

Verteiler:
Konferenz der Verbände
Vorstand des GdW
Verbandsrat des GdW
FA Recht
alle Bundesarbeitsgemeinschaften
GdW alle

11.07.2024 He/Mey
Telefon: +49 30 82403-141
Telefax: +49 30 82403-22141
E-Mail: herlitz@gdw.de

Das Wichtigste:

Jüngste Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH):

- Mit Urteil vom 10. Juli 2024 (VIII ZR 184/23) hat der BGH entschieden, dass eine Aufrechnung mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters im Rahmen der Kautionsabrechnung regelmäßig auch dann möglich ist, wenn der Vermieter die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis (Verlangen von Schadensersatz statt einer Wiederherstellung der beschädigten Sache) nicht in unverjährter Zeit ausgeübt hat.
- Mit Urteil vom 10. Juli 2024 (VIII ZR 276/23) hat der BGH entschieden, dass Familienangehörige bei der Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einem Wohnungserwerb – ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung ausschließlich diejenigen Personen anzusehen sind, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen zusteht. Cousins zählen hierzu nicht.

BGH-Urteile vom 10. Juli 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BGH hat am 10. Juli 2024 über zwei grundlegende Rechtsfragen entschieden:

1.

Aufrechnung mit verjährten Schadensersatzforderungen gegen Kautionsrückzahlungsanspruch

Mit Urteil vom 10. Juli 2024 (VIII ZR 184/23) hat der BGH entschieden, dass eine Aufrechnung mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters im Rahmen der Kautionsabrechnung regelmäßig auch dann möglich ist, wenn der Vermieter die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis (Verlangen von Schadensersatzentgelt statt einer Wiederherstellung der beschädigten Sache) nicht in unverjährter Zeit ausgeübt hat.

Der BGH meint, dass eine von den Parteien im Wohnraummietverhältnis getroffene Barkautionsabrede typischerweise dahingehend auszulegen sei, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlerhaften Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.

Hintergrund der Entscheidung war, dass die Vorinstanz maßgeblich auf § 548 Abs. 1 BGB abgestellt hat, wonach Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache innerhalb der kurzen Frist von sechs Monaten verjähren.

Hiernach wäre Verjährung eingetreten. Der BGH meinte jedoch, dass das Berufungsgericht die beiderseitigen Interessen der Parteien eines Wohnraummietverhältnisses im Falle der Vereinbarung einer Barkautionsabrede nicht hinreichend berücksichtigt habe. Eine vom Mieter gestellte Barkautionsabrede diene gerade der Sicherung der Ansprüche des Vermieters; dieser solle sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einfache Weise durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können.

Im Übrigen wird auf die [BGH-Pressemitteilung](#) vom 10. Juli 2024 verwiesen.

2.

Entscheidung zur Frage von Familienangehörigen bei Kündigungsbeschränkung sowie Eigenbedarfskündigung

Mit Urteil vom 10. Juli 2024 (VIII ZR 276/23) hat der BGH entschieden, dass als Familienangehörige im Sinne des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB (Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einem Wohnungserwerb) – ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – ausschließlich diejenigen Personen anzusehen sind, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht. Cousins zählen hierzu nicht.

Zur Begründung hat der BGH erklärt, dass mit der Privilegierung von Familienangehörigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung tragen wolle, dass innerhalb einer Familie aufgrund enger Verwandtschaft typischerweise ein Verhältnis persönlicher Verbundenheit und gegenseitiger Solidarität bestehe, dass die Ermöglichung einer Kündigung

zugunsten Familienangehöriger rechtfertige. Auch die Privilegierung von Familienangehörigen in § 577 Abs. 1a Satz 2 BGB beruhe auf der Überlegung, dass aufgrund der Enge der persönlichen Bindung ein legitimes Interesse an einer (zeitnahen) Geltendmachung des Eigenbedarfs bestehe.

Die vom Gesetzgeber bezweckte Privilegierung von Familienangehörigen in den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften liege eine typisierende Betrachtungsweise dahingehend zugrunde, dass zwischen den hiervon umfassten Personen auf Grund einer familiären Beziehung eine besondere persönliche Nähebeziehung anzunehmen sei. Vor diesem Hintergrund bedürfe es für den vom Gesetzgeber privilegierten Personenkreis des (zusätzlichen) Vorliegens eines konkreten, tatsächlichen Näheverhältnisses nicht. Auch scheide eine Erweiterung dieses geschützten Personenkreises auf Grund einer einzelfallbezogenen Prüfung des Vorliegens einer besonderen sozialen Nähe angesichts der dem Gesetz zu Grunde liegenden typisierenden Betrachtungsweise aus.

Entscheidend sei damit letztlich, für welchen Personenkreis der Gesetzgeber durch die Verwendung des Begriffs der Familie eine typischerweise vorliegende besondere soziale Bindung angenommen hat.

Im Mietrecht hat der Gesetzgeber den Begriff der Familie nicht näher konkretisiert, dies aber im Rahmen des Zeugnisverweigerungsrechts aus persönlichen Gründen vorgenommen. Dort hat der Gesetzgeber objektive Kriterien nach dem Grad der familiären Beziehungen aufgestellt und hierdurch den Personenkreis definiert, innerhalb dessen nach seiner Auffassung typischerweise eine persönliche Nähebeziehung besteht. Der BGH hat diese gesetzgeberischen Wertungen auch für die ebenfalls in der persönlichen Verbundenheit begründeten Privilegierungen von Familienangehörigen herangezogen.

Nach dieser Wertung sind Cousins, und damit als Verwandte in der Seitenlinie im vierten Grad liegende Familienangehörige, vom Begriff der Familie nicht umfasst, vgl. [BGH-Pressemitteilung](#) vom 10. Juli 2024.

Mit freundlichen Grüßen



Carsten Herlitz