

VIII ZR 92/11 - Kündigungsschutz von Plätzen im Studentenwohnheim

Der Bundesgerichtshof hat heute eine Entscheidung dazu getroffen, wann ein [Gebäude](#) als Studentenwohnheim im Sinne des § [549 Abs. 3 BGB](#) zu qualifizieren ist, für das der sozialen Kündigungsschutz des § [573 BGB](#) nicht eingreift.

Der Beklagte mietete im Februar 2004 vom Kläger ein Zimmer in einem als "Studentenwohnheim" bezeichneten Anwesen. Die Baugenehmigung war 1972 für ein Studentenwohnheim erteilt worden. 63 der darin befindlichen Wohneinheiten waren aus Landessondermitteln zur Förderung von Studentenwohnheimen öffentlich gefördert worden, wobei die Preisbindung inzwischen abgelaufen ist. Das Anwesen verfügt über 67 Wohnräume, von denen mindestens vier nicht an Studenten vermietet sind. Die möblierten Zimmer sind etwa 12 m² groß, wobei Küche, Sanitäranlagen und Waschräume als Gemeinschaftsräume ausgeführt sind. Die gegenwärtige monatliche Teilinklusive miete des Beklagten beträgt 190 €. Die Mietverträge sind regelmäßig auf ein Jahr befristet und verlängern sich um ein [Semester](#), wenn nicht drei Monate vor Semesterende schriftlich gekündigt wird. Die Verweildauer der [Mieter](#) ist sehr unterschiedlich.

Am 27. Dezember 2008 kündigte der Kläger dem Beklagten schriftlich unter Hinweis auf "Hetzereien und Reibereien gegenüber uns und Dritten" zum 31. März 2009. Der Kläger meint, die Kündigung sei auch ohne Darlegung eines [berechtigten Interesses](#) gemäß § [573 BGB](#) wirksam, da diese Vorschrift gemäß § [549 Abs. 3 BGB](#) nicht anwendbar sei; es handle sich um ein Studentenwohnheim.

Das [Amtsgericht](#) hat den Beklagten antragsgemäß zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Auf die Berufung des Beklagten hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision der Klägerseite hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Berufungsgerichts, dass es sich bei dem Anwesen des Klägers nicht um ein Studentenwohnheim im Sinne des § [549 Abs. 3 BGB](#) handelt, bestätigt. Aus der Entstehungsgeschichte des § [549 Abs. 3 BGB](#) ergibt sich, dass der Gesetzgeber die in dieser Norm enthaltene Einschränkung des sozialen Mieterschutzes nur vor dem Hintergrund des als höher gewichteten Ziels für gerechtfertigt gehalten hat, möglichst vielen Studierenden das Wohnen in einem Studentenwohnheim zu ermöglichen und dabei alle Bewerber gleich zu behandeln.

Dieses gesetzgeberische Ziel kann nur erreicht werden, wenn der [Vermieter](#) in dem Wohnheim ein an studentischen Belangen orientiertes Belegungskonzept praktiziert, das eine Rotation nach abstrakt-generellen Kriterien vorsieht. Die Dauer des Mietverhältnisses muss dazu im Regelfall zeitlich begrenzt sein und darf nicht den Zufälligkeiten der studentischen Lebensplanung oder dem eigenen freien Belieben des [Vermieters](#) überlassen bleiben. § [549 Abs. 3 BGB](#) dient nicht dazu, dem [Vermieter](#) eine im Einzelfall gewollte Vertragsbeendigung mit ihm nicht genehmen Mietern zu ermöglichen. Das der Rotation zugrundeliegende, die Gleichbehandlung aller Bewerber wahrende Konzept des [Vermieters](#) muss sich dabei mit hinreichender Deutlichkeit aus einer Satzung, entsprechender Selbstbindung oder jedenfalls einer konstanten tatsächlichen

Übung ergeben. An einem derartigen Belegungskonzept fehlt es bei dem vom Kläger betriebenen Wohnheim. Die von ihm erklärte Kündigung war deshalb – mangels eines gemäß § [573 Abs. 1 BGB](#) erforderlichen [berechtigten Interesses](#) an der Beendigung des Mietverhältnisses – unwirksam.

Urteil vom 13. Juni 2012 – [VIII ZR 92/11](#) - Quelle: PM BGH 87/12