



**MIETER
HELFE
MIETERN**
Frankfurt e.V.

FAQs FÜR WOHNGEMEINSCHAFTEN

Was ist eine Wohngemeinschaft?

Im Gesetz gibt es keine Definition, was eine Wohngemeinschaft ist. Die Rechtsprechung geht von einer Wohngemeinschaft aus, wenn mehrere nicht miteinander verwandte oder in einer Beziehung stehende Personen zusammen in einer Wohnung leben. Aber auch wenn zwei von Ihnen beispielsweise in aktuell in einer Beziehung sind, können sie als Wohngemeinschaft gelten. Der Hauptzweck des Zusammenlebens ist wichtig, etwa sich die Miete zu teilen und als Freund:innen zusammenzuleben.

Der Mietvertrag für eine Wohngemeinschaft

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, als Wohngemeinschaft eine Wohnung anzumieten.

Möglichkeit 1: Alle Bewohner:innen schließen einen Mietvertrag für ihr eigenes Zimmer (inkl. der Nutzung von Gemeinschaftsflächen) mit den Vermietenden.

Möglichkeit 2: Alle Bewohner:innen sind gleichberechtigte Hauptmieter:innen der Wohnung. Alle tragen gemeinsam die Pflichten gegenüber den Vermietenden.

Möglichkeit 3: Nur ein:e Bewohner:in tritt als Hauptmieter:in in den Mietvertrag ein. Die übrigen Bewohner:innen sind Untermietende. Nur der:die Hauptmieter:in trägt die Pflichten gegenüber den Vermietenden.

Beispiel 1) Alle haben einen einzelnen Mietvertrag mit dem Vermieter - Was müssen wir beachten?

In diesem Fall können allein die Vermietenden bestimmen, wer in die Wohnung einzieht. Die Vermietenden haben das Recht über die Zusammensetzung der Wohngemeinschaft zu entscheiden.

Beispiel 2) Alle sind Hauptmietende – Was müssen wir beachten?

Jede Änderung des Mietvertrags muss an alle Hauptmietenden gerichtet sein, z.B. eine Mieterhöhung. Auch die Kündigung des Mietvertrages muss allen Mietenden erklärt werden. Andererseits müssen aber auch alle Mietenden gemeinsam gegenüber den Vermietenden tätig werden, zum Beispiel bei Mängelbeseitigungsansprüchen.

ACHTUNG! Der Mietvertrag kann nur gemeinsam gekündigt werden. Vermietende können von jedem:jeder einzelnen Vertragspartner:in die gesamte Miete fordern, z.B. wenn Einzelne sich weigern zu zahlen.

Beispiel 3) Wir sind eine Hauptmieterin und drei Untermieter – Was müssen wir beachten?

Das Recht zur Untervermietung muss direkt im Mietvertrag geregelt werden. Die Hauptmieterin ist alleinige Vertragspartnerin gegenüber dem:der Wohnungseigentümer:in. Das kann

Mieter:innenwechsel vereinfachen. Um Streitigkeiten im Innenverhältnis der Wohngemeinschaft vorzubeugen, kann es sinnvoll sein vorab schriftliche Vereinbarungen untereinander zu treffen zur Aufteilung der Miete, der Nebenkosten, Bezahlung von Schönheitsreparaturen etc.

Anspruch auf Wechsel der Hauptmietenden prüfen

Beispiel: Wir haben einen Mietvertrag, wo wir alle Hauptmietende sind. In der Vergangenheit haben wir mehrmals Hauptmietende ausgetauscht. Jetzt stellt sich die Vermieterin quer und will keinem weiteren Wechsel der Hauptmietenden zustimmen. Und nun?

In der Vergangenheit hätten wohl gute Chancen bestanden den Wechsel eines Hauptmieters gegen die Vermieterin durchzusetzen. Leider gab es im Jahr 2022 ein grundlegendes Urteil des BGH, welches die Voraussetzungen des Wechselrechts bei Wohngemeinschaften deutlich verschärft hat. Darin hat der BGH geurteilt, dass sich allein aus dem Begriff einer Wohngemeinschaft und einzelnen in der Vergangenheit Wechseln in der Regel kein Recht der Mietenden auf künftige Wechsel ableiten lässt. Es muss darüber hinaus berücksichtigt werden, welche Absprachen zwischen Ihnen und der Vermieterin getroffen wurden. Wenn der Mietvertrag keine Regelung zum Wechselrecht enthält, müsste in der Beratung geprüft werden, ob es Anhaltspunkte im Mietverhältnis gibt, die auf ein Wechselrecht hinweisen. Solche Anhaltspunkte können sich aus der Kommunikation mit der Vermieterin bzw. der Hausverwaltung im Vorhinein zum Mietvertragsabschluss oder während des laufenden Mietvertrags ergeben.

Beispiel: Ein Mitbewohner möchte ausziehen - Was machen wir als Wohngemeinschaft, wenn uns nach dem BGH-Urteil kein Recht zum Wechsel zusteht?

In dem Fall kann der Mitbewohner trotzdem aus der Wohnung ausziehen. Er ist nicht verpflichtet, in der Wohnung zu wohnen, nur weil er

noch im Mietvertrag steht. Das freigewordene Zimmer könnte untervermietet werden. Für die Einzelheiten einer Anfrage auf Erlaubnis zur Untervermietung lassen Sie sich bitte beraten. Wichtig zu wissen ist aber, dass der ausgezogene Mitbewohner gegenüber dem Vermieter weiterhin Mieter bleibt mit allen Rechten und Pflichten.

Bei Auszug/ Ende des Mietverhältnisses

Beispiel: Was machen wir, wenn unser ausziehender Mitbewohner nicht weiter als Mieter im Mietvertrag stehen will?

Sie könnten untereinander vereinbaren, dass die verbliebenen Hauptmietenden für alle Verpflichtungen gegenüber den Vermietenden aus dem Mietvertrag aufkommen und damit den ausgezogenen Hauptmieter quasi von seinen Pflichten freistellen. Diese Vereinbarung gilt aber nur im Innenverhältnis zwischen Ihnen als Mietenden. Gegenüber den Vermietenden bleibt die Haftung des ausgezogenen Mieters bestehen. Das könnte ein Problem darstellen, wenn der ausziehende Mieter überhaupt nichts mehr mit dem Mietvertrag zu tun haben will.

Hier sollten Sie gemeinsam als Mietende versuchen eine Lösung zu finden. Wir beraten Sie gern.

Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.

Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel: 069 / 28 35 48
Mail: post@mhm-ffm.de
Web: mhm-ffm.de



**MIETER
HELFEN
MIETERN**
Frankfurt e.V.