

## Rundschreiben 08/2010

### Thema: Wohnraum mit eingeschränktem Kündigungsschutz / Mietrecht

#### 1. Einleitung

Es gibt auch Wohnraum mit eingeschränktem Kündigungsschutz. In diesen Fällen hat das Gesetz angeordnet, dass ohne Angaben von Gründen und ohne jeden Kündigungsschutz nur unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden kann. Welcher Wohnraum ohne Kündigungsschutz ist, ergibt sich aus § 549 Abs. 2 und 3 BGB.

#### 2. Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Ziff. 1 BGB)

Sofern der Zweck der Wohnraumüberlassung von kurzer Dauer ist, kommt dieser Ausschlussstatbestand in Betracht. Dies hängt nicht nur von den getroffenen mietvertraglichen Vereinbarungen sondern entscheidend davon ab, ob nur ein **vorübergehender Wohnbedarf** oder ein **allgemeiner Wohnbedarf** befriedigt werden soll. Entscheidend ist dabei, ob der Mieter an der Mietwohnung seinen Lebensmittelpunkt begründen wollte. Ist dies der Fall, scheidet ein vorübergehender Gebrauch aus. Indiz dafür ist insbesondere die Dauer des Mietverhältnisses<sup>1</sup>. Beispiel für diese Gruppe ist eine Vermietung für die Dauer einer Ausstellung, Baufertigstellung bis zur Fertigstellung eines Neubaus, Ferienaufenthalt, Ablegung eines Examens, Hotelzimmer, Gastprofessur, Sportveranstaltung oder Tagung. Nicht hierzu gehören Vermietungen an einen Gastarbeiter, Studenten für mehr als ein Semester, Wohngemeinschaft, Vermietung bis zum Verkauf zu einem ungewissen Zeitpunkt. Indiz für das Fehlen eines vorübergehenden Gebrauchs ist meist eine Vermietung für ein Jahr oder länger.

Eine formale Vereinbarung im Mietvertrag, dass die Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch erfolgt, scheitert an § 573b Abs. 4 BGB, da dies eine zum Nachteil des Mieters unzulässige Vereinbarung wäre und eine Umgehung der Voraussetzung des § 549 Abs. 2 Ziff. 1 BGB.

#### 3. Wohnraum als Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung (§ 549 Abs. 2 Ziff. 2 BGB)

Sofern Wohnraum Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, unterliegt dieser nicht dem Kündigungsschutz bei folgenden Voraussetzungen:

Der Wohnraum muss vom Vermieter ganz oder teilweise mit **Möbeln** auszustatten sein. Maßgebend ist dabei die vertragliche Vereinbarung, nicht der tatsächliche Zustand.

Der Wohnraum muss Teil der **vom Vermieter selbst** bewohnten Wohnung sein. Ein Vermieter bewohnt einen Teil seiner Wohnung selbst, wenn dieser Teil der Wohnung der Führung seines häuslichen Lebens, insbesondere seines Haushalts, dient. Hierfür ist es nicht

<sup>1</sup> LG Dortmund WuM 1982, 267; LG Berlin GE 1990, 1083

erforderlich, dass sich der Vermieter ständig in dieser Wohnung aufhält. Die Ausnahmevorschrift greift jedoch nicht für ein möbliertes Zimmer, das einen eigenen Eingang zum Treppenhaus hat, dessen Verbindungstür zur Vermieterwohnung abgeschlossen oder mit Möbeln zugestellt ist, in dem der Mieter nicht auf die Benutzung von Küche und Bad in der Vermieterwohnung angewiesen ist<sup>2</sup>.

Der Wohnraum darf dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, überlassen sein. Es muss sich also um eine Überlassung an eine Einzelperson handeln.

**TIPP:**

Selbst wenn die Wohnung nicht dem Ausnahmetatbestand § 549 Abs. 2 Ziff. 2 BGB unterfällt, kommt für den Vermieter immer noch eine erleichterte Kündigung gem. § 573a Abs. 2 BGB ohne Vorliegen eines berechtigten Interesses in Betracht.

Die Vermietung von Wohnraum, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Sozialhilfe angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, ist vom Kündigungsschutz ausgenommen, vorausgesetzt, der Mieter ist bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Kündigungsschutzvorschriften hingewiesen worden. Die Bestimmung schreibt vor, dass der Vermieter den Mieter bei Vertragsabschluss sowohl auf die Zweckbestimmung der Wohnung als auch auf die rechtlichen Folgen hinweisen muss. Bei dieser Hinweispflicht hat der Gesetzgeber eine besondere Form nicht vorgesehen, für den Vermieter ist aber unbedingt die Schriftform aus Beweisgründen empfehlenswert.

#### **4. Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB**

Ein **Studentenwohnheim** ist ein Wohngebäude, das nach seiner baulichen Anlage und Ausstattung ausschließlich oder überwiegend zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Unterbringung einer Vielzahl von Studenten der Universitäten, technischen Hochschulen und höheren Fachschulen für die Dauer ihrer Ausbildung bestimmt ist, wobei die Aufnahme dieses Personenkreises nicht mit der Absicht der Gewinnerzielung, sondern zu fremdnützigen Zwecken erfolgt. Es wird vorausgesetzt eine Zweckwidmung des Gebäudes sowie eine bauliche Anlage und Ausstattung. Nicht notwendig sind Gemeinschaftseinrichtungen. Das Heim bietet Wohnraum zu einem Preis an, der weit unter dem ortsüblichen Mietzins liegt. Letzteres ist ein wesentliches Indiz für die Anerkennung eines Studentenwohnheims i.S.d. § 549 Abs. 3 BGB<sup>3</sup>. Die zweckfremde Nutzung des Studentenwohnheims durch einzelne Nichtstudenten führt nicht dazu, dass das Studentenwohnheim seine Prägung verliert. Die Vermietung einzelner Räume an Nichtstudenten bedeutet lediglich, dass zu Lasten dieser Personen die Ausnahmevorschrift des § 549 Abs. 3 BGB nicht greift<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> LG Detmold NJW-RR 1991, 77; AG Köln WuM 1985, 267

<sup>3</sup> AG München WuM 1992, 133

<sup>4</sup> AG Konstanz WuM 1989, 573