

Mandanten-Information 3/2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

Keine Zwangsvollstreckung der Räumung ohne einen auf den Wohnungsbesitzer lautenden Titel

Die Gläubigerin möchte die zwangsweise Räumung einer Wohnung aus einem Versäumnisurteil gegen ihren Mieter durchsetzen, der bereits ohne ihre Kenntnis ausgezogen war, seine Ehefrau aber in der Wohnung zurückgelassen hatte. Die Erinnerung gegen die Ablehnung des Räumungsauftrags durch die Gerichtsvollzieherin blieb erfolglos. Die sofortige Beschwerde hat das Landgericht zurückgewiesen.

Der BGH hat mit Beschluss vom 05.11.2004 – IXa ZB 51/04 – seine bisherige Rechtsprechung fortgesetzt, wonach die Zwangsvollstreckung nur gegen eine Person durchgeführt werden dürfe, die laut Titel und Klausel Vollstreckungsschuldner sei. Insbesondere zum alleinigen Wohnungsbesitzer sei dies unerlässlich.

Für die Praxis bedeutet diese Rechtsprechung, dass schon in der Situation der Vorbereitung zur Erwirkung eines Räumungstitels der anwaltliche Vertreter des Vermieters gehalten ist, diesen darauf hinzuweisen, dass er sich über die tatsächlichen Besitzverhältnisse an der Wohnung informieren und Änderungen sofort mitteilen muss. Dabei ist zu beachten, dass die Pflicht zur Abmeldung bei der Gemeinde im Fall des Auszuges – bei der der Vermieter bislang das betreffende Formular unterzeichnen musste – neuerdings weggefallen ist und die Fälle, in denen der Vermieter keine Kenntnis vom Auszug erhält, deshalb häufiger vorkommen. Die Person, die sich tatsächlich in der Wohnung aufhält (Besitzer), muss nicht automatisch auch gleichzeitig Mieter sein.

Weiterhin ist dem Vermieter schon im vertraglichen Vorfeld zu empfehlen, beide Eheleute als Vertragspartner zu verpflichten, damit ein etwaiges Räumungsverlangen nicht versehentlich nur gegen einen der Mitbesitzer gerichtet wird.

Schriftform bei Kündigung eines Arbeitsverhältnisses

Das BAG hat Urteil vom 21.4.2005 (2 AZR 162/04) entschieden, dass bei der Kündigung eines Arbeitsverhältnisses durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts die erforderliche Schriftform nicht gewahrt ist, wenn nur einige Gesellschafter unterschreiben und die Unterschriften nicht mit einem Vertretungszusatz versehen sind.

Die Klägerin war bei der in Form einer GbR betriebenen Gemeinschaftspraxis dreier Zahnärzte als Zahntechnikerin beschäftigt. Das Kündigungsschreiben war nur von zwei Zahnärzten unterschrieben. Über dem maschinenschriftlichen aufgeführten Namen des Dritten Zahnarztes fehlte die Unterschrift. Die Klägerin hielt die Kündigung mangels Schriftform für unwirksam und machte Zahlungsansprüche geltend. Das Arbeitsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landesarbeitsgericht hatte die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Vor dem Bundesarbeitsgericht hatte die Klage Erfolg.

In den Entscheidungsgründen führt das BAG aus, dass für die Einhaltung der Schriftform es erforderlich ist, dass der Kündigende die Kündigung unterzeichnet. Wird die Kündigung durch einen Vertreter unterschrieben, muss dies in der Kündigung durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen. Sind in dem Kündigungsschreiben einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) alle Gesellschafter sowohl im Briefkopf als auch maschinenschriftlich in der Unterschriftenzeile aufgeführt, so reicht es zur Wahrung der Schriftform nicht aus, wenn lediglich ein Teil der GbR-Gesellschafter ohne weiteren Vertretungszusatz das Kündigungsschreiben handschriftlich unterzeichnet. Eine solche Kündigungserklärung enthält keinen deutlichen Hinweis darauf, dass es sich nicht lediglich um den Entwurf eines Kündigungsschreibens handelt, der versehentlich von den übrigen Gesellschaftern noch nicht unterzeichnet ist.

In der Praxis bedeutet diese Entscheidung des BAG, für die Arbeitgeberseite vor Ausspruch der Kündigung genau darauf zu achten, dass am besten alle Erklärenden die schriftliche Willenserklärung unterzeichnen, für die Arbeitnehmerseite nach Erhalt der Kündigung genau zu prüfen, ob die für Kündigungen vorgeschriebene Schriftform erfüllt ist. Bei der Verletzung der Schriftform wird das Arbeitsverhältnis mangels wirksamer Kündigung allein deshalb nicht beendet. Insoweit ist zu empfehlen, anwaltlichen Rat einzuholen.

Fabrikneuheit eines Pkw

Der BGH hat mit Urteil vom 12.01.2005 – VIII ZR 109/04 entschieden, dass auch ein Pkw mit Kurzzulassung als Neufahrzeug angesehen werden kann.

Der Kläger hatte ein Fahrzeug erworben, welches zuvor für sechs Tage auf den Händler zugelassen war, jedoch nicht benutzt wurde. Auf den Kläger wurde das Fahrzeug neun Tage nach der Stilllegung zugelassen. Der Kläger verlangte den Kaufpreis für den Pkw zurück.

Nach Ansicht des BGH weist auch ein zuvor im Wege der so genannten Kurzzulassung angemeldetes, aber nicht genutztes Fahrzeug die Eigenschaft eines fabrikneuen Fahrzeugs auf. Dem Käufer sei bewusst, dass die Kurzzulassung allein der Steigerung der Zulassungszahlen diene, nicht aber der Nutzung des Fahrzeugs. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung lasse sich auch nicht feststellen, dass bei einer späteren Weiterveräußerung für ein zuvor kurzfristig zugelassenes Fahrzeug geringere Erlöse erzielt würden.

Hierbei dürfte aber zweifelhaft sein, ob die Annahme des BGH zutrifft, dass nach der Lebenserfahrung nicht davon auszugehen sei, dass beim Weiterverkauf eines zuvor kurzzeitig zugelassenen Fahrzeugs ein geringerer Erlös als bei einem nur auf dem Käufer zugelassenen Fahrzeug zu erwarten sei. Die so genannten Tageszulassungen begründen sich schließlich vor dem Hintergrund eines günstigeren Verkaufspreises. Da dies bekannt ist, liegt zumindest auch ein Einfluss auf die Preisgestaltung bei einem Weiterverkauf nahe.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfob
Rechtsanwalt