

## WEG-Hausmeister: Wird der Verwalter durch Übertragung des Weisungsrechts Partei des Arbeitsvertrags?

**Schließt der Verwalter in Vertretung für die Wohnungseigentümergeinschaft einen Arbeitsvertrag (hier: mit einem Hausmeister), in dem ihm das arbeitsrechtliche Weisungsrecht übertragen wird, so begründet dies kein Arbeitsverhältnis zwischen ihm und dem Arbeitnehmer. Auch das Weisungsrecht übt er lediglich als Stellvertreter und nicht kraft eigenen Rechts aus.**

BAG, U. v. 27.9.2012 – 2 AZR 838/11 – www.bundesarbeitsgericht.de

**Der Fall:** Der Verwalter unterzeichnet in Vertretung für die Wohnungseigentümergeinschaft einen Arbeitsvertrag mit einem Hausmeister. Der Vertrag lautet auszugsweise:

*„Arbeitsvertrag zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft [...], vertreten durch [...] als Verwalterin, – im folgenden Dienstberechtigte genannt und [...] – im folgenden Hausmeister genannt [...]*

*§ 2 Aufgaben des Hausmeisters  
1. Der Hausmeister hat das gemeinschaftliche Eigentum der Dienstberechtigten zu betreuen [...]*

*§ 7 Weisungsbefugnis  
1. Weisungsberechtigt gegenüber dem Hausmeister ist die Verwalterin. Die Weisungsbefugnis wird nach allgemeiner Zielsetzung der Aufgaben des Arbeitsvertrages und auf der Grundlage von Anweisungen der Verwalterin an den leitenden Hausmeister delegiert. Eigentümer und von der Dienstberechtigten gewählte Ausschüsse sind nicht weisungsberechtigt. [...]“*

Einige Jahre später kündigt der Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft den Arbeitsvertrag. Der Hausmeister erhebt Kündigungsschutzklage (auch) gegen ihn. Die Vorinstanzen weisen die Klage ab, weil zwischen Verwalter und Hausmeister kein Arbeitsverhältnis bestanden habe. Der Hausmeister geht in Revision.

**Hintergrund:** Der Verwalter kann zur Erfüllung seiner Aufgaben in gewissem Umfang Verträge mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft schließen. Das folgt aus § 27 Abs. 2 und 3 WEG. Darüber hinausgehende Vertretungshandlungen sind aufgrund Bevollmächtigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft möglich. Daneben kann der Verwalter aber auch Verträge mit Wirkung für und gegen sich selbst schließen, vgl. MüKo-BGB (Engelhardt), 5. Aufl. 2009, § 27 WEG Rdn. 36; Bärmann (Merle), WEG, 11. Aufl. 2010, § 27 Rdn. 12). Welche Gestaltung gewollt ist, ergibt sich aus dem Wortlaut des Vertrages und den Umständen des Einzelfalls.

**Die Entscheidung:** Das Bundesarbeitsgericht gibt – wie schon die Vorinstanzen – dem Verwalter Recht. Zwischen ihm und dem Hausmeister habe kein Arbeitsverhältnis bestanden. Der Arbeitsvertrag sei vielmehr zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Hausmeister geschlossen worden. Der Verwalter habe den Arbeitsvertrag nach außen erkennbar als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft unterzeichnet.

Diese sei im Arbeitsvertrag ausdrücklich als Dienstberechtigte angegeben. Die Vertretungsmacht des Verwalters sei unstrittig. Die vertragliche Übertragung des Weisungsrechts begründe kein Arbeitsverhältnis zwischen Verwalter und Hausmeister. Denn auch dieses Weisungsrecht habe der Verwalter nur als Stellvertreter ausgeübt. Zwar regle der Arbeitsvertrag das nicht ausdrücklich. Aus Systematik und Zweck ergebe sich aber, dass der Verwalter auch insofern nur als Stellvertreter agierte. So habe der Verwalter das Weisungsrecht an den leitenden Hausmeister weiterdelegieren können. Das zeige, dass der Verwalter (und der leitende Hausmeister) das Weisungsrecht nicht kraft eigenen Rechts, sondern für die Wohnungseigentümergeinschaft ausüben sollten. Daran ändere auch der Ausschluss des Weisungsrechts für einzelne Eigentümer und Ausschüsse nichts; denn das Weisungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft betreffe dieser Ausschluss gerade nicht.

Auch habe der Arbeitsvertrag der Betreuung des Gemeinschaftseigentums und somit den wirtschaftlichen Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft gedient. Es ergebe sich weder aus dem WEG noch aus den getroffenen Vereinbarungen, dass der Verwalter die Hausmeisteraufgaben mit eigenen Mitarbeitern hätte durchführen lassen müssen. Der Verwalter könne zwar in Erfüllung seiner Aufgaben im Außenverhältnis auch selbst Verträge abschließen (Hinweis auf MüKo-BGB (Engelhardt) und Bärmann (Merle), beide a.a.O.). Hier habe er aber eindeutig als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft gehandelt. Dies sei nach dem WEG wie auch nach dem Verwaltervertrag ohne Weiteres möglich gewesen.

Diese Gestaltung bedeute auch keine rechtsmissbräuchliche Umgehung des Kündigungsschutzgesetzes. Der Arbeitsvertrag sei nicht lediglich formal mit der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen worden. Diese sei vielmehr Inhaberin der Arbeitgeberrechte geblieben und habe den wirtschaftlichen Nutzen der Hausmeisterleistung gehabt. Bei der Begründung und Durchführung des Arbeitsverhältnisses habe sie den Verwalter erkennbar nur zum Zweck als Vertreter „zwischen geschaltet“, um ihre Handlungsfähigkeit als Arbeitgeberin sicherzustellen bzw. zu erleichtern. Schließlich liege auch keine unbefugte Arbeitnehmerüberlassung vor. Der Hausmeister sei dem Verwalter nicht zur Arbeitsleistung überlassen worden; die Verwalterin habe lediglich stellvertretend die Arbeitgeberrechte der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeübt.

**Kommentar Ergebnis und Begründung:** Das Urteil des Bundesarbeitsgerichts ist richtig. Zwischen Verwalter und Hausmeister ist, wie das Gericht zutreffend und fast „übersorgfältig“ ausführt, unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Arbeitsvertrag zustande gekommen. Angesichts der ausnahmslos in diese Richtung weisenden Umstände drängt sich – auch als Anwaltskol-

lege – ausnahmsweise die Frage auf, warum dieser Rechtsstreit überhaupt (bis in die letzte Instanz) geführt wurde.

RA Dr. Joachim Wichert  
aclanz, Frankfurt/M.  
www.aclanz.de