

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Zimmer heißt Studentenwohnheim: Den behaupteten Ausschluss des Kündigungsschutzes prüfen

Bei deutschem Studentenwohnraum entscheidet die Bezeichnung nicht allein über den Sonderstatus. Den behaupteten Status mit Belegungskonzept und wirklicher Vergabepaxis prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche tatsächliche Belegungspraxis muss bei einem als Studentenwohnheim bezeichneten Gebäude geprüft werden?

Du wohnst in Deutschland in einem Zimmer, das als Studentenwohnheim vermietet wurde. Bei einer Kündigung heißt es nun, der übliche soziale Kündigungsschutz gelte deshalb nicht. Die Bezeichnung allein beantwortet diese Frage nicht. §549 Absatz 3 BGB nimmt bestimmte Schutzvorschriften bei echtem Studenten- oder Jugendwohnheimraum aus; zuerst muss aber die tatsächliche Einordnung stimmen. [\[BGB549\]](#)

Den behaupteten Sonderstatus konkret erfassen

Sammle Mietvertrag, Vergaberegeln, erhaltene Informationen zum Wohnheim und das Kündigungsschreiben. Auf welche Ausnahme beruft sich die vermietende Seite genau? Wird nur auf den Gebäudenamen verwiesen oder ein tatsächlich praktiziertes Belegungskonzept erklärt?

Eine Frage nach dem rechtlichen Wohnheimstatus ist etwas anderes als die Suche nach einem verfügbaren Studierendenzimmer. Auch dein eigener Studierendensstatus entscheidet nicht allein jede mietrechtliche Folge. Der Artikel betrifft die deutsche Kündigungsschutzprüfung und überträgt keine österreichischen Heimjahresregeln.

Was der BGH zum Konzept verlangt

Im Urteil VIII ZR 92/11 vom 13. Juni 2012 stellte der BGH auf ein an studentischen Belangen orientiertes Belegungskonzept ab, das möglichst viele Studierende unter Gleichbehandlung mit Wohnraum versorgen soll. Dafür kommt es auf eine tatsächlich praktizierte Rotation nach allgemeinen Kriterien an. Gebäudebezeichnung, Ausstattung oder ein günstiger Preis allein reichen dafür nicht. [\[BGH9211\]](#)

Auch eine kurze Vertragsdauer mit Verlängerungsmöglichkeit bewies im entschiedenen Fall noch kein entsprechend praktiziertes soziales Rotationssystem. Umgekehrt schloss der BGH nicht jeden erzielten Gewinn als solchen aus. [\[BGH9211\]](#) Deshalb helfen die einfachen Annahmen „privater Betreiber, also nie Wohnheim“ und „viele Studierende, also immer Wohnheim“ bei deiner konkreten Prüfung nicht weiter.

Die wirkliche Vergabepaxis beschreiben

Frage nach den Regeln, die für Aufenthaltsdauer und Verlängerungen gelten sollen. Werden sie nach nachvollziehbaren allgemeinen Kriterien gehandhabt oder hängt die weitere Wohnzeit ausschließlich von beliebigen Einzelfallentscheidungen ab? Bewahre erhaltene Antworten unverändert auf.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschreibe eigene belegbare Vorgänge und trenne sie von Vermutungen über andere Bewohner. Du musst keine fremden Verträge oder persönlichen Studiennachweise einsammeln. Für eine Einordnung sind die eigene Regelung und die vom Betreiber behauptete beziehungsweise dokumentierte Praxis der Ausgangspunkt.

Ein fiktiver Name ohne erklärte Regeln

Eine Bewohnerin erhält nur den Hinweis, das Haus heiße seit Jahren Studentenwohnheim. Ihre Frage nach dem Verlängerungs- und Vergabekonzept bleibt offen. Sie legt diese Antwort zusammen mit Vertrag und Kündigung zur Beratung vor. Dort wird geprüft, ob der behauptete Sonderstatus tatsächlich trägt und welche Kündigungsregeln auf ihren Vertrag anzuwenden sind.

Das historische BGH-Urteil entscheidet ihr heutiges Haus nicht automatisch. Es liefert eine konkrete Prüfungsfrage, die durch einen Gebäudenamen noch nicht beantwortet ist.

Kündigung und Einordnung rechtzeitig zusammen prüfen

Wenn der gewöhnliche ordentliche Kündigungsschutz nach §573 anwendbar ist, braucht die vermietende Seite grundsätzlich ein berechtigtes Interesse und muss dessen Gründe im Kündigungsschreiben angeben. [\[BGB573\]](#) Ob diese oder andere Regeln tatsächlich eingreifen, hängt von der vollständigen Konstellation ab.

Ignoriere daher eine erhaltene Kündigung nicht während der Statusklärung. Dein Ergebnis soll ein belegter Vertragsrahmen mit anschließend geprüfter Erklärung und Frist sein. Der Beitrag verspricht weder ein unbefristetes Bleiberecht noch die generelle Unwirksamkeit jeder Wohnheimkündigung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Kündigungsschreiben

Datum des Eingangs, Absender und genannter Grund der Kündigung.

02 / Behaupteter Sonderstatus

Worauf beruft sich die Vermietung genau: Gebäudename, Vertragsklausel oder ein Belegungskonzept?

03 / Dein Mietvertrag

Vertragsbeginn, Laufzeit und Regelungen zu Verlängerung oder Höchstwohndauer.

04 / Vergaberegeln

Welche schriftlichen Regeln zu Aufnahme, Wohndauer und Verlängerung hast du erhalten?

05 / Eigene Erfahrungen

Welche belegbaren Vorgänge zu Verlängerungen kennst du aus deinem eigenen Vertrag? Mit Datum.

06 / Deine Anfrage

Wann hast du nach dem Belegungskonzept gefragt, und wie lautete die Antwort?

07 / Offene Fragen

Was ist zu Status, Kündigungsgrund und Auszugstermin noch unklar?

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Mietberatung lässt du Kündigung und Status prüfen, und wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB549\] BGB § 549](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB573\] BGB § 573](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGH9211\] BGH, Urteil vom 13.06.2012 – VIII ZR 92/11](#)

Bundesgerichtshof. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0094-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.