▶ Mandanten fragen

Ab wann liegt eine Überbelegung der Wohnung vor?

Mandantenfrage

Ich habe vor mehreren Jahren eine kleine Wohnung mit einer Größe von rund 26 m² an ein Paar vermietet. Mittlerweile haben die beiden zwei Kinder bekommen, die auch in dieser Wohnung wohnen, die daher nun mit vier Personen belegt ist. Ich habe dem Paar nahegelegt, sich eine größere Wohnung zu suchen, worauf diese aber nicht reagiert haben. Nun beabsichtige ich, das Mietverhältnis zu kündigen. Habe ich da Aussicht auf Erfolg?

Überbelegung ist immer Ergebnis einer Einzelfallentscheidung

Überbelegung von Wohnraum kann grundsätzlich sowohl ein Grund für die fristlose als für die ordentliche Kündigung sein. Die Überbelegung muss nicht von Anfang an bei Bezug der Räume vorliegen, sondern kann auch durch Zuzug während des Mietverhältnisses oder durch die Geburt von Kindern entstehen. Wann Überbelegung vorliegt, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Feste Regeln hierfür gibt es nicht (OLG Hamm, DWW 82,335).

Faustregel: 12 m² pro Erwachsenen oder für zwei Kinder

Wenn man berücksichtigt, dass die Rechtsprechung im Allgemeinen 12 m² Wohnfläche pro Erwachsenen oder für jeweils zwei Kinder als angemessen ansieht, ergibt sich, dass hier ohne Weiteres Überbelegung anzunehmen ist. Dies rechtfertigt auf jeden Fall die Kündigung des Mietverhältnisses.

Beachten Sie | Für die fristlose Kündigung verlangt die Rechtsprechung allerdings zusätzlich zum objektiven Tatbestand der Überbelegung den Vermieter beeinträchtigende und von diesem darzulegende Auswirkungen der Überbelegung. Für die ordentliche Kündigung wird dies nicht verlangt. Der Vermieter kann hier also, auch ohne vorherige Abmahnung, das Mietverhältnis ordentlich kündigen (vgl. AG München 29.4.15, 415 C 3152/15).

von RA Axel Wetekamp, RiAG a.D., München

▶ Fremdenbeherbergung

Zweckentfremdung von Wohnraum in Berlin

IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 205980

| Wird ein Wohnraum zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet, kann das Bezirksamt des Landes Berlin nach § 4 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum verlangen, dass der Wohnraum wieder dauerhaften Wohnzwecken zugeführt wird (VG Berlin 2.10.18, 6 L 258.18, Abruf-Nr. 205980). |

Nutzung als Unterbringung für reisende Künstler

Von einer Zweckentfremdung ist auszugehen, wenn eine juristische Person vier möblierte Apartments anmietet, um sie an eine Untermieterin weiterzuvermieten, die Show-Veranstaltungen betreibt, und im Untermietvertrag als Nutzungszweck vereinbart ist, dass die Räume „ausschließlich zur vorübergehenden Nutzung als Apartments vermietet“ werden und die Hauptmieterin das Recht erhält, der Untermieterin eine Ersatzwohnung zuzuweisen.