

## Newsletter 08/2023

### Thema: Wohngemeinschaften/Mietrecht

#### 1. Einleitung

Wohngemeinschaften sind in der Praxis häufig. Eine eigenständige Regelung der Wohngemeinschaft enthält das Gesetz nicht. Wohngemeinschaften kommen häufig vor. Es sei hier nur an die studentischen Wohngemeinschaften erinnert. Es gibt aber auch Wohngemeinschaften von anderen Nutzern, die gemeinsam ein Objekt nutzen. Dies wirft teils schwierige Rechtsfragen auf.

#### 2. Gestaltungsvarianten

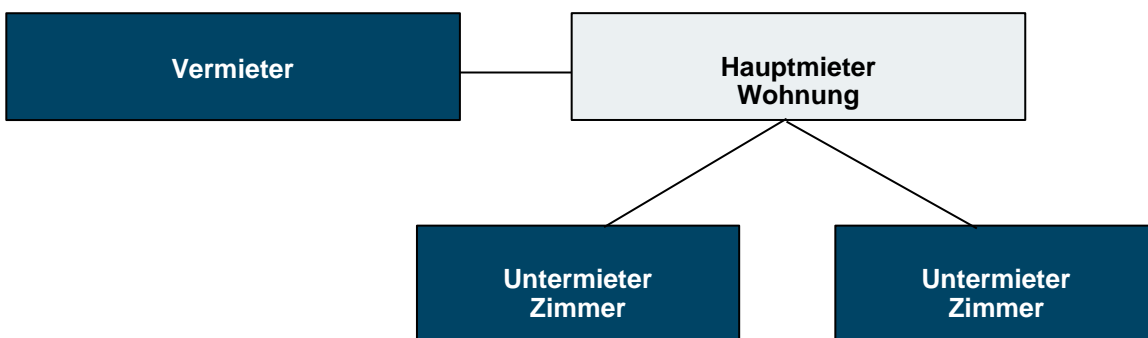
Es gibt kein spezielles Wohngemeinschaft-Mietrecht (WG-Mietrecht) – es gelten die allgemeinen mietrechtlichen Regelungen. Dennoch gibt es grundsätzlich 3 verschiedene Möglichkeiten, wie WG-Mietverträge gestaltet werden können.

Die 3 gängigsten Vertragstypen sind:

- ein Hauptmieter, die anderen Bewohner sind (seine) Untermieter (= 1 Vertrag)
- alle Mieter sind Hauptmieter (= 1 Vertrag)
- jeder Bewohner ist eigenständiger Zimmer-Mieter (= mehrere Verträge)

##### 2.1. Gestaltungsvariante „ein Hauptmieter“

**Möglichkeit 1:** Ein Mieter Hauptmieter



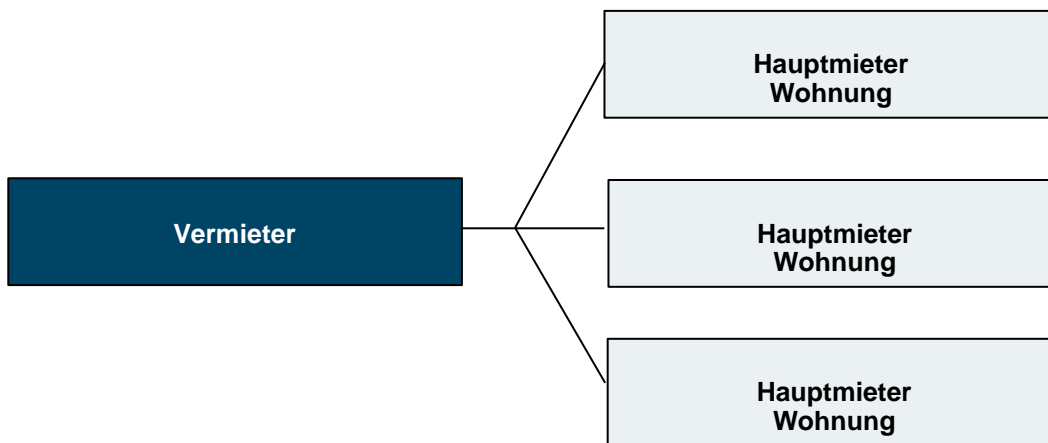
Die erste Möglichkeit, den WG-Mietvertrag zu gestalten, liegt darin, dass eine Person als Hauptmieter den Vertrag mit dem Vermieter schließt. Dieser Hauptmieter vereinbart seinerseits Untermietverträge mit den anderen Bewohnern der einzelnen Zimmer, die er ausschließlich selbst aussucht. Der Hauptmieter hat damit gegenüber seinen Untermietern eine starke Stellung: Als Vermieter ist er rechtlich gesehen deren Ansprechpartner und könnte die Untermietverträge ggf. bei Vorliegen eines Kündigungsrechtes kündigen oder entsprechend Druck ausüben.

Aus der Perspektive des Vermieters ist das – isoliert mietrechtlich betrachtet – die problemloseste Variante.

Aus Sicht der Mieter ist eine solche Konstellation dann zu empfehlen, wenn der Hauptmieter später plant, die Wohnung für sich alleine zu nutzen – beispielsweise, wenn die Ausbildung zu Ende ist. Für Untermieter kann diese Variante unter anderem dann interessant sein, wenn die Mietzeit von vornherein nur für einen überschaubaren Zeitraum geplant ist.

## 2.2. Gestaltungsvariante – mehrere Mieter

**Möglichkeit 2:** Alle Mieter Hauptmieter (eines Vertrages)



Der in der Praxis am häufigsten vorkommende Fall eines WG-Mietvertrags ist die Variante, bei der alle Mieter gleichberechtigte Hauptmieter sind. Alle Mieter haben den Mietvertrag unterzeichnet und übernehmen die volle vertragliche Haftung gegenüber dem Vermieter.

Weil alle Mieter gleichberechtigt sind, haben sie auch alle die gleichen Rechte und Pflichten (von allen gegenüber allen). So kann ein WG-Bewohner keinem anderen eine Kündigung aussprechen. Problematisch ist auch, dass der Mieter alleine nicht kündigen kann, wenn im Mietvertrag diese Möglichkeit nicht eingeräumt wurde. Entweder alle Beteiligten einigen sich im Wege eines Nachtrags zum Mietvertrag oder alle Mieter kündigen und es wird ein neuer Mietvertrag mit dem Vermieter mit den restlichen Mietern geschlossen. Nicht einfach bei unterschiedlicher Interessenlage der einzelnen Mieter.

Der Vermieter muss umgekehrt Betriebskostenabrechnungen, Kündigungen und sonstige Schreiben immer an alle Mieter richten. Allerdings muss er nicht zwischen den einzelnen Mietern differenzieren, da diese beispielsweise bei den Betriebskosten gesamtschuldnerisch haften.

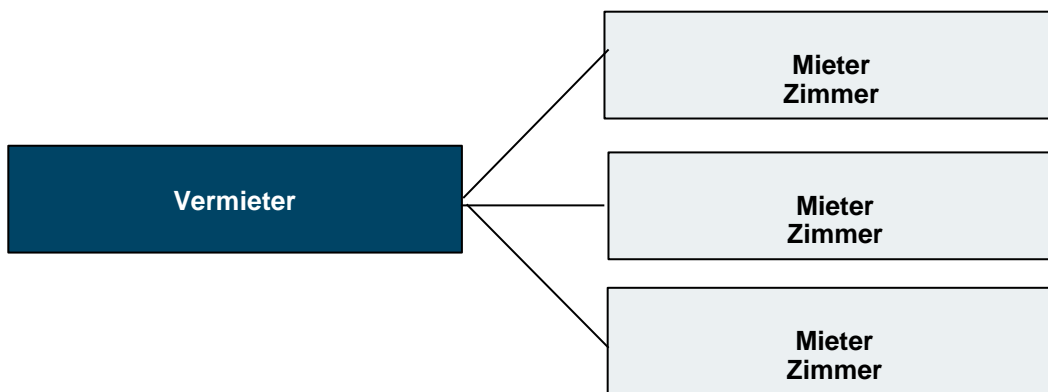
Der große Nachteil für die Mieter dieser Variante: Alle Mieter haften gesamtschuldnerisch auf die gesamte Miete. Soll ein Mieter „ausgewechselt“ werden, ist dies nur per Nachtrag zum Mietvertrag problemlos möglich. Hierzu müssen nur alle Personen (alle alten Mieter, alle neuen Mieter und alle Vermieter) teilnehmen, was die Handhabung wegen Auslandsaufenthalten usw. nicht immer einfach macht.

Wegen der geschilderten gesamtschuldnerischen Haftung ist diese Konstellation für Mieter eher risikoreich.

Für den Vermieter ist diese Variante eher vorteilhaft, weil er etwaige Forderungen nach seinem Belieben bei jedem der Mieter eintreiben kann. Er kann sich zum Beispiel bei Mietrückständen den WG-Bewohner aussuchen, bei dem er die beste Bonität vermutet, auch wenn dieser den Rückstand gar nicht zu verantworten hat. Allerdings birgt die Personenmehrheit die Gefahr, dass wegen Unachtsamkeit beim Abfassen von Schreiben an die Mieter eine oder mehrere Personen vergessen werden. Das ist insbesondere gegeben, wenn der Mieter mehrfach gewechselt hat.

### 2.3. Gestaltungsvariante – mehrere Einzelverträge

#### Möglichkeit 3: Mehrere Einzelverträge



Eine weitere Variante des WG-Mietvertrags, die vermietenseits – isoliert mietrechtlich betrachtet – normalerweise grundsätzlich nicht zu empfehlen ist, ist die, bei der der Vermieter mit jedem Bewohner separat einen Mietvertrag abschließt.

In der Regel also nur über das einzelne WG-Zimmer sowie die Mitbenutzung der Küche und des Bades (Gemeinschaftsbereich).

Der wesentliche Vorteil für die Mieter liegt darin, dass sie nur für ihren eigenen Zimmer-Mietvertrag haften. Pflichtverletzungen anderer Bewohner gehen diesbezüglich nicht zu ihren Lasten. Nur hinsichtlich der gemeinsam genutzten Räume besteht hier die Gefahr, dass man Pflichtverletzungen anderer übernehmen muss, soweit beweisrechtlich geklärt.

Der Mieter kann kündigen, wenn er sein Zimmer nicht mehr benötigt. Er ist nicht auf die Zustimmung der anderen Mieter angewiesen, da jeder seinen eigenen Mietvertrag mit dem Vermieter hat.

Der Vermieter muss in dieser Konstellation die Betriebskosten mit jedem Mieter separat abrechnen, was in der Praxis wegen nicht trennbarer Versorgungsleitungen innerhalb der Räume einer Wohnung oftmals unmöglich ist. Die Vermieter wählen daher oft eine (wegen der zwingenden Heizkostenverordnung unzulässige) Betriebskostenpauschale.

Zudem können die einzelnen Bewohner jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Frist den Mietvertrag kündigen. Der Vermieter muss sich um den Leerstand kümmern und den/die Räume neu vermieten.

### **3. Zusammenfassung**

Die Wohngemeinschaft ist aus der Praxis nicht wegzudenken. Es bedarf aber jeweils als Vermieter und Mieter im Vorfeld einer Überlegung, welche Gestaltung man wählt. Eine pauschale Lösung verbietet sich. Je nach Interessenslage hat der Vermieter bzw. Mieter zu entscheiden. Jede Lösung hat Vor- und Nachteile. Nachteilig ist die Unkenntnis über die rechtlichen Hintergründe. Dies kann zu wirtschaftlichen Nachteilen führen.

Ihr  
Dr. Stangl

