

Wilhelm Schupeta

## Studenten und Mietrecht

Eine Untersuchung ausgewählter  
mietrechtlicher Probleme unter besonderer  
Berücksichtigung der Rechtsprobleme  
bei der Vermietung von Wohnraum  
in Studentenwohnheimen



**PETER LANG**

Europäischer Verlag der Wissenschaften

## Inhaltsverzeichnis

<u>Einleitung</u> .....	1
 <u>A. Studentenwohnheime/ Wohnraum zu vorüber- gehendem Gebrauch</u> .....	3
I. Studentenwohnheim.....	4
II. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch.....	10
 <u>B. Mietvertrag</u> .....	15
I. Vertragsschluß.....	15
1. Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt.....	15
2. Studentenwohnheim.....	15
II. Mietzins.....	16
1. Entrichtung.....	16
2. Zeitpunkt.....	17
3. Art der Zahlung.....	18
a. Lastschrift.....	18
aa. Individualvertrag.....	19
bb. Formularvertrag.....	19
b. Studentenwohnheim.....	20
aa. Gleichbehandlung.....	20
bb. Zahlungspflicht bei Nichtantritt des Studienplatzes.....	22
cc. Verspätete Rückgabe.....	22

<u>C. Kaution gem. § 550b BGB</u> .....	23
I. Vertragliche Vereinbarung.....	23
1. Barkaution.....	23
2. Spareinlagen.....	25
3. Höhe der Mietkaution.....	25
II. Fälligkeit.....	27
III. Verzinsung.....	28
1. Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt.....	28
2. Studentenwohnheime.....	30
IV. Verwertungsrecht.....	31
1. Vor Beendigung des Mietverhältnisses.....	31
2. Nach Beendigung des Mietverhältnisses.....	32
V. Rückerstattungsanspruch des Mieters.....	32
VI. Unabdingbarkeit gem. § 550b Abs.3 BGB.....	34
<u>D. Der zulässige Mietgebrauch</u> .....	35
I. Grundsatz.....	35
II. Einzelfälle.....	35
1. Benutzung von Bad und Dusche.....	35
2. Balkone.....	36
3. Türspion.....	37
4. Lärmbeeinträchtigungen.....	38
a. Musik- und Rundfunkgeräte.....	38
b. Hausmusik.....	42
5. Kinder.....	43
6. Haustiere.....	44

<b><u>E. Gebrauchsüberlassung</u></b> .....	47
I. Gemeinschaftseinrichtungen.....	47
1. Waschküche.....	48
2. Flure/Kellergänge/Zuwege.....	51
3. Abstellen von Gegenständen in den Fluren.....	51
4. Fahrradkeller.....	54
a. Einrichtung.....	54
b. Versicherung von Fahrrädern nach VHB 74.....	55
5. Freiflächen.....	56
6. Gartenanlagen.....	60
7. Parkflächen.....	61
II. Meinungsäußerung.....	64
III. Telefon.....	67
IV. Kinderkrippen/Kindergärten.....	68
V. Haftung für Schäden an Gemeinschaftseinrich- tungen.....	69
<b><u>F. Duldungspflicht bei Erhaltungs- und Verbesserungs-     maßnahmen gem. §§ 541a, 541b BGB</u></b> .....	71
I. Erhaltungsmaßnahmen gem. § 541a BGB.....	71
1. Umfang.....	71
2. Duldungspflicht.....	72
3. Mieterrechte.....	72
II. Verbesserungsmaßnahmen gem. § 541b BGB.....	73
1. Umfang.....	73
2. Duldungspflicht.....	74
3. Ankündigungspflicht.....	75

## VIII

4. Mieterrechte.....	76
5. Abweichende Vereinbarungen gem. § 541b Abs.4 BGB.....	77
<u>G. Minderung gem. § 537 BGB.....</u>	<u>79</u>
I. Beeinträchtigung.....	79
1. Mangel gem. § 537 Abs.1 BGB.....	79
2. Zusicherung gem. § 537 Abs.2 BGB.....	80
a. Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt.....	80
b. Studentenwohnheim.....	81
II. Geltendmachung.....	82
III. Berechnung.....	82
IV. Minderungsquote/Einzelfälle.....	83
<u>H. Schlüssel/Betretungsrecht des Vermieters.....</u>	<u>87</u>
I. Schlüsselanzahl.....	87
1. Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt.....	87
2. Studentenwohnheim.....	89
II. Zweitschlüssel/Betretungsrecht.....	91
1. Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt.....	91
2. Studentenwohnheim.....	92
III. Sicherungsmaßnahmen.....	94
1. Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt.....	94
2. Studentenwohnheim.....	95

IV. Sorgfaltspflichten.....	96
V. Rückgabe der Schlüssel.....	96
<u>I. Wohngemeinschaft.....</u>	<u>101</u>
I. Vertragsschluß.....	101
II. Mieterwechsel.....	101
III. Verpflichtungen der Mitglieder der Wohnge- meinschaft.....	104
IV. Kündigung.....	105
<u>J. Beendigung des Mietverhältnisses.....</u>	<u>107</u>
I. Ordentliche Kündigung.....	107
1. Unbefristete Mietverhältnisse.....	107
a. Kündigung nach §§ 564, 564b BGB.....	107
aa. § 564b Abs.2 Nr.1 BGB.....	108
bb. § 564b Abs.2 Nr.2 BGB.....	109
cc. § 564b Abs.2 Nr.3 BGB.....	111
dd. § 564b Abs.2 Nr.4 BGB.....	112
ee. § 564b Abs.7 Nr.3 BGB.....	113
b. Kündigungsfristen.....	113
aa. Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt.....	113
bb. Studentenwohnheim.....	114
c. Abweichende Vereinbarungen gem § 565 Abs.2, S.3,4 BGB.....	115
aa. Kürzere Kündigungsfristen.....	115
bb. Längere Kündigungsfristen.....	115
2. Befristete Mietverhältnisse.....	116
a. Ohne Verlängerungsklausel.....	116
aa. Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt.....	116
bb. Studentenwohnheim.....	117

(1). Rotationsprinzip.....	117
(2). Änderungskündigung.....	119
b. Mit Verlängerungsklausel, § 565a BGB.....	121
II. Außerordentliche Kündigung(Fristlose Kündigung).....	122
1. Mieter.....	123
a. § 542 BGB.....	123
b. § 544 BGB.....	123
2. Vermieter.....	125
a. § 553 BGB.....	125
aa. Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt.....	125
(1). Vertragswidriger Gebrauch.....	125
(2). Unbefugte Gebrauchsüberlassung.....	126
bb. Studentenwohnheim.....	128
(1). Freie Studentenwohnheime.....	128
(2). Konfessionsgebundene Studentenwohnheime.....	129
b. § 554 BGB.....	134
aa. Grundsätze.....	134
bb. Ausschußstatbestände.....	134
cc. Abweichende Vereinbarungen.....	136
3. § 554a BGB.....	137
a. Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt.....	137
aa. Mieter.....	137
bb. Vermieter.....	139
b. Studentenwohnheim.....	140
Fehlende Wohnberechtigung.....	140
III. Abwehrmöglichkeiten des Mieters, § 556a BGB.....	142
1. Soziale Härte.....	144
2. Studentenwohnheim, § 556a Abs.8 BGB.....	145
 <u>K. Gebrauchsfortsetzung gem. § 568 BGB nach</u>	
<u>Beendigung des Mietverhältnisses</u> .....	149
 <u>Literaturverzeichnis</u> .....	151