

Mandantenrundschriften Dezember 2013

ARBEITSRECHT

Übertragung der Weisungsbefugnis für Hausmeister auf Verwalter:

Nach dem Urteil des BAG vom 27.09.2012, Az.: 2a ZR 838/11, handelt die Verwalterin, soweit in einem Arbeitsvertrag zwischen einer Wohnungseigentümergeinschaft und einem Hausmeister die Eigentümergeinschaft als dienstberechtigte ausgewiesen ist und die Verwalterin „für die Dienstberechtigte unterschreibt“ bei der Ausübung der auf laut Arbeitsvertrag auf sie übertragenen Weisungsbefugnisse in Vertretung für die Gemeinschaft und nicht aus eigenem Recht.

Eine derartige Vertragsgestaltung führt nicht zu einer rechtsmissbräuchlichen Umgehung des Kündigungsschutzgesetzes.

Achtung: Der WEG-Verwalter sollte bei Hausmeisterverträgen immer darauf achten, dass er den Vertrag als Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft schließt.

Im Falle, dass er den Vertrag im eigenen Namen schließt, kann bei entsprechender Arbeitnehmeranzahl im Betrieb des Verwalters (mehr als 10 Arbeitnehmer) der Hausmeister in den Genuss des Kündigungsschutzgesetzes gelangen.