

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [456]

Kann Verwalter den Hausmeistervertrag ohne Beschluss kündigen?

Eine vom Verwalter namens der Wohnungseigentümergeinschaft ausgesprochene Kündigung des mit einem Wohnungseigentümer geschlossenen (Hausmeister-) Arbeitsvertrag ist grundsätzlich von der Vertretungsmacht des § 9b Abs. 1 WEG umfasst.

Der im Innenverhältnis fehlende Beschluss der Wohnungseigentümer führt nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung nach § 180 BGB. Ein Zurückweisungsrecht nach § 174 BGB besteht in diesem Fall nicht.

LAG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 29.02.2024 – 2 Sa 205/23

Der Fall:

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer Kündigung. Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, die 267 Wohneinheiten mit über 200 Parteien bzw. Eigentümern umfasst.

Der Kläger war aufgrund des Arbeitsvertrages vom 6. Oktober 2021 seit dem 1. Dezember 2021 bei der Beklagten als Hausmeister gegen ein Bruttomonatsentgelt in Höhe von 2.890,00 EUR beschäftigt.

Mit Schreiben vom 26. April 2023 kündigte die Verwalterin im Namen der Beklagten das mit dem Kläger bestehende Arbeitsverhältnis form- und fristgerecht zum 28. Mai 2023. Für den Ausspruch der Kündigung liegt kein Beschluss der Eigentümerversammlung der Beklagten vor.

Mit Schreiben vom 3. Mai 2023, welches der Kläger am gleichen Tag in den Briefkasten der Verwalterin der Beklagten einwarf, wies der Kläger die Kündigung vom 26. April 2023 wegen unterbliebener

Vorlage einer Originalvollmacht zurück und erklärte, dass er ebenfalls bestreite, dass ein Eigentümerbeschluss vorangegangen sei, der die Verwalterin zur Kündigung ermächtigt.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 regelt das WEG in § 9b Abs. 1 WEG: „Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. (...) Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.“

Das Gericht musste klären, ob der Verwalter im Außenverhältnis berechtigt war, die Kündigung auszusprechen. Zum alten Recht (bis 30.11.2020) ist bereits folgende Entscheidung ergangen: Zurückweisung einer durch den WEG-Verwalter erklärten Kündigung wegen fehlendem Vollmachtsnachweis (BGH, Urteil vom 20.02.2014 – III ZR 443/13).

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Kündigung ist nicht nach § 180 BGB aufgrund des fehlenden Eigentümerbeschlusses zum Ausspruch der Kündigung unwirksam. Nach § 180 Satz 1 BGB ist bei einem einseitigen Rechtsgeschäft wie der Kündigung eine Vertretung ohne Vertretungsmacht unzulässig. Im Streitfall ist aber die Kündigungserklärung von der gesetzlichen Vertretungsmacht der Verwalterin der Beklagten (§ 9b Abs. 1 Satz 1) gedeckt.

Auch wenn man davon ausgeht, dass die von der Verwalterin im Namen der

Beklagten ausgesprochene Kündigung des mit dem Kläger bestehenden Arbeitsverhältnisses im Innenverhältnis zur Beklagten nicht von der Geschäftsführungsbefugnis nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG umfasst ist und der danach erforderliche Eigentümerbeschluss fehlt, ändert dies nichts daran, dass die Verwalterin zur Vertretung der Beklagten bei der Kündigung des Arbeitsverhältnisses des Klägers nach § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG berechtigt war.

Die in § 9b Abs. 1 WEG getroffene Regelung soll zum einen den Rechtsverkehr mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erleichtern. Wer mit einem Verwalter einen Vertrag schließt, soll nicht mehr befürchten müssen, dass dessen Vertretungsmacht für den Abschluss des Vertrags nicht ausreicht.

Praxis-Tipp:

Es bleibt spannend, denn die Parteien sind in die nächste Instanz (Bundesarbeitsgericht, BAG - 2 AZR 115/24 (anhängig)) gegangen. Verhandlungstermin ist am 6.3.2025. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ