

Wohngemeinschaft

Überblick

Der Begriff der "Wohngemeinschaft" hat weder in der Rechts- noch in der Umgangssprache eine einheitliche Bedeutung. Hier wird unter einer Wohngemeinschaft ein lockerer Zusammenschluss von mehreren Personen verstanden, die eine Wohnung oder ein Haus gemeinsam bewohnen. Für ein derartiges Nutzungskonzept stehen im Wesentlichen zwei Gestaltungsmodelle zur Verfügung.

1 Vertrag mit allen Mitgliedern der Gemeinschaft

Bei dem in der Praxis wohl häufigsten Modell sind alle Mitglieder der Wohngemeinschaft Partei des Mietvertrags. Beim Abschluss des Mietvertrags ist die Mitwirkung aller Mitglieder der Gemeinschaft erforderlich. Soll ein einzelnes Mitglied der Gemeinschaft zur Vertretung der übrigen befugt sein, so muss dies vereinbart werden. Hinsichtlich der Pflichten aus dem Mietvertrag sind die Mitglieder der Gemeinschaft Gesamtschuldner (§ 427 BGB). Hinsichtlich der Rechte sind sie Gesamthandsgläubiger.

Alle beteiligt

Rechtsgeschäftliche Erklärungen (Mieterhöhungserklärung, Abmahnung, Kündigung etc.) müssen gegenüber allen Mitgliedern abgegeben werden und allen Mitgliedern zugehen (OLG Düsseldorf, NJWE-MietR 1996, 172 für Kündigung).

Im Innenverhältnis werden die Mitglieder i.d.R. durch einen Gesellschaftsvertrag verbunden sein (LG Saarbrücken, NJW-RR 1992, 781 = ZMR 1992, 60), dessen Zweck die Beschaffung und Unterhaltung einer Unterkunft darstellt.

Sollen einzelne Mitglieder aus dem Mietvertrag ausscheiden und andere an deren Stelle treten, so muss dies in Form eines Mieterwechsels vereinbart werden (s. "Parteiwechsel").

Hinweis

Mieterwechsel

Die Mieter haben grundsätzlich keinen Rechtsanspruch gegen den Vermieter, dass dieser einen bestimmten Mieter aus dem Vertrag entlässt und an dessen Stelle mit einem anderen Mieter abschließt.

Fall-Beispiel

Vertragszweck entscheidend

Der überwiegende Teil der Rechtsprechung folgert allerdings bei der Vermietung an eine Wohngemeinschaft aus dem Vertragszweck, dass der Vermieter einen Wechsel der einzelnen Mitglieder hinzunehmen habe (LG Karlsruhe, NJW 1985, 1561, WuM 1992, 45; LG Frankfurt, WuM 1991, 33; LG Hamburg, WuM 1995, 697; a.A. LG Göttingen, WuM 1993, 341; LG Berlin, GE 1994, 1265).

Diese Ansicht ist nach Meinung des BVerfG verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden (BVerfG, WuM 1992, 45; WuM 1993, 104 = ZMR 1993, 210). Sie hat zur Folge, dass der Vermieter das Recht zum Mieterwechsel vertraglich ausschließen muss, wenn er die für ihn möglicherweise ungünstige Rechtsfolge des Austritts der ursprünglichen und des Eintritts neuer Vertragspartner vermeiden will. Näherliegender ist es, an der gesetzlichen Rechtsfolge festzuhalten und die Mieter auf die Möglichkeit der Vereinbarung

vorweggenommener Mieterwechsel zu verweisen. Dies folgt aus der Erwägung, dass der Austausch der Wohngemeinschaftsmitglieder im Interesse der Mieter liegt; deshalb ist es sachgerecht, ihnen die Sorge für eine entsprechende Vertragsgestaltung aufzuerlegen. Fehlt eine solche Vereinbarung, so bleibt den Mietern immer noch der Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung (LG Köln, WuM 1991, 483; LG Hamburg, WuM 1992, 432; LG Berlin, GE 1994, 1265; GE 1996, 1053).

Die aus der Wohngemeinschaft ausscheidenden Mitglieder bleiben bei dieser Lösung weiterhin Mieter; in dieser Eigenschaft haften sie insbesondere für die Miete und die Erfüllung aller weiteren Mieterpflichten. Das LG Wiesbaden (WuM 1985, 86) vertritt deshalb in diesem Zusammenhang die Ansicht, dass der Vermieter nicht zur Erteilung der Untermieterlaubnis verpflichtet ist, wenn das ehemalige Wohngemeinschaftsmitglied für den Vermieter nicht mehr erreichbar ist.

2 Mietvertrag mit einem Mitglied der Gemeinschaft

Die zweite Möglichkeit zur Vertragsgestaltung ist darin zu sehen, dass ein Mitglied der Wohngemeinschaft den Mietvertrag abschließt und hierbei vereinbart, dass er das Recht haben soll, weitere Mitglieder in die Räume aufzunehmen. Das zwischen den Bewohnern bestehende Innenverhältnis kann hier als **Untermiete** (falls den Mitgliedern einzelne Räume zur ausschließlichen Benutzung vermietet werden) oder als BGB-Gesellschaft (falls alle Räume gemeinsam genutzt werden) zu bewerten sein. Von der Ausgestaltung des Hauptmietvertrages hängt es ab, wieviel Untermieter (Gesellschafter) der Hauptmieter in die Wohnung aufnehmen darf. Hat der Hauptvermieter eine generelle Erlaubnis zur Untervermietung (zur Aufnahme beliebiger Gesellschafter) erteilt, so ist eine spätere Mitwirkung des Hauptvermieters beim Bewohnerwechsel weder möglich noch nötig; bei einer personengebundenen Erlaubnis kann der Mieter die bestehenden Untermietverhältnisse zwar ohne Mitwirkung des Hauptvermieters beenden, die Aufnahme neuer Untermieter (Gesellschafter) ist dagegen von einer Erlaubnis abhängig, auf deren Erteilung der Hauptmieter allerdings regelmäßig einen Anspruch haben wird. Bei Unklarheiten über den Umfang der Genehmigung wird im Zweifel von einer umfassenden, generellen Erlaubnis auszugehen sein.