



Pressemitteilung vom 22.04.2016

Zu kleine Wohnung für Kinder

Eine Überbelegung der Wohnung berechtigt den Vermieter zur ordentlichen Kündigung, auch wenn die eigenen Kinder des Mieters der Grund für die Überbelegung sind.

Der Beklagte mietete vom Kläger mit Vertrag vom 10.02.2011 eine Erdgeschoßwohnung in der Mühlhauserstraße in München an mit einem Wohnraum, einer Küchenzeile, einem Bad mit Toilette und einem Kellerabteil. Im Mietvertrag ist folgende Klausel enthalten: „Aufgrund der geringen Größe der Wohnung ist der Mieter nicht berechtigt, eine weitere Person auf Dauer in die Wohnung aufzunehmen, soweit es sich hierbei nicht um die Ehefrau des Mieters bzw. den Ehemann der Mieterin handelt.“ Die Wohnfläche beträgt 25,88 Quadratmeter, darauf entfallen auf den Wohnraum etwa 16 Quadratmeter. Die Miete beträgt 270 Euro zuzüglich 80 Euro Betriebskostenvorschuss. In der Wohnung lebten dann tatsächlich vier Personen, der Beklagte mit seiner Ehefrau und seinen 2010 und 2013 geborenen Kindern.

Die Hausverwaltung forderte den Beklagten auf, bis 13.11.14 die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen zu reduzieren, worauf der Beklagte nicht reagierte. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis.

Da der Beklagte die Wohnung nicht räumte, erhob der Vermieter Klage auf Räumung zum Amtsgericht München. Die zuständige Richterin gab dem Vermieter Recht. Es gewährte jedoch dem Mieter eine Räumungsfrist von fünf Monaten.

Das Gericht stellt fest, dass die Kündigung rechtmäßig war, da durch die Überbelegung der Wohnung der Mieter gegen seine vertraglichen Pflichten verstoßen hat. „Als Faustregel kann insoweit gelten, dass keine Überbelegung vorliegt, wenn auf jede erwachsene Person oder auf je zwei Kinder

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

bis zum 13. Lebensjahr ein Raum von jeweils ca. 12 qm entfällt (...) oder durchschnittlich 10 qm pro Person bei der Unterbringung von Familien gegeben sind (...)“ so das Gericht. Diese Richtwerte seien im vorliegenden Fall weit überschritten, da auf eine Person gerade einmal rund 4 Quadratmeter Wohnfläche kommen und es sich um eine Einzimmerwohnung handelt. Grundsätzlich dürfe ein Mieter seine Kinder und seinen Ehegatten in die Wohnung aufnehmen. Allerdings dürfe dadurch keine Überbelegung eintreten. „Der Beklagte hatte zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits ein Kind, welches in die Wohnung mit einzog. Bereits zu diesem Zeitpunkt lag eine Überbelegung vor, welche sich durch die Aufnahme des zweiten Kindes noch erhöhte“, so die Urteilsbegründung.

Urteil des Amtsgerichts München vom 29.4.15

Aktenzeichen 415 C 3152/15

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß