

# Wohnen bei privaten Vermietern?

## Was Vermieter und Studierende wissen müssen!

Die Vereinbarung und Abwicklung von Mietverhältnissen mit Studierenden verläuft nach unserer Erfahrung in der Regel unproblematisch. Dennoch sind je nach Art und Ausstattung der Mietsache, sowie angestrebtem Zweck und Dauer des Mietverhältnisses bestimmte rechtliche Sachverhalte zu beachten, auf die wir nachfolgend hinweisen wollen.

Grundsätzlich sollten mietvertragliche Vereinbarungen immer schriftlich getroffen werden und die Übergabe und Abnahme der Mietsache in einem Übergabeprotokoll festgehalten werden. Insbesondere Nebenabreden zum Mietvertrag sollten vom Mieter und Vermieter schriftlich festgehalten und unterzeichnet werden.

Muster für Unter-/Mietverträge, Musterübergabeprotokolle und weitere Informationen z.B. zur Nebenkostenabrechnung und Mietpreisbremse können auf der Homepage des Deutschen Mieterbundes unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) kostenlos heruntergeladen werden. Bei Bedarf sind wir bei der Beschaffung behilflich.

Folgende Vermietungsfälle sind hinsichtlich der geltenden Mieterschutzvorschriften und Kündigungsmöglichkeiten zu unterscheiden.

### 1. Vermietung von abgeschlossenen Wohnungen

Bei Vermietungen von abgeschlossenen Wohnungen gilt das allgemeine Mietrecht entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches **BGB**. Der studentische Status des Mieters hat dabei keine Auswirkung auf das Mietverhältnis. Für eine Kündigung des Mieters oder des Vermieters gelten danach die gesetzlichen Fristen des § 573c Abs. 1 BGB und für den Vermieter die Begründungspflicht des § 573 BGB.

#### 1.1 Befristete Vermietung

Bei befristeter Vermietung der Wohnung an Studierende gelten u.a. die Regelungen des § 575 BGB. Eine rechtswirksame Befristung kann nur unter Berufung auf die im Gesetz genannten Befristungsgründe erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein befristeter Mietvertrag (Zeitmietvertrag) vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer normalerweise nicht gekündigt werden kann. Eine abweichende Vereinbarung im Vertrag ist im Rahmen der gesetzlichen Fristen möglich.

## 1.2 Unbefristete Vermietung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude

Bei unbefristeter Vermietung ist eine erleichterte Kündigung des Vermieters nach § 573a BGB nur in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen möglich. Hier kann der Vermieter das Mietverhältnis auch ohne berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 BGB kündigen. Der Vermieter muss sich in der Kündigung aber auf § 573a BGB berufen. Die Kündigungsfrist (§ 573c Abs. 1 BGB) verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.

## 2. Besondere Mietverträge

Insbesondere bei den nachfolgend aufgeführten Mietverhältnissen sind die **Mieterschutzvorschriften** entsprechend der Regelungen des § 549 BGB **eingeschränkt**:

- a) Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- b) möblierte Zimmer in der Wohnung des Vermieters.

Für die Beendigung dieser Mietverhältnisse ist ein Kündigungsgrund nicht erforderlich. Abweichend von der Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 BGB kann in den oben genannten Fällen eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden (§ 573c Abs. 2 bzw. Abs. 3 BGB).

Die Betriebskosten werden bei diesen Mietverhältnissen in der Praxis normalerweise in die Miete eingerechnet.

Vermieter, die nicht Eigentümer der Mietsache sind, bedürfen zur Untervermietung der Zustimmung ihres eigenen Vermieters. Eine Untervermietung ohne die Zustimmung des Eigentümers kann diesen zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.

## 3. Kautio

Erhebt der Vermieter eine Mietsicherheit, darf diese höchstens das 3-fache der auf einen Monat entfallenden Miete, ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten, betragen (§ 551 Abs. 1 BGB). Die Mietsicherheit muss getrennt vom übrigen Vermögen des Vermieters angelegt werden und etwaige Zinserträge stehen dem Mieter zu (§ 551 Abs. 3 BGB).

## Beratungsangebot des Studierendenwerks:

Das Studierendenwerk führt eine kostenlose Wohnungsbörse, bei der Vermieter ihre Vermietungsangebote formlos melden können. Als Ansprechpartner stehen wir Ihnen dienstags und donnerstags unter der Telefon-Nr. 0731 79031-8009 gerne zur Verfügung.

Die Studierenden können die Vermietungsangebote im Internet unter:

<https://studierendenwerk-ulm.de/wohnen/private-zimmer-finden/#privatzimmerkartei> einsehen.

Bei Fragen zum Mietvertrag im Zusammenhang mit dem Studium können Studierende im Zuständigkeitsbereich des Studierendenwerks Ulm die Rechtsberatung des Studierendenwerks nutzen.

Für Dritte können wir diesen Service aus rechtlichen Gründen leider nicht anbieten!

Wir weisen auch ausdrücklich darauf hin, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Hinweisblatt gemachten Angaben keine Gewähr übernehmen können und dieses eine fundierte rechtliche Beratung nicht ersetzen kann.

## **Ihr Studierendenwerk Ulm**

---

### **Besucheradresse des Bereichs Wohnen:**

Manfred-Börner-Straße 5  
89081 Ulm

### **Postadresse:**

Postfach 40 79  
89030 Ulm

---

E-Mail: [wohnen@studierendenwerk-ulm.de](mailto:wohnen@studierendenwerk-ulm.de)

Homepage: [www.studierendenwerk-ulm.de](http://www.studierendenwerk-ulm.de)

### **Anlage:**

Gesetzestext §§ 549, 573a, 573c und 575 BGB

# BGB-Mietrecht

## **§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften.**

(1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,

2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,

3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 556d bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.

## **§ 573 a Erleichterte Kündigung des Vermieters.**

(1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 vom Mieterschutz ausgenommen ist.

(3) In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## **§ 573 c Fristen der ordentlichen Kündigung.**

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

**§ 575 Zeitmietvertrag.** (1) <sup>1</sup>Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,

2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder

3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. <sup>2</sup>Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) <sup>1</sup>Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. <sup>2</sup>Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

(3) <sup>1</sup>Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. <sup>2</sup>Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. <sup>3</sup>Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.