

Studentenwohnung: Umstellung auf Online-Studium berechtigt nicht zur Kündigung

Der Mieter eines Studentenapartments ist nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, wenn die Universität wegen der Corona-Pandemie vom Präsenzlehrbetrieb auf digitalen Unterricht umstellt.

Der Mieter kann ein Mietverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes vor Ablauf der Mietzeit bzw. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist außerordentlich und fristlos kündigen (§ 543 Abs. 1 BGB). Der wichtige Grund muss dabei allerdings in der Person oder im Risikobereich des Vermieters liegen. Diese Voraussetzungen sind nach einem neuen Urteil des AG München beim Mieter eines Studentenapartments nicht gegeben, wenn eine Universität den Präsenzlehrbetrieb wegen der Corona-Pandemie einstellt und die Veranstaltungen lediglich in digitaler Form anbietet. Der Mieter kann nicht argumentieren, es läge ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung vor, weil er das Studium jetzt per Internet genauso gut von der Wohnung seiner Eltern aus fortführen könne.

Die Entscheidung:

Auch in diesem Fall trägt der Mieter nach Auffassung des AG München das Verwendungsrisiko. Die Einstellung des Präsenzunterrichts stellt auch kein objektives Gebrauchshindernis dar, da das Apartment trotz der Pandemie vollständig nutzbar bleibt – zumal der Mieter durch den vorhandenen Internetanschluss von der Wohnung aus auch an den virtuellen Vorlesungen hätte teilnehmen können. Ein Kündigungsrecht des Mieters ergibt sich auch nicht aus den Grundsätzen über den

Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB). Abgesehen davon, dass diese Bestimmung nicht für Wohnraum gilt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Parteien eine bestimmte Form der Unterrichtsgestaltung an der Universität als Geschäftsgrundlage vereinbart hatten.

Trotz seines Auszugs aus der Wohnung muss der Mieter daher die Mieten bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist weiterzahlen (AG München, Urteil v. 09.03.2021, 473 C 12632/20).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS+GRUND München

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht

Die Rechtsabteilung von HAUS + GRUND MÜNCHEN beschäftigt derzeit 22 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, die sich auf das Immobilienrecht spezialisiert haben. Diese beraten und unterstützen ihre Mitglieder u.a. bei allen Fragen und Problemen im Zusammenhang mit Mietverträgen, Bau- und Werkverträgen, in Angelegenheiten des Nachbarschafts- und Wohnungseigentumsrechtes sowie gegenüber Bau- und Finanzbehörden.