und Art der Dienstverrichtung exakt vorzugeben. Dem steht nicht entgegen, daß ein Hausmeister in der Regel einen Großteil der ihm übertragenen Aufgaben wahrnimmt, ohne daß ihm hierbei konkrete Einzelanweisungen seitens des Arbeitgebers erteilt werden. Entscheidend für die Annahme einer Arbeitnehmereigenschaft ist vielmehr, daß der Arbeitgeber dazu berechtigt ist, Einzelanweisungen bezüglich der Ausführung der geschuldeten Arbeitsleistung zu erteilen. Diese Voraussetzungen sind im Streitfall gegeben, wie sich insbesondere aus der Nr. 1 der Hausmeister-Dienstanweisung ergibt. Entgegen der Ansicht der Revision kann auch nicht angenommen werden, die zeitliche Einteilung der Aufgabenerledigung habe im vollständigen Ermessen des Klägers gelegen. Der Umfang und die Lage der Arbeitszeit eines Hausmeisters wird zum wesentlichen Teil aus der Art der zu verrichtenden Tätigkeiten (z.B. Räum- und Streupflicht bei Schneeglätte oder Eisbildung auf den Gehwegen) mitbestimmt. Zur "ordnungsgemäßen Straßenreinigung" sowie zu winterlichen Schnee-



dem Veräußerer um das einzige Objekt dieser Art gehandelt haben sollte. Bei dieser Fallkonstellation habe die ehemalige Eigentümerin in Gemeinschaft mit dem Kläger als Arbeitnehmer und den notwendigen technischen Geräten fortgesetzt den arbeitstechnischen Zweck verfolgt, das Mietshaus in einem sachgemäßen Zustand zu halten. Sofern die ehemalige Eigentümerin des Grundstückes noch andere Mietshäuser besessen haben sollte, in denen andere Hausmeister beschäftigt worden seien, sei das vom Kläger betreute Haus als Betriebsteil anzusehen. Eine genaue Einordnung sei nicht notwendig, da das Mietshaus jedenfalls Betriebsteil gewesen sei, denn es habe Gegenstand einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung sein können, und an das Mietshaus seien die Arbeitsplätze des Klägers und seiner Ehefrau gebunden gewesen, für die die Eigentümerin nach einer Veräußerung des Hausgrundstücks in ihrem verbleibenden Betrieb keine Verwendung mehr gehabt habe. Die Firma Gebrüder R GmbH hätte den Kläger und seine Ehefrau nicht etwa in ihrer Verwaltung beschäftigen können. Für die Frage, ob ein Betrieb oder ein Betriebsteil im Sinne des § 613 a Abs. 1 Satz 1 BGB vorliege, komme es nicht darauf an, ob die sächlichen Mittel, mit denen ein arbeitstechnischer Zweck verfolgt werde, zum sogenannten Anlagevermögen des Eigentümers gehörten oder nicht. Auch für die Beklagte stelle das Mietshaus-Grundstück einen Betriebsteil dar, selbst wenn sie es lediglich zu dem Zweck erworben habe, Geldvermögen in Grundeigentum anzulegen. Die Verwaltung des Grundeigentums sei Teil der Tätigkeit eines Versicherungsunternehmens; verwaltetes Grundeigentum sei zumindest Betriebsteil.



2. Diese Ausführungen des Landesarbeitsgerichts sind revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (BAGE 32, 14, 19 ff. = AP Nr. 4 zu § 111 BetrVG 1972, zu B II 1 b, aa der Gründe; BAGE 35, 104, 106 = AP Nr. 24 zu § 613 a BGB, zu 1 der Gründe; 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) gehören zu einem Betrieb i.S.v. § 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 (vgl. BAGE 1, 175, 178 = AP Nr. 1 zu § 88 BetrVG; 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 f. = AP Nr. 4 zu § 23 KSchG 1969, zu I 2 a, aa der Gründe; Dietz/Richardi, BetrVG, 6. Aufl., § 1 Rz 58; KR-Becker, 2. Aufl., § 1 KSchG Rz 80). 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.v. § 613 a BGB dann, wenn auch der neue Inhaber mit ihnen und mit Hilfe der Ar-



beitnehmer bestimmte arbeitstechnische Zwecke verfolgen kann (vgl. BAGE 48, aaO, m.w.N.).

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 - n.v., zu II 1 a der Gründe); 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.

Sollte das Mietshaus-Grundstück H straße 26 - 30 in W das einzige von der Firma Gebrüder R GmbH verwaltete Hausgrundstück gewesen sein, hätte diese einen Betrieb i.S. des § 613 a BGB auf die Beklagte übertragen.

Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, ob der überwiegende Teil der übertragenen sächlichen Mittel zum sogenannten Anlagevermögen eines Unternehmens gehört oder nicht. Dieser Begriff dient der betriebswirtschaftlichen, bilanz- und steuerrechtlichen Unterscheidung vom sogenannten Umlaufvermögen (vgl. § 151 Abs. 1 Ziff. II und III AktG i.d.F. vor dem 19. Dezember



1985). Während das Anlagevermögen dazu dient, den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten, und es sich hierbei regelmäßig um längerlebige Güter handelt (Grundstücke, Maschinen, Lizenzen etc.), ist das Umlaufvermögen (Rohstoffe, Waren etc.) zum Umsatz bestimmt (vgl. Mellerowicz in Großkomm. AktG, 3. Aufl., § 152 Anm. 2; Baumbach/Hueck, AktG, 13. Aufl., §§ 151, 152 Anm. IV und V).

Weiterhin unerheblich ist, ob Veräußerer und Erwerber neben dem übertragenen Betrieb noch andere Betriebe besitzen, mit denen sie andere arbeitstechnische Zwecke verfolgen, und diese dem Unternehmen das Hauptgepräge geben. Auch Veräußerung und Erwerb eines "branchenfremden" Betriebes, dessen Betriebszweck sich von den mit den anderen Betrieben eines Unternehmens verfolgten Zwecken unterscheidet, fällt unter § 613 a BGB, was von der Revision verkannt wird.

b) Für den Fall, daß die Firma Gebrüder R

GmbH noch andere Mietshaus-Grundstücke verwaltet und es sich hierbei nicht jeweils um eigenständige Betriebe gehandelt haben sollte, hat das Landesarbeitsgericht zu Recht alternativ die Übertragung eines Betriebsteils i.S.v. § 613 a Abs. 1 Satz 1 BGB angenommen.

Der Begriff des Betriebsteils im Sinne dieser Vorschrift knüpft nicht an die Voraussetzungen des § 4 BetrVG für einen betriebsratsfähigen Betriebsteil an und ist auch nicht identisch mit dem in § 111 Satz 2 Nr. 1 und 2 BetrVG verwendeten Begriff



eines "wesentlichen Betriebsteils" oder dem in § 15 Abs. 5 Satz 1 KSchG verwendeten Begriff einer "Betriebsabteilung". Vielmehr muß für die Bestimmung dieses Begriffes eine eigenständige Definition entwickelt werden, die sich am Normzweck des § 613 a BGB orientiert. Der Zweck dieser Vorschrift, Arbeitsverhältnisse beim Übergang eines Betriebes oder eines Betriebsteils in ihrem Bestand zu erhalten, gebietet es, den Begriff des "Betriebsteils" weiter auszulegen als die in den §§ 4, 111 BetrVG, § 15 KSchG verwendeten Begriffe, an die strengere Anforderungen gestellt werden müssen, um eine Sonderbehandlung in bezug auf die Wahl eines eigenen Betriebsrates, die Notwendigkeit eines Interessenausgleichs und Sozialplans oder die Abgrenzung des besonderen Kündigungsschutzes sachlich zu rechtfertigen (vgl. von Hoyningen-Huene/Windbichler, RdA 1977, 329, 331 f.; Heinze, DB 1980, 205, 207; zum Verhältnis zu § 111 BetrVG vgl. BAG Urteil vom 21. Oktober 1980 - 1 AZR 145/79 - AP Nr. 8 zu § 111 BetrVG 1972, zu 2 der Gründe; zum Verhältnis zu § 4 BetrVG vgl. BAGE 26, 301, 303 = AP Nr. 1 zu § 613 a BGB, zu I der Gründe).

Aus diesem Grund verlangt das Bundesarbeitsgericht in ständiger Rechtsprechung für einen Betriebsteil i.S.von § 613 a Abs. 1 Satz 1 BGB lediglich, daß dieser Gegenstand einer eigenen rechtsgeschäftlichen Veräußerung sein kann, wobei in Abgrenzung zur Veräußerung einzelner Anlage- oder Umlaufgüter zusätzlich zu verlangen ist, daß es sich hierbei um eine Teileinheit, eine Teilorganisation des Betriebes handelt, mit der der neue Inhaber bestimmte arbeitstechnische Teilzwecke weiter verfolgen kann (vgl. BAGE 48, 365, 371 f. = AP Nr. 42 zu § 613 a BGB, zu II 1



der Gründe; BAGE 49, 102, 105 = AP Nr. 23 zu § 7 BetrAVG, zu I 1 der Gründe; vgl. auch Seiter, AR-Blattei, Betriebsinhaberwechsel I Übersicht, unter B IV 3 b, m.w.N.; von Hoyningen-Huene/Windbichler, RdA 1977, 329, 332 f.; Heinze, DB 1980, 205, 207, m.w.N.; Kraft, 25 Jahre Bundesarbeitsgericht, S. 303 ff.).

Die Übertragung eines Betriebsteils liegt stets dann vor, wenn es sich bei den übertragenen sächlichen und/oder immateriellen Betriebsmitteln um eine organisatorische Untergliederung des Gesamtbetriebes handelt, mit denen innerhalb des betrieblichen Gesamtzwecks ein Teilzweck verfolgt wird, auch wenn es sich hierbei um eine völlig untergeordnete Hilfsfunktion handelt (vgl. BAGE 48, 365, 371 f., aaO; BAG Urteil vom 12. September 1985 - 2 AZR 193/84 - n.v., zu B III 3 c der Gründe).

Zutreffend bejaht das Landesarbeitsgericht diese Voraussetzungen für den Fall, daß die Firma Gebrüder R

GmbH noch mehrere in ihrem Eigentum stehende Mietshaus-Grundstücke verwaltet haben sollte und die gesamte Grundstücksverwaltung deswegen als ein Betrieb im Sinne von § 613 a Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen wäre. Dann würde jeder einzelne Mietshaus-Komplex einen Betriebsteil im Sinne dieser Vorschrift darstellen, denn über jedes einzelne Grundstück könnte gesondert verfügt werden und jedes einzelne Mietshaus-Grundstück würde eine Teilorganisation des Gesamtbetriebes darstellen, mit dem ein Teilzweck - Verwaltung und Erhaltung gerade dieses Objektes - verfolgt würde. Diesen bisherigen betrieblichen Teilzweck konnte die Erwerberin auch weiter verfolgen. Für Wohnungsbaunternehmen, die ihr Kapital u.a. in Mietobjekten anlegen,



straße 26 - 30 in W erstrecken sollte.

III. Da nach den Feststellungen des Landesarbeitsgerichts der Arbeitsplatz des Klägers an das übertragene Grundstück gebunden war und die Firma Gebrüder R GmbH nach der Veräußerung des Hausgrundstückes für den Kläger keine



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



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

Verwendung mehr gehabt hatte, ging dessen Arbeitsverhältnis im Zeitpunkt der Betriebsübernahme (1. Januar 1985) auf die Erwerberin über.

1. Maßgebender Zeitpunkt für den Übergang des Betriebes bzw. Betriebsteils und damit auch für den Übergang des Arbeitsverhältnisses des Klägers ist der 1. Januar 1985, weil das Grundstück gemäß der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Firma Gebrüder R GmbH und der Beklagten zu diesem Zeitpunkt mit allen Nutzen und Lasten auf letztere übergegangen ist. Ab diesem Zeitpunkt schuldet die Beklagte dem Kläger die vertraglich festgelegte Arbeitsvergütung von 1.800,-- DM brutto monatlich.

a) Nach Ansicht des Landesarbeitsgerichts gebiete es der mit § 613 a Abs. 1 Satz 1 BGB verfolgte Schutzzweck, auf den Zeitpunkt des Übergangs der Nutzen und Lasten abzustellen und nicht auf den der Eintragung des Eigentumsübergangs ins Grundbuch. Es entstünde sonst eine zeitliche Lücke, die es dem Veräußerer ermöglichen würde, die Arbeitnehmer mit der Begründung zu entlassen, er verfüge nicht mehr über deren Arbeitsplätze.

b) Im Ergebnis ist dieser Rechtsansicht zu folgen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts kommt es für den Betriebsübergang weder auf den Zeitpunkt des Abschlusses der obligatorischen Verträge an noch auf den der Eintragung des Eigentumsüberganges in das Grundbuch. Entscheidend



für die Frage des Betriebsübergangs ist vielmehr, ob für den Erwerber nach objektiver Betrachtungsweise die Möglichkeit besteht, die bisherigen arbeitsorganisatorischen eigenständigen Leistungszwecke weiter zu verfolgen, die betriebliche Leitungs- und Organisationsgewalt zu übernehmen (vgl. BAG Urteil vom 18. August 1976 - 5 AZR 95/75 - AP Nr. 4 zu § 613 a BGB, zu 1 a der Gründe; BAGE 35, 104, 109 = AP Nr. 24 zu § 613 a BGB, zu 2 c der Gründe; BAG Urteil vom 27. November 1986 - 2 AZR 706/85 - n.v., zu B III 3 a der Gründe, m.w.N.; Seiter, AR-Blattei, Betriebsinhaberwechsel I Übersicht, unter B IV 6; Heinze, DB 1980, 205, 207 f.; Kraft, 25 Jahre Bundesarbeitsgericht, S. 304). § 613 a Abs. 1 BGB setzt weder bei der Absicht des Erwerbers an noch bei der tatsächlichen Realisierung der bisherigen oder der neuen Leistungszwecke des Betriebes. Entschließt sich der Übernehmer erst später, die Betriebsleitung zu übernehmen, so kann er sich damit nicht den Rechtsfolgen aus § 613 a BGB entziehen oder sie auf einen späteren Zeitpunkt verlegen. Es ist lediglich darauf abzustellen, daß der Erwerber objektiv die Möglichkeit zur weiteren Verfolgung der bisherigen arbeitsorganisatorisch eigenständigen Leistungszwecke besitzt, um das Tatbestandsmerkmal des Übergangs des Betriebes im Sinne von § 613 a Abs. 1 Satz 1 BGB zu bejahen, ohne daß es auf die tatsächliche Ausnutzung dieser Möglichkeit ankommt.

2. Dies bedeutet für den Streitfall, daß der Betrieb bzw. Betriebsteil am 1. Januar 1985 auf die Beklagte übergegangen ist. Das Landesarbeitsgericht hat bindend festgestellt, daß Nutzen und Lasten des Grundstücks vereinbarungsgemäß am 1. Januar 1985 auf



die Beklagte übergehen sollten. Ab diesem Zeitpunkt war für die Beklagte die Möglichkeit gegeben, die betriebliche Organisations- und Leitungsgewalt auszuüben. Ob sie davon auch tatsächlich Gebrauch gemacht hat, ist rechtlich unerheblich. Nach den weiteren Feststellungen des Landesarbeitsgerichts hat die Beklagte das Mietshaus-Grundstück auch tatsächlich am 1. Januar 1985 übernommen. Diese Feststellung ist für das Revisionsgericht bindend, da sie nicht mit Verfahrensrügen angegriffen worden ist (§ 561 Abs. 2 ZPO). Die Revision kann deshalb nicht darauf gestützt werden, ein tatsächlicher Eintritt der Beklagten in die betriebliche Organisation der früheren Hauseigentümerin habe zum 1. Januar 1985 noch gar nicht stattgefunden, zumal sich die Beklagte damit in Widerspruch zu ihrem eigenen Sachvortrag im Schriftsatz vom 13. Mai 1985 setzt.

IV. Die Beklagte schuldet dem Kläger für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Juli 1985 die Zahlung von 12.600,-- DM brutto. Der sich nach Abzug der Steuern und Sozialversicherungsbeiträge ergebende Nettobetrag reduziert sich infolge der erfolgten Zahlungen in Höhe von 2.800,-- DM und der Aufrechnungserklärung des Klägers im Umfang von 4.730,60 DM um einen Betrag von 7.530,60 DM (§ 362 Abs. 1, § 389 BGB).

Prozeßzinsen stehen dem Kläger nach §§ 291, 288 Abs. 1 Satz 1 BGB lediglich aus dem sich nach Abzug des Betrages von 7.530,60 DM ergebenden Nettodifferenzbetrag zu (BAGE 42, 244, 258 f. = AP Nr. 2 zu § 21 TVAL II, zu V 2 der Gründe; BAG Urteil vom 13. Februar 1985 - 4 AZR 295/83 - AP Nr. 3 zu § 1 TVG Tarif-



verträge: Presse). Da der Kläger sein diesbezügliches Begehren in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 16. Oktober 1987 klargestellt hat, war der Tenor des arbeitsgerichtlichen Urteils aus Gründen der Klarstellung insoweit neu zu fassen.

Dr. Seidensticker

Schliemann

Dr. Becker

Imdahl

Wagner





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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)