

Newsletter September 2012



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Zum Begriff des Studentenwohnheims i.S.v. § 549 Abs. 3 BGB

Für Wohnraum in einem Studentenwohnheim gelten die Kündigungsschutzvorschriften nicht (vgl. § 549 Abs. 3 BGB). In derartigen Fällen kann der Vermieter das Mietverhältnis also kündigen, ohne dass es auf ein berechtigtes Interesse i.S.v. § 573 BGB ankommt. Nachdem das Gesetz selbst nicht den Begriff des Studentenwohnheims definiert, hat der BGH in dieser Entscheidung erstmals die Kriterien benannt, wann ein Wohngebäude als Studentenwohnheim anzusehen ist. Nach Ansicht des Senats ist die Zielrichtung der Gesetzesvorschrift, dass möglichst viele Studierenden das Wohnen in einem Studentenwohnheim ermöglicht wird. Dies setzt voraus, dass der Vermieter ein konkretes Belegungskonzept mit zeitlicher Begrenzung der Mietzeit und einer Rotation bei gleicher Behandlung der Interessenten praktiziert. Dieses Konzept müsse sich aus Rechtsnormen, entsprechender Selbstbindung oder einer konstanten Übung ergeben. Nur weil der Vermieter eines Hauses alle Zimmer oder Wohnungen an Studenten vermietet, handelt es sich dabei noch lange nicht um ein Studentenwohnheim. In derartigen Fällen gelten die gleichen Kündigungsschutzvorschriften wie für jedes andere Mietverhältnis auch.

BGH Urt. v. 13.06.2012 – VIII ZR 92/11

Tagesmuttertätigkeit wird vom Wohnzweck nicht mehr getragen

In dieser Entscheidung ging es um die Frage, ob die entgeltliche Betreuung von Kleinkindern noch vom Nutzungszweck einer Eigentumswohnung, die allein zu Wohnzwecken vermietet worden ist, gedeckt ist. Der BGH hat die Ansicht des Berufungsgerichtes bestätigt, dass die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für bis zu 5 Kleinkinder die „Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung“ im Sinne der Teilungserklärung darstellt und daher der Zustimmung des Verwalters oder einer $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der Wohnungseigentümer bedarf. Ohne dies könne die Tätigkeit verboten werden. Zwar gehöre zum Wohnen auch die Möglichkeit, in der Familie neben den eigenen Kindern fremde Kinder zu betreuen, etwa bei regelmäßigen Besuchen von Freunden der Kinder oder im Wege der Nachbarschaftshilfe. Hiervon zu unterscheiden sei jedoch eine Nutzung, so wie vorliegend, bei der der Erwerbscharakter im Vordergrund stehe. Eine solche teilgewerbliche Nutzung sei nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erlaubt.

BGH Urt. v. 13.07.2012 – V ZR 204/11

Mieter-Tipp

In Mietverträgen findet sich häufig die Klausel, dass Mieter bei Auszug die Wohnung fachgerecht renovieren und den Parkettboden abschleifen und neu versiegeln müssen. Derartige Klauseln sind unwirksam, weil sie Mieter unangemessen benachteiligen. Das grundsätzliche Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden gehört nicht mehr zu den Schönheitsreparaturen, die auf Mieter abgewälzt werden können. Hierbei handelt es sich vielmehr um eine Instandhaltungsmaßnahme, für die allein der Vermieter zuständig ist. Nur wenn der Parkettboden vom Mieter beschädigt wurde, können im Wege des Schadensersatzes u.U. derartige Kosten vom Vermieter eingefordert werden.