ZfIR 2011, A 4

BAG: Betriebsübergang bei Zwangsverwaltung eines Grundstücks

Kündigt der Zwangsverwalter eines Grundstücks den Pachtvertrag über ein auf dem Grundstück betriebenes Hotel und führt er den Hotelbetrieb dann selbst weiter, so liegt ein Betriebsübergang vom früheren Pächter auf den Zwangsverwalter vor (**BAG, Urt. vom 18.8.2011 – 8 AZR 230/10**).Die Klägerin war in dem von der H. GmbH betriebenen Hotel als Hausdame beschäftigt. Die H. GmbH hatte das Hotel von der Grundstückseigentümerin, der I. GmbH, gepachtet. Aufgrund von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen diese GmbH wurde der Beklagte durch Beschluss des AG Hannover zum Zwangsverwalter des Grundstücks bestellt. Nachdem er wegen Pachtzinsrückständen den Pachtvertrag mit der H. GmbH gekündigt und die Zwangsräumung gegen diese durchgeführt hatte, führte er den Hotelbetrieb selbst weiter. Zu diesem Zwecke schloss er mit allen Mitarbeitern außer der Klägerin neue Arbeitsverträge. Die Klägerin erhob Klage auf Feststellung, dass ihr Arbeitsverhältnis mit der H. GmbH auf den Beklagten übergegangen ist. Das LAG wies die Klage ab. Mit ihrer Revision hatte die Klägerin vor dem Achten Senat des BAG Erfolg. Ein Betriebsübergang von dem früheren Pächter des Hotels auf den Zwangsverwalter, der den Hotelbetrieb fortführt, scheitert nicht daran, dass die Zwangsverwaltung und die Bestellung des Zwangsverwalters durch einen Beschluss des Amtsgerichts angeordnet und das Betreiben des Hotels durch den Zwangsverwalter vom Vollstreckungsgericht genehmigt worden war. Die Kündigung des Pachtvertrags mit dem früheren Pächter und die sich daran anschließende Fortführung des Hotelbetriebs durch den Zwangsverwalter ist ein Übergang des Hotelbetriebs „durch Rechtsgeschäft“ i. S. d. § 613a Abs. 1 Satz 1 BGB.

(Quelle: Pressemitteilung des BAG Nr. 66/11 vom 18.8.2011)

(c) 2024 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG