

Wohngemeinschaften und andere Mietermehrheiten

97 11/16

Von einer Wohngemeinschaft spricht man im Mietrecht, wenn sich zwei oder mehrere Personen eine Wohnung teilen, ohne eine Lebensgemeinschaft zu bilden, seien es nun Freunde, Kommilitonen, Arbeitskollegen oder eine sonst wie zusammengesetzte Gruppe.

In der Regel können sich junge Leute - gleich ob Student, Auszubildende oder Berufsanfänger - auch beim besten Willen keine eigene Wohnung leisten. Mit anderen zusammenzuziehen ist für sie die einzige Alternative. Nachgewiesenermaßen wählt nur ein geringer Teil der WG-Bewohner bewusst und ohne Kostendruck die Wohngemeinschaft als Lebens- und Wohnform. Die allermeisten WG's sind Zweckgemeinschaften, spätere Freundschaft und Spaß beim Zusammenwohnen natürlich nicht ausgeschlossen.

Wenn mehrere Personen eine Wohnung als Wohngemeinschaft anmieten wollen, gibt es verschiedene

Möglichkeiten der Vertragsgestaltung:

- **Ein WG-Mitglied wird Hauptmieter** und lässt sich eine *generelle* Untervermietungserlaubnis erteilen. Die Untermieter können dann ohne jeweils neue Genehmigung ausgetauscht werden, dem Vermieter müssen lediglich die neuen Namen mitgeteilt werden.
- Wer **als Einzelner** eine Wohnung anmietet, um über den Umweg von Untermietverhältnissen eine Wohngemeinschaft zu bilden, benötigt dazu die Erlaubnis des Vermieters. Die Bildung einer Wohngemeinschaft ist gegen den Willen des Vermieters in diesem Fall ebenso wie eine Untervermietung nur dann möglich, wenn sich **nach Abschluss** des Mietvertrages ein darauf gerichtetes Interesse des Mieters herausstellt.
- **Alle WG-Mitglieder werden Hauptmieter**, können dann aber auch nur alle gemeinsam den Vertrag auflösen. Alle sind dann auch gegenüber dem Vermieter zur

gesamten (!) Mietzahlung verpflichtet.

- Im Mietvertrag wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich um eine WG handelt (**WG-Mietvertrag**). In diesem Falle werden alle WG-Mitglieder Hauptmieter und können beliebig ausgetauscht werden.

Alle Wohngemeinschaftler werden Hauptmieter

Wird der Mietvertrag von allen WG-Mitgliedern unterschrieben, hat jeder dem Vermieter gegenüber dieselben Rechte und Pflichten. Mieterhöhungen und jede andere Mitteilung bzgl. des Mietverhältnisses muss der Vermieter grundsätzlich an alle Mieter adressieren. Umgekehrt müssen Ansprüche an den Vermieter, z.B. zur Beseitigung von Mängeln in der Wohnung, in der Regel von den WG-Mitgliedern gemeinsam geltend gemacht bzw. unterschrieben werden.

Die wichtigste - und unter Umständen auch negative - Auswirkung ist aber, dass jeder einzelne dem Vermieter gegenüber für die volle Miete haftet, nicht nur in Höhe seines eigenen Anteils. Wenn ein oder mehrere WG-Mitglieder ihren Anteil an der monatlichen Miete nicht mehr zahlen, so kann sich der Vermieter den vollständigen Mietbetrag von demjenigen holen, bei dem er am leichtesten zu Geld kommt. Mit dem Abschluss eines Mietvertrages übernimmt jeder Mitmieter das Risiko, bis zur Beendigung des Mietverhältnisses Miete auch ohne Nutzung der Räume zahlen zu müssen. Ein Mitmieter hat nur die persönliche Freiheit, durch Auszug von der weiteren Nutzung der Mietwohnung abzusehen. Er kann sich durch diese Entscheidung jedoch nicht einseitig aus seiner finanziellen Verpflichtung hinsichtlich des Mietzinses lösen.

Schließlich müssen auch alle dafür gerade stehen, wenn ein WG-Mitglied in anderer Weise die **Vertragsverpflichtungen verletzt**, indem es z.B. schuldhaft und nicht unerheblich gegen die Hausordnung verstößt. Denn der Vermieter kann in diesem Fall

**BERLINER
MIETERVEREIN**



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



grundsätzlich allen Mietern kündigen.

Will der Vermieter z.B. wegen Eigenbedarf kündigen, muss er die Kündigung natürlich ohnehin gegenüber jedem WG-Mitglied aussprechen.

Umgekehrt bedarf eine **Kündigung** durch die Wohngemeinschaft der Unterschrift aller, die als Mieter unterschrieben haben.

Wer nicht freiwillig und rechtzeitig bei der gemeinsamen Kündigung mitwirkt, kann sich sogar gegenüber den anderen Mitmietern **schadensersatzpflichtig** in Form eines Freistellungsanspruchs machen. Im Ergebnis führt dies dazu, dass der sich weigernde Mieter die Miete allein zu tragen hat.

Austausch von WG-Mitgliedern

Möchte nur einer von mehreren Mietern aus dem Mietvertrag ausscheiden bzw. kündigen, so ist dies durch eine Vereinbarung möglich, die der Vermieter mit allen Mietern bezüglich der weiteren Behandlung des freiwerdenden Zimmers trifft. Der bloße Auszug eines Mieters beendet dagegen nicht automatisch das Mietverhältnis, sondern er bleibt grundsätzlich zur Einhaltung der Vertragspflichten, insbesondere zur Zahlung der Miete, verpflichtet.

Anders ist es, wenn der Mietvertrag den **Vertragzweck „Vermietung an eine Wohngemeinschaft“** enthält. Hier ist die Rechtsprechung mittlerweile durchgängig der Auffassung, dass sich aus der Vermietung an eine Wohngemeinschaft, insbesondere an eine Studenten-WG, sich für diese das Recht ergibt, einzelne Mitglieder auszuwechseln, sofern die Gesamtzahl der Bewohner nicht überschritten und ein Wechsel nicht von Anfang an im Mietvertrag ausgeschlossen wird (LG Berlin v. 23.3.2016 - 65 S 314/15 -, BVerfG v. 28.1.1993 - 1 BvR 1750/92 -).

Da dem Anspruch auf Auswechselung einzelner Mieter ein bei Vertragsschluss antizipiertes Einverständnis des Vermieters mit dem Mieterwechsel zugrunde liegt, bedarf es im konkreten Fall nur noch einer Anzeige an den Vermieter, die es diesem ermöglicht, in

entsprechender Anwendung des § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB der Auswechselung zu widersprechen, wenn ein wichtiger Grund in der Person des neuen Mieters vorliegt. Ein solcher wichtiger Grund kann die fehlende Solvenz des neuen Mieters sein (LG Berlin v. 23.3.2016 - 65 S 314/15 -).

Das Auswechseln der Wohngemeinschafts-Mitglieder kann mietvertraglich ausdrücklich ausgeschlossen werden (LG Berlin v. 28.8.2013 - 65 S 78/13 -, MM 12/13, 27). In einem solchen Fall haben bei Auszug eines WG-Mitgliedes die andern aber in der Regel einen Anspruch auf Untervermietung: (LG Berlin v. 8.11.2004 - 67 S 210/04 -, MM 05, 39).

Ein Wohngemeinschaftler wird Hauptmieter

Manche Vermieter ziehen es vor, nur mit einem WG-Mitglied einen Vertrag zu schließen, weil sie somit einen festen Ansprechpartner haben und vor allem einen, der in jedem Fall für die volle Mietzahlung verantwortlich ist. Nur mit entsprechender Erlaubnis des Vermieters kann der Hauptmieter dann weitere Personen in die Wohnung aufnehmen, wobei sich die Zahl der Mitbewohner nach der Maßgabe des Vermieters richtet. Diese Erlaubnis sollte sicherheitshalber schriftlich - zum Beispiel mit dem Passus „die Aufnahme von zwei Untermietern ist erlaubt“ - im Mietvertrag festgehalten werden.

Voraussetzung für eine Wohngemeinschaft ist also, dass der Vermieter der Aufnahme weiterer Mieter zustimmt. Der Hauptmieter kann dann mit den anderen Bewohnern der Wohngemeinschaft Untermietverträge abschließen. Die Mitbewohner bzw. Untermieter haben allerdings keinerlei vertragliche Rechte und Pflichten gegenüber dem Vermieter, ihre Rechte und Pflichten ergeben sich vielmehr allein aus den Vereinbarungen mit dem Hauptmieter bzw. der WG-Mitglieder untereinander. Dies kann beim bloßen Untermietvertrag bleiben. Es kann bei größeren Gemeinsamkeiten aber auch Gemeinschaftsrecht oder sogar Gesellschaftsrecht Anwendung finden (siehe Innenverhältnis). Auch





wenn nur einer den Mietvertrag unterschreibt, lohnt es sich, im Mietvertrag die Gründung einer Wohngemeinschaft festzuhalten, weil sich daraus wiederum das Wechselrecht einzelner WG-Bewohner ableiten lässt.

Der Hauptmieter muss sich im Klaren darüber sein, dass er grundsätzlich das volle Risiko für die Mietzahlung übernommen hat. Gleiches gilt für Schäden an der Wohnung. So haftet der Hauptmieter bei dieser Vertragsart ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die die Untermieter bzw. Mitbewohner an der Wohnung verursachen, auch dann, wenn der Vermieter der Untervermietung zugestimmt hat.

Da die Untermieter zum Eigentümer keine vertraglichen Beziehungen haben, hängt ihr Verbleib in der Wohnung letztendlich vom Hauptmietvertrag ab. Es ist deshalb empfehlenswert, schon bei Abschluss des Mietvertrages zu vereinbaren, dass beim Auszug des Hauptmieters einer der Untermieter den Vertrag als Hauptmieter fortsetzen kann. Ein gewisses Risiko trägt der Untermieter auch in Bezug auf den Hauptmieter, denn im Gegensatz zu einem Hauptmietverhältnis kann ein Untermietverhältnis auch ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden (bei überwiegend möblierten Zimmern ist die Kündigungsfrist sogar kürzer: spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats, § 573 c Abs. 3 BGB).

Verhältnis der WG-Mitglieder untereinander

Schließen mehrere Mieter zusammen einen Mietvertrag, verfolgen sie in der Regel einen gemeinsamen Zweck mit der Folge, dass die Regelungen über die **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** anzuwenden sind.

Es ist in jedem Fall empfehlenswert, wichtige Grundsätze des Zusammenlebens in der Wohngemeinschaft, aber auch im Falle des Auszuges eines WG-Mitgliedes schriftlich zu vereinbaren, selbst dann, wenn man sich gut versteht und ein Streit zunächst unwahrscheinlich erscheint.

Eine **WG-Vereinbarung**, zu deren Einhaltung sich jedes WG-Mitglied durch Unterschrift verpflichten sollte, könnte z.B. folgende Punkte enthalten:

- Berechnung der Miete und des Kautionsanteils (z.B. nach Zimmergröße).
- Aufteilung der Nebenkosten (z.B. nach Personenzahl oder ebenfalls nach Zimmergröße).
- Absprache über die Reparatur oder Bezahlung einzeln oder gemeinschaftlich verursachter Schäden.
- Absprache über die Bezahlung von Nebkostennachforderungen durch in der Zwischenzeit ausgeschiedene WG-Mitglieder.
- Verpflichtung des Hauptmieters, den Hauptmietvertrag nicht ohne die Zustimmung der Untermieter zu kündigen.
- Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechtes des Hauptmieters gegenüber den Untermietern.
- Festlegung einer Kündigungsfrist für das Ausscheiden einzelner WG-Mitglieder.
- Regelung der Frage, wer über die Aufnahme neuer WG-Mitglieder entscheidet.
- Vereinbarung über die Kostenverteilung, für den Fall, dass nach Auszug eines WG-Mitglieds nicht gleich ein Nachmieter gefunden wird.
- Aufstellung eines Reinigungsplans.
- Regelung über die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen.
- Regelung über die Durchführung und Bezahlung von Schönheitsreparaturen.
- Eventuell Ablösevereinbarungen.

Ein neu eintretendes WG-Mitglied haftet erst für die nach seinem Eintritt begründeten oder fällig werdenden Mietverbindlichkeiten. Die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass Schäden beim Eintritt des Mieters in die WG noch nicht vorhanden waren, trägt der Vermieter (AG Köln v. 15.1.2013 - 205 C 283/12 -). Für die nach Auszug eines Wohngemeinschaftsmitgliedes anfallenden Mietzahlungen haftet das ausziehende Mitglied - vorbehaltlich einer entsprechenden ausdrücklichen abweichenden Vereinbarung - im Innenverhältnis nicht (LG Berlin v. 16.6.1983 - 52 S





405/82 -, MM 84, 197).

Besonderheiten bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften

Einen Lebenspartner aufnehmen darf der Mieter nur, wenn er ein berechtigtes Interesse hat und dieses Interesse **nach** Abschluss des Mietvertrages entstanden ist (BGH v. 5.11.2003 - VIII ZR 371/02 -). Allerdings sind die Hürden für den Mieter nicht sehr hoch. Der bloße Wunsch des Mieters, eine Lebensgemeinschaft einzugehen, reicht als berechtigtes Interesse normalerweise aus; er muss nicht näher begründet werden. Ob der Lebensgefährte gleichen oder anderen Geschlechts ist, spielt keine Rolle. Letztendlich heißt das, der Mieter muss den Vermieter um Erlaubnis fragen, dieser muss sie im Regelfall erteilen. Ablehnen darf der Vermieter nur, wenn die Aufnahme dieser Person für ihn unzumutbar wäre, z.B. weil die Wohnung dadurch überbelegt würde oder wenn der Vermieter bewusst getäuscht wurde. Eine solche Vermutung läge z.B. nahe, wenn der Partner sofort nach Vertragsabschluss mit einziehen würde, obwohl sich der Vermieter ausdrücklich gegen einen zweiten Mieter ausgesprochen hat.

Im **Innenverhältnis** gilt bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften in der Regel Gesellschaftsrecht.

Scheitert der Lebensgemeinschaft ist zu unterscheiden, ob beide Hauptmieter sind oder ein Hauptmieter lediglich den anderen in die Wohnung aufgenommen hat (zum Gewaltschutzgesetz siehe *Info Nr. 107*):

● Ein Partner ist Hauptmieter

Ist die Lebensgemeinschaft beendet, kann der Mieter von seinem ehemaligen Lebensgefährten den Auszug aus der Wohnung und die Herausgabe der Wohnungsschlüssel verlangen. Mangels besonderer vertraglicher Beziehungen ist der nicht mietende Partner oft rechtlos gestellt und schutzlos dem Räumungsverlangen des anderen Partners ausgeliefert. Kündigungsschutzvorschriften sind zwischen den Partnern nämlich nicht anwendbar. Gegen den Willen des Ex-Partners,

darf der Hauptmieter diesen aber nicht „aus der Wohnung schmeißen“. Dies wäre verbotene Eigenmacht. Vielmehr wird zur Räumung ein gerichtlicher Räumungstitel gegen den Lebensgefährten benötigt.

Will der Nicht-Mieter ausziehen, so kann er das ohne weiteres. Allerdings muss sich der Ausziehende unter Umständen für eine Übergangsfrist noch an den Wohnkosten beteiligen. Maßgeblich hierfür sind die internen Regelungen, die beispielsweise in einem Partnerschaftsvertrag getroffen wurden.

● Beide Partner sind Hauptmieter

Haben beide Partner den Vertrag unterschrieben, sind sie bei Beendigung der Lebensgemeinschaft wechselseitig verpflichtet, an der Kündigung des Mietvertrages mitzuwirken. Jeder Mitmieter und nichteheliche Lebensgefährte hat also mit der Beendigung der Lebensgemeinschaft und/oder dem Auszug aus der Wohnung einen Anspruch gegen den verbleibenden Mitmieter auf Zustimmung zur gemeinschaftlichen Kündigung des Mietvertrages.

Weigert sich ein Mieter, die Kündigung mit zu erklären, kann ihn der andere auf Abgabe dieser Willenserklärung verklagen. Das Urteil ersetzt dann die Zustimmung des unwilligen Mieters (§ 894 ZPO).

Im Anschluss an die Kündigung ist der Vermieter selbstverständlich nicht verpflichtet, mit einem der beiden einen neuen Mietvertrag abzuschließen (LG Konstanz v. 15.9.2000 - 1 S 95/00).

