

# Infoblatt

## „Wohnung, Wohnheim, WG“

Die Wohnungssuche zu Beginn eines Semesters ist für viele Studentinnen und Studenten eine Herausforderung am neuen Studienort. Nachfolgend wird beschrieben, welche Möglichkeiten es gibt und welche mietrechtlichen Regelungen für die einzelnen Wohnungstypen gelten.

### Mietwohnung

Die normale Mietwohnung kann ein Altbau oder Neubau, eine Sozialwohnung oder freifinanzierte Wohnung sein, eine Genossenschaftswohnung, unter Umständen auch eine Einlieger- oder eine Eigentumswohnung. Doch Studentinnen und Studenten haben hier nur scheinbar die Qual der Wahl. Voraussetzung für eine Sozialwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein. Wer diesen Berechtigungsschein bekommt, hat noch längst keine Wohnung. Es gibt viel mehr Berechtigte als Sozialwohnungen, und im Zweifel haben Familien oder Alleinerziehende die deutlich besseren Chancen. Auch Genossenschaftswohnungen sind schnell vergeben. Wer eine solche Wohnung anmieten will, muss Mitglied der Genossenschaft sein, oft gibt es Wartelisten. Eigentumswohnungen sind teuer, genauso wie Neubau- und Einliegerwohnungen.

Was bleibt, ist die klassische Altbauwohnung. Damit ist nicht die aufwändig sanierte Wohnung mit Stuckdecken, Balkon oder Terrasse gemeint, sondern eher eine "Einfach-Wohnung" mit wenig Komfort. Beim Abschluss eines Mietvertrages kann aber die Miethöhe frei vereinbart werden. Es gibt praktisch keine gesetzliche Vorschrift, die eine Obergrenze bestimmt. Während des Mietverhältnisses selbst ist genau geregelt, wie sich die Miete entwickeln kann. Es gilt das Prinzip der Vergleichsmiete. Danach darf der Vermieter höchstens so viel Miete fordern, wie vor Ort für vergleichbare Wohnungen im Durchschnitt schon gezahlt wird. Meistens stützt sich der Vermieter dabei auf einen Mietspiegel. Liegt die Miete deutlich unter der Durchschnittsmiete am Wohnort, bestimmt die sogenannte Kappungsgrenze, dass die Miete innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent steigen darf.

Solange der Mieter die Miete pünktlich zahlt und auch sonst die Regelungen des Mietvertrags beachtet, kann der Vermieter allenfalls dann kündigen, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund hat, zum Beispiel Eigenbedarf. Das ist der Fall, wenn er die Wohnung für sich selbst oder für einen nahen Angehörigen benötigt. Mieter können das Mietverhältnis jederzeit und ohne Angabe von Gründen kündigen, mit einer Frist von drei Monaten. Ausnahme: Im Mietvertrag ist ein Kündigungsausschluss oder Kündigungsverzicht vereinbart.

Meistens verlangt der Vermieter eine Mietsicherheit, die sogenannte Mietkaution. Das ist zulässig. Sie darf

maximal drei Monatsmieten betragen und muss am Ende der Mietzeit, wenn der Vermieter keine Gegenansprüche mehr hat, mit Zins und Zinseszins zurückgezahlt werden.

### Studentenwohnheim

Hier ticken die Mietrechts-Uhren anders. Es gelten zahlreiche Sonderregelungen. Es können Brutto- oder Inklusivmieten vereinbart werden, bei denen nicht mehr über die Betriebs- und Heizkosten abgerechnet wird. Die gesetzlichen Vorschriften zu Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis, das sogenannte Vergleichsmietsystem, gelten nicht, Kündigungsschutzbestimmungen ebenfalls nicht. Die Mietdauer kann fest an die Laufzeit eines Semesters gebunden werden, und die Mietkaution wird nicht verzinst.

Aber nicht immer, wenn Zimmer oder Appartements in einem Haus an Studentinnen und Studenten vermietet werden, kann von einem Studentenwohnheim die Rede sein. Der Bundesgerichtshof hat hier vor kurzem klargestellt, wann ein Wohngebäude als Studentenwohnheim einzustufen ist (BGH VIII ZR 92/11). Vermieter müssen hier ein konkretes Belegungskonzept mit zeitlicher Begrenzung der Mietzeit und Rotation praktizieren.

### Wohngemeinschaft

Zusammen mit anderen Studentinnen und Studenten wohnen und die Miete für die Wohnung teilen - das hört sich gut an, birgt aber auch Risiken und Probleme. Vorab ist eine Grundsatzfrage zu klären: Soll die Wohnung von einem Hauptmieter angemietet werden oder von allen potentiellen WG-Mitgliedern gemeinsam?

Wird die Wohnung gemeinsam angemietet, müssen alle WG-Mitglieder den Mietvertrag unterschreiben. Alle werden Mieter, alle haben die gleichen Rechte und Pflichten. Für die Mietzahlung sind dann alle gemeinsam verantwortlich.

Will eines der WG-Mitglieder ausziehen, kann es nicht einfach kündigen. Mit einem Auszug oder einer Kündigung müssen die Vermieter und alle Mitmieter einverstanden sein. Rechtlich kann das Mietverhältnis immer nur von allen Mietern gemeinsam gekündigt werden. Ist eine Einigung nicht möglich, muss das Mietverhältnis von allen Mietern gemeinsam beendet werden. Notfalls muss derjenige, der unbedingt ausziehen will, die anderen auf Abgabe einer Kündigungserklärung verklagen.

Beim Abschluss des Mietvertrages sollte deshalb ein Zusatz mit dem Vermieter vereinbart werden, in dem klargestellt wird, dass an eine WG vermietet wird und die WG berechtigt ist, die Mieter ohne Zustimmung des Vermieters auszutauschen.

Wird nur ein WG-Mitglied Mieter, ist er der Hauptmieter, und er vermietet dann an die anderen WG-Mitglieder weiter. Die werden Untermieter. Das ist nur zulässig, wenn dies von Anfang an mit dem Vermieter so abgesprochen wird. Der Ansprechpartner für den Vermieter ist dann immer nur der Hauptmieter. Er haftet im Verhältnis zum Vermieter allein für die Mietzahlungen. Die Untermieter haben kein Vertragsverhältnis zum Eigentümer, sie hängen von ihrem Hauptmieter und dessen Mietverhältnis zum Vermieter ab. Kündigt der, müssen letztlich alle Mieter ausziehen.

Denkbar ist auch, dass der Vermieter mit jedem einzelnen WG-Mitglied einen eigenen Mietvertrag abschließt, beispielsweise über ein Zimmer. Gleichzeitig werden zum Beispiel die Küche und das Bad als Gemeinschaftsräume deklariert. In diesem Fall gibt es mehrere eigenständige Hauptmietverhältnisse, jeweils zwischen dem einzelnen WG-Mitglied und dem Vermieter. Die WG-Mitglieder haben in diesem Fall natürlich keinen Einfluss darauf, ob ein WG-Mitglied ausscheidet und durch wen dieses ersetzt wird.

Probleme kann es geben, wenn einer der Mieter in einer WG mit seiner Miete im Rückstand ist. Der Vermieter hat Anspruch auf die volle Miete. Ob ein Mieter der WG die Miete nicht aufbringt, spielt für ihn keine Rolle. Das ist ein internes Problem der WG. Bei der Variante "Hauptmieter" muss der Hauptmieter zahlen. Er muss sich dann darum kümmern, dass er die Untermiete oder die anteilige Miete von den jeweiligen WG-Mitgliedern auch erhält. Ist der Hauptmieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand, kann der Vermieter ihm und damit letztlich der WG fristlos kündigen.

Haben alle WG-Mitglieder den Mietvertrag unterschrieben, kann der Vermieter theoretisch von jedem Einzelnen die volle Miete fordern. Der Zahlungsausfall eines Mieters ist das Problem der WG, nicht das Problem des Vermieters.

### **Untermieter**

Wer nicht direkt vom Eigentümer anmietet, sondern von einem Mieter, ist Untermieter. Wird nur ein Teil der Hauptmieter-Wohnung angemietet, also ein oder zwei Zimmer, hat der Untermieter eine relativ schwache

Rechtsstellung. Diese Mietverhältnisse können gekündigt werden, ohne dass der Hauptmieter oder Vermieter hierfür einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund braucht, beispielsweise Eigenbedarf. In diesen Fällen verlängert sich zwar die gesetzliche Kündigungsfrist für den betroffenen Untermieter um drei Monate, letztlich muss er aber ausziehen. Anders, wenn der Untermieter die Wohnung insgesamt von einem Hauptmieter angemietet hat. Dann hat er die gleichen Rechte wie jeder andere Mieter auch.

### **Möbliertes Zimmer**

Wird ein einzelnes Zimmer außerhalb der Vermieterwohnung angemietet, zum Beispiel im Dachgeschoss, spielt es keine Rolle, ob dieses Zimmer möbliert oder unmöbliert vermietet wird, ob noch andere Mieter im Dachgeschoss wohnen, ob Küche und Bad gemeinsam genutzt werden oder nicht. Hinsichtlich Kündigungsschutz und Mieterhöhungsmöglichkeiten gelten die normalen gesetzlichen Bestimmungen.

Anders aber, wenn das Zimmer innerhalb der Vermieterwohnung liegt und ganz oder überwiegend vom Vermieter möbliert worden ist. Hier gibt es keinerlei Einschränkungen für Mieterhöhungen und auch keinen gesetzlichen Kündigungsschutz. Auch die Kündigungsfristen sind extrem kurz. Wird die Miete monatlich gezahlt, kann bis zum 15. eines Monats zum Monatsende gekündigt werden. Letztlich kann der Mieter nur durch eine entsprechende Regelung im Mietvertrag – durch einen Kündigungsausschluss – das Risiko minimieren, "von heute auf morgen" vor die Tür gesetzt zu werden.

Anders wieder, wenn das anzumietende Zimmer zwar innerhalb der Vermieterwohnung liegt, der Mieter das Zimmer aber überwiegend selbst möbliert hat, oder wenn er eventuell sogar mit seiner Familie einzieht. Dann ist der Kündigungsschutz zwar schlechter als bei einer normalen Wohnung, aber immerhin noch besser als beim klassischen möblierten Zimmer. Der Kündigungsschutz ist der gleiche wie bei einem Untermietverhältnis.

Quelle: Deutscher Mieterbund