

Aktenzeichen: 8 AZR 169/98
Bundesarbeitsgericht 8. Senat

Urteil vom 18. März 1999
- 8 AZR 169/98 -

I. Arbeitsgericht
Berlin

Urteil vom 21. Januar 1997
- 54 Ca 6342/96 -

II. Landesarbeitsgericht
Berlin

Urteil vom 02. Dezember 1997
- 3 Sa 82/97 und 83/97 -

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

Entscheidungsstichwort:

Betriebsübergang (Grundstücksverwaltung)

Gesetz:

BGB § 613 a

Leitsätze:

K e i n e



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

8 AZR 169/98
3 Sa 82/97 und 83/97 Berlin

Im Namen des Volkes!

Verkündet am
18. März 1999

Klapp,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Urteil

In Sachen

pp.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

hat der Achte Senat des Bundesarbeitsgerichts aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 18. März 1999 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Ascheid, die Richter Dr. Müller-Glöge und Prof. Dr. Mikosch sowie den ehrenamtlichen Richter Dr. Haible und die ehrenamtliche Richterin Iskra für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Landesarbeitsgerichts Berlin vom 2. Dezember 1997 - 3 Sa 82/97 und 83/97 - wird zurückgewiesen.

Die Klägerin 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 das mit der Beklagten zu 1) begründete Arbeitsverhältnis der Klägerin aufgrund eines Betriebsübergangs auf die Beklagte zu 2) übergegangen ist.

Die Klägerin war seit dem 6. Januar 1993 als kaufmännische Angestellte bei der Beklagten zu 1) beschäftigt. Diese befaßte sich im wesentlichen mit dem Handel und der Instandsetzung von Kraftfahrzeugen. Sie verfügte dazu unter der Adresse S in B über ein größeres Grundstück mit mehreren Gebäuden.

Ende April 1993 beschloß die Beklagte zu 1) ihre Auflösung. Sie gab den bisherigen Geschäftsbetrieb auf und befaßte sich im Rahmen der Abwicklung nur



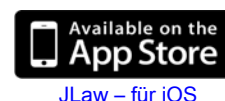
noch mit der Vermietung, Verwaltung und Instandhaltung ihres Grundbesitzes. Insbesondere waren zahlreiche Mietverträge zu betreuen. Die Beklagte zu 1) beschäftigte hierfür neben der Klägerin zuletzt noch vier weitere Arbeitnehmer.

Am 3. November 1995 kam zwischen der Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) unter Mitwirkung der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (im folgenden: BvS) eine Vereinbarung zur Übertragung des Eigentums an bestimmten Flurstücken der Objektadresse S an die Beklagte zu 2) zustande. Grundlage der Vereinbarung waren die §§ 2 Abs. 1 Satz 6, 7 Abs. 4 Satz 2 Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG). Die Vertragsparteien erklärten übereinstimmend, daß das Eigentum an dem Grundbesitz per Vermögenszuordnungsbescheid auf die Beklagte zu 2) übertragen werde. Der Besitz einschließlich der Nutzen, Lasten und Gefahren aller Art sollte mit Wirkung zum 1. Februar 1996 auf die Beklagte zu 2) übergehen.

Mit Schreiben vom 6. Dezember 1995 beauftragte die Beklagte zu 2) die BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH (im folgenden: BBT) mit der Verwaltung des Objekts S

ab dem 1. Februar 1996; dies teilte sie der Beklagten zu 1) unter dem 30. November 1995 mit. Die BBT ist eine der Verwaltungsgesellschaften, die übertragene Liegenschaften für die Beklagte zu 2) verwalten.

Die Beklagte zu 1) kündigte das Arbeitsverhältnis der Klägerin am 1. Februar 1996 zum 29. Februar 1996, am 20. Februar 1996 zum 31. März 1996 und zuletzt mit Schreiben vom 28. März 1996 zum 30. April 1996. Die Beklagte zu 1) und die Klägerin schlossen dann für die Zeit vom 1. Mai 1996 bis 30. Juni 1996 einen befristeten Arbeitsvertrag, wonach die Klägerin bis zum 31. Mai 1996 insbesondere das



Mietinkasso für das Grundstück S durchzuführen und anschließend die Abrechnungen gegenüber der BBT und dem Bezirksamt zu erstellen hatte.

Eine Übergabe des Objekts erfolgte zunächst ebensowenig wie eine Änderung bei der Verwaltung. Die Beklagte zu 1) erklärte deshalb die Rücknahme der Kündigungen vom 1. Februar 1996 und vom 20. Februar 1996. Der Beklagten zu 2) flossen ab Februar 1996 die Mieteinnahmen aus den bestehenden Verträgen zu. Am 20. März 1996 erließ die BvS hinsichtlich der in der Vereinbarung vom 3. November 1995 bezeichneten Flurstücke Vermögenszuordnungsbescheide, mit denen sie gem. § 2 Abs. 1 Satz 6 VZOG rückwirkend zum 31. Dezember 1995 die Eigentumsübertragung zugunsten der Beklagten zu 2) feststellte. Erst am 26. April 1996 übernahm die BBT die Verwaltung des Objekts, indem die Beklagte zu 1) ihr die entsprechenden Unterlagen (Ordner über Mietverträge und sonstige Verträge, Grundsteuerbescheide, Revisionsnachweise, Entsorgungsnachweise und Liegenschaften) übergab. Ab dem 1. Mai 1996 trat die BBT als für die Beklagte zu 2) tätige Verwalterin des Grundstücks auf. Eine Bewerbung der Klägerin bei der BBT im Juni 1996 blieb erfolglos.

Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, die Kündigungen seien gem. § 613 a Abs. 4 BGB unwirksam. Das Arbeitsverhältnis bestehe mit der Beklagten zu 2) fort. Der Betrieb oder Teilbetrieb „Verwaltung des Grundstücks S“ sei zum 1. Februar 1996 auf die Beklagte zu 2) übergegangen. Diese habe mit dem Erwerb der Nutzen und Lasten des Grundstücks ab dem 1. Februar 1996 die Möglichkeit gehabt, den Betriebszweck unverändert fortzuführen. Nicht entscheidend sei, daß sie die Verwaltung des Grundstücks nicht selbst wahrgenommen, sondern zunächst weiterhin der Beklagten zu 1) überlassen und später unmittelbar der BBT



übertragen habe. Die Beklagte zu 2) hätte jederzeit die Herausgabe der Betriebsmittel, insbesondere der Mietunterlagen, verlangen können. Das Rechtsgeschäft liege in der Vereinbarung vom 3. November 1995. Die Zuweisungsbescheide hätten nur feststellende Wirkung. Unerheblich sei, daß die Beklagte zu 1) die Grundstücksverwaltung nur im Rahmen ihrer Liquidation betrieben habe. Die Übertragung der Verwaltung auf die BBT stelle keinen weiteren Betriebsübergang, sondern eine bloße Aufgabenverlagerung dar.

Die Klägerin hat, nachdem sie der Rücknahme der Kündigung vom 1. Februar 1996 zugestimmt hat, beantragt

festzustellen, daß ihr Arbeitsverhältnis mit der Beklagten zu 1) weder durch deren Kündigung vom 20. Februar 1996 zum 31. März 1996 noch durch deren Kündigung vom 28. März 1996 zum 30. April 1996 aufgelöst worden sei, sondern ungekündigt mit der Beklagten zu 2) fortbestehe.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Sie haben geltend gemacht, die Voraussetzungen eines Betriebsübergangs lägen nicht vor. Die Beklagte zu 2) hat vorgetragen, ein Betrieb oder Betriebsteil „Verwaltung und Instandhaltung des Grundstücks S “ sei zu keinem Zeitpunkt auf sie übergegangen. Die Beklagte zu 1) habe sich noch bis zum 30. Juni 1996 mit der Grundstücksverwaltung befaßt. Diese sei sodann der BBT übertragen worden. Deshalb komme allenfalls ein Betriebsinhaberwechsel von der Beklagten zu 1) auf die BBT in Betracht. Mit der Übertragung des Eigentums am Grundstück gehe jedenfalls nicht zwangsläufig die Verwaltung in bezug auf die darauf befindlichen Mietobjekte über. Bei der Betrachtungsweise der Klägerin wäre sie, die Beklagte zu 2), gezwungen, die Verwaltung der ihr zugewiesenen Grundstücke selbst wahrzunehmen.



Das Arbeitsgericht hat festgestellt, das Arbeitsverhältnis sei nicht durch die Kündigungen der Beklagten zu 1) aufgelöst worden und habe bis zum 30. April 1996 zur Beklagten zu 2) fortbestanden. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen. Gegen dieses Urteil haben die Klägerin und die Beklagte zu 2) Berufung eingelegt. Das Landesarbeitsgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten zu 2) hat es die auf Feststellung des Fortbestands des Arbeitsverhältnisses mit der Beklagten zu 2) gerichtete Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Landesarbeitsgericht zugelassenen Revision hält die Klägerin an ihrem Feststellungsantrag gegenüber der Beklagten zu 2) in vollem Umfang fest.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unbegründet. Das Landesarbeitsgericht hat zutreffend erkannt, daß zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 2) kein Arbeitsverhältnis zustande gekommen ist.

I. Das Landesarbeitsgericht hat im wesentlichen ausgeführt:

Die Klägerin sei in einer wirtschaftlichen Einheit „Verwaltung und Instandhaltung der vermieteten Gebäude“ tätig gewesen. Diese Einheit sei trotz Eigentums-erwerbs am Grundstück nicht auf die Beklagte zu 2) übergegangen. Die Beklagte zu 2) habe von der Beklagten zu 1) keine für die Fortführung der Verwaltung und Instandhaltung der vermieteten Gebäude notwendigen und wesentlichen Betriebsmittel übernommen. Dies gelte ebenso für das Personal, nämlich die noch vorhandenen fünf Arbeitnehmer. Die Beklagte zu 2) sei zwar in die Mietverträge eingetreten, habe sich aber zu keinem Zeitpunkt mit der vertragsrechtlichen Betreuung der



Mietverhältnisse befaßt. Vielmehr habe die Beklagte zu 1) die Aufgabe der Verwaltung mit Duldung der Beklagten zu 2) und der BBT auch nach dem 1. Februar 1996 weiterhin wahrgenommen; sie habe zumindest bis zur Übergabe der Verwaltungsunterlagen an die BBT über die wirtschaftliche Einheit verfügt. Die Absicht, diese der Beklagten zu 2) bzw. der BBT zum 1. Februar 1996 zu übertragen, sei nicht realisiert worden. Die bloße Übertragung des Eigentums an dem Grundstück habe nicht zwingend einen Betriebsübergang zur Folge. Belasse der Grundstückserwerber die Verwaltung dem bisherigen Eigentümer oder einem Dritten, finde ein Betriebsübergang auf den neuen Eigentümer nicht statt. Die Beklagte zu 1) habe die Verwaltung mit eigenem Personal und mit eigenen, ihr belassenen Betriebsmitteln im Rahmen der von ihr selbst errichteten und genutzten Organisation weitergeführt. Die Betriebsführung gehe nicht allein deswegen auf den Grundstückseigentümer über, weil sie in dessen Auftrag und nach dessen Weisungen erfolge.

Ein Betriebsübergang auf die Beklagte zu 2) sei auch nicht später im Zusammenhang mit der Übergabe der Verwaltungsunterlagen an die BBT eingetreten. Auf die Beklagte zu 2) seien auch hier keine für den Verwaltungsbetrieb wesentlichen Betriebsmittel übergegangen, die Beklagte zu 2) habe keinen mit Grundstücksverwaltung befaßten Arbeitnehmer der Beklagten zu 1) weiterbeschäftigt. Daran ändere nichts die Tatsache, daß die BBT die Verwaltung im Namen der Beklagten zu 2) durchführe. Denn das geschehe mit Hilfe eigenen Personals, mit eigenen Betriebsmitteln und in einer von ihr selbst geschaffenen Betriebsorganisation.

II. Diese Ausführungen halten der revisionsgerichtlichen Überprüfung stand. Das Landesarbeitsgericht hat einen Betriebsübergang auf die Beklagte zu 2) in Anwendung der neueren Senatsrechtsprechung zu § 613 a BGB rechtsfehlerfrei ver-



neint. Eine sonstige Grundlage für den Bestand eines Arbeitsverhältnisses zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 2) ist nicht ersichtlich und wird von der Klägerin auch nicht geltend gemacht.

1. Ein Betriebsübergang setzt die Wahrung der Identität der betreffenden wirtschaftlichen Einheit voraus. Der Begriff Einheit bezieht sich auf eine organisierte Gesamtheit von Personen und Sachen zur auf Dauer angelegten Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit mit eigener Zielsetzung. Bei der Prüfung, ob eine Einheit übergegangen ist, müssen sämtliche den betreffenden Vorgang kennzeichnenden Tatsachen berücksichtigt werden. Dazu gehören als Teilaspekte der Gesamtwürdigung namentlich die Art des betreffenden Unternehmens oder Betriebes, der etwaige Übergang der materiellen Betriebsmittel wie Gebäude und bewegliche Güter, der Wert der immateriellen Aktiva im Zeitpunkt des Übergangs, die etwaige Übernahme der Hauptbelegschaft, der etwaige Übergang der Kundschaft sowie der Grad der Ähnlichkeit zwischen den vor und nach dem Übergang verrichteten Tätigkeiten und die Dauer einer eventuellen Unterbrechung dieser Tätigkeit. Eine Einheit darf allerdings nicht als bloße Tätigkeit verstanden werden. Die Identität der Einheit ergibt sich auch aus den anderen Merkmalen wie ihrem Personal, ihren Führungskräften, ihrer Arbeitsorganisation, ihren Betriebsmethoden und gegebenenfalls den ihr zur Verfügung stehenden Betriebsmitteln (ständige Rechtsprechung des Senats im Anschluß an das Urteil des EuGH vom 11. März 1997 - Rs C - 13/95 - EuGHE I 1997, 1259 = AP Nr. 14 zu EWG-Richtlinie Nr. 77/187 [Ayse Süzen]; vgl. Senatsurteil vom 24. April 1997 - 8 AZR 848/94 - n.v., zu II 2 b der Gründe; Senatsurteil vom 11. Dezember 1997 - 8 AZR 426/94 - AP Nr. 171 zu § 613 a BGB, zu B I der Gründe, auch zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung vorgesehen).



In Branchen, in denen es im wesentlichen auf die menschliche Arbeitskraft ankommt, kann eine Gesamtheit von Arbeitnehmern, die durch eine gemeinsame Tätigkeit dauerhaft verbunden ist, eine wirtschaftliche Einheit darstellen. Die Wahrung von deren Identität ist anzunehmen, wenn der neue Betriebsinhaber nicht nur die betreffende Tätigkeit weiterführt, sondern auch einen nach Zahl und Sachkunde wesentlichen Teil des Personals übernimmt, das sein Vorgänger gezielt bei dieser Tätigkeit eingesetzt hatte. Hingegen stellt die bloße Fortführung der Tätigkeit durch einen Auftragnehmer (Funktionsnachfolge) keinen Betriebsübergang dar. Es hängt von der Struktur eines Betriebes oder Betriebsteils ab, welcher nach Zahl und Sachkunde zu bestimmende Teil der Belegschaft übernommen werden muß, um von der Übernahme einer bestehenden Arbeitsorganisation ausgehen zu können. Haben die Arbeitnehmer einen geringen Qualifikationsgrad, muß eine hohe Anzahl von ihnen beschäftigt werden, um auf einen Fortbestand der vom Konkurrenten geschaffenen Arbeitsorganisation schließen zu können. Ist ein Betrieb stärker durch das Spezialwissen und die Qualifikation der Arbeitnehmer geprägt, kann neben anderen Kriterien ausreichen, daß wegen ihrer Sachkunde wesentliche Teile der Belegschaft übernommen werden (BAG Urteil vom 11. Dezember 1997 - 8 AZR 729/96 - AP Nr. 172 zu § 613 a BGB, zu B I 2 b der Gründe, auch zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung vorgesehen).

2. Bei Anwendung dieser Grundsätze liegt entgegen der Auffassung der Klägerin ein Betriebsübergang auf die Beklagte zu 2) nicht vor.

a) Nach den unangefochtenen Feststellungen des Landesarbeitsgerichts befaßte sich die Beklagte zu 1) seit Ende April 1993 nur noch mit der Vermietung, Ver-



waltung und Instandhaltung ihres Grundbesitzes S . Sie beschäftigte hierfür einschließlich der Klägerin fünf Arbeitnehmer. Die Voraussetzungen des Betriebsbegriffs sind erfüllt, auch wenn die betriebliche Tätigkeit im Rahmen einer Liquidation erfolgte. Die Klägerin war in diesem Betrieb tätig.

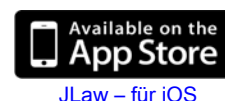
b) Der Betrieb ist nicht auf die Beklagte zu 2) übergegangen.

aa) Die Beklagte zu 2) hat die betriebliche Tätigkeit unstreitig nicht fortgeführt. Die Grundstücksverwaltung und die damit zusammenhängenden Tätigkeiten sind nach dem 1. Februar 1996 zunächst unverändert von der Beklagten zu 1) fortgesetzt worden und dann unmittelbar auf eine Verwaltungsgesellschaft übergegangen.

bb) Die Beklagte zu 2) hat die betriebliche Organisation der Beklagten zu 1) nicht übernommen. Bei der hier zu beurteilenden Verwaltungstätigkeit steht die menschliche Arbeitskraft mit einer planmäßig organisierten Aufgabenzuweisung und -erfüllung im Vordergrund. Die Beklagte zu 2) hat jedoch keine Arbeitnehmer der Beklagten zu 1) beschäftigt.

cc) Die Beklagte zu 2) hat keine sächlichen oder immateriellen Betriebsmittel erworben. Das Grundstück S ist nicht Betriebsmittel, sondern Objekt der Verwaltung. Deshalb sind Betriebsmittel nicht dadurch übergegangen, daß die Beklagte zu 2) das Eigentum am Grundstück erworben und ggf. unmittelbaren oder mittelbaren Besitz daran erlangt hat.

dd) Für die Annahme eines Betriebsübergangs reicht es nicht aus, daß es der Beklagten zu 2) aufgrund des Eigentumserwerbs am Grundstück möglich gewesen wäre, die Tätigkeit der Verwaltung an sich zu ziehen und die hierfür maßgeblichen



Unterlagen herauszuverlangen. Denn sie hat von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Die Möglichkeit, einen Betrieb zu übernehmen, ist mit der Betriebsübernahme nicht gleichzusetzen. Deshalb bedarf keiner Entscheidung, ob mit der Übernahme der Verwaltungstätigkeit und der Dokumente (ohne Einstellung der „Hauptbelegschaft“) überhaupt ein Betriebsübergang oder im wesentlichen nur eine Funktionsnachfolge verbunden gewesen wäre. Die betriebliche Organisation der Beklagten zu 1) ist von dieser und gerade nicht von der Beklagten zu 2) fortgeführt worden. Die Beklagte zu 1) ist am 1. Februar 1996 Inhaberin des Betriebs geblieben. Ob sie den Betrieb später stillgelegt hat, kann dahinstehen.

ee) Die Beklagte zu 2) ist nicht deshalb Betriebsinhaberin geworden, weil die Beklagte zu 1) oder jedenfalls die BBT die Verwaltung namens und im Auftrag der Beklagten zu 2) durchgeführt haben. Inhaber eines Betriebs ist, wer die organisatorisch und personell zusammengefaßten Betriebsmittel im eigenen Namen und auf eigene Rechnung führt. Das war nach den Feststellungen des Landesarbeitsgerichts im Streitfalle nicht die Beklagte zu 2). Vielmehr führten sowohl die Beklagte zu 1) wie die BBT eigene Betriebe mit eigenem Personal und eigenen Betriebsmitteln in einer selbst geschaffenen Betriebsorganisation. Sie führten ihren Betrieb im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, auch wenn Gegenstand der betrieblichen Tätigkeit auftragsgebundene Verwaltung in fremdem Namen war. Eigene Betriebstätigkeit einer „Verwaltungsgesellschaft“ ist geradezu die Interessenwahrnehmung für andere (Vertragsgestaltung, Mietinkasso, Instandhaltung usw.). Diese Tätigkeit kann vom Eigentum der zu verwaltenden Sachen unabhängig in einer verselbständigten Organisation für den (jeweiligen) Eigentümer wahrgenommen werden.



III. Die Klägerin hat gem. § 97 Abs. 1 ZPO die Kosten ihrer erfolglosen Revision zu tragen.

Ascheid

Müller-Glöge

Mikosch

Haible

R. Iskra



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)