

Die Welt | 10.01.09

Die WG ist im Mietrecht ein schwerer Fall

Mitglieder einer Wohngemeinschaft werden oft als Untermieter behandelt

Von *Berit Schmidt*

Neue Stadt, neue Uni, neue Wohnung: Wenn Studenten oder Auszubildende umziehen, suchen sie häufig ein WG-Zimmer. Denn bei den allermeisten regiert der Geldbeutel über die Wunschvorstellungen vom Wohnen. Mancher zieht bei Freunden ein oder bei denen, die es werden sollen. Andere finden sich erst zusammen und suchen dann gemeinsam eine Wohnung.

Wichtig ist in jedem Fall, dass Vermieter und Mieter vor dem Einzug die rechtlichen Fallen ausloten. Denn wenn sich beide Parteien nicht miteinander abstimmen, sitzen sie sich möglicherweise schnell als Streithähne am Tisch gegenüber. "Wichtig ist, dass im Mietvertrag ausdrücklich festgehalten ist, dass an eine WG vermietet wird und dass die WG berechtigt ist, ohne Zustimmung des Vermieters Mitglieder auszuwechseln", rät Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund in Berlin. Rechtlich seien dann diejenigen, die später nachziehen, "Untermieter". Sie wohnen in der Wohnung aufgrund eines Mietvertrages mit dem Hauptmieter, nicht aufgrund eines Vertrags mit dem Vermieter: "Mit dem Vermieter haben sie nichts zu tun."

Vorteil dieser Konstruktion sei, dass relativ problemlos einzelne WG-Mitglieder ausgetauscht werden können. Der Nachteil sei, dass der Vermieter einer Untervermietung erst einmal grundsätzlich zustimmen müsse. Denn sonst ist sie nicht erlaubt, sagt Ropertz. Und nicht jeder Vermieter ist dazu bereit, denn bei manchem sorgt der Kontrollverlust schnell für unangenehme Gefühle: "Der Vermieter hat keinen Überblick, wer letztlich in der Wohnung wohnt", sagt Kai Warnecke von der Eigentümergemeinschaft Haus & Grund in Berlin. Es sei zwar die gängige Vertragsvariante für eine WG, einen Vertrag mit nur einem Hauptmieter abzuschließen.

Der Freischein zum Mitgliederwechsel kann aber für beide Seiten Probleme bringen. Wenn der Vermieter eine grundsätzliche Genehmigung zur Rotation erteilt, kann es passieren, dass am Ende auch der Hauptmieter nicht mehr in der Wohnung lebt.

Wenn dann die Wohnung an einen neuen Eigentümer geht, fehlt eben dieser Hauptmieter, erklärt Jörn-Peter Jürgens vom Interessenverband Mieterschutz in Hannover. Und dann laufen die WG-Mitglieder eben Gefahr, als "Wohnungsbesetzer" plötzlich auf der Straße zu landen.

"Wohl und Wehe der WG hängen vom Hauptmieter ab", sagt Ropertz. Er ist der einzige Vertragspartner des Vermieters. Kündigt er oder wird ihm gekündigt, müssten die anderen im Zweifel ebenfalls ausziehen. Allerdings bestehe selbst bei einer mündlichen Absprache zur Untermiete die Pflicht zur schriftlichen Kündigung - bei einer Frist von drei Monaten, sagt Jürgens. Die friedliche Lösung lautet: Einer der Untermieter rückt als Hauptmieter nach. Das Problem des Hauptmieters sei aber auch, dass er für die Zahlung der vollen Miete verantwortlich ist. "Haben alle WG-Mitglieder den Vertrag unterschrieben und sind alle Hauptmieter, dann haften sie zusammen für die Miete." Der Mieterbund empfiehlt in jedem Fall einen schriftlichen Vertrag des Hauptmieters mit den Untermietern. "Um Streit zu verhindern, sollte man schriftliche Vereinbarungen treffen", rät Ropertz. Auch Jürgens empfiehlt ordentliche Untermietverträge. Darin sollten etwa auch Schönheitsreparaturen geregelt sein. Wenn ein WG-Mitglied auszieht, streicht es für gewöhnlich nur sein Zimmer. "Doch was ist mit dem Bad und dem Flur?", sagt Jürgens. Er rät zu einer vertraglich vereinbarten Haushaltskasse, in der jeder Mitbewohner einen gewissen Betrag einzahlt: "Den letzten beißen sonst oft die Hunde."

Die zweite Mietvertragsvariante ist dann die, dass der Vermieter mit jedem Bewohner einen Vertrag abschließt. "So steht der Vermieter mittendrin in der WG", sagt Warnecke. Wenn jetzt jemand auszieht, habe der Vermieter wenigstens gewusst, wer dort wohnte und wer der Schuldner sei. Der Nachteil ist laut Ropertz, dass alle Mieter nur gemeinsam kündigen können.

Um später einmal Streit um die Kautionszahlung zu vermeiden, können Verträge auch sinnvoll sein. Kündigt der Hauptmieter den Mietvertrag mit dem Vermieter, zahlt dieser die Mietkaution an ihn aus. Untermieter haben kein Vertragsverhältnis mit dem Vermieter und damit auch keinen Anspruch auf eine möglicherweise gezahlte Kautionszahlung. Und wenn alle Mieter im Mietvertrag stehen, aber nur einer auszieht, besteht das Mietverhältnis weiter. Dann muss der Vermieter die Kautionszahlung nicht auszahlen. Wie sich die WG-Mitglieder in diesem Fall untereinander einigen, hängt dann von ihren Vereinbarungen miteinander ab.