

## ZfIR 2016, A 4

### **AG München: Kündigung bei Überbelegung einer Wohnung**

Eine Überbelegung der Wohnung berechtigt den Vermieter zur ordentlichen Kündigung, auch wenn die eigenen Kinder des Mieters der Grund für die Überbelegung sind (**AG München, Urt. v. 29. 4. 2015 - 415 C 3152/15**).

Der Beklagte mietete vom Kläger eine Erdgeschoßwohnung. 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 m<sup>2</sup>. 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, 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 erfolgreich Klage auf Räu-

---

ZfIR 2016, A 9

mung. Dem Mieter wurde eine Räumungsfrist von fünf Monaten gewährt.

Durch die Überbelegung der Wohnung verstieß der Mieter gegen seine vertraglichen Pflichten. „Als Faustregel kann insoweit gelten, dass keine Überbelegung vorliegt, wenn auf jede erwachsene Person oder auf je zwei Kinder 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. 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.

(Quelle: Pressemitteilung 32/16 des AG München vom 22. 4. 2016)