

Das erste eigene WG-Zimmer mieten

– ein Blick auf die rechtliche Bedeutung

» Für viele Studierende ist das Leben in einer Wohngemeinschaft während des Studiums eine gute Alternative. Im Internet sind viele Plattformen zu finden, die entsprechende Zimmer vermitteln. So ist eine passende WG schnell gefunden, doch man sollte sich mit den Besonderheiten dieses Mietverhältnisses vertraut machen. Die folgenden Beispiele erklären einige wenige Grundlagen des Mietrechts.

Ein Mietvertrag muss immer schriftlich festgehalten werden, oder?

Jonas möchte in eine WG ziehen. Sein Kumpel Peter bietet ihm ein freies Zimmer an. Er solle einfach bei ihm einziehen, die Miete können sie sich teilen. Jonas entscheidet sich für den Einzug bei Peter und zahlt ihm monatlich 265 Euro.

Jonas und Peter haben einen Untermietvertrag geschlossen. Dieser Mietvertrag muss nicht zwingend schriftlich erfolgen sondern kann auch mündlich abgeschlossen werden (§ 550 BGB). Das Gesetz schreibt keine bestimmte Form für den Abschluss eines zeitlich unbestimmten Mietvertrages vor. Ein Untermietvertrag kommt immer dann zustande, wenn sich Hauptmieter und Untermieter über das Mietobjekt, die zu zahlende Miete und den Beginn des Mietverhältnisses einig sind. Peter und Jonas haben also einen wirksamen Mietvertrag geschlossen.

Um eine Ausnahme handelt es sich hingegen bei einem zeitlich begrenzten Mietvertrag, ein solcher muss immer schriftlich erfolgen. Es ist aber immer empfehlenswert, einen Mietvertrag über Wohnraum auch schriftlich festzuhalten.

Wer in meine WG einzieht bestimme ganz allein ich, oder etwa nicht?!

Peter hat dem Vermieter nichts vom Einzug von Jonas erzählt. Eine Untervermietung ist jedoch grundsätzlich nur mit Erlaubnis des Vermieters möglich. Zwar gibt es Ausnahmen, doch um Schwierigkeiten von vorn herein zu vermeiden, sollte man einen Untermietvertrag immer in Absprache mit dem Vermieter schließen. Der Vermieter könnte das Ganze im Nachhinein genehmigen, jedoch stellt eine unerlaubte Untervermietung einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar.

Was passiert, wenn ich die Wohnung kündige?

Peter möchte kündigen. Er plant am 01. August auszuziehen und kündigt seine alte Wohnung zum 01. Mai. Das Kündigungsschreiben hat Peter am 01. Mai abgeschickt. Der Vermieter antwortet:

„Sehr geehrter Herr Maier, ich habe Ihre Kündigung erhalten, möchte aber darauf hinweisen, dass der früheste Zeitpunkt zu dem Sie kündigen können der 01. November ist. Zum einen ist Ihr Kündigungsschreiben erst am 02. Mai eingegangen, zum anderen wohnen Sie nun schon seit über drei Jahren in der Wohnung, weshalb sich ihre Kündigungsfrist automatisch um 3 Monate verlängert hat. Ich nehme Ihre Kündigung zum 01. November an.“

Peter kann es sich nicht leisten, noch länger die Miete zu zahlen. Er fragt eine Freundin und erfährt: Eine Klausel im Mietvertrag, die für den Mieter die Kündigungsfrist verlängert, ist unwirksam. Außerdem darf eine Kündigung gemäß § 573 c BGB bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigung eingehen. Peters Kündigung ist also wirksam.

Denise Schwarz,
Direktorin für Public Relations
bei ELSA-Deutschland e.V.
Maximilian Scriba,
Präsident bei ELSA-Deutschland e.V.

Weitere Informationen

bietet der „Deutscher Mieterbund e.V.“ unter
www.mieterbund.de



elsa

The European Law Students' Association

GERMANY