

**BGH Urteil vom 22. Dezember 2003, VIII ZR 81/03: „Zur Zulässigkeit des Ausschlusses des gesetzlichen Kündigungsrechts des Mieters in einem Wohnraummietvertrag“**

*Ein Wohnraum-Mietvertrag enthält eine Klausel, wonach das ordentliche Kündigungsrecht für die Dauer von 2 Jahren ausgeschlossen wird. Ist diese Klausel wirksam ?*

**LG Krefeld als Vorinstanz (NJW 2003, 1464):** Die Klausel ist gem. § 573c IV BGB und 575 IV BGB unwirksam !

**BGH:** Die Klausel ist wirksam !

**a) Zu Unrecht bejaht das Landgericht zunächst einen Verstoß der von den Parteien getroffenen Regelung gegen § 573 c Abs. 4 BGB.**

Nach dieser Vorschrift sind Vereinbarungen, welche zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Kündigungsfristen des § 573 c Abs. 1 BGB abweichen, unwirksam.

Durch einen Kündigungsverzicht werden jedoch die einzuhaltenden Kündigungsfristen nicht verändert. Die Frage, mit welcher Frist das Mietverhältnis gekündigt werden kann, stellt sich vielmehr erst, wenn dem Kündigenden ein Kündigungsrecht zusteht. Dies soll aber durch eine von den Parteien vereinbarte Kündigungsverzichtsabrede für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen werden.

**b) Die Vereinbarung eines (befristeten) Kündigungsausschlusses stellt auch keinen Verstoß gegen § 575 Abs. 4 BGB dar.**

Durch die Neuregelung des Zeitmietvertrags soll eine automatische Beendigung des Wohnraummietverhältnisses allein durch Zeitablauf, ohne dass der Mieter Kündigungsschutz genießt, außerhalb der privilegierten Befristungsgründe verhindert werden.

Die Regelung soll den Mieter vor dem Verlust der Wohnung, nicht aber vor einer längeren Bindung an den Vertrag, schützen, wie sie durch die Vereinbarung eines befristeten Kündigungsausschlusses beabsichtigt ist.

Demgemäß ist, wovon auch der Gesetzgeber ausgegangen ist (BT-Drucks. 14/4553 S. 69), die Vereinbarung eines befristeten Kündigungsausschlusses nicht einem unzulässigen Zeitmietvertrag im Sinne des § 575 Abs. 1, Abs. 4 BGB gleichzusetzen (SCHMIDT-FUTTERER, Mietrecht, § 575 Rdnr. 65 f.).

**Empfehlenswert zu dieser Problematik ist auch der Aufsatz von ROLFS in ZGS 2003, 289 ff., der zum selben Ergebnis kommt wie der BGH. Diese Entscheidung wird bestimmt in einem der nächsten Examenstermine Gegenstand einer Klausur werden !!!**

## **BAG Urteil vom 27.11.2003 – 2 AZR 177/03: Kein Widerrufsrecht beim Unterschreiben eines Aufhebungsvertrages**

*Die 51-jährige A ist seit dem 7.04.1998 bei der R-GmbH, die ein Hotel betreibt, als Spülerin angestellt. Am 28.01.2002 rief die Küchenchefin der R-GmbH die A, die seit Juli 2001 arbeitsunfähig krank war, zu Hause an und bat sie, noch am selben Tag in das Büro des Geschäftsführers der GmbH zu kommen. Im Büro des Geschäftsführers angekommen, legte dieser der A einen vorgefertigten Aufhebungsvertrag, wonach das Arbeitsverhältnis „in beiderseitigem Einvernehmen zum 28.02.2002“ enden sollte. A unterschrieb den Aufhebungsvertrag.*

*Kann A „den Vertrag widerrufen“ ?*

**Das BAG hat dies** - wie bereits die Vorinstanzen auch (LAG Brandenburg in NZA 2003, 503 [504] bzw. ArbG Frankfurt/Oder in Life & Law 2003, 92 ff.) - **zu Recht verneint !**

### **1.**

Zunächst müsste der Aufhebungsvertrag als Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher zu qualifizieren sein. Allerdings ist fraglich, ob die A in ihrer Eigenschaft als **Arbeitnehmerin** zugleich **Verbraucherin** ist. Im Schrifttum wird nämlich die Frage, ob der Arbeitnehmer im Verhältnis zu seinem Arbeitgeber als Verbraucher gelten kann, aufs heftigste diskutiert.

**a)** Einer Meinung zufolge [HÜMMERICH/ HOLTHAUSEN, NZA 2002, 173 (175 ff.)] ist der Arbeitnehmer aufgrund der Stellung des Verbraucherbegriffs im allgemeinen Teil und dem weit gefassten Wortlaut des § 13 BGB stets zugleich Verbraucher (sog. *absoluter Verbraucherbegriff*).

**b)** Von der h.L. wird dagegen ein *relativer, d.h. bereichsspezifischer Verbraucherbegriff* vertreten. Die Anwendbarkeit von Verbraucherschutzvorschriften bestimmt sich nach dieser Ansicht allein nach dem Zweck des zu beurteilenden Rechtsgeschäfts. Der Begriff des Verbrauchers sei als solcher „situationsgebunden“ und meine in erster Linie eine Person, die Waren oder Dienstleistungen kaufe und konsumiere.

Demzufolge sei der Arbeitnehmer dann Verbraucher, wenn er etwa für seine Berufsausübung Waren kaufe oder mit seinem Arbeitgeber Nebengeschäfte tätige, nicht aber hinsichtlich solcher Rechtsgeschäfte, die die Begründung und Beendigung des Arbeitsverhältnisses betreffen.

Das BAG ließ diese Frage (leider) ausdrücklich offen.

### **2.**

Fraglich ist außerdem, ob der **Aufhebungsvertrag** selbst eine **entgeltliche Leistung** zum Gegenstand hatte.

Aber auch diese Frage hat das BAG ausdrücklich offen gelassen und ein Widerrufsrecht jedenfalls aus anderen Gründen verneint.

### 3.

Es fehlt nämlich an einer in § 312 I 1 Nr. 1-3 BGB näher umschriebenen Überrumpelungssituation.

Zwar gingen dem Aufhebungsvertrag mündliche Verhandlungen am Arbeitsplatz i.S.v. § 312 I 1 Nr. 1, 1. Alt. BGB voraus, nämlich in den Geschäftsräumen des Hotelbetriebs. Durch diese wurde A auch zur Unterzeichnung der Vereinbarung bestimmt. Dem Wortlaut nach ist diese Tatbestandsvoraussetzung daher erfüllt.

Zweck des § 312 BGB ist es aber den unterlegenen und oftmals unerfahrenen Vertragspartner vor Überrumpelung durch eine listig, drängende Vorgehensweise zu schützen. Eine Überrumpelungssituation liegt dann vor, wenn der Verbraucher völlig überraschend mit den Vertragsgesprächen konfrontiert wird, so dass er unvorbereitet und in seinen Reaktionsmöglichkeiten beschränkt ist. § 312 I BGB stellt dazu einen Katalog von typischen Orten, wie Arbeitsplatz, Privatwohnung, öffentliche Verkehrsmittel auf, an denen ein Verbraucher mit der Aufnahme von Vertragsverhandlungen gerade nicht rechnen muss.

Die genannten „typischen Orte“ müssen jedoch in Abhängigkeit zu der zu verhandelnden Vertragsmaterie gesehen werden. Der Arbeitsplatz ist dabei geradezu umgekehrt ein „typischer Ort“, an dem der Arbeitgeber damit rechnen muss, von seinem Arbeitgeber auf sein Arbeitsverhältnis angesprochen zu werden. Mit dieser Argumentation wird selbst von einem Teil der Vertreter des absoluten Verbraucherbegriff die Anwendung des § 312 BGB auf Aufhebungsvereinbarungen grundsätzlich in Zweifel gezogen.

**Nach Ansicht des BAG fallen derartige Beendigungsvereinbarungen nach der Entstehungsgeschichte, der gesetzlichen Systematik sowie nach Sinn und Zweck des § 312 BGB grundsätzlich nicht unter den Anwendungsbereich dieser Norm.**

**Sie werden nicht in einer für das abzuschließende Rechtsgeschäft atypischen Umgebung abgeschlossen. Das Personalbüro des Arbeitgebers ist vielmehr ein Ort, an dem typischerweise arbeitsrechtliche Fragen - vertraglich - geregelt werden. Von einer überraschenden Situation auf Grund des Verhandlungsortes, wie sie dem Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften als "besonderer Vertriebsform" zugrunde liegt, kann deshalb keine Rede sein.**

**Zur Vertiefung empfehlen wir Ihnen die Lektüre von HEMMER/WÜST Arbeitsrecht, Rn. 350 ff.**

**Lesen Sie diese Entscheidung auf der Homepage des BAG nach, sobald diese Entscheidung eingestellt wurde. Bislang existiert nur eine Pressemitteilung. Vergleichen Sie dazu auch am Ende unsere Internet-Tipps !!!**

**BGH NJW 2004, 160 ff.: „Wann ist ein Auto noch fabrikneu?“**

Ein unbenutztes Kraftfahrzeug ist regelmäßig noch "fabrikneu",

- wenn und solange das Modell dieses Fahrzeugs unverändert weitergebaut wird,
- wenn es keine durch längere Standzeit bedingten Mängel aufweist und
- wenn zwischen Herstellung des Fahrzeugs und Abschluss des Kaufvertrages nicht mehr als 12 Monate liegen.

**Lesen Sie hierzu den Kommentar von ROTH, Standzeit von Kraftfahrzeugen als Sachmangel, in NJW 2004, 330 f.**

**ROTH kommt zum zutreffenden Ergebnis, dass (jedenfalls seit der Schuldrechtsreform) auch mittelbare Beziehungen der Sache zur Umwelt als „Beschaffenheit“ i.S.d. § 434 I BGB angesehen werden können. Nur diese weite Auslegung des Begriffs der Beschaffenheit führt zu sachgerechten Ergebnissen.**

**Ausführlich hierzu HEMMER/WÜST Schuldrecht II, Rn. 88 ff.**

**BGH NJW 2003, 3620 f.: „§ 661a BGB ist nicht verfassungswidrig“**

*Eine in den Niederlanden ansässige Versandhandelsgesellschaft übersandte im September 2001 dem in der BRD wohnhaften Kläger ein Schreiben, in dem es unter anderem hieß:*

*"Lieber Herr A. [= Kläger], über 3 große Ereignisse kann ich Ihnen als Kunde unseres 'Spezialitäten'-Programms berichten:*

- 1. Es hat am 11.09.2001 eine Ziehung stattgefunden.*
- 2. Es war Ihr Name, sehr geehrter Herr A. , den mir der Justiziar nannte.*
- 3. Es war einer der höchsten Geldbeträge, der Ihnen zugeteilt wurde.*

*.....*

*Es sind 9.000 DM! Ja, 9.000,00 DM in bar, die Ihnen und Ihrer Ziehungs-Nummer eindeutig zugeteilt wurden! Meine dringende Bitte: Schicken Sie jetzt Ihren Einlöse-Scheck und Ihre Spezialitäten-Test-Anforderung ein, damit wir die Gewinn-Auszahlung vollziehen können!"*

*.....*

*Entsprechend der im Schreiben der Beklagten gegebenen Anleitung sandte der Kläger den "Einlöse-Scheck" und die "Spezialitäten-Test-Anforderung" mit einer Warenbestellung über 78,68 DM zurück. Die Beklagte zahlte den angeblichen Gewinn nicht.*

*Der Kläger machte den Betrag aufgrund einer Gewinnzusage (§ 661a BGB) in Höhe von 4.601,63 € (= 9.000 DM) nebst Zinsen gerichtlich geltend und bekam Recht.*

## 1. Zulässigkeit

Die deutschen Gerichte sind international zuständig, weil in der Bundesrepublik Deutschland sowohl die internationale Zuständigkeit für Verbrauchersachen (Art. 13, 14 EuGVÜ) als auch der unerlaubten Handlung (Art. 5 Nr. 3 EuGVÜ) begründet sei.

## 2. Begründetheit

### a)

Gemäß § 661a BGB hat ein Unternehmer, der Gewinnzusagen oder vergleichbare Mitteilungen an Verbraucher sendet und durch die Gestaltung dieser Zusendungen den Eindruck erweckt, daß der Verbraucher einen Preis gewonnen hat, dem Verbraucher diesen Preis zu leisten. Nach den nicht mit einer Verfahrensrüge angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Beklagte dem Kläger eine solche Gewinnzusage über 9.000 DM (= 4.601,63 €) zugesandt.

### b)

§ 661a BGB ist nicht verfassungswidrig. § 661a BGB verstößt nicht gegen den im Rechtsstaatsprinzip begründeten Grundsatz, dass jede Strafe - nicht nur die Strafe für kriminelles Unrecht, sondern auch die strafähnliche Sanktion für sonstiges Unrecht - Schuld voraussetzt ("nulla poena sine culpa"); er verletzt den betroffenen Unternehmer nicht in seinen Grundrechten aus Art. 2 Abs. 1, 12 Abs. 1 GG.

**Grund:** § 661a BGB ordnet nicht eine Strafe an, d.h. eine Kriminalstrafe oder eine andere staatliche Maßnahme, die eine missbilligende hoheitliche Reaktion auf ein schuldhaftes Verhalten enthält und ein "Übel" wegen eines rechtswidrigen Verhaltens verhängt. Die Vorschrift kann auch nicht zivilprozessualen Maßnahmen mit pönalem Charakter wie der Verhängung von Ordnungsgeld zur Erzwingung von Unterlassungen und Duldungen (§ 890 I ZPO) gleichgesetzt werden § 661a BGB handelt von Ansprüchen zwischen Privaten.

Mit der Einführung des § 661a BGB wollte der Gesetzgeber lediglich einer verbreiteten und wettbewerbsrechtlich unzulässigen Praxis entgegenwirken, dass Unternehmer Verbrauchern Mitteilungen über angebliche Gewinne übersenden, um sie zur Bestellung von Waren zu veranlassen, die Gewinne auf Nachfrage aber nicht aushändigen.

**Zu § 661a BGB vgl. auch BGH in Life & Law 2003, 241 ff. sowie den Aufsatz von THIESSEN, „Gewinnzusagen beim Wort genommen – zur Verfassungsmäßigkeit von § 661a BGB“, in NJW 2004, 719 ff.**

***OLG Bremen in NJW 2003, 3713: Offenbarungspflicht nach Kauf eines gebrauchten PKW von „fliegendem Zwischenhändler“***

### **„Veränderter Sachverhalt“:**

*Autohändler V verkauft an Rechtsanwalt K einen Gebrauchtwagen als Geschäftsauto unter Ausschluss der Mängelrechte. Die Laufleistung war laut Vertrag 30.000 km, in Wahrheit jedoch war der Tacho manipuliert worden und der Wagen hatte 300.000 km Laufleistung.*

*V beruft sich auf den Ausschluss der Mängelrechte und darauf, dass er nicht am Tacho geschraubt habe. Er hätte den Wagen selber erst vor einer Woche von einem ihm nicht bekannten Mann gekauft. Die Adresse des „fliegenden Händlers“ habe er sich nicht notiert.*

*Ist der Ausschluss der Mängelrechte wirksam ?*

**1. § 475 I greift nicht ein, da kein Verbrauchsgüterkauf vorliegt !**

**2. Allerdings ist § 444 BGB einschlägig, weil der Verkäufer V nach der Ansicht des OLG Bremen den Mangel arglistig verschwiegen hat.**

Arglistig handelt, wer den Mangel mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet oder billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragspartner den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte.

Diese Voraussetzungen seien vorliegend erfüllt, weil ein Verkäufer es offenbaren müsste, dass er den verkauften Wagen selber vor kurzem von einem ihm persönlich unbekanntem „fliegenden Zwischenhändler“ erworben hatte, dessen Adresse ihm nicht bekannt ist. Dieser Umstand sei nämlich für die Kaufentscheidung von wesentlicher Bedeutung.

**Anmerkung: Diese Entscheidung ist zu begrüßen. Oft reden sich Verkäufer bei der Tachomanipulation heraus („Ich war´s nicht“). Selbst wenn dies stimmen sollte, ist ein Ausschluss der Mängelrechte nicht wirksam, wenn man dem Käufer nicht mitteilt, dass man den Wagen kurz zuvor von einem „unbekanntem“ Dritten erworben hat.  
Lesen Sie diese Entscheidung bitte nach !**

### ***Literatur-Tipps:***

**STAUDINGER, Haftung der Bahn für Verspätungsschäden, in NJW 2004, 646 ff.**

*Nicht examensrelevant, aber dennoch lesenswert ⇒ es wird die Entscheidung des LG Frankfurt (NJW 2003, 3641 ff.) besprochen, welches die Haftung der Deutschen Bahn AG verneint hat. „Witzig“ hierzu ist auch der Kommentar von DÄUBLER, Zugverspätungen als Rechtsproblem, in NJW 2003, 2651 ⇒ lesen!*

**BAUER/PREIS/SCHUNDER, Das Gesetz zu Reformen am Arbeitsmarkt – Reform oder nur Reförmchen ?, in NZA 2004, 195 ff.**

*Sehr lehrreicher, im Interview-Stil geführter Kommentar zu den Änderungen des KSchG, des TzBfG, des SGB III und des ArbZG.*

**DÄUBLER, Neues zur betriebsbedingten Kündigung, in NZA 2004, 177 ff.**

## **Internet-Tipps:**

[www.bundesarbeitsgericht.de](http://www.bundesarbeitsgericht.de)

⇒ hier finden Sie alle Entscheidungen des Bundesarbeitsgerichts seit dem Jahr 2000 im Volltext

[www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

⇒ hier finden Sie alle Entscheidungen des Bundesgerichtshofes seit dem Jahr 2000 im Volltext

[www.justiz.bayern.de/ljpa/](http://www.justiz.bayern.de/ljpa/)

⇒ hier finden Sie alle Informationen rund um das Erste und Zweite Staatsexamen in Bayern

[www.justiz.bayern.de/olgn/](http://www.justiz.bayern.de/olgn/)

⇒ auf dieser Seite des Oberlandesgerichts Nürnberg finden Sie viele interessante Informationen zu folgenden Bereichen:

- *Aktuelle Rechtsprechung*
- *Juristisches Lexikon*
- *Informationen zur Referendarsausbildung*
- *Berufe in der Justiz*
- *u.v.m. ....*

## **Vorschau:**

*Unser nächster Newsletter wird sich ausführlich mit der Entscheidung des BVerfG zum großen Lauschangriff beschäftigen!*