



Ratgeber Wohnheime

In Wohnheimen gehen viele Uhren anders - zumindest, was das Mietrecht betrifft. Die meisten Regelungen, die normalerweise das Verhältnis zwischen VermieterInnen und MieterInnen regeln, gelten entweder nicht oder in abgewandelter Form. Und dabei ist es gleichgültig, ob es sich um staatliche, gemeinnützige oder private Wohnheime handelt, um Studenten- oder Lehrlingswohnheime.

Miethöhe

In Wohnheimen wird üblicherweise das gezahlt, was es bei „normalen“ Mietverhältnissen niemals geben dürfte: Eine Brutto-Warmmiete, also eine Miete, in der alle Kosten inklusive Strom, Wasser und sogar Heizung bereits enthalten sind. Dies ist zulässig und hat seine Vor- und Nachteile.

Auch die üblichen Vorschriften über Mieterhöhungen gelten nicht. Die VermieterInnen können verlangen, was sie wollen. Sogar die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist zulässig.

Anders sieht es in staatlichen Studentenheimen aus: Hier gilt das Studentenwerksgesetz. Es sieht ausdrücklich vor, dass lediglich eine kostendeckende Miete verlangt werden darf. Das Akademische Förderungswerk (= Studentenwerk) darf also mit der Vermietung keinen Gewinn erwirtschaften. Bei Mieterhöhungen muss demzufolge eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt werden, aus der die gestiegenen Kosten hervorgehen.

An das Kostenmietenprinzip sind auch gemeinnützig geführte Wohnheime gebunden. Hier geben die Satzungen der TrägerInnen nähere Auskunft.

Kündigung

In Wohnheimen gibt es keinen Kündigungsschutz. VermieterInnen brauchen also strenggenommen überhaupt keinen Kündigungsgrund zu nennen. Lediglich die gesetzlich festgesetzten Kündigungsfristen sind einzuhalten:

- drei Monate bei weniger als fünf Jahren Mietzeit,
- sechs Monate bei fünf bis acht Jahren Mietzeit,
- neun Monate bei acht bis zehn Jahren Mietzeit.

Die Kündigungsfristen für die HeimbewohnerInnen betragen seit in Kraft treten der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 für MieterInnen immer drei Monate. Nach der früheren gesetzlichen Regelungen

betrogen die Kündigungsfristen auch für MieterInnen - je nach Wohndauer - drei bis zwölf Monate. Näheres erfahren Sie im Ratgeber Kündigung.

Außerdem muss die Kündigung schriftlich erfolgen. Soll bei der Berechnung der Frist der laufende Monat mitgezählt werden, muss das Kündigungsschreiben bis zum dritten Werktag eines Monats beim Vertragspartner eingegangen sein.

Den Zugang muss der Mieter beweisen, falls der Vermieter bestreitet, die Kündigung erhalten zu haben. Also: Kündigung per Einschreiben schicken oder mit einem Boten (z.B. ein Freund) zustellen.

Anders sieht die Sache aus, wenn ein Mietverhältnis über einen bestimmten Zeitraum eingegangen wurde. Dann kann es während dieser Zeit gar nicht gekündigt werden, auch dann nicht, wenn an anderer Stelle eine Kündigungsklausel im Mietvertrag steht.

Außerdem können sich VermieterInnen hinsichtlich der Kündigungsgründe selbst beschneiden - im Mietvertrag nämlich. Steht zum Beispiel im Mietvertrag, dass eine Kündigung erfolgen kann, wenn die Ausbildung oder das Studium beendet worden ist, dann kann auch nur aus diesem Grund gekündigt werden (Ausnahme: schwerwiegende Vertragsverletzung, siehe hierzu Ratgeber Kündigung).

Kommt eine Kündigung ungelegen, können sich die MieterInnen unter Umständen auf die Sozialklausel berufen. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn eine Prüfung oder das Examen kurz bevor steht, aber auch bei Schwangerschaft oder schwerer Krankheit. Damit kann man aber nie mehr als eine verlängerte Räumungsfrist erreichen.

Wohnungsmängel

Rechtlich anderen MieterInnen gleichgestellt sind WohnheimbewohnerInnen dagegen beim Thema Wohnungsmängel, die vor allem in älteren Wohnheimen häufig auftreten. Wohnungsmängel sind alles, was die Räume in ihrer Gebrauchstauglichkeit einschränkt: kalte Heizungen, feuchte Wände, zugige Türen, defekte Installationen etc. Hier gilt:

- Die VermieterInnen müssen sofort informiert werden;
- sie müssen den Mangel umgehend beseitigen;
- MieterInnen können für die gesamte Zeit, in der der Mangel besteht, die Miete angemessen mindern;
- Der geminderte Betrag muss später nicht nachgezahlt werden.

Ausführlich informieren hier die Ratgeber Instandhaltung, Mietminderung, Feuchtigkeit und Wohnungsmängel.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.