

Überbelegung (WEG)

Überblick

Die Bezeichnung eines Wohnungseigentums in der Teilungserklärung als "Wohnung" ist als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter anzusehen. Hiermit soll immer eine Nutzung ausgeschlossen werden, die mehr stört oder beeinträchtigt als eine Nutzung zu Wohnzwecken. Nun kann aber auch eine tatsächliche Nutzung zu Wohnzwecken stören, nämlich dann, wenn die betreffende Wohnung überbelegt ist.

1 Richtwerte

1.1 Grundsätze

Die Überbelegung spielt i.d.R. überwiegend bei vermieteten Eigentumswohnungen eine Rolle. Eine Überbelegung ist immer dann anzunehmen, wenn nicht genügend Wohnfläche für jeden Erwachsenen und jedes Kind vorhanden ist. Gehen jedenfalls aufgrund einer Überbelegung einer Wohnung erhebliche Belästigungen für die Eigentümergemeinschaft aus, so kann diese verlangen, dass diesem misslichen Zustand ein Ende bereitet wird. Eine Unzumutbarkeit im Rahmen einer Überbelegung von Wohnraum hängt in erster Linie vom Verhältnis der Zahl der Räume zur Zahl der Wohnungsbewohner ab. Ergänzend kann dabei auch auf die Überbelegungsverbote nach den Wohnungsaufsichtsgesetzen in einzelnen Ländern zurückgegriffen werden. Nach dem hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz müssen beispielsweise mindestens 9 m² Wohnfläche pro Person zur Verfügung stehen.

Die Rechtsprechung orientiert sich an dem Richtwert von zwei Personen pro Zimmer, wobei pro Person mindestens 10 Quadratmeter Wohnfläche für Erwachsene sowie für jedes Kind bis zu 6 Jahren 6 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung stehen müssen.

Fall-Beispiel

Überbelegung bei 8 Personen auf 57 Quadratmetern

Die Benutzung einer 57 Quadratmeter großen Wohnung durch zwei Erwachsene und 6 Kinder stellt eine Überbelegung dar (BayObLG, Entscheidung v. 14.9.1983, ReMieT 8/82, NJW 1984 S. 60).

Grundsätzlich ist gegen eine Aufnahme von Asylbewerbern in eine Eigentumswohnung nichts einzuwenden - eine entsprechende Vermietungsbefugnis des Sondereigentümers besteht jedenfalls. Selbst eine Bestimmung in der **Gemeinschaftsordnung**, nach der die Eigenart des Bauwerks als gutes Wohnhaus zu wahren sei, schließt eine solche nicht aus (BayObLG, Entscheidung v. 28.11.1991, 2Z BR 133/91, NJW 1992 S. 917). Eine Nutzungsuntersagung wäre nur dann gerechtfertigt, wenn stärkere Störungen zu befürchten sind, als bei einer normalen Vermietung.

Achtung

Aufnahme von Angehörigen

Grenze für die erlaubnisfreie Aufnahme von Angehörigen ist auch die Überbelegung. Sowohl der Wohnungseigentümer selbst wie auch sein Mieter sind nicht befugt, praktisch grenzenlos Familienangehörige in der Eigentumswohnung aufzunehmen. Hier kommt es entscheidend darauf an, ob durch die Überbelegung eine erheblich verstärkte Abnutzung insbesondere des Gemeinschaftseigentums zu befürchten ist.

Fall-Beispiel

Zulässige Überlassung bejaht

Belegung einer 50 m² großen Wohnung mit zwei nicht familiär verbundenen Personen (OLG Frankfurt, Beschluss v. 11.5.1994, 20 W 216/94, ZMR 1994 S. 378).

Belegung einer 50 m² großen Wohnung mit einer fünfköpfigen Familie (OLG Frankfurt, Beschluss v. 11.5.1994, 20 W 216/94, ZMR 1994 S. 378).

Belegung mit Aussiedlern, soweit jedem Zimmer nur zwei Personen zugewiesen sind und jede Person über sechs Jahre eine Wohnfläche von mindestens 10 m² beanspruchen kann (BayObLG, Beschluss v. 9.2.1994, 2Z BR 7/94, NJW 1994 S. 1662).

Belegung mit drei Personen je Zimmer, Verweildauer mindestens sechs Monate (OLG Stuttgart, Beschluss v. 13.8.1992, 8 W 219/92, NJW 1992 S. 3046).

Belegung mit einer Familie von Aus- und Übersiedlern für eine Übergangszeit (KG Berlin, Beschluss v. 10.7.1992, 24 W 3030/92, NJW 1992 S. 3045).

Fall-Beispiel

Zulässige Überlassung verneint

Belegung eines in der Teilungserklärung als Einfamilienhaus bezeichneten Sondereigentums mit mehreren Aussiedlerfamilien als so genanntes Übergangswohnheim (OLG Hamm, Beschluss v. 8.3.1993, 24 W 3030/92, NJW-RR 1993 S. 786).

Gebrauch der Räume besteht nicht im Wohnen, sondern in der Weitervermietung der Stadt an Aussiedler (AG Wetter, Beschluss v. 27.11.1990, 6 II 214/90, ZMR 1991 S. 150).

Teileigentum darf nicht der Ordnungsbehörde überlassen werden, die dort Wohnungslose einweist (LG Bremen, Beschluss v. 19.8.1994, 2 T 443/94, WuM 1995 S. 49).

2 Rechte der Miteigentümer

2.1 Unterlassungsanspruch

Liegt eine Überbelegung eines Sonder- oder **Teileigentums** vor, so hat jedes einzelne Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Sonder- bzw. Teileigentümer Anspruch auf Unterlassung der zweckwidrigen Nutzung. Dieser Anspruch beruht auf **§ 15 Abs. 3 WEG**, wonach jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile verlangen kann, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen entspricht.

Der Wohnungseigentümer hat also, wenn er die Wohnung selbst bewohnt, dafür zu sorgen, dass die die Überbelegung verursachenden Personen aus der Wohnung ausziehen. Als Vermieter hat er diesen zu kündigen. Soweit es sich dabei nicht um Familienangehörige handelt, kommt hier nach entsprechender Abmahnung eine fristlose Kündigung in Betracht.

Hinweis

Unter Umständen Gericht einschalten

Kommt der (vermietende) Eigentümer dem Unterlassungsbegehren der übrigen Eigentümer nicht nach, so kann er auf entsprechenden Antrag der Eigentümer durch das Gericht zu geeigneten Abhilfemaßnahmen gezwungen werden.

2.2 Aufnahme von Familienangehörigen

Bei einer Überbelegung durch Familienangehörige kann eine fristgemäße Kündigung gemäß § 564b Abs. 1 BGB in Betracht kommen (BGH NJW 1993 S. 2528). Die Überbelegung der Wohnung durch die Aufnahme von Familienangehörigen reicht jedenfalls nicht aus, um eine fristlose Kündigung zu rechtfertigen. Bei der Überbelegung muss stets festgestellt werden, ob dadurch die Vermieterrechte erheblich beeinträchtigt werden. Hier kommt es also darauf an, ob durch die Überbelegung eine erheblich verstärkte Abnutzung der Wohnung und vor allem des gemeinschaftlichen Eigentums zu befürchten ist. Dies kann insbesondere aus dem Alter und den Lebensgewohnheiten der aufgenommenen Familienangehörigen abgeleitet werden. Bei Gefährdungen der Bausubstanz durch die aufgenommenen Personen wird eine erhebliche Vertragsverletzung eher anzunehmen sein, als bei einer Pflichtverletzung mit nur geringen Auswirkungen.

2.3 Verwirkung

Da dieser Unterlassungsanspruch allgemeinen Grundsätzen unterliegt, kann er auch verwirkt sein, wenn beispielsweise die Miteigentümer die entsprechende Nutzung über Jahre hinweg dulden und dadurch das Vertrauen begründet haben, auch künftig den an sich bestehenden Unterlassungsanspruch nicht mehr geltend zu machen.