**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht September 2019**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 17.04.2019 entschieden, dass die vereinbarte Miete auch dann für die Berechnung der Kappungsgrenze maßgeblich ist, wenn die Miete gemindert wird. Das ist auch bei einer erheblichen Flächenabweichung der Fall, die einen nicht zu behebenden Mangel darstellt. Eine kraft Gesetzes eintretende Mietminderung, hier wegen Flächenabweichung, bleibt außer Betracht. Der Mieter soll durch die Kappungsgrenze vor einem zu rachen Mietanstieg bewahrt werden, sodass sich sein Schutz an der Miethöhevereinbarungen orientiert, also daran, was er zu leisten bereit war, für sich als wirtschaftlich tragfähig ansah.

Mit Beschluss vom 07.03.2019 hat der **BGH** entschieden, dass eine Geschlechtsumwandlung die Identität einer Person nicht geändert. Für die rechtskonforme Darstellung im Grundbuch eröffnet der BGH den Weg der Umschreibung des Grundbuches. Nach einer rechtskräftig vom Amtsgericht Berlin-Schöneberg bestätigten Geschlechtsumwandlung beantragte die Antragstellerin beim Grundbuchamt eine Namensberichtigung von den beiden im Grundbuch verzeichneten männlichen Vornamen in ihren aktuellen weiblichen Vornamen. Eingetragen wird, dass die Eigentümerin aufgrund gerichtlichen Entscheidung den Vornamen "C." führt. Das Rechtsschutzziel der Antragstellerin geht dahin, dass die Eigentümerin mit neuem Namen eingetragen wird, ohne die Namensänderung zu erwähnen. Der BGH hat das Grundbuchamt angewiesen, das entsprechende Grundbuch Blatt analog §§ 28 ff. GBV umzuschreiben. Auch bei einer auf Geschlechtsumwandlung beruhenden Namensänderung ist eine Grundbuchkorrektur erforderlich. Das aus § 5 TSG folgende Offenbarungsverbot steht einer Richtigstellung nicht entgegen, ist aber hinreichend zu beachten. Dies bereitet insofern Schwierigkeiten, als die früheren Eintragungen aus dem Grundbuch weiter ersichtlich sind, was aus der Publizitätsfunktion des Grundbuchs folgt. Das Offenbarungsverbot rechtfertigt insoweit auch keine unrichtigen oder irreführenden Eintragungen. Der Schutz der Beschwerdeführerin macht es damit erforderlich, weil mangels Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen eine unmittelbare Anwendung nicht in Betracht kommt, das Grundbuch in entsprechender Anwendung der §§ 28 ff. GBV durch Schließen des bisherigen und der Öffnen eines neuen Grundbuchblatts, dieses auf das alte verweisend, umzuschreiben. Im neuen Grundbuch sind die aktuellen Daten verzeichnet, ein Hinweis auf den Namenswechsel unterbleibt. Vermerkt wird nur, dass eine Neuanlage ohne Eigentumswechsel erfolgte.

Das **OLG Braunschweig** hat mit Urteil vom 20.06.2019 entschieden, dass der Käufer eine gehobenen Wohnung bei zu engen Tiefgaragenstellplatz einen Anspruch auf Kaufpreisminderung hat. Der Erwerber einer gehobenen Eigentumswohnung mit einem dazugehörenden hochpreisigen Tiefgaragenstellplatz kann eine Wertminderung von zwei Dritteln des Stellplatzkaufpreises durchsetzen, wenn dieser an der engsten Stelle nur 2,50 m misst und nur unter aufwändigen Rangieren befahrbar ist. Ein solcher Stellplatz sei mangelhaft, da der Käufer eines solchen Objektes erwarten könne, den Abstellplatz mit einem Mittelklassefahrzeug in zumutbarer Weise nutzen zu können. Ob der Stellplatz gemäß den Regelungen der Niedersächsischen Garagen- und Stellplatz Verordnung errichtet worden sei, sei für die Entscheidung des Rechtsstreits nicht wesentlich. Es komme allein darauf an, ob der Stellplatz seine Funktion erfüllen. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Eine Wertminderung von 2/3 des Kaufpreises sei angemessen, da der Stellplatz für die weit überwiegende Zahl von Personenkraftwagen nur eingeschränkt genutzt werden könne.

Mit Urteil vom 22.05.2019 hat der **BGH** eine Entscheidung zur Sozialklausel vor dem Hintergrund hohes Alter, Lange Wohnzeit und altersbedingte Krankheit als Härtegrund gefällt. Da sich ein hohes Alter eines Mieters und/oder eine lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können, rechtfertigen diese Umstände ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte i. S. d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB. Kommen zu diesen Umständen Erkrankungen hinzu (hier Demenz), aufgrund derer beim Mieter im Falle seines Herauslösen ist aus seiner näheren Umgebung eine Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustand zu erwarten steht, kann dies in der Gesamtschau zu einer Härte führen. Wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des schwer erkrankten Mieters besteht, kann sogar allein dies einen Härtegrund darstellen.

Ebenfalls am 22.05.2019 hat der **BGH** eine weitere Entscheidung zur Anwendung der Sozialklausel vor dem Hintergrund des fehlenden Ersatzraums als Härtegrund getroffen. Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden den Ersatzwohnraums ist nicht bereits dann gegeben, wenn im Gemeindegebiet gerichtsbekannt eine angespannte Wohnlage herrscht, die auch zum Erlass von diesem Umstand Rechnung tragenden Verordnungen geführt hat. Eine festgestellte und/oder in Verordnungen zugrunde gelegte angespannte Wohnlage kann allenfalls ein Indiz für das Vorliegen eines Härtegrundes nach § 574 Abs. 2 BGB darstellen, dass in Verbindung mit substantiierten (unstreitigem oder nachgewiesenem) Parteivortrag zu konkret ergriffenen Maßnahmen zu der tatrichterlichen Überzeugung führen kann, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter (und seine Familien- oder Haushaltsangehörigen) nicht zu erlangen ist.

Mit Urteil vom 22.05.2019 hat der **BGH** entschieden, dass der Vermieter die Wohnung nicht erst dann benötigt, wenn der auf die Nutzung der Wohnung angewiesen ist, sondern bereits dann, wenn der ernsthaft verfolgte Eigenbedarfs Wunsch auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt wird. Entfällt der Bedarfgsgrund nach Ablauf der Kündigungsfrist, ist dies für die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung unerheblich. Nur das Berufen auf einen bis zum Ablauf der Kündigungsfrist entfallenden Bedarfsgrund ist der rechts missbräuchlich.

Das **Landgericht München I** hat sich mit Urteil vom 17.04.2019 mit der Umlagefähigkeit von Kosten eines Wach- und Sicherheitsdienstes beschäftigt. Soll der Bewachungsdienst in weit überwiegendem Maße Park- und Gartenflächen schützen, die innerhalb eines Quartiers für die Öffentlichkeit zugänglich sind und vom Mieter wie Dritten in gleichem Maße genutzt werden, so fehlt es am Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Mietsache. Solche Kosten können dann auch nicht anteilig auf den Mieter umgelegt werden (betroffen war die Wohnanlage in den Lenbachgärten in München). Eine Widmung zugunsten der Öffentlichkeit liegt nach der Auffassung des BGH, auf den en sich das Landgericht München I bezieht, vor, wenn jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage angemietet hat oder nicht.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 08.01.2019 entschieden, dass von Kindern ausgehende Lärm in einer Altbauwohnung nur dann ein Mietmangel ist, wenn das sozial adäquaten Maß überschritten wird. Gelegentliche intensive Geräuschbeeinträchtigungen (Rennen und Springen, sodass die Gläser in den Schranken klirren) reicht dafür aber nicht.

Luithlen & v. Stackelberg

Rechtsanwälte

Dr. Jens Becker Platen

 Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht

Michaela Schmidt-Eberth

 Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familien- und Strafrecht, Mediatorin

Michael Hopp

 Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht

Heinrich Frhr. v. Stackelberg

 Rechtsanwalt,

Thomas Luithlen

 Rechtsanwalt

Karl-Lederer-Platz 13, 82538 Geretsried

Tel.: 08171 – 93 99 3 Fax: 08171 – 93 99 50

www.luithlen-stackelberg.de