



## ERLANGEN

Nürnberger Straße 71  
91052 Erlangen  
Telefon 09131 88515-0  
Fax 09131 88515-55

## FÜRTH

Gebhardtstraße 2  
90762 Fürth  
Telefon 0911 217694-0  
Fax 0911 217694-22

E-Mail [kontakt@wgg.eu](mailto:kontakt@wgg.eu)



[www.wgg.eu](http://www.wgg.eu)

## Das Entscheidende

Informationen aus dem Wirtschafts-, Arbeits- und Sozialrecht

**April 2017**

### Inhaltsverzeichnis

1. Kündigung eines Bausparvertrags 10 Jahre nach Zuteilungsreife
2. Eigenbedarfskündigung bei nicht absehbarem Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson
3. Kommissarischer GmbH-Geschäftsführer – Haftung für Zahlungen nach Zahlungsunfähigkeit
4. Vergleichende Werbung kann irreführend sein
5. Missverhältnis Kaufpreis und Verkehrswert – Kenntnis der Bank
6. 40-€-Pauschale bei verspäteter Lohnzahlung durch den Arbeitgeber
7. Außerordentliche Kündigung wegen Änderung des Berufsprofils auf XING?
8. Kinder haften nicht in jedem Fall für ihre Eltern

### 1. Kündigung eines Bausparvertrags 10 Jahre nach Zuteilungsreife

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in 2 im wesentlichen Punkt parallel gelagerten Fällen aus der Praxis entschieden, dass eine Bausparkasse Bausparverträge kündigen kann, wenn die Verträge seit mehr als 10 Jahren zuteilungsreif, aber noch nicht voll bespart sind.

In seiner Erklärung führte der BGH aus, dass auf die Bauspar-

verträge Darlehensrecht anzuwenden ist, denn während der Ansparphase eines Bausparvertrags ist die Bausparkasse Darlehensnehmerin und der Bausparer Darlehensgeber. Erst mit der Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens kommt es zu einem Rollenwechsel.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch kann der Darlehensnehmer einen Darlehensvertrag mit gebundenem Sollzinssatz u. a. ganz oder teilweise nach Ablauf von 10 Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von

6 Monaten kündigen. Wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunkts des Empfangs.

Die BGH-Richter entschieden, dass die o. g. Kündigungsvorschrift auch zugunsten einer Bausparkasse als Darlehensnehmerin anwendbar ist. Ferner führten sie aus, dass mit dem Eintritt der erstmaligen Zuteilungsreife die Bausparkasse unter Berücksichtigung des Zwecks des Bausparvertrags das Darlehen des Bausparers vollständig empfangen hat. Der Vertragszweck besteht für den Bausparer darin, durch die Erbringung von Ansparleistungen einen Anspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens zu erlangen.

### 2. Eigenbedarfskündigung bei nicht absehbarem Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson

Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs reicht eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht aus. Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch so weit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht.

Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben war. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Hierzu werden strenge Anforderungen gestellt. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand.

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte ein Vermieter das Mietverhältnis mit Schreiben vom 27.4.2011 zum 31.1.2012 gekündigt und geltend gemacht, die Wohnung werde „dringend“ benötigt, um seine pflegebedürftige, im Jahr 1926 geborene Mutter, die allein in ihrem Einfamilienhaus lebe, aufzunehmen.

Seit dem Auszug des Mieters im August 2012 steht die geräumte Wohnung leer. Die Mutter des Vermieters zog nicht um und verstarb am 7.11.2014. Der Mieter führte aus, dass die Mutter nicht die Absicht hatte, ihr eigenes Haus zu verlassen und daher der Eigenbedarf vorgetäuscht war.

### 3. Kommissarischer GmbH-Geschäftsführer – Haftung für Zahlungen nach Zahlungsunfähigkeit

Wer zum Geschäftsführer einer GmbH bestellt wird, haftet für Zahlungen nach Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung auch dann, wenn er nach den Vorstellungen der Gesellschafter nur „kommissarischer“ Geschäftsführer sein soll.

Bei der Beurteilung der Frage, ob für einen GmbH-Geschäftsführer der Insolvenzeintritt der GmbH erkennbar ist, sind nach Auffassung des Oberlandesgerichts München in seiner Entscheidung vom 5.10.2016 auch dessen Kenntnisse über die Verhältnisse der GmbH von Bedeutung, die er anderweitig und nicht in seiner Eigenschaft als GmbH-Geschäftsführer erlangt hat. Im entschiedenen Fall als Geschäftsführer der Muttergesellschaft der GmbH.

### 4. Vergleichende Werbung kann irreführend sein

Werbung, die Preise zwischen Geschäften unterschiedlicher Art und Größe vergleicht, ist unter bestimmten Umständen nicht zulässig. Eine solche Werbung kann irreführend sein, wenn der Verbraucher nicht in der Werbung selbst auf klare Weise von den Unterschieden in Art und Größe der verglichenen Geschäfte informiert wird.

In einem vom Europäischen Gerichtshof entschiedenen Fall lancierte „Carrefour“ eine Fernsehwerbekampagne mit dem Titel „Tiefstpreisgarantie Carrefour“. Darin wurden die in den Carrefour-Geschäften verlangten Preise für 500 Waren großer Marken mit denen in Geschäften konkurrierender Handelsgruppen (darunter Intermarché-Geschäften) verglichen. Den Verbrauchern wurde angeboten, ihnen die zweifache Preisdifferenz zu erstatten, falls sie die Waren anderswo günstiger fänden. Ab dem zweiten Fernsehwerbespot waren die für den Vergleich ausgewählten Intermarché-Geschäfte ausnahmslos Supermärkte, während die Carrefour-Geschäfte sämtlich Hypermärkte waren. Diese Information erschien nur in kleinerer Schrift unterhalb des Namens „Intermarché“.

Eine Werbung wie die vorliegend in Rede stehende kann das wirtschaftliche Verhalten des Verbrauchers beeinflussen, indem sie ihn dazu veranlasst, eine Entscheidung in dem irrigen Glauben zu treffen, dass er in den Genuss der in der Werbung hervor-



gehobenen Preisersparnis kommt, wenn er die jeweiligen Waren in allen Geschäften der Handelsgruppe des Werbenden statt in Geschäften konkurrierender Handelsgruppen erwirbt. Eine solche Werbung wird jedoch nur dann irreführend sein, wenn der Verbraucher nicht darüber informiert wird, dass der Vergleich zwischen den Preisen, die in den Geschäften größeren Umfangs oder größerer Art der Handelsgruppe des Werbenden verlangt werden, und den Preisen stattfindet, die in Geschäften kleineren Umfangs oder kleinerer Art konkurrierender Handelsgruppen ermittelt wurden. **Diese Information muss dabei nicht nur auf klare Weise bereitgestellt werden, sondern auch in der Werbebotschaft selbst enthalten sein.**

### 5. Missverhältnis Kaufpreis und Verkehrswert – Kenntnis der Bank

Eine Bank trifft ausnahmsweise eine Aufklärungspflicht über die Unangemessenheit des von ihr finanzierten Kaufpreises unter dem rechtlichen Gesichtspunkt eines Wissensvorsprungs, wenn eine so wesentliche Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert vorliegt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss. Das ist anzunehmen, wenn der Verkaufspreis knapp doppelt so hoch ist wie der Verkehrswert der Wohnung, wobei die im Kaufpreis enthaltenen Nebenkosten nicht in den Vergleich einzubeziehen sind.

Die Kenntnis einer Bank von einem groben Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert einer von ihr finanzierten Immobilie ergibt sich nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 18.10.2016 nicht aus ihrer Kenntnis von der für die Immobilie erzielten Jahresnettomiete im Wege eines auf schlichter Vervielfältigung der Nettomiete mit einem frei gegriffenen Faktor beruhenden „vereinfachten Ertragswertverfahrens“.

In einem Fall aus der Praxis wurde eine 100 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung für 133.900 € erworben und zur Finanzierung ein Darlehensvertrag über 134.000 € abgeschlossen. Nun behauptete der Wohnungserwerber, dass er vom Vermittler der Wohnung über deren Werthaltigkeit und Finanzierbarkeit getäuscht wurde. Die Wohnung war bei Abschluss des Kaufvertrags höchstens 45.000 € wert. Dies sei der Bank, die mit der Verkäuferin der Wohnung im Rahmen eines Vertriebskonzepts zusammengearbeitet habe, aufgrund eigener Wertgutachten bekannt gewesen.

### 6. 40-€-Pauschale bei verspäteter Lohnzahlung durch den Arbeitgeber

Ein Arbeitgeber, der Arbeitslohn verspätet oder unvollständig auszahlt, muss dem Arbeitnehmer einen Pauschal-Schadensersatz in Höhe von 40 € zahlen. Das hat das Landesarbeitsgericht (LAG) Köln mit Urteil vom 25.11.2016 entschieden.

Nach einer im Jahr 2016 neu eingeführten Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch hat der Gläubiger einer Entgeltforderung bei Verzug des Schuldners neben dem Ersatz des durch den Verzug entstehenden konkreten Schadens Anspruch auf die Zahlung einer Pauschale in Höhe von 40 €.

**Nach Auffassung des LAG handelt es sich bei der Pauschale um eine Erweiterung der gesetzlichen Regelungen zum Verzugszins, der auch auf Arbeitsentgeltansprüche zu zahlen ist.** Auch der Zweck der gesetzlichen Neuregelung – die Erhöhung des Drucks auf den Schuldner, Zahlungen pünktlich und vollständig zu erbringen – sprechen für eine Anwendbarkeit zugunsten von Arbeitnehmern, die ihren Lohn unpünktlich oder unvollständig erhalten.

**Anmerkung:** Dieses Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Die Revision zum Bundesarbeitsgericht (BAG) wurde wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfrage zugelassen. Sollte es vom BAG bestätigt werden, werden sich Arbeitgeber mit der 40-€-Pauschale bei verspäteten Lohn- bzw. Gehaltszahlungen konfrontiert sehen.

### 7. Außerordentliche Kündigung wegen Änderung des Berufsprofils auf XING?

Einem Arbeitnehmer ist grundsätzlich während des gesamten rechtlichen Bestandes des Arbeitsverhältnisses eine Konkurrenztaetigkeit untersagt. Zulässig sind jedoch Handlungen, mit denen eine spätere Konkurrenztaetigkeit nach Ende des Arbeitsverhältnisses lediglich vorbereitet wird. Die Grenze der noch zulässigen Vorbereitungshandlung wird erst bei einer aktiv nach außen tretenden Werbung für eine Konkurrenztaetigkeit überschritten.

Nach Auffassung des Landesarbeitsgerichts Köln (LAG) in seiner Entscheidung vom 7.2.2017 kann dies bei der fehlerhaften Angabe, der (aktuelle) berufliche Status sei „Freiberufler“, ohne Hinzutreten weiterer Umstände nicht angenommen werden und eine fristlose Kündigung wegen einer unerlaubten Konkurrenztaetigkeit nicht rechtfertigen. Daher sah es die Kündigung eines Steuerberaters als rechtsunwirksam an, mit dem

