

Kündigung zulässig?



Mieter fragen – Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg e.V., antwortet:



Frage von Freddy F. aus Regensburg: Ich bin Student und wohne in einem Mehrparteienhaus. In meinem Formularmietvertrag steht, dass ich nicht vor Ablauf von zwei Jahren kündigen kann. Nun möchte ich aber den Studienort wechseln. Komme ich vorher aus dem Mietvertrag raus?

Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg: Dass ein auf zwei Jahre festgesetzter Kündigungsausschluss in einem Mietvertrag mit einem Studenten eine unangemessene Benachteiligung darstellt und somit unzulässig ist, entschied das Amtsgericht Saarbrücken im April 2016.

Laut Mietvertrag hatten Vermieter und Mieter auf eine ordentliche Kündigung für einen Zeitraum von zwei Jahren bis zum 31. Dezember 2016 verzichtet. Der Mieter war Student und kündigte wegen Studienortswchsel mit dreimonatiger Frist zum 31. Januar 2016. Der Vermieter war der Ansicht, dass eine Kündigung nur zum 31. Dezember 2016 zulässig sei.

Das Amtsgericht Saarbrücken entschied zugunsten des Studenten. Die Vertragsklausel über den Kündigungsausschluss verstieß zwar nicht gegen Paragraph 573c Absatz 4 BGB, da die gesetzlichen Kündigungsfristen nicht verändert wurden. Es lag auch kein Verstoß gegen Paragraph 575 Absatz 4 BGB vor, da die Parteien keinen Zeitmietvertrag abgeschlossen, sondern nur eine Kündigung für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen hatten.

Der Kündigungsausschluss benachteiligte den Mieter jedoch unangemessen; Studenten haben wegen möglicher kurzfristiger Studienplatz- und Ortswechsel ein besonderes Interesse daran, ihre Mobilität zu erhalten. Der vereinbarte Kündigungsausschluss für zwei Jahre schloss einen solchen Wechsel zumindest für zwei Jahre aus. Dadurch wurde der Student unangemessen in seiner Lebensplanung und somit seinen Interessen benachteiligt (Amtsgericht Saarbrücken, Urteil vom 13. April 2016, Aktenzeichen 3 C 313/15).