

Vermietung

WG-Mietvertrag: Drei Alternativen

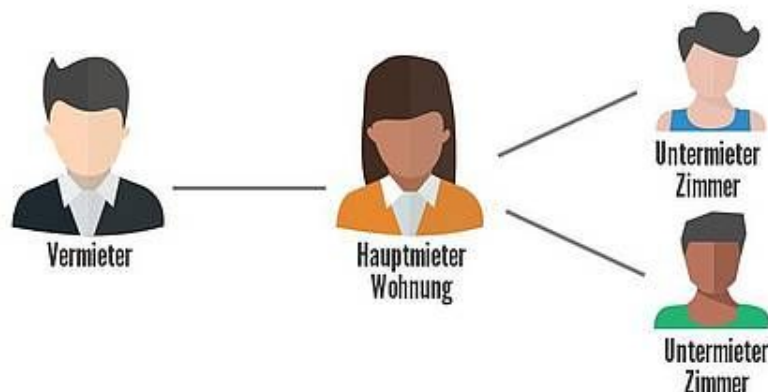
Was ist zu beachten?

Der WG-Mietvertrag unterscheidet sich rein rechtlich nicht von einem konventionellen Mietvertrag. Allerdings gibt es drei unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten. Manche sind eher vorteilhaft für die WG-Bewohner, andere für den Vermieter.

Zwar gibt es kein spezielles WG-Mietrecht – es gelten die allgemeinen mietrechtlichen Regelungen. Dennoch gibt es grundsätzlich drei verschiedene Möglichkeiten, wie WG-Mietverträge gestaltet werden können.

1

1. Ein Hauptmieter, die anderen Bewohner sind Untermieter



Eine 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 weiteren Bewohnern. Der Hauptmieter hat damit eine starke Stellung: Er ist zugleich Mieter und Vermieter. Als letzterer ist er auch rechtlich gesehen Ansprechpartner seiner Untermieter.

Darauf müssen Hauptmieter beim Mietvertrag achten

Wichtig: Der Hauptmieter sollte im Hauptvertrag mit dem Vermieter vereinbaren, dass er Untermieter in der Wohnung aufnehmen darf. In aller Regel hat der Vermieter ein Mitspracherecht, wer neu in die Wohnung einzieht. Der Vermieter muss also bei einem Mieterwechsel um Erlaubnis gefragt werden. Laut Gesetz darf er aber nicht willkürlich Mietinteressenten ablehnen. Andernfalls hat der Mieter das Recht, die Wohnung fristlos zu kündigen.

Vor- und Nachteile

Der Hauptmieter hat im Verhältnis zum Vermieter alle Rechte – aber auch alle Pflichten eines Mieters: Er haftet dem Vermieter gegenüber also auch für schuldhaftes Verhalten seiner Mitbewohner. Im Umkehrschluss haben die Untermieter den Vorteil, dass sie gegenüber dem Wohnungsinhaber nicht gesamtschuldnerisch haften, sondern nur entsprechend ihres Untermietvertrags gegenüber dem Hauptmieter. Die Haftung beschränkt sich dann in der Regel auf ihr gemietetes Zimmer samt Mitbenutzungsrecht von Küche und Bad. Insbesondere müssen sie nicht einspringen, wenn ein anderer seine Miete nicht zahlt.

Zahlt einer der Untermieter seine Miete nicht, so schuldet der Hauptmieter dem Vermieter trotzdem den kompletten Mietzins. Auch bei etwaigen Beschädigungen der Wohnung wird sich der Vermieter ausschließlich an den Hauptmieter wenden. Zudem hat er auch gegenüber seinen Untermietern Verpflichtungen: So kann er ihnen beispielsweise nicht einfach von heute auf morgen kündigen. Bei den Kündigungsfristen gelten die gesetzlichen Regelungen, die aber bei Untervermietungen je nach Fallkonstellation von denen bei regulären Mietverhältnissen abweichen können.

Auch die Untermieter gehen ein Risiko ein: Ist der Hauptmieter vertragsbrüchig, weil er zum Beispiel die fälligen Mieten nicht an den Vermieter überweist, so kann letzterer die Wohnung kündigen. Die Folge: Selbst wenn die Untermieter vertragstreu sind, droht ihnen der Rauschmiss aus der Wohnung.

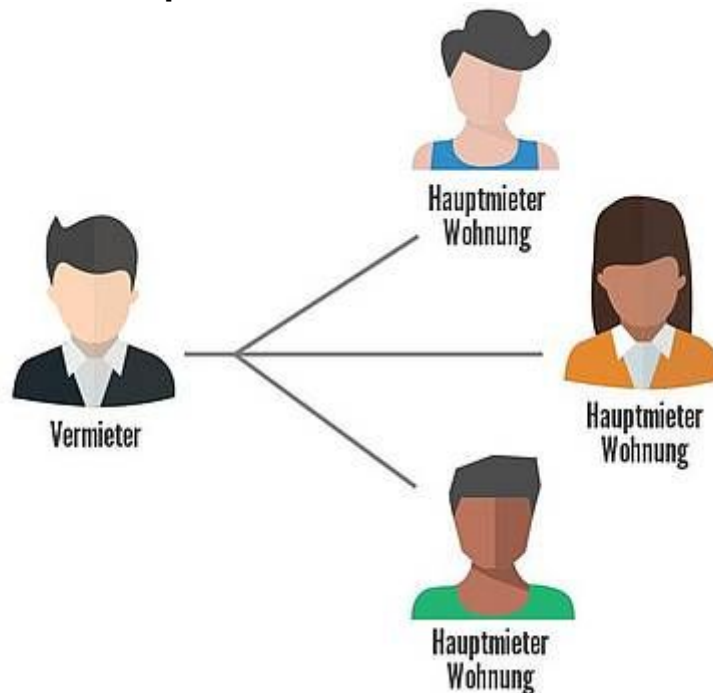
Ein weiteres Problem: Wenn der Hauptmieter selbst die Wohnung kündigen will, muss er zunächst seinen Untermietern kündigen und dabei die gesetzlichen Fristen beachten, um sicherzustellen, dass die Wohnung pünktlich an den Vermieter übergeben werden kann. Besser: Der Hauptmieter vereinbart vertraglich mit dem Vermieter, dass in diesem Fall einer der Untermieter in den Hauptmietvertrag eintreten kann. Dann ist meist ein unproblematischer Wechsel möglich.

Für wen ein solcher Vertrag zu empfehlen ist

Wohngemeinschaften, bei denen es einen Hauptmieter und Untermieter gibt, entstehen bisweilen, wenn die Wohnung ursprünglich nur von einem (Haupt-)Mieter angemietet wurde und dieser später einzelne Zimmer vermietet. Zum Beispiel, weil er in finanziellen Schwierigkeiten geraten ist oder sich seine Lebensverhältnisse geändert haben.

Zu empfehlen ist eine solche Konstellation dann, wenn der Hauptmieter später plant, die Wohnung für sich alleine zu nutzen – beispielsweise, wenn das Studium zu Ende ist und der erste Job die Finanzen verbessert. Für Untermieter kann diese Variante unter anderem dann interessant sein, wenn die Mietzeit nur für einen überschaubaren Zeitraum geplant ist.

2. Alle Mieter sind Hauptmieter



3

Der am häufigsten vorkommende Fall eines WG-Mietvertrags ist die Variante, bei der alle Mieter Hauptmieter sind. Alle Mieter haben den Mietvertrag unterzeichnet und übernehmen die volle vertragliche Haftung gegenüber dem Vermieter. Ein weiteres wichtiges Detail: Soll die Wohnung gekündigt werden, so muss die Kündigung von allen WG-Mitgliedern ausgesprochen werden. Es reicht nicht, dass ein WG-Bewohner alleine die Wohnung kündigt. Umgekehrt muss auch der Vermieter seine Schreiben immer an alle Vertragspartner adressieren.

Vor- und Nachteile

Weil alle Mieter gleichberechtigt sind, haben sie auch alle die gleichen Rechte und Pflichten. So kann – anders als bei der Variante Untervermietung – ein WG-Bewohner keinem anderen eine Kündigung aussprechen. Der Vermieter muss Nebenkostenabrechnungen, Kündigungen und sonstige Schreiben immer an alle Mieter richten. Der große Nachteil dieser Variante: Alle Mieter haften gesamtschuldnerisch.

Was bedeutet gesamtschuldnerische Haftung

Gesamtschuldnerische Haftung bedeutet, dass der Vermieter etwaige Forderungen von allen Mietern – unabhängig vom Verschulden – in voller Höhe fordern kann. Zahlt also ein WG-Bewohner seine Miete nicht, kann der Vermieter von jedem beliebigen Mieter diese Schulden in voller Höhe einklagen. Allerdings nicht von mehreren Mietern doppelt.

Für wen ein solcher Vertrag zu empfehlen ist

Wegen der gesamtschuldnerischen Haftung ist diese Konstellation eher risikoreich für die einzelnen Mieter. Allerdings bestehen viele Vermieter genau auf diese Vertragsgestaltung. Für ihn ist sie besonders vorteilhaft, weil er etwaige Forderungen nach seinem Belieben bei jedem der Mieter eintreiben kann.

Unverbindliche Information. Nicht vollständig. Es wird keinerlei Haftung übernommen!
Eine Beratung durch Ihren Fachberater unbedingt notwendig!

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.

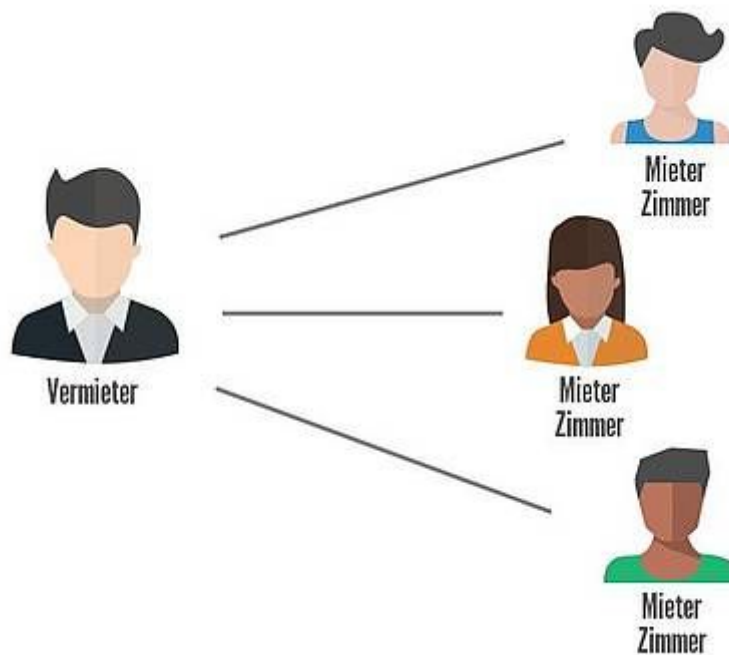
Aus der Praxis:

Nachmieterregelung vereinbaren

Im Mietvertrag sollte auch bei dieser Variante eine Nachmieterregelung vereinbart werden, damit es bei späteren Wechseln der WG-Bewohner nicht zu Problemen kommt. Unabhängig vom Hauptmietvertrag sollten die Bewohner eine interne schriftliche Vereinbarung treffen, die wichtige Details regelt, etwa die Frage, wie die Ausführung zum Beispiel von mietvertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen bei einem Mieterwechsel gehandhabt werden sollen oder wer welchen Anteil an den Nebenkosten zu tragen hat. Denn eine Aufteilung zu gleichen Teilen kann zu Streit führen, wenn die Zimmer unterschiedlich groß sind oder manche Bewohner die Wohnung intensiver nutzen als andere.

4

3. Jeder Bewohner ist eigenständiger Mieter



Eine weitere Variante des WG-Mietvertrags 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.

Vor- und Nachteile

Der wesentliche Vorteil für die Mieter liegt darin, dass sie nur für ihren Vertrag haften. Pflichtverletzungen anderer Bewohner gehen nicht zu ihren Lasten. Auch muss der Vermieter die Nebenkosten mit jedem Mieter separat abrechnen, sodass es hier zu keinem Streit über die Aufteilung unter den Bewohnern kommen kann. In der Praxis wählen Vermieter in dieser Konstellation aber ohnehin oft eine Nebenkostenpauschale.

Unverbindliche Information. Nicht vollständig. Es wird keinerlei Haftung übernommen!
Eine Beratung durch Ihren Fachberater unbedingt notwendig!

Zudem können die einzelnen Bewohner jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Frist den Mietvertrag kündigen und müssen sich nicht um eine Nachmietersuche kümmern. Nachteilig ist, dass sich die WG-Bewohner ihre Mitbewohner nicht selbst aussuchen können. Das macht der Vermieter.

Für wen ein solcher Vertrag zu empfehlen ist

Wer ganz pragmatisch nur ein passendes Zimmer sucht und keinen Wert auf eine familiäre oder freundschaftliche WG-Atmosphäre legt, fährt als Mieter mit dieser Variante gut. Insbesondere für Wochenendheimfahrer oder Studenten, die nur für einen überschaubaren Zeitraum ein Zimmer suchen, ist diese Variante empfehlenswert.

Aus der Praxis

In der Mehrzahl der Fälle bestehen Vermieter auf WG-Mietverträge des Typs „Alle sind Hauptmieter“. Diese Variante ist wegen der gesamtschuldnerischen Haftung aller Mieter vorteilhaft für den Vermieter. Im Mietvertrag sollten aber unbedingt einige Ergänzungen, etwa Nachmieterregelungen getroffen werden. Die WG selbst sollte intern regeln, wie Nebenkosten, sowie Strom- und Telefon- und Internetkosten aufgeteilt werden, um Streit zu vermeiden.

Bei Fragen:

REAL CONTRACT Austria Immobilien

office@real-contract.at

Tel. +43 (0) 1 99 71 8 71