SRF-Newsletter 7/2018

Markus Rehmet
Fachanwalt für Arbeitsrecht
07131/59412-40
rehmet@srf-hn.de

ARBEITSRECHT bekommen

Achtung bei Befristungen ohne Sachgrund:

Das Bundesarbeitsgericht hatte im Jahr 2012 das Vorbeschäftigungsverbot bei der sachgrundlosen Befristung in § 14 Abs. 2 S. 2 TzBfG eingeschränkt. Zur Erläuterung:

Nach § 14 Abs. 2 S. 2 TzBfG ist eine Befristung eines Arbeitsverhältnisses mit einem Arbeitnehmer, der (irgendwann) schon einmal in einem Arbeitsverhältnis mit dem Arbeitgeber stand unwirksam. Das ging dem 7. Senat am Bundesarbeitsgericht zu weit und er hat die Norm dahingehend ausgelegt, dass eine frühere Beschäftigung einer wirksamen sachgrundlosen Befristung nicht entgegensteht, wenn sie mehr als drei Jahre zurückliegt. Die seitdem gewählten Parlamente haben auf diese Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts nicht reagiert und sie damit (möglicherweise) zumindest stillschweigend gutgeheißen. Nun hat das Bundesverfassungsgericht dieser Lösung des Bundesarbeitsgerichts einen Riegel vorgeschoben und in seinem Beschluss vom 30.06.2018 festgestellt, dass die Auslegung der Norm durch das Bundesarbeitsgericht die Grenzen richterlicher Rechtsfortbildung überschreite, da der Karenzzeitraum von drei Jahren der erkennbaren Entscheidung des Gesetzgebers entgegenstehe. Das Vorbeschäftigungsverbot sei auch nicht verfassungswidrig.

Arbeitgeber, die sich zwischenzeitlich darauf eingestellt haben und auch in Zeiten der Datenschutzgrundverordnung, in denen das Gebot der Datenknappheit gilt, Mitarbeiterdaten von Beschäftigten, befristeten oder unbefristeten Arbeitnehmern gelöscht haben, sehen sich nun bei Bewerbungen für befristete Stellen dem Risiko ausgesetzt, dass sie nicht mehr überprüfen können, ob der Arbeitnehmer bereits zuvor einmal im Unternehmen beschäftigt war und eine sachgrundlose Befristung deswegen wirksam nicht vereinbart werden kann. Ob diese Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts eine großzügigere Speicherung von Daten von auch bereits nicht mehr beschäftigten Arbeitnehmern rechtfertigt, kann zwar erwogen werden, letzte Sicherheit besteht aber sicher noch nicht.

Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 06.06.2018 - 1 BvL 7/14 und 1 BvR 1375/14

Stefan Frütsche
Rechtsanwalt
07131/59412-60
fruetsche@srf-hn.de

ERBRECHT bekommen

Urteil des BGH zum digitalen Nachlass

Nach einer ersten Entscheidung des Bundesgerichtshofs zum digitalen Nachlass (BGH Urteil vom 12.07.2018 - III ZR 183/17) dürfen Erben auf das Facebook-Konto des Erblassers zugreifen. Nach Auffassung des Gerichtes gibt es keinen Grund, digitale Inhalte anders zu behandeln als persönliche Briefe. Die Urteilsgründe sind noch nicht veröffentlicht, aus der Pressemitteilung des BGH Nr. 115/2018 ergibt sich aber bereits Folgendes:

Eine Mutter verlangte von Facebook Zugang zu den Mitgliedskonten ihrer im Alter von 15 Jahren verstorbenen Tochter. Diese hatte mit Einverständnis ihrer Eltern bei Facebook ein Benutzerkonto eingerichtet. Nach dem Tod der Tochter aufgrund bisher ungeklärter Umstände infolge eines U-Bahnunglücks versuchte die Klägerin Zugang zu dem Benutzerkonto zu erhalten. Dies war jedoch nicht möglich, weil Facebook es in den sogenannten Gedenkzustand versetzt hatte, womit auch ein Zugang mit den Nutzerdaten nicht mehr möglich war. Die Inhalte des Kontos blieben jedoch bestehen.

Nachdem das Landgericht der Klage auf Zugang zum Nutzerkonto stattgegeben hatte, wurde dieses Urteil vom Kammergericht Berlin revidiert und die Klage abgewiesen. Der BGH hat nunmehr das Urteil des Kammergerichts aufgehoben und das erstinstanzliche Urteil wiederhergestellt, d. h. der Mutter den Anspruch auf Zugang zum Nutzerkonto zugebilligt. Denn diese ist nach § 1922 BGB Gesamtrechtsnachfolgerin ihrer Tochter und die Vererblichkeit des mit Facebook geschlossenen Nutzervertrags ist nicht durch irgendwelche vertraglichen Bestimmungen ausgeschlossen. Die Nutzungsbedingungen erhalten hierzu keine Regelungen. Die Klausel von Facebook zum Gedenkzustand hält der BGH für nicht wirksam in den Vertrag einbezogen und im Übrigen für unwirksam. Auch aus dem Wesen des Vertrags ergibt sich aus Sicht des BGH nichts Abweichendes. Insbesondere sind die vertraglichen Verpflichtungen von Facebook von vornherein kontobezogen und es besteht

kein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass nur der Kontoinhaber und nicht Dritte von dem Kontoinhalt Kenntnis erlangen.

Das Urteil bedeutet eine Stärkung der Rechte der Erben, die damit Zugriff nicht nur auf Facebook-Konten sondern z.B. auch auf E-Mail-Konten verlangen können.

BGH, Urteil vom 12.07.2018 - III ZR 183/17

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Familienrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

FAMILIENRECHT bekommen

- **Versicherungsleistung im Versorgungsausgleich**

Es war durch den Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 11.04.2018 - XII ZB 377/17 über einen Fall zu entscheiden, bei welchem der Ehemann aufgrund eines Verkehrsunfalles vor der Heirat innerhalb der Ehezeit Anwartschaften in der gesetzlichen Rentenversicherung mit einem Kapitalwert von EUR 104.340,66 erworben hat, durch Leistung einer gegnerischen Versicherung an die gesetzliche Rentenversicherung.

Klärungsbedürftig war, ob trotz des Übergangs der Ansprüche insoweit auf den Rentenversicherungsträger aufgrund Schadensersatz gemäß § 119 SGB X direkt mit dem Unfall es sich um Anrechte handelt, welche im Falle der Scheidung dem Versorgungsausgleich unterfallen. Durch den BGH wurde zunächst darauf verwiesen, dass gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Versorgungsausgleichsgesetz Anrechte zu teilen sind, welche durch einen Ehegatten aufgrund Arbeit oder Vermögen begründet wurden. Zwar sind die Leistungen durch einen Versicherer, welcher für den Unfallschaden haftet, erfolgt und dies direkt an die gesetzliche Rentenversicherung, auf welche die Ansprüche direkt mit dem Unfall übergegangen sind. Gleichwohl hat der BGH wie bereits die Vorinstanzen diese Einzahlungen aufgrund Schadensersatz als Beiträge aus dem Vermögen des Ehegatten/Geschädigten angesehen, sodass diese Anrechte dem Versorgungsausgleich unterfallen, im Zusammenhang mit der Scheidung entsprechend zu teilen sind, für die Ehezeit.

BGH, Beschluss vom 11.04.2018 - XII ZB 377/17

Dr. Markus Sickenberger
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-30
sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT bekommen

- **Temperaturüberschreitung als Mangel**

Das Oberlandesgericht Rostock hat sich mit Urteil vom 17.05.2018 - 3 U 78/16 - mit der Frage befasst, wann Temperaturüberschreitungen als Mangel der Mietsache anzusehen sind. Hierbei hat es auch die Problematik behandelt, welche Partei die Vortrags- und Beweislast für die Beseitigung behaupteter Mängel trägt, die unstreitig einmal vorhanden waren.

Mietsache ist ein Modegeschäft. Bereits in der Vergangenheit wurde die Miete wegen fehlerhafter Funktionsfähigkeit der Be- und Entlüftungsanlage und damit verbundenen Temperaturüber- und -unterschreitungen gemindert. Der Vermieter nahm die Minderungen unbeanstandet hin. Der Vermieter behauptet, die Mängel seien ab Februar 2013 vollständig beseitigt worden. Der Mieter mindert die Miete aber auch für die Zeit ab Februar 2013 und macht geltend, die Lüftungs- und Klimaanlage funktioniere weiterhin nicht ordnungsgemäß, die Mangelbeseitigungsarbeiten seien erst im Februar 2013 beendet worden und bereits im März 2013 sei es wieder zu Ausfällen gekommen.

Das Oberlandesgericht Rostock meint, die Mieterin sei weiterhin auch für die Zeit ab Februar 2013 berechtigt, die Nettogrundmiete um 25 % zu mindern. Es liege ein Mangel der Mietsache vor. In den Mieträumen müsse eine für den Vertragszweck erforderliche Temperatur erreicht werden. Entgegen anderen Stimmen in Literatur und Rechtsprechung (OLG Karlsruhe, Urteil vom 17.12.2009, 9 U 42/09 und OLG Frankfurt, Urteil vom 19.01.2007, NZM 2007, 330) hält das Oberlandesgericht Rostock an der von ihm bislang vertretenen Meinung fest, bei Verkaufs- und Büroräumen, in denen Arbeitnehmer beschäftigt werden, lasse sich ein Mangel bereits dadurch herleiten, dass die Richtwerte der Arbeitsstättenverordnung und der sie konkretisierenden Arbeitsstättenrichtlinie Raumtemperatur überschritten werden, wonach die Raumtemperatur nicht höher als 26 °C sein dürfe, jedenfalls bei bis zu 32 °C Außentemperatur.

Zwischen den Parteien war streitig, ob die Mängel an der Klima- und Lüftungsanlage ab Februar 2013 behoben waren. Auszugehen ist von dem Grundsatz, dass der Mieter das Vor-

liegen eines Mangels vortragen und beweisen muss. Anders verhält es sich aber dann, wenn es feststeht, dass ein Mangel vorhanden war und der Vermieter behauptet, diesen beseitigt zu haben und der Mieter dies bestreitet. Dann trifft den Vermieter die Vortrags- und Beweislast für die behauptete Beseitigung des Mangels (BGH NZM 2000, 549). Der Mieter kann sich auf ein Bestreiten der Mangelbeseitigung beschränken und braucht dieses nur dann substantiieren, wenn auch der Vermieter die Mangelbeseitigung und ihren Erfolg mit Substanz vorträgt. Der Vermieter muss vortragen, welche Mängel vor der von ihm behaupteten erfolgreichen Mangelbeseitigung bestanden haben und dass diese nicht mehr vorhanden sind. Der Vermieter könne sich auch nicht darauf berufen, dass der Mieter nach der angeblichen Mangelbeseitigung weitere Mangelrügen unterlassen habe. Das Oberlandesgericht Rostock führt aus, es sei nicht erforderlich, wiederholt auf den Fortbestand eines Mangels hinzuweisen, wenn dieser erst einmal angezeigt ist. Es genügt nicht, wenn der Vermieter die Beseitigung der Funktionsstörungen der Be- und Entlüftungsanlage behauptet. Er muss vielmehr die Beseitigung des Mangels zur Überzeugung des Gerichts dartun und beweisen.

Sehr problematisch ist die Auffassung des Oberlandesgerichts, der Einwand des Vermieters sei unbeachtlich, es handele sich nur um periodisch auftretende Mängelerscheinungen, sodass eine fortdauernde Minderung nicht in Betracht komme. Bei periodisch auftretenden Gebrauchsbeeinträchtigungen ist eine Minderung nur für den Zeitraum der Beeinträchtigung anzuerkennen (BGH NZM 2011, 153). Mit der Begründung, es müsse permanent in Betracht gezogen werden, dass eine 26 °C übersteigende Raumtemperatur erreicht wird, meint das Oberlandesgericht, es bestehe stets die konkrete Gefahr der Gebrauchsbeeinträchtigung, sodass keine nur periodisch auftretende Gebrauchsbeeinträchtigung, sondern eine fortdauernde Minderung vorliege. Es gebiete sich daher eine zusammenfassende Betrachtung im Rahmen der Minderungsbestimmung. Diese Begründung ist zwar intelligent und kreativ. Ob der Bundesgerichtshof das ebenso sehen wird, falls er einen entsprechenden Fall zu entscheiden hat, muss abgewartet werden.

OLG Rostock, Urteil vom 17.05.2018 - 3 U 78/16

Wahrung der Schriftform durch eine weitere Nachtragsvereinbarung

Wird ein Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er auf unbestimmte Zeit und er ist unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist, jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache kündbar (§ 550 BGB). Sehr häufig unterlaufen Schriftformmängel bei Abschluss eines Mietvertragsnachtrags. Auch der Nachtrag muss die gesetzliche Schriftform einhalten. Geschieht dies nicht, wird das gesamte Vertragsverhältnis infiziert und kann ordentlich gekündigt werden. Die Nachtragsurkunde muss auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen und ausdrücken, es solle im Übrigen bei dem verbleiben, was vereinbart war. Hierbei ist heftig umstritten, ob es erforderlich ist, im Mietvertrag expressis verbis auf konkret zu bezeichnende, vorangegangene Nachträge zu verweisen oder ob es genügt, wenn eine weitere Nachtragsvereinbarung auf die Regelungen des Vertrags "und seiner Ergänzungen" verweist.

Verführerische nahe liegt die Annahme, bei sorgfältiger Vertragsgestaltung solle man es nicht auf die Streitfrage ankommen lassen, sondern gleichsam den sicheren Weg wählen und alle vorangegangenen Nachträge datumsmäßig benennen. Bei näherem Hinsehen erweist sich auch dies nicht als Königsweg, denn häufig wird übersehen, dass im Verlaufe eines oft langen Mietverhältnisses Nachtragsvereinbarungen geschlossen wurden, die übersehen werden und auf die dann nicht Bezug genommen wird. Wird etwa in einem Rechtsstreit über Nebenkostenabrechnungen ein gerichtlicher Vergleich geschlossen und hinsichtlich der strittigen Nebenkostenregelungen eine Vereinbarung für die restliche Vertragslaufzeit getroffen, dann ist auch dies ein Mietvertragsnachtrag. Unterbleibt es dann bei einem weiteren Nachtrag, in dem expressis verbis auf vorangegangene Nachtragsvereinbarungen Bezug genommen wird, auch diesen Mietvertragsnachtrag in Form eines gerichtlichen Vergleichs zu nennen, dann liegt ein Schriftformmangel vor. Diese Problematik wäre dann gelöst, wenn es zulässig wäre, einfach pauschal in einer Nachtragsvereinbarung auf den Mietvertrag und seine Ergänzungen Bezug zu nehmen.

Das Kammergericht Berlin hat nun in einem Beschluss vom 09.11.2017 - 8 U 105/17 - entschieden, dass eine Vertragsergänzung zum Mietvertrag der Schriftform gemäß § 550 BGB genügt, wenn sie ausdrücklich klarstellt, dass es, soweit darin nicht ergänzende Regelungen getroffen wurden, beim bisherigen Inhalt des Mietvertrags und seiner Ergänzungen bleibt. Dem Schutzbedürfnis eines späteren Grundstückserwerbers sei durch den Verweis auf Ergänzungen des Vertrages ausreichend Rechnung getragen. Ihm sei zuzumuten, sich gegebenenfalls beim Verkäufer oder beim Mieter zu erkundigen.

Mit Urteil vom 22.04.2015 - XII ZR 55/14 - hatte der Bundesgerichtshof dargelegt, dass es bei einer als "2. Nachtrag zum Mietvertrag"

bezeichneten Vereinbarung der Angabe des Datums der ersten Vertragsergänzung nicht bedarf, weil sich aus der Bezeichnung als "2. Nachtrag zum Mietvertrag" hinreichend ergibt, dass es einen ersten Nachtrag geben muss. Das Kammergericht Berlin meint nun, es mache keinen maßgeblichen Unterschied zu dem vom Bundesgerichtshof beurteilten Sachverhalt, wenn eine Vertragsergänzung nicht angibt, wie viele Ergänzungen vorangegangen sind. Einem Erwerber sei zumutbar, seine Erkundigungen hierauf zu erstrecken.

Vorsicht ist aber geboten. Es ist keinesfalls sicher, dass der Bundesgerichtshof, sobald ihm ein geeigneter Fall zur Entscheidung vorliegt, die Rechtsauffassung des Kammergerichts teilt.

Kammergericht Berlin, Beschluss vom 09.11.2017 - 8 U 105/17

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

VERKEHRSRECHT bekommen

Vorfahrtsverstoß und irreführendes Blinken

Es kommt immer wieder vor, dass, aus unterschiedlichen Gründen, ein Blinker gesetzt wird/bleibt, obwohl nicht beabsichtigt wird, in die entsprechende Richtung zu fahren. Kommt es sodann in einem Kreuzungsbereich/an einer Einmündung zur Kollision zwischen dem Wartepflichtigen und dem Vorfahrtsberechtigten, welcher jedoch den Blinker fehlerhaft gesetzt hat, ist klärungsbedürftig, wie sich das fehlerhafte Blinken auf die Haftungsquote auswirkt.

So war beispielsweise durch das OLG München in einem Urteil vom 13.09.2017 - 10 U 4380/17 in einem solchen Fall zu entscheiden. Zunächst wurde, unter Hinweis auf die Rechtsprechung weiterer Oberlandesgerichte bekräftigt, dass ein Vorfahrtsrecht nicht dadurch entfällt, dass seitens des Bevorrechtigten irreführend/falsch geblinkt wird. Es wurde dann jedoch weiter ausgeführt, dass der Unfallablauf so gut als möglich, durch Zeugen und Sachverständigen, aufzuklären ist zu der Frage, welche Situation sich für den Wartepflichtigen zum Zeitpunkt seiner Entscheidung, in die bevorrechtigte Straße einzufahren, ergeben hatte und wie dessen Motivation zur Einfahrt war, trotz des anderen, grundsätzlich bevorrechtigten Fahrzeugs.

Bezogen auf den Zeitpunkt zum Entschluss des Einfahrens kommt es unter anderem darauf an, wie die Fahrlinie des Bevorrechtigten war, ob sich dieser beispielsweise in die Richtung bewegte, in welche auch geblinkt wird, wie schnell dieser fuhr, bezogen auf die Möglichkeit eines Abbiegens und ob es gegebenenfalls sonst Anhaltspunkte dafür gegeben hat, dass der Abbiegevorgang tatsächlich erfolgen soll.

Seitens des OLG München wurde im Urteil vom 13. September 2017 eine Haftungsquote von 75/25 % zu Lasten der wartepflichtigen Unfallbeteiligten gebildet, auf der Grundlage, dass zwar auf den Blinker nicht vertraut werden durfte, auch weitere Umstände gegen ein Abbiegen des Bevorrechtigten gesprochen habe. Allerdings wurde eine Erhöhung der Betriebsgefahr des Bevorrechtigten angenommen und deshalb die Haftungsquote gebildet.

OLG München, Urteil vom 13.09.2017 – 10 U 4380/17

Peter Biernat
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-80
biernat@srf-hn.de

WEG-RECHT bekommen

Aufgaben des Verwalters im Zusammenhang mit der Erstellung einer Eigentümerliste

§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG verlangt, dass die in der Klage zunächst nur mit einer Kurzbezeichnung benannten beklagten Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift namentlich zu bezeichnen sind. Dies geschieht in einer Eigentümerliste. Wenn eine solche Eigentümerliste nicht dem aktuellen Stand im Zeitpunkt der Klageerhebung entspricht, da eine solche Liste die beklagten Wohnungseigentümer nicht vollständig erfasst und daher nicht alle beklagten Eigentümer namentlich bezeichnet werden, ist die Klage unzulässig. Ein Verfahren leidet aber unter einem Fehler, wenn das Gericht davon abgesehen hat von der Verwalterin die Vorlage einer auf den Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage bezogene aktuelle Eigentümerliste anzufordern und die Anordnung gegebenenfalls mit Ordnungsmitteln durchzusetzen. Zwar ist die Einreichung der Eigentümerliste grundsätzlich Sache des Klägers. Das gilt aber nur solange er hierzu in der Lage ist. Ein Kläger kommt seiner prozessualen Obliegenheit eine Eigentümerliste vorzulegen bereits dann nach, wenn er sich

auf die Vorlage der Liste durch die Verwaltung bezieht oder beantragt, der Verwaltung die Vorlage einer Liste aufzugeben. Aus der analogen Anwendung von § 142 Abs. 1 ZPO folgt, dass das Gericht auf eine entsprechende Anregung des Klägers tätig werden und der Verwaltung die Vorlage der Liste unter Fristsetzung aufgeben muss. Wenn der Verwalter der Anordnung nicht nachkommt, ist er dazu mit Ordnungsmitteln anzuhalten (§ 142 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 390 ZPO analog). Wenn die Verwaltung säumig ist, wirkt sich das nicht zulasten des Klägers aus und darf daher nicht zur Abweisung der Klage als unzulässig führen.

Der Bundesgerichtshof stellt allerdings klar, dass dies nicht dahingehend missverstanden werden darf, dass die Klage bereits dann zulässig ist, wenn der Kläger angeregt oder beantragt hat, dem Verwalter die Vorlage einer aktuellen Liste aufzugeben. Vielmehr muss das Gericht die Vorlage der Liste von der Verwaltung auch notfalls zwangsweise durchsetzen, damit die Zulässigkeitsvoraussetzungen in Form der Benennung der übrigen Wohnungseigentümer auch tatsächlich erfüllt werden. Der Verwalter muss dann entweder eine solche Liste anfertigen oder aber eine bereits mit einem anderen Datum vorhandene Liste vorlegen und etwaige Änderungen in der Zusammensetzung der Wohnungseigentümer oder Änderungen bei den ladungsfähigen Anschriften mitteilen. Auch reicht es grundsätzlich aus, wenn der Verwalter auf eine entsprechende Anordnung des Gerichtes eine Eigentümerliste zu den Akten reicht. Wenn es keine entgegenstehenden Anhaltspunkte gibt, kann das Gericht in aller Regel davon ausgehen, dass der Verwalter die Liste nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und dieser den Eigentümerbestand zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zutreffend ausweist. Anders ist es aber wenn der Verwalter selbst auf Fehler der vorgelegten Liste oder Zweifel an ihrer Richtigkeit hinweist, diese Fehler aber nicht korrigiert bzw. Zweifel nicht aufklärt. Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste etwaig erforderlichen Ermittlungen anzustellen, um eine möglichst verlässliche Auskunft über die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergemeinschaft im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage geben zu können.

Da die Vorinstanzen eine derartige Korrektur der Liste von dem Verwalter nicht verlangt und durchgesetzt haben, lag ein Verfahrensfehler vor, weshalb das Urteil des Berufungsgerichtes aufgehoben und die Sache an dieses zurückverwiesen wurde. Der Bundesgerichtshof klärt damit eine wichtige Frage im Zusammenhang mit der Erstellung der Eigentümerliste und entlastet den Kläger, der auf die Verwaltung und ihre Verpflichtung zur Vorlage einer vollständigen und richtigen Liste verweisen kann.

BGH, Urteil vom 04.05.2018 - V ZR 163/17

Peter Biernat
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-80
biernat@srf-hn.de

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

- **Ist individualrechtlich vereinbarter dauerhafter Kündigungsausschluss zulässig?**

Der Kläger als Vermieter begehrt die Räumung und Herausgabe einer in einem Zweifamilienhaus gelegenen Wohnung. Für den Vertrag war ein Formular verwendet worden, welches von der Beklagten zu 2 von der Haus & Grund GmbH erworben worden ist. In diesem Formular war eine Ankreuzoption vorgesehen, welche einen Kündigungsverzicht maximal auf 4 Jahre ab Vertragsschluss vorsah. Diese Option wurde auch angekreuzt, jedoch die Dauer des Kündigungsverzichtes nicht eingetragen und die im Formular vorgesehene Beschränkung auf "max. 4 Jahre" gestrichen. Nachdem der Kläger das Grundstück erworben und damit in das Mietverhältnis nach § 566 BGB als Vermieter eingetreten ist, kündigte dieser das Mietverhältnis mehrfach wegen Eigenbedarfs. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, da es eine Individualvereinbarung eines dauerhaften Ausschlusses der ordentlichen Kündigung in der Vereinbarung gesehen hat, während das Landgericht angenommen hat, dass die beklagten Mieter angesichts der Vorlage des Formulars die Regelungen zum Kündigungsverzicht gestellt hätten, weshalb diese einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle unterliege und deshalb gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam sei. Dieser Auffassung folgt der Bundesgerichtshof nicht und hebt das Urteil des Landgerichtes auf und weist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen vor, wenn die Formularbestimmungen auf Initiative einer Partei oder ihres Abschlussgehilfen in die Verhandlungen eingebracht und ihre Verwendung zum Vertragsschluss verlangt wird. Dass die Beklagte zu 2 als Mieterin das Vertragsformular auf Initiative der Vermieterseite vorlegte und es in den Vertrag Eingang gefunden hat, schließt es nicht aus, dass es sich von der Vermieterseite gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt. Eine andere Beurteilung ist auch deshalb nicht geboten, weil die Beklagten auf einen dauerhaften Kündigungsausschluss (nämlich durch Streichung des Zusatzes im Formular, wonach der Kündi-

gungsausschluss max. für 4 Jahre gilt) bestanden hätten. Denn es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die beklagten Mieter, welche den Mietvertrag als private Mieter abgeschlossen haben, eine Absicht gehabt haben, diese Regelung wiederholt zu verwenden. Ohnehin hat das Berufungsgericht einen detaillierten Vortrag der beklagten Mieter dazu, dass der dauerhafte Kündigungsverzicht und die Zusatzvereinbarung zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt hätten, schlichtweg unberücksichtigt gelassen. Denn in diesem Fall liegen keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen mehr vor (§ 305 Abs. 1 S. 3 BGB).

Wenn eine Individualvereinbarung vorliegt, so kann eine ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses auch für einen sehr langen Zeitraum ausgeschlossen werden. Eine Grenze wird nur durch § 138 BGB (Sittenwidrigkeit) gesetzt. Die individuelle Vereinbarung eines dauerhaften Ausschlusses der ordentlichen Kündigung ist daher grundsätzlich möglich. Nachdem das Mietverhältnis erst eine kurze Zeit (Abschluss 2013) gedauert hat, brauchte der Bundesgerichtshof auch nicht zu entscheiden, ob eine Kündigung nach Ablauf von 30 Jahren in entsprechender Anwendung des § 544 BGB möglich ist.

Der Bundesgerichtshof stellt auch klar, dass für den Fall, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters vorliegen sollten (mit der Folge, dass diese Kündigungsbeschränkung unwirksam ist, da sie länger als 4 Jahre ab Vertragsschluss gilt), dem Vermieter eine ordentliche Kündigung verwehrt sein dürfte. Denn die Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen soll nur den Vertragspartner des Verwenders (hier also den Mieter) vor einer unangemessenen Benachteiligung durch missbräuchliche Inanspruchnahme einseitiger Gestaltungsmacht schützen. Wenn der Vertragspartner des Verwenders (hier der Mieter) die unwirksamen Geschäftsbedingungen uneingeschränkt gegen sich gelten lassen will, kann es dem Verwender (d.h. hier dem Vermieter) nach Treu und Glauben verwehrt sein, sich auf die Unwirksamkeit zu berufen.

Bei der Vereinbarung von Kündigungsverzichten ist Vorsicht geboten. Denn hierdurch können sehr lange Bindungszeiten an den Vertrag erreicht werden, die beiden Parteien schädlich sein können, wenn sich Bedarf ergibt, einen Vertrag aufgrund veränderter Lebensumstände kündigen zu wollen. Eine solch lange Bindung ist selbst dann möglich, wenn Allgemeine Geschäftsbedingungen vorliegen und sich gerade die Vertragspartei, der gegenüber diese Bedingungen gestellt worden sind, sich auf die Unwirksamkeit dieser Bedingung nicht berufen will.

BGH, Beschluss vom 08.05.2018 - VIII ZR 200/17