

Probleme voraussehbar

Unser Mietrecht ist nicht gerade maßgeschneidert, wenn es Probleme von und mit Wohngemeinschaften lösen soll. Patentlösungen gibt es daher nicht. Wir sagen Ihnen anhand der Rechtsprechung, wie Sie Ärger und Fehler vermeiden.



»Ich verstehe Sie nicht: Warum sind das keine geordneten Verhältnisse?«

Kenntwort: Glücklich in WG
 Marin, Mitte 40, sucht Kontakt zu netten Leuten (2W, 1M), die Lust haben, eine sehr freie und lockere WG zu gründen in 6-Zimmer-Wohnung. Es ist noch viel Arbeit erforderlich. Mietanteil pro Nase ca. 220 DM incl., Sinn für Ordnung und Sauberkeit solltet ihr haben.

Der Elternschreck von früher – die Wohngemeinschaft (WG) oder gar Kommune – ist längst nicht mehr nur etwas für späte Teens und frühe Twens. Wer allein lebt, aber preiswert und schön oder gar komfortabel wohnen will, sucht sich eine große Wohnung und nette Mitbewohner. Die 200-Quadratmeter-Luxuswohnung für 1600 Mark kann sich eine Familie kaum leisten. Für drei berufstätige WG-Bewohner ist sie durchaus erschwinglich – und für jeden nicht so teuer wie ein Ein- oder Zwei-Zimmer-Appartement.

Angesichts der finanziellen Möglichkeiten einer solchen Wohngemeinschaft haben sich auch die moralischen Bedenken vieler Vermieter verflüchtigt. Ge-

blieben sind allerdings Probleme mit unserem Mietrecht, das diese Wohnform nicht kennt. Es geht von den »klassischen« Formen des Zusammenlebens aus: Entweder Vermietung an eine Familie oder Untervermietung. Für die möglichen rechtlichen Probleme, die eine Gruppe von gleichberechtigten Mietern untereinander oder mit ihrem Vermieter haben kann, gibt es keine staatlich verordneten Patentlösungen.

Falscher Vertrag – böse Folgen

Das beste ist es, wenn alle Mitglieder der Wohngemeinschaft als Hauptmieter im Mietvertrag aufgenommen werden. Denn nur dann ist garantiert, daß Rechte und Pflichten gleich verteilt sind. Doch häufig spielt hier der Vermieter nicht mit. Dann bleibt immer noch als Ausweg, einige zu Hauptmietern und die anderen zu Untermietern der Hauptmieter zu

machen. Läuft alles normal, spielt es keine Rolle, welche Vertragsform gewählt wurde. Kommt es dagegen zu einem Wechsel einzelner oder mehrerer Wohngemeinschaftsmitglieder, so hängt auf einmal das Sein oder Nichtsein der gesamten Wohngemeinschaft davon ab.

■ Beim Wechsel von Untermietern entstehen regelmäßig keine Probleme. Auf eventuelle Besonderheiten sollte man jedoch achten. So kann der Vermieter verlangen, daß ihm ein Mietertausch angezeigt wird.

■ Zieht einer der Hauptmieter aus, ist es komplizierter, zumal die Gerichte hier unterschiedlich geurteilt haben: Zum Teil wurde entschieden, daß bei einem Hauptmietertausch das Mietverhältnis weiterhin besteht, solange sich dabei die Gesamtzahl der Mieter nicht verändert (Urteil des Landgerichts München I vom 24. 6. 1981, Aktenzeichen: 31 S 6 94/81; Amtsgericht Mainz vom 11. 8. 1981, Aktenzeichen: 10 C 483/81). Zum Teil hieß es aber auch: Scheidet einer der Hauptmieter aus, kann der neue Mieter nur Untermieter werden (Urteil des LG Mainz vom 17. 3. 1981, Aktenzeichen: 3 S 243/80; AG Braunschweig vom 12. 1. 1982, Aktenzeichen: 12 C 556/81). Da aber alle Hauptmieter zusammen die Mietvertragspartei des Vermieters sind, verändert sich ein wesentlicher Vertragsbestandteil, wenn einer der Hauptmieter auszieht. Dies könnte ein Gericht auch ohne weiteres als Beendigung des gesamten Vertrages werten. Unklarheit besteht über die sogenannte Treuepflicht eines Vermieters. Ob er nun das Mietverhältnis mit den verbleibenden und eventuell neuen Mietern zu den gleichen Bedingungen fortsetzen muß, wird sicherlich auch davon abhängen, wie lange und für den Vermieter problemlos die WG schon in der Wohnung lebt. Auch auf den Personenwechsel selbst kann es ankommen. Wenn statt der Studienrätin plötzlich ein stadtbekannter Rocker als einer der Hauptmieter einzieht, wird dies der Vermieter nicht unbedingt akzeptieren müssen. Ein verbindlicher Rechtscheid liegt allerdings nicht vor.

■ Scheidet der einzige Hauptmieter aus dem Vertrag aus, so ist dies ein Kündigungsgrund für den Vermieter, denn die verbleibenden Mieter sind nur Untermieter und ihnen darf nicht die gesamte Wohnung zum selbständigen Gebrauch überlassen werden (§ 549 Abs. 1 Satz 1 BGB).

»Mitbewohner gesucht«

Mancher Vermieter kommt an die Wohngemeinschaft im Haus wie die berühmte Jungfrau ans Kind. So hat er bei-

spielsweise mit einem Pärchen einen Mietvertrag abgeschlossen. Die beiden trennen sich im Laufe der Zeit und der Zurückbleibende nimmt vielleicht einen oder gar mehrere Mitmenschen in die Wohnung auf. In solchen Fällen steigen Vermieter nicht selten auf die Barrikaden. Da die Oberlandesgerichte hier unterschiedlich urteilten, wurde der Bundesgerichtshof angerufen. Mit seiner Entscheidung können Mieter wie Vermieter leben. Einerseits kann der Mieter beanspruchen, jemanden bei sich einzuziehen zu lassen, denn nach § 549 Abs. 2 BGB darf ein Mieter auch untervermieten. Das dafür vom Gesetz verlangte »berechtigtes« Interesse ist schon vorhanden, so das Gericht, wenn der Mieter aus persönlichen Gründen mit Freunden oder Bekannten »gleichen oder anderen Geschlechts« eine Wohngemeinschaft gründen will.

Andererseits muß der Mieter die Gründe nennen, die ihn zu einer solchen Änderung seiner bisherigen Lebensgewohnheiten bewogen haben. So ist der Vermieter vor »Kuckuckseiern« geschützt: Ein Mieter zieht erst einmal ein und holt die anderen kurz darauf nach. Dazu der Bundesgerichtshof im schönsten Juristendeutsch: »Der Wunsch des Mieters... kann dann nicht als berechtigt angesehen werden, wenn wegen des augenscheinlichen Zusammenhangs mit dem Vertragsschluß ohne Änderung der persönlichen Situation der Verdacht naheliegt, der Mieter habe den erkannten oder erwarteten Widerstand des Vermieters gegen die anfängliche Vermietung an eine Wohngemeinschaft zu entgehen versucht.« (Rechtsentscheid des BGH vom 3. 10. 1984, Aktenzeichen: VIII ARZ 2/84.

Verhält sich der Mieter korrekt und informiert den Vermieter zur rechten Zeit, so kann dieser nur einwenden, die Untervermietung sei unzumutbar. Dies sollte er aber nicht mit einer grundsätzlichen Abneigung gegen Wohngemeinschaften oder moralischen Bedenken begründen. Die Gerichte hätten es gern etwas konkreter: beispielsweise Überbelegung der Wohnung.

Gegen Frust und Zoff

Auch für das Verhältnis innerhalb der Wohngemeinschaft ist das geltende Mietrecht nicht gerade maßgeschneidert. Oder etwas abstrakter: Das Recht ist eben (nur) Abbild bestehender gesellschaftlicher Werte und Normen. Hat eine Wohngemeinschaft den Anspruch, die eigenen Angelegenheiten gleichberechtigt zu regeln, besteht der Vermieter aber auf einem Mietvertrag, der einige zu Hauptmietern und andere zu Untermietern macht, so sind die Kräfte von vornherein ungleich verteilt. Und da kann

mancher Wohngenosse der Versuchung nicht widerstehen, selbst Vermieter zu spielen, wenn es um das eigene Dach überm Kopf geht.

Das sogenannte Innenverhältnis der Mieter untereinander läßt sich rechtlich auf zweierlei Arten regeln. Dabei ist es egal, was im Mietvertrag steht. Einige Gerichte gehen von der bürgerlich-rechtlichen Gesellschaft aus, wie sie im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 705–740) geregelt ist (so z. B. OLG Hamm vom 8. 10. 1975, Aktenzeichen: 8U105/75). Andere sprechen wieder von einer Gemeinschaft (§§ 741–758 BGB), wie beispiels-

Streitpunkt: Ausgleichspflicht

Ein Mitglied der Wohngemeinschaft will ausziehen. An welche Fristen muß es sich halten? Wie lange ist es noch verpflichtet, seinen Anteil an der Miete zu zahlen? Das Landgericht Berlin entschied: Existiert innerhalb der Wohngemeinschaft keine besondere Vereinbarung, endet die Pflicht zur Mietzahlung mit dem Tag des Auszugs. Die Gründung einer Wohngemeinschaft schließt das Risiko ein, so das Gericht, daß sie auch wieder zerfällt. Wollen die zurückbleibenden Mieter die Wohnung behalten, müssen sie die Miete allein aufbringen.

(Urteil des LG Berlin vom 16. 6. 1983, Aktenzeichen: 52 S 405/82)

weise das Landgericht Heidelberg. (Urteil des LG Heidelberg vom 20. 5. 1976, Aktenzeichen: 1S12/76). Soll das Mietverhältnis mit dem Vermieter beendet werden, ist die rechtliche Art des Innenverhältnisses nicht wichtig. Während es bei der BGB-Gesellschaft möglich ist, daß jeder Gesellschafter kündigt (§ 723 BGB), kann bei der Gemeinschaft von jedem Mitglied die Zustimmung zu ihrer Auflösung verlangt werden (§ 749 BGB). Legt es eines der Wohngemeinschaftsmitglieder darauf an, die WG aufzulösen, so kann es dies auch durchsetzen. Den Mietvertrag kündigen können allerdings nur der oder die Hauptmieter.

Damit es keinen »Zoff« gibt, sollten Wohngemeinschaften vorher (!) einige Regeln aufstellen. Zum Beispiel:

- Jedes Mitglied verhält sich bei einem eventuellen Auszug so, daß die anderen das bestehende Mietverhältnis fortsetzen können. Es hält sich zudem an die gesetzlichen Kündigungsfristen.

- Hauptmieter verzichten gegenüber Untermietern auf die Geltendmachung stärkerer Rechte – eben einer Kündigung. Sie werden dafür von ihren Pflich-

ten gegenüber dem Vermieter wie Mietzahlung, Schönheitsreparaturen, Kautionsanteilsmäßig freigestellt.

Fehlt es an solchen Vereinbarungen, gelten zwischen Haupt- und Untermietern die gesetzlichen Vorschriften zur Kündigung: gekündigt werden darf dann nur bei berechtigtem Interesse! Entscheidend kann aber auch das Sonderkündigungsrecht des Hauptmieters gegenüber dem Untermieter sein. Der Hauptmieter ist nämlich befugt, ohne Angabe von Gründen mit einer um drei Monate verlängerten gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen (Rechtsentscheid des Kammergerichts Berlin vom 21. 4. 1981, Aktenzeichen: 8WREMiet 1397/81). Dagegen hilft nur eine klare Vereinbarung innerhalb der Wohngemeinschaft.

Was man noch wissen sollte

- **Miethöhe:** Eine Wohngemeinschaft muß keine höhere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete zahlen. Ein Wohngemeinschaftszuschlag ist nicht zulässig (Rechtsentscheid des OLG Hamm vom 3. 3. 1983, Aktenzeichen: 4REMiet 9/82). Damit ist dem Vermieter aber noch nicht jeder Weg verbaut, eine höhere Miete durchzudrücken. Das Oberlandesgericht Hamm wollte nicht ausschließen, daß der Vermieter im Einzelfall berechtigte Gründe vorweisen könnte. Es weigerte sich aber, pauschal einen solchen Zuschlag zu billigen, nach dem Motto: Wer an eine Wohngemeinschaft vermietet, muß dafür belohnt werden.

- **Nebenkosten, Schönheitsreparaturen und ähnliches:** Wohngemeinschaften sollten hier für den Fall des Mieterwechsels Regeln aufstellen. Der Phantasie sind dabei keine Grenzen gesetzt. Es sollten nur gerechte und schnell durchsetzbare Regeln sein, denn häufig sind ehemalige Wohngemeinschaftsmitglieder später nur noch mühsam zu erreichen. Aber der Vermieter kann auch den Spielraum einengen: Er kann es sich beispielsweise vertraglich vorbehalten, für Nebenkostenforderungen auch die früheren Mieter in Anspruch zu nehmen.

- **Verbindliche Erklärungen:** Bei mehreren Hauptmietern sind immer nur alle gemeinsam berechtigt, Erklärungen abzugeben. Erklärungen des Vermieters müssen auch an alle gerichtet sein, um wirksam zu werden. Für unbedeutende Fragen kann hiervon per Klausel im Formularmietvertrag abgewichen werden. Bei so wichtigen Fragen, wie Kündigung oder Mieterhöhung, muß für eine wirksame Vertretung eine ausdrückliche Bevollmächtigung vorliegen. Nur Hauptmieter sind gegenüber dem Vermieter befugt, Erklärungen abzugeben. Untermietern können bestenfalls Empfangsvollmachten erteilt werden.