

**M \ S \ L DR. SILCHER**  
RECHTSANWÄLTE • STEUERBERATER



Stuttgart | Tübingen | Heilbronn | Heidelberg | Frankfurt

• **F O R U M** •



Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Ihnen eine weitere Ausgabe unseres Mandantenforums zu überlassen.

Der nachfolgende Artikel von Herrn Rechtsanwalt Sascha Müller (Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht) befasst sich mit dem Thema **“Wohngemeinschaften”**.

Für Fragen sowie eine ausführliche Beratung stehe ich Ihnen gerne mit dem gesamten Team zur Verfügung.



Dr. Erik Silcher  
Rechtsanwalt (CEO)  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

## MIETRECHT aktuell

### WOHN RECHT<sub>s</sub> SICHER

Zum Beginn eines neuen Semesters stehen viele Studenten vor der Herausforderung, neuen oder bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dieser ist knapp, nicht nur in Universitätsstädten.

Aber nicht nur von Studenten bevorzugt, sondern auch bei älteren Semestern sind Wohngemeinschaften up to date.

#### **Worauf kommt es an? Ausgangspunkt ist die Frage, wer Hauptmieter sein soll.**

Möglichkeit 1: Ein Mieter alleine mietet eine Wohnung, die er aufgrund einer allgemeinen Erlaubnis des Vermieters sodann im Einzelnen untervermietet. Möglichkeit 2: Es wird ein Mietvertrag mit allen Bewohnern abgeschlossen. Möglichkeit 3: Die Zimmer einer Wohnung werden bereits einzeln vermietet.

Je nachdem welche Vertragsform zugrunde liegt, ergeben sich unterschiedliche Rechte und Pflichten. Bei der Variante eins ist der einzelne Mieter alleiniger Vertragspartner und Ansprechpartner gegenüber dem Vermieter, wohingegen bei der Variante zwei alle Mieter eingebunden sind. Bei der dritten Variante steht indes jeder Mieter einzeln in den Rechten und Pflichten.

#### **Mietrückstand?**

Bei der Variante eins haftet alleine der Vertragspartner. Dies gilt auch für die Variante zwei, nur dass dort alle Mieter als Gesamtschuldner herhalten. Lediglich bei der Variante drei ist jeder Mieter eigenverantwortlich.

#### **Beendigung?**

Bei der Variante eins kann jeder Untermieter sein Untermietverhältnis gegenüber dem Hauptvermieter einzeln kündigen. Soweit jedoch der Hauptmieter ausziehen will und daher das Hauptmietverhältnis kündigt, bedeutet dies auch die Pflicht der Untermieter zum Auszug. Bei der Variante zwei können grundsätzlich nur alle Mieter gemeinsam das Mietverhältnis beenden. Bei Zustimmung des Vermieters, kann gegebenenfalls eine Vertragspartei jedoch rein ausgetauscht werden. Bei der Variante drei kann jeder Mieter selbst und unabhängig voneinander kündigen.

#### **Untermietverhältnis**

Zwischen einem Haupt- und einem Untermieter gelten grundsätzlich die gleichen gesetzlichen Regelungen wie bei jedem Mietverhältnis. Es ist ein eigenständiges Vertragsverhältnis.

Dies zeigt sich unter anderem darin, dass der Hauptmieter auch das Recht hat, die Höhe der Miete festzulegen, unabhängig davon, wie viel selbst an den Vermieter gezahlt wird.

Auch bei einer direkten Zahlung der Untermiete an den Vermieter, entsteht kein Mietverhältnis; der Untermieter bleibt weiterhin im Mietvertrag mit dem Hauptmieter.

Da sowohl der Hauptmieter als auch der Untermieter in derselben Wohnung wohnen, kann der Hauptmieter das Mietverhältnis jederzeit ohne Begründung unter Berufung auf das Sonderkündigungsrecht beenden; die Kündigungsfrist verlängert sich rein um drei Monate. Soweit jedoch ein Zimmer in der Wohnung möbliert vermietet wurde, kann der Hauptmieter bereits bis zum 15. des Monats mit einer zweiwöchigen Kündigungsfrist das Untermietverhältnis beenden. Die Kündigungsfrist verkürzt sich danach erheblich.

Allerdings ist der Untermieter nicht schutzlos dem Hauptmieter ausgeliefert. Verschuldet der Hauptmieter die Beendigung des Hauptmietverhältnis und muss daher der Untermieter ebenfalls ausziehen, ist der Hauptmieter dem Untermieter gegebenenfalls zum Schadensersatz verpflichtet.

Es zeigt sich erneut, dass eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem geltenden Recht und der aktuellen Rechtsprechung angezeigt ist.

Unsere beratenden Rechtsanwälte sind für unsere Mandanten umfassend tätig, um eine effektive und zielführende Problemlösung zu erreichen. Für Fragen stehen wir jederzeit gerne zu Ihrer Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie, um Ihre Rechte zu sichern.  
WOHN RECHTS SICHER



**Sascha Müller**

**Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht**

**Herr Sascha Müller ist  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht.**

**Er betreut in der Kanzlei M\S\L  
Dr. Silcher Unternehmen und  
Privatpersonen maßgeblich im  
Immobilienrecht und berät zu  
bau- und werkvertraglichen  
Themen sowie im Gewerbe-  
und Wohnraummietrecht.**

**Ein weiterer  
Beratungsschwerpunkt liegt in  
der Unfallschadensregulierung.**

**M \ S \ L Dr. Silcher  
Rechtsanwälte Steuerberater**

**Gymnasiumstraße 39  
74072 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 / 91903-0**

**heilbronn@silcher.com**