

IMMOBILIEN

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Vermietung an eine Wohngemeinschaft – Was muss ich beachten?

Frankfurt am Main hat eine hervorragende Universität. Die Goethe-Universität zieht dementsprechend viele Studierende an. Daneben gibt es noch Fachhochschulen, die private Business School und auch die Frankfurt University of Applied Sciences. Der Bedarf an Studentenbuden ist dementsprechend groß.

Wenn Vermieter an Wohngemeinschaften (WG) vermieten wollen, gilt es, mietrechtlich einiges zu beachten. Welche Möglichkeiten habe ich, ein Mietverhältnis mit einer WG zu gestalten? Welche Rechte als Vermieter habe ich und worauf muss ich achten?

Es gibt grundsätzlich drei verschiedene Möglichkeiten, an eine Wohngemeinschaft zu vermieten. Entweder ich vermiete an einen Studierenden als Hauptmieter, der die Wohnung allein anmietet. Dieser schließt sodann mit allen anderen Mitbewohnern je einen Untermietvertrag.

Oder eine Option dazu ist, dass mehrere Mieter die Wohnung gemeinsam anmieten. Sie alle sind dann Mieter, wenn sie alle den Mietvertrag unterschreiben. Der Vorteil für den Vermieter ist, dass er hier eine gesamtschuldnerische Haftung begründet. Allerdings können die Mieter dann nur gemeinsam kündigen.

Schließlich kann ein Vermieter auch einzelne Zimmer der Wohnung an Studierende vermieten. Die Küche, das Bad und der Flur stehen dann allen Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur

Verfügung. Im Hinblick auf die hohe Mobilität von Studierenden im Bachelor-Studiengang ist daher die zweite Option regelmäßig problematisch, während die dritte Möglichkeit ein hohes Maß an Fluktuation zulässt. Will ein Mieter bei der zweiten Variante wegen zum Beispiel eines Auslandsaufenthaltes aus dem Mietvertrag ausscheiden, müsste daher der Vermieter mit den übrigen Mietern einen sogenannten dreiseitigen Übergabevertrag abschließen. Wesentlicher Inhalt dieses Vertrages ist es, dass die übrigen Mieter die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag allein übernehmen.

Bei einem Hauptmieter und dementsprechend vonseiten des Vermieters gestatteten Untermietvertragsverhältnissen entsteht dieses Problem nicht. In diesem Zusammenhang ist aber darauf hinzuweisen, dass der Vermieter eine personenunabhängige Untervermietung nicht generell gestatten sollte. Allerdings haben Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung bei einem berechtigten Interesse. Im Falle einer Überbelegung kann der Vermieter diese jedoch verweigern.

Eine Verweigerung ist auch dann möglich, wenn der Untermieter nicht über die notwendige Bonität verfügt oder nicht solvent ist.

Problematisch in dieser Konstellation ist es, wenn der Hauptmieter seiner Verpflichtung zur Zahlung der Miete deshalb nicht nachkommen kann, weil Untermieter die Miete nicht an ihn zahlen. Bei einem Zahlungsverzug von

zwei Bruttomonatsmieten kann der Vermieter das Mietvertragsverhältnis mit dem Hauptmieter fristlos kündigen. Dieser müsste sodann „seinen“ Untermietern kündigen. Im Ergebnis müssten dann alle Mitglieder der Wohngemeinschaft ausziehen.

Natürlich kann dann der Vermieter mit einem bisherigen Untervermieter einen Hauptmietvertrag abschließen. Das Ganze beginnt dann wieder von vorne. Und wie immer sollte dann der Vermieter auf die Bonität des neuen Hauptmieters achten.



**Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Geschäftsführer**



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (0 69) 95 92 91-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org