

Universitätsseminar

Das Wohnraummietverhältnis

Wintersemester 2024/25

Alle müssen wohnen: Ein Leben in Obdachlosigkeit ist unwürdig, die eigene Wohnung ist die räumliche Sphäre der Entfaltung der Persönlichkeit. Und doch gilt: Wohnen ist augenscheinlich eine Ware. Denn im Regelfall ist die Überlassung von Wohnraum eine Leistung, die in einem Vertrag wie jede andere gegen Geld erworben wird. Während aber Preis und Bedingungen des entgeltlichen Erwerbs von Leistungen im Normalfall durch den Markt bestimmt sind, gilt für das Wohnen: einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt gibt es nicht. Boden ist nicht vermehrbar und entsprechend ist das Angebot von städtischem Wohnraum unflexibel. Dadurch ist die Vermieterseite mit einer Macht ausgestattet, die ihr unter freien Gleichen eigentlich nicht zukommt.

Diese Konstellation wirft Fragen auf zum Regelungsgehalt und zur Auslegung des Wohnraummietrechts. Das geltende „soziale“ Mietrecht im BGB fängt die Anomalie des Wohnungsmarktes nicht hinreichend auf, es anerkennt nur eingeschränkt die Bedeutung der Wohnung für die Persönlichkeitsentfaltung des Mieters, und es durchbricht bisweilen Grundsätze des bürgerlichen Rechts zugunsten immobilienwirtschaftlicher Interessen. Zudem treibt die Rechtsprechung den Sinn der gesetzlichen Regeln immer wieder in die falsche Richtung, genannt seien Schönheitsreparaturen oder Eigenbedarfskündigungen als bekannteste Beispiele.

Das Seminar steht im Kontext einer neuen wissenschaftlichen Kommentierung der §§ 535 ff. BGB in einem Großkommentar. Im Zentrum stehen daher die Grundregeln des geltenden Rechts. Mit diesen wollen wir uns rekonstruktiv und kritisch auseinandersetzen.

Inhalte der Sitzungen sind u.a.:

- Der Gehalt des Wohnens
- Rechte und Pflichten im Wohnraummietverhältnis
- Beendigung des Wohnraummietvertrages
- Mietpreisrecht
- Modernisierung
- Sachenrechtliche Besonderheiten der Wohnraummiete

Das Seminar findet wöchentlich am Donnerstag von 18 bis 20 Uhr statt. Eine Anmeldung ist erbeten und sichert einen der begrenzten Plätze (bitte an unsere Hilfskraft, Herrn Hassan, unter k.hassan@fu-berlin.de).