

WohnGemeinschaft und Untermietverhältnis

Von einer **Wohngemeinschaft (WG)** spricht man im Mietrecht, wenn sich zwei oder mehr Personen eine Wohnung teilen, ohne eine Familie zu bilden. Das Rechtsverhältnis zwischen WG und Vermieter sowie innerhalb der WG ist sehr umstritten. Deshalb empfiehlt es sich, bereits bei Abschluss des Mietvertrages klare Regelungen zu treffen. Das betrifft sowohl das Innenverhältnis der WG als auch das Außenverhältnis zwischen Mieter(n) und Vermieter.

Was die auf Mieterseite Beteiligten (im Innenverhältnis) untereinander vereinbart haben, interessiert den Vermieter in der Regel kaum. Es ist aber von Bedeutung für die Regelung der Beziehungen zwischen den WG-Mitgliedern.

Entscheidend für mietrechtliche Konsequenzen ist der Mietvertrag: Wer ist konkret Vertragspartner und was ist im Einzelnen vereinbart? Vor allem das Recht zur Untervermietung bzw. das Wechselrecht der Bewohner sollte im Vertrag konkret verankert werden.

Bevor ein Mietvertrag abgeschlossen wird, sollten sich die Personen, die eine Wohngemeinschaft gründen wollen, Gedanken über alle Eventualitäten und Konsequenzen machen. Die Ergebnisse dieser Überlegungen sollten bei der Vertragsverhandlung mit dem Vermieter berücksichtigt und in den Mietvertrag aufgenommen werden.

Für die konkrete Vertragsbeziehung sind verschiedene Modelle denkbar:

1. **Separate Mietverträge mit allen WG-Mitgliedern**

Alle WG-Mitglieder schließen als gleichwertige „Hauptmieter“ eigene Verträge mit dem Vermieter ab. Hier ist eine klare Abgrenzung der vertraglichen Verpflichtungen gegeben. Solche Verträge eignen sich in der Regel nur, wenn jedem WG-Mitglied ein konkreter Teil (Raum) der Mietwohnung zugeordnet werden kann. Klar geregelt sein sollte die Nutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen der Mietwohnung (Küche, Bad usw.). Für den Vermieter bedeutet diese Variante einen zusätzlichen Aufwand

2. **Ein Mietvertrag mit allen WG-Mitgliedern**

Es gibt nur einen Mietvertrag, den alle Mitglieder der WG unterschreiben. Die WG ist hier als BGB-Gesellschaft im Sinne der §§ 705ff. BGB zu verstehen. Diese Variante eignet sich vor allem für WGs, in denen keine personellen Veränderungen vorgesehen sind. Hier sind alle WG-Mitglieder gleichberechtigte Mietpartner. Sie haften aber auch alle für Verpflichtungen aus dem Vertrag, besonders für Zahlungsverpflichtungen.

Erklärungen (z.B. Mieterhöhung) muss der Vermieter immer **gegenüber allen Mietern** abgeben. Das gleiche gilt für die Kündigung. Wollen die Mieter kündigen, können sie dies auch nur gemeinsam. Das heißt aber auch, dass einzelne WG-Mitglieder ohne Zustimmung der anderen und des Vermieters nicht aus dem Vertrag ausscheiden können.

Können sich die Mitglieder einer WG nicht auf ein einheitliches Handeln einigen, kann jedes Mitglied die zu Grunde liegende Gemeinschaft (BGB-Gesellschaft) nach § 723 BGB beenden und dann die Zustimmung zur Kündigung des Mietverhältnisses verlangen. (KG Berlin WuM 1992, 323; LG Köln WuM 1993, 613; LG München II WuM 1193, 611). Bei berechtigtem Interesse kann eine solche Zustimmung ggf. auch gerichtlich erzwungen werden.

Möchte nur einer der Mieter aus dem Mietvertrag ausscheiden bzw. kündigen, so ist dies durch eine Vereinbarung möglich, die zwischen Vermieter und allen Mietern, gegebenenfalls eintretendem Mieter geschlossen wird. Der bloße Auszug eines Mieters beendet nicht automatisch das Mietverhältnis, sondern der Ausziehende bleibt grundsätzlich zur Einhaltung der Vertragspflichten, insbesondere zur Zahlung der Miete, verpflichtet. Verschiedene Gerichte stehen Wohngemeinschaften, die als solche bei Abschluss des Mietvertrages dem Vermieter bekannt sind, ein Wechselrecht mit Anzeigepflicht gegenüber dem Vermieter zu. Eine diesbezügliche ständige Rechtsprechung des Amts- bzw. Landgerichts Dresden ist jedoch nicht bekannt.

3. Mietvertrag mit einer WG einschließlich Wechselrecht

Wie 2., jedoch ist im Vertrag geregelt, dass an eine Wohngemeinschaft vermietet wird und dass bei Auszug einzelner WG-Mitglieder jederzeit neue Mitglieder aufgenommen werden können.

4. Mietvertrag mit einem WG-Mitglied und Untermietverträge mit allen anderen WG-Mitgliedern

Ein WG-Mitglied unterschreibt den Mietvertrag als Hauptmieter. Die anderen WG-Mitglieder schließen mit dem Hauptmieter Untermietverträge ab. Für die Untervermietung der Wohnung ist eine Erlaubnis des Vermieters erforderlich, die am besten im Mietvertrag selbst geregelt sein sollte.

Nicht dulden muss der Vermieter, wenn ein Einzelner eine Wohnung von vornherein mit der Absicht anmietet, über den Umweg von Untermietverhältnissen eine WG zu bilden. **Achtung:** Die unberechtigte Untervermietung kann zur fristlosen Kündigung des Mieters führen (OLG Hamburg RE WM 1982, 41). Dem geht in der Regel eine vorherige Abmahnung und Fristsetzung zur Beendigung des Untermietverhältnisses voraus (LG Heidelberg, WuM 1994, 681). Hat der Mieter nur vergessen, die Erlaubnis zur Untervermietung einzuholen, hätte der Vermieter aber zustimmen müssen, ist eine fristlose (**nicht aber eine fristgemäße!**) Kündigung ausgeschlossen (BayObLG RE WM 1991, 18; LG Berlin MM 1992, 284).

Anspruch auf die Erlaubnis zu Untervermietung hat der Mieter, wenn erst **nach Abschluss des Mietvertrages** ein berechtigtes Interesse entstanden ist (BGH RE WuM 1985, 7; LG Mainz WuM 1982, 191). Der Vermieter darf seine Erlaubnis zur Untervermietung nur dann verweigern, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, die Wohnung übermäßig belegt würde oder ihm aus anderen Gründen die Untervermietung nicht zugemutet werden kann.

Der Untermieter ist nur Vertragspartner des Zwischenvermieters (Hauptmieters). Zwischen dem Untermieter und dem (Haupt-)Vermieter bestehen keine vertraglichen Vereinbarungen. Mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses endet daher nicht automatisch des Untermietverhältnisses zwischen Haupt- und Untermieter. Trotzdem wird der Untermieter in der Regel die Wohnung verlassen müssen, denn der (Haupt-)Vermieter kann ihm gegenüber einen Anspruch auf Herausgabe des gemieteten Raumes geltend machen. Nur im Ausnahmefall, bei Vorliegen einer unzumutbaren Härte kann sich der Untermieter gegenüber dem (Haupt-)Vermieter dann auf Kündigungsschutz und Sozialklausel berufen.

Für Mietzahlungen und alle anderen Verpflichtungen ist der Hauptmieter gegenüber dem Vermieter verantwortlich. Gerade weil dieser Hauptmieter das volle Risiko, u.a. für die pünktliche Mietzahlung, übernimmt, sind klare Vereinbarungen innerhalb der WG wichtig. Das betrifft z.B. die Aufteilung der Miete, des Kautionsanteils und der Nebenkosten einschließlich der Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen. Auch die Durchführung mietvertraglich vereinbarter Renovierungsarbeiten, die Haftung für einzeln oder gemeinsam verursachte Schäden, die Kündigungsfrist für WG-Mitglieder oder die Aufnahme neuer WG-Mitglieder sollte geregelt werden. Von Vorteil ist darüber hinaus eine Vereinbarung innerhalb der WG, nach der sich der Hauptmieter verpflichtet, den Mietvertrag nicht ohne Zustimmung der Untermieter zu kündigen.

☞ *Der Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. unterstützt auf der Basis einer Mitgliedschaft auch Mieter, die eine WG gründen wollen oder in einer WG leben, in allen ihr Wohnungsmietverhältnis betreffenden Rechtsfragen. Zu empfehlen ist rechtliche Beratung u.a. vor Abschluss eines Mietvertrages oder einer Änderungsvereinbarung, im Falle einer bevorstehenden Modernisierung, bei Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen, im Falle einer Kündigung sowie bei unklaren Forderungen seitens des Vermieters. **Bitte beachten Sie die Sonderregelungen zur Mitgliedschaft für WGs und Studierende.***

Kontakt über:

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Telefon: 866 45-0 **Fax:** 866 45-11 **E-Mail:** info@mieterverein-dresden.de

Internet: www.mieterverein-dresden.de **Facebook:** www.facebook.com/Mieterverein.Dresden