

Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 546, 573 BGB

- 1. Ein Mieter darf grundsätzlich seine Kinder und seinen Ehegatten in die Wohnung aufnehmen. Allerdings darf auch durch die Aufnahme dieser Personen keine Überbelegung eintreten.**
- 2. Eine Überbelegung liegt auch dann vor, wenn eine ursprünglich vertragsgemäß belegte Wohnung durch die Geburt von Kindern überbelegt wird, denn das Recht des Mieters, nahe Familienangehörige in seine Wohnung aufzunehmen, gilt nur innerhalb der Grenzen einer vertragsgemäßen Nutzung (vgl. BGH v. 14.07.1993, Az. VIII ARZ 1/93).**
- 3. 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 (Schmidt-Futterer, a. a. O., § 535 BGB Rn. 581).**

AG München, Urteil vom 20.05.2015; Az.: 415 C 3152/15

Das Amtsgericht München erlässt aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29.04.2015 folgendes Endurteil:

Tenor:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger die Wohnung App. Nr. 205 bestehend aus 1 Wohnraum, 1 Küchenzeile, 1 Toilette mit Bad sowie den dazugehörigen Kellerraum Nr. 305 zu räumen und an den Kläger herauszugeben.
2. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30.09.2015 gewährt.
3. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist nicht vorläufig vollstreckbar.
5. Der Streitwert wird auf 3.240,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung.

Am 10.02.2011 schlossen die Parteien einen Mietvertrag samt Zusatzvereinbarung (Anlage K1) über die Anmietung einer im Erdgeschoss liegenden Wohnung App. Nr. 205 bestehend aus 1 Wohnraum, 1 Küchenzeile, 1 Toilette mit Bad sowie des dazugehörigen Kellerraumes Nr. 305 ab dem 15.02.2011. In der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag ist in Ziff. 6 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."

Der Mietvertrag sowie die Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag wurde von einem Vertreter des Klägers, sowie vom Beklagten unterzeichnet.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 25,88 qm, wovon auf den Wohnraum 16 qm entfallen. Die monatliche Miete beläuft sich auf 270,00 EUR netto zzgl. Betriebskostenvorschuss in Höhe von 80,00 EUR.

In der streitgegenständlichen Wohnung leben jedenfalls vier Personen, namentlich der Beklagte, dessen Ehefrau und seine am 31.10.2010 sowie 05.08.2013 geborenen Kinder.

Der Beklagte wurde mit Schreiben vom 27.10.2014 durch die Hausverwaltung des Klägers aufgefordert, bis zum 13.11.2014 die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen auf 2 zu reduzieren (Anlage K2). Hierauf reagierte der Beklagte nicht und der Kläger kündigte das Mietverhältnis ordentlich mit Schreiben vom 17.11.2014 (Anlage K3) zum 26.02.2015 wegen Überbelegung der Wohnung ohne Widerspruchsbelehrung.

Der Kläger behauptet, der Beklagte habe vor Vertragsschluss die Frage nach Kindern, insbesondere in der Mieterselbstauskunft vom 27.01.2011, verneint. Ebenso sei dem Kläger nicht bekannt gewesen, dass eine weibliche Person, vermutlich die Ehefrau, die Wohnung ebenfalls beziehe. Im Laufe des letzten Jahres habe die beauftragte Hausverwaltung Kenntnis davon erhalten, dass sich fünf Personen in der Wohnung aufhalten würden. Bei Ausspruch der Kündigung hätten sich nach den Ermittlungen der Hausverwaltung zwar nur vier Personen in der Wohnung aufgehalten, abermals sei aber eine fünfte erwachsene Person eingezogen. Der Kläger ist weiter der Auffassung, dass eine die ordentliche Kündigung rechtfertigende Überbelegung vorläge. Schon der Aufenthalt von vier Personen stelle eine unzulässige Überbelegung dar, weshalb der Kläger das Mietverhältnis wirksam beenden konnte.

Der Kläger beantragt:

Der Beklagte wird verurteilt, die im Erdgeschoss gelegene Wohnung App. 205, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küchenzeile, 1 Toilette mit Bad und dem Kellerraum Nr. 305, zum 26.02.2015 zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Der Beklagte beantragt:

Die Klage abzuweisen.

Hilfsweise: Dem Beklagten wird für die im Klageantrag zu Ziffer I. bezeichnete Wohnung eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Räumungsfrist, mindestens bis zum 30.04.2016, gewährt.

Weiterhin: Ein eventuelles Räumungsurteil gemäß § 712 Abs. 1 Satz 2 ZPO nicht für vorläufig vollstreckbar zu erklären.

Der Beklagte ist der Meinung, dass ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses nicht vorläge. Der Kläger müsse konkrete und erhebliche Beeinträchtigungen infolge der Überbelegung vortragen und beweisen, dies sei nicht erfolgt. In der Zusatzvereinbarung vom 10.02.2011 sei überdies explizit geregelt worden, dass der Beklagte berechtigt sei, eine weitere Person auf Dauer in die Wohnung aufzunehmen, soweit es sich hierbei um seine Ehefrau handle. Ebenfalls ergebe sich aus der Gehaltsabrechnung, welche der Verwalterin im Zuge des Abschlusses des Mietvertrages übergeben wurde, dass der Beklagte verheiratet ist und Kinder habe. Der Beklagte beherrsche die deutsche Sprache weder in Wort noch Schrift und sei deshalb zur Abgabe einer Selbstauskunft nicht in der Lage gewesen. Eine fünfte erwachsene Person würde nicht die streitgegenständliche Wohnung bewohnen.

Mit Schriftsatz vom 15.04.2015 widersprach der Beklagte der Kündigung und forderte die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit. Die Beendigung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses würde für den Kläger eine unzumutbare Härte bedeuten.

Wegen weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die Schriftsätze vom 05.02.2015, 15.04.2015 und auf das Verhandlungsprotokoll vom 29.04.2015 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

I.

Die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts München folgt aus § 1 ZPO, § 23 Nr. 2 a GVG. Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus § 29 a Abs. 1 ZPO.

II.

1) Dem Kläger steht ein Anspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gegen den Beklagten zu, da das Mietverhältnis zwischen den Parteien durch die ordentliche Kündigung vom 17.11.2014 zum 28.02.2015 beendet wurde.

Die Kündigung vom 17.11.2014 war wirksam und hat deshalb das Mietverhältnis zum 28.02.2015 beendet. Nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB darf der Vermieter kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Hiervon ist nicht nur dann auszugehen, wenn Gründe vorliegen, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen, sondern auch bei schuldhaften Vertragsverletzungen geringeren Gewichts, mit Ausnahme solcher, die unerheblich sind (vgl. Blank/Börstinghaus, *Miete*, 4. Aufl., § 573 BGB Rn. 12). Die fristlose Kündigung und die ordentliche Kündigung stehen in einem Stufenverhältnis.

Eine Überbelegung stellt nach ständiger Rechtsprechung einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache und damit einen Kündigungsgrund gemäß § 573 Abs. 1 BGB dar. Wann eine solche Überbelegung vorliegt, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles, feste Grenzwerte gibt es nicht (vgl. Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, 11. Aufl. § 573 BGB, Rn. 200). In erster Linie ist das Verhältnis der Anzahl der Zimmer und der Größe der Räume zu der Anzahl der Bewohner maßgebend. 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 (Blank/Börstinghaus, a. a. O., § 540 BGB Rn. 33) oder durchschnittlich 10 qm pro Person bei der Unterbringung von Familien gegeben sind (Schmidt-Futterer, a. a. O., § 535 BGB Rn. 581).

Vorliegend leben der Beklagte, dessen Ehefrau und zwei Kinder auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 25,88 qm. Der einzige Wohnraum beträgt 16 qm. Die genannten Richtwerte sind damit weit überschritten, da auf eine Person gerade einmal rund 4,0 qm Wohnraumfläche zukommen und es sich um eine Ein-Zimmer-Wohnung handelt. Es kann im vorliegenden Fall deshalb offenbleiben, ob tatsächlich eine fünfte Person die streitgegenständliche Wohnung bewohnt.

Zwar darf ein Mieter grundsätzlich seine Kinder und seinen Ehegatten in die Wohnung aufnehmen. Allerdings darf auch durch die Aufnahme dieser Personen keine Überbelegung eintreten. Eine Überbelegung liegt auch dann vor, wenn eine ursprünglich vertragsgemäß belegte Wohnung durch die Geburt von Kindern überbelegt wird, denn das Recht des Mieters, nahe Familienangehörige in seine Wohnung aufzunehmen, gilt nur innerhalb der Grenzen einer vertragsgemäßen Nutzung (vgl. BGH v. 14.07.1993, Az. VIII ARZ 1/93). 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.

Soweit der Beklagtenvertreter die Auffassung vertritt, dass neben der Überbelegung als solcher eine konkrete und erhebliche Beeinträchtigung der Interessen des Vermieters bestehen müsse, ist folgendes auszuführen: Die vom Beklagtenvertreter zitierten Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichtes (BVerfG v. 18.10.1993, Az. 1 BvR 1335/93) und des Bundesgerichtshofes (BGH v. 14.07.1993, Az. VIII ARZ 1/93) betreffen die Anforderungen an die Zulässigkeit einer fristlosen Kündigung wegen Überbelegung. In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof die

Auffassung vertreten, dass es nicht möglich sei, einen bestimmten Grad der Überbelegung zu definieren, von dem ab die Annahme zwingend ist, die Abnutzung führe ohne weiteres zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Vermieterinteressen und erfordere die sofortige Auflösung des Mietverhältnisses (vgl. BGH v. 14.07.1993, a. a. O.).

Diese Entscheidungen können nicht ohne weiteres auf den vorliegenden Fall übertragen werden, da hier die Zulässigkeit einer ordentlichen Kündigung zu beurteilen ist. Wie bereits ausgeführt, ist eine ordentliche Kündigung auch dann zulässig, wenn keine erhebliche Pflichtverletzung des Mieters vorliegt, sondern auch bei schuldhaften Vertragsverletzungen geringeren Gewichts, mit Ausnahme solcher, die unerheblich sind.

Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass die streitgegenständliche Wohnung nur einen Wohnraum umfasst, welcher von allen Bewohnern genutzt muss. Es liegt, wie bereits ausgeführt, eine schwerwiegende Überbelegung vor, da pro Person nur 4 qm Wohnraumfläche zur Verfügung stehen.

Hinzukommt, dass sich der Beklagte durch die Überbelegung vertragswidrig verhält. Gemäß Nr. 6 der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag wurde zwischen den Parteien vereinbart, dass keine weiteren Personen in die Wohnung mit aufgenommen werden können, sofern es sich bei diesen nicht um den Ehegatten handelt. Hierdurch gab der Kläger bereits bei Vertragsschluss bekannt, dass die Wohnung für max. zwei Personen nutzbar sein soll. Dieser Mietvertrag samt Zusatzvereinbarung wurde vom Beklagten selbst unterschrieben. Überdies ist in der im Termin vorgelegten Mieterselbstauskunft vom 27.01.2011 in der Spalte Kinder ein Strich verzeichnet (vgl. Bl. 30 d. A.). Da die Urkunde im Termin vorgelegt werden konnte, liegt insoweit auch keine Verzögerung des Rechtsstreits und keine Verspätung i. S. des § 296 ZPO vor. Soweit der Beklagtenvertreter vorträgt, der Beklagte sei der deutschen Sprache nicht ausreichend mächtig, kann ihn dies nicht von der Einhaltung vertraglich eingegangener Verpflichtungen befreien. Da das erste Kind des Beklagten bereits geboren war, musste der Beklagte wissen, dass er bereits bei Einzug gegen die vertraglich eingegangene Verpflichtung verstoßen würde. Auch wenn seitens des Beklagten ein hohes Interesse an der Aufnahme seiner Ehefrau und der Kinder in die streitgegenständliche Wohnung besteht, ist bei Abwägung der Interessen und Wertung der Umstände des Einzelfalls hier festzustellen, dass keine unerhebliche Pflichtverletzung des Beklagten besteht. Damit bestand ein Kündigungsrecht des Klägers. Eine vorherige Abmahnung seitens des Klägers ist auch erfolgt.

Zwar liegt ein rechtzeitiger Widerspruch des Beklagten gegen die ordentliche Kündigung vom 17.11.2014 vor, da mangels Widerspruchsbelehrung gem. § 574 b Abs. 2 S. 2 BGB der Widerspruch bis zum ersten Termin im Räumungsrechtsstreit erklärt werden konnte. Der Beklagte hat der Kündigung vor dem ersten Termin mit Schriftsatz vom 15.04.2015 widersprochen. Die Voraussetzungen des § 574 Abs. 1 BGB sind jedoch nicht gegeben. Auch unter Berücksichtigung des Interesses des Beklagten an einem Fortbestand des Mietverhältnisses ist im Hinblick auf die erhebliche Überbelegung der Wohnung und das vertragswidrige Verhalten im Rahmen der Interessenbewertung nicht von unzumutbarer Härte auszugehen. Über die kündigungstypischen Belastungen hinausgehende Nachteile, mit Ausnahme der

Schwierigkeiten bei der Suche nach Ersatzwohnraum, sind nicht vorgetragen. Die Voraussetzungen des § 574 Abs. 2 BGB liegen nicht vor. Im Hinblick auf die Schwierigkeiten bei der Suche nach Ersatzwohnraum ist zum einen festzustellen, dass der Antrag beim Wohnungsamt erst am 12.02.2015, d. h. erst kurz vor Ablauf der Kündigungsfrist gestellt wurde. Nach herrschender Meinung beginnt die Obliegenheit zur Suche nach Ersatzraum grundsätzlich mit dem Zugang der Kündigung (Blank/Börstinghaus, a. a. O., § 574 BGB Rn. 32). Die Behauptung, der Beklagte bemühe sich bereits seit Mitte des letzten Jahres um neuen Wohnraum, ist nicht ausreichend substantiiert, es wurde nicht vorgetragen, dass der Mieter alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zur Erlangung einer Ersatzwohnung ergriffen hat. Auch bei Wahrunterstellung der Angaben des Beklagten sind keine Schwierigkeiten vorgetragen, die über die normalen Schwierigkeiten bei der Suche nach Ersatzwohnraum beim Münchner Mietmarkt auftreten.

Dem Beklagten ist gemäß § 721 ZPO eine Räumungsfrist zu gewähren. Grundsätzlich sind im Rahmen der Entscheidung nach § 721 ZPO die Interessen des Mieters und Vermieters gegeneinander abzuwägen. Dabei sind insbesondere das Alter und Bedürfnis des Mieters, die Dauer des Mietverhältnisses, der Bedarf des Vermieters, das Bereitstehen von Ersatzwohnraum sowie die Art und Weise der Pflichtverletzung und das Verschulden der Parteien gegeneinander abzuwägen. Zugunsten des Vermieters ist im vorliegenden Fall die relativ kurze Mietdauer sowie das vertragswidrige Verhalten des Beklagten zu berücksichtigen. Da der Beklagte in der Wohnung mit seiner Ehefrau und zwei kleinen Kindern lebt und jedenfalls im Hinblick auf das erst nach Mietvertragsabschluss geborene Kind eine nicht schuldhaft Überbelegung vorliegt, hält es das Gericht daher für angezeigt, eine Räumungsfrist bis zum 30.09.2015 zu gewähren.

2) Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 BGB.

3) Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 712 Abs. 1 S. 1 und S. 2 ZPO. Grundsätzlich ist ein Räumungsurteil nach § 708 Nr. 7 vorläufig vollstreckbar. Gemäß § 711 ZPO ist eine Abwendungsbefugnis auszusprechen. Bezüglich der Kosten für die Räumung und der Prozesskosten wäre die Sicherheit hier mit EUR 4.500,00 anzusetzen. Gemäß den im Prozesskostenhilfverfahren geprüften Vermögensverhältnissen des Beklagten, wonach dem Beklagten Prozesskostenhilfe ohne Raten zu gewähren war, wäre dieser zur Aufbringung dieses Betrages nicht in der Lage. Dem Beklagten würde durch die Vollstreckung des Urteils auch ein unersetzbarer Nachteil entstehen (vgl. Thomas/Putzo, Zivilprozessordnung, 35. Aufl., § 712 ZPO Rn. 4). Eine Wohnung ist nicht beliebig austauschbar ist, sondern hat für den Bewohner auch personale und soziale Bezüge, die im Falle einer Zwangsvollstreckung unwiederbringlich zerstört werden. Da über eine frei gewordene Wohnung erfahrungsgemäß alsbald anderweitig verfügt wird, stellt der Verlust der Wohnung einen nicht zu ersetzenden Nachteil dar. Ein überwiegendes Interesse des Klägers an der vorläufigen Vollstreckbarkeit des Urteils besteht nicht. Da keine Verletzung finanzieller Verpflichtungen durch den Beklagten vorliegt und keine sonstigen drohenden Schäden vorgetragen wurden, müssen die Interessen des Klägers insoweit zurückstehen.

4) Die Streitwertfestsetzung folgt aus den §§ 41 Abs. 1, 63 Abs. 2 GKG und bemisst sich nach der Jahresnettomiete.

