

RECHT

Untervermietung bei längerer Abwesenheit

VON TILO KRAUSE

Für die Zeit eines Auslandssemesters oder eine ähnlich zeitlich begrenzte Situation soll die eigene Wohnung nicht aufgegeben werden. Da bietet sich die Untervermietung der Wohnung an. Besonders wichtig ist hierbei, dass die Mieterschutzbestimmungen, die auch für Untermietverhältnisse gelten und eine Beendigung des Vertragsverhältnisses erschweren können, ausgeschlossen werden. Ein Überlassen der Wohnung unter Freunden ist mit Vorsicht zu genießen. Um im Streitfall die Grundlagen des Untermietvertrages beweisen zu können, müssen die Abreden schriftlich fixiert werden.

Das Gesetz eröffnet zwei Möglichkeiten der Untervermietung mit gelockerten Bedingungen: Entweder wird Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch oder aber möblierter Wohnraum als Teil der eigenen Wohnung (unter-)vermietet. Wichtig ist, dass der jeweilige Grund oder beide Gründe im Untermietvertrag aufgeführt sind. Darüber hinaus sollte vor Mietbeginn eine Erlaubnis vom Vermieter vorliegen. Auf eine solche hat jeder Mieter Anspruch. Der Vermieter darf sie nur verweigern, wenn besondere Gründe vorliegen. Problematisch ist, wenn die gesamte Wohnung untervermietet werden soll, etwa wenn sie nur aus einem Zimmer besteht. In diesem Fall muss der Vermieter keine Erlaubnis erteilen.

Tilo Krause ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei RKKM.

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

Berliner Verlag GmbH

Geschäftsführer: Heinz Kiegele, Oliver Rohloff
Anzeigenleiter: Oliver Hauf (stellv. Geschäftsführer)Verlag: Postadresse 10171 Berlin,
Besucher: Karl-Liebknecht-Straße 29Anzeigen: Postfach 02 12 82, 10124 Berlin;
Anzeigenannahme: (030) 23 27 - 50; Fax (030) 23 27 - 66 97
Es gilt die Ergänzungs-Preisliste IMMOBILIEN und im Weiteren die aktuellen Preislisten (BerlinKompakt Nr.2, Berliner Zeitung Nr.21, Berliner Kurier Nr.24).

Druck: BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH, Am Wasserwerk 11, 10365 Berlin, Internet: www.berlinerzeitungsdruck.de

Produktion: Raufeld Medien GmbH,
Mehringdamm 57, 10961 Berlin,
Tel. (030) 69 56 65 0; Fax (030) 69 56 65 20
Mail: info@raufeld.de, www.raufeld.deRedaktion: Jan Ahrenberg (verantwortl.), Till Schröder
Gestaltung: Daniela Heil, Martin Rümmele (vD)

Große Küchen, die Studenten gemeinsam nutzen, gehören zu den Merkmalen eines Wohnheims.

BERLINER ZEITUNG/MARKUS WÄCHTER

Herein ins Heim

Die Mehrzahl der Studenten lebt in WGs. Das Studentenwerk will mit Sanierungen das Angebot an Wohnheimplätzen verbessern

VON HANNI FELDKAMP

Geraucht wird fast nur noch im eigenen Zimmer. Doch noch immer ist die Küche der Gemeinschaftsraum, in dem sich alle treffen. Manchmal bleibt der Abwasch liegen – wenn nicht gerade Spülmaschinen mit eingezogen sind. Seit den Siebzigerjahren schätzen es Studenten, mit ihresgleichen die Behausung zu teilen. Rund ein Viertel von ihnen lebt heute in Berlin in einer Wohngemeinschaft. Vor allem Zugezogene und Studieneinsteiger bevorzugen diese Wohnform. „Innerhalb der letzten zehn Jahre ist Zahl der Studierenden, die in WGs wohnen, um sieben Prozent gestiegen“, sagt Jürgen Morgenstern, Pressesprecher des Berliner Studentenwerks.

Die Beweggründe, in eine WG zu ziehen, haben sich allerdings geändert. Studenten wollen vor allem Geld sparen. Einen Großteil ihrer Ausgaben müssen sie heute für die Miete aufbringen, besagt die jüngste Erhebung des Studentenwerks. 282 Euro seien das im Durchschnitt monatlich, so Morgenstern. Etwa ein Viertel der Studenten

kann sich noch allein eine Wohnung leisten, mit abnehmender Tendenz. Rund 25 Prozent teilen mit Partner oder Familie das Zuhause, 15,9 Prozent wohnen bei Eltern oder Verwandten und nur knapp fünf Prozent leben in einem Studentenwohnheim. Im bundesweiten Vergleich sind es damit in Berlin nicht einmal halb so viele, die in einem Wohnheim leben. „Gründe dafür sind, dass in Berlin der Wohnungsmarkt entspannt ist und das Wohnheimangebot reduziert wurde“, meint Jürgen Morgenstern.

Apartmentcharakter gefragt

Doch das Studentenwerk bemüht sich, den Wohnheimbestand attraktiver zu gestalten. Schließlich sind die Heime die vermeintlich kostengünstigste Wohnform. Außerdem „wollen die Studierenden nicht mehr allein sein“, heißt es in einer Broschüre des Studentenwerks, und soziale Kontakte lassen sich in engen Wohnheimfluren recht einfach knüpfen. Allerdings ist der Alltag mit morgendlichen Schlangen vor der Dusche und gemeinsam genutzten Küchen nicht unbedingt heimelig. „Eigene Duschen und WCs, Apartmentcharak-

ter, Internetzugang und Hochschulnähe“, sagt Jürgen Morgenstern, „das sind heutzutage die Ansprüche der Studierenden.“

Das Studentenwerk hat darauf reagiert. Erst vor kurzem wurde ein Wohnheim auf dem TU-Campus in der Hardenbergstraße von Grund auf saniert. Ein Architekturbüro entwarf die neue Möblierung der Zimmer. „Es gibt zum Beispiel eine kompakte Schreibtischzeile mit Containern darunter, Pinnwände und eine ausziehbare Arbeitsplatte“, sagt Ricarda Heubach, Leiterin der Wohnheimabteilung des Studentenwerks. Allerdings hat das Wohnen dort nun auch seinen Preis. Rund 330 Euro kostet die Miete für die bis zu 28 Quadratmeter großen Apartments.

An anderer Stelle ist das Angebot auf eine bestimmte Zielgruppe zugeschnitten. „Das Wohnheim in der Fraunhoferstraße vermietet ausschließlich an Frauen“, sagt Heubach, „Männer sind nur als Partner zugelassen.“ Das Heim richtet sich vor allem an Mütter mit Kindern und ist mit Spielräumen, einer Kita und Spielplatz ausgestattet.

Eine ganz neue Form des Zusammenlebens wird seit zwei Jahren im