

WG-Wohnen

Welche Rechten und Pflichten gelten in einer Wohngemeinschaft in der Mietwohnung?

Was vor 40 Jahren als revolutionär galt, hat sich inzwischen etabliert. Tausende bewohnen heutzutage die Mietwohnung in einer Wohngemeinschaft. Die Gründung einer WG verläuft meistens ohne Probleme. Rechtliche Fragen stellen sich in der Regel erst, wenn ein Mitglied aus der Gemeinschaft ausscheiden will.

Der Ausstieg aus einer Wohngemeinschaft wird oft durch eine schlechte Stimmung der Beteiligten belastet. Denn häufig scheidet ein Mitglied deswegen aus, weil es nicht mehr mit den Wohngenossinnen und –genossen verträgt. Oder die verbleibenden Bewohnerinnen und Bewohner sind über den Verlust enttäuscht. Deshalb ist es wichtig, die gegenseitigen Rechte und Pflichten zu kennen.

Kein Auszug von einem Tag auf den andern

Oft meinen auszugswillige Mitglieder einer Wohngemeinschaft, sie könnten von einem Tag auf den anderen verschwinden. Das ist aber ein Irrtum. Auch wer in einer WG wohnt, steht in einem Vertragsverhältnis und hat Kündigungsfristen und -termine einzuhalten. Dabei kommt es darauf an, wie die WG rechtlich aufgebaut ist. Es gibt grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Entweder unterzeichnen alle Mitbewohnerinnen und -bewohner den Mietvertrag gemeinsam. Oder eine Person mietet die Wohnung und geht mit ihren Mitbewohnerinnen und -bewohnern je ein Untermietverhältnis ein. Möglich ist natürlich auch eine Kombination beider Formen. Einige Personen unterzeichnen den Mietvertrag gemeinsam und nehmen weitere in Untermiete dazu.

Gemeinsame Vertragsunterzeichnung

Die gemeinsame Vertragsunterzeichnung ist eine relativ unflexible Form. In diesem Fall ist es für den oder die einzelne schwierig, aus der WG auszuschneiden. Den gemeinsamen Mietvertrag können nur alle Beteiligten gemeinsam kündigen. Jede und jeder einzelne kann zwar ausziehen, bleibt aber weiterhin für die Bezahlung des Mietzinses und die Einhaltung aller anderen mietrechtlichen Pflichten verantwortlich. Zwischen den einzelnen WG-Mitgliedern gelten bei gemeinsamer Vertragsunterzeichnung die gesetzlichen Bestimmungen über die so genannte einfache Gesellschaft. Diese sehen zwar einen Anspruch auf Auflösung der Gesellschaft vor. Diesen vor Gericht durchzusetzen, ist aber so aufwendig, dass man es besser sein lässt und eine einvernehmliche Lösung sucht.

Wenn ein Mitglied aus einer WG mit gemeinsamem Mietvertrag ausscheiden will, setzen sich sämtliche Wohngenossinnen und –genossen am besten mit der Vermieterschaft zusammen und ändern den Vertrag im gemeinsamen Einvernehmen ab. Das setzt natürlich voraus, dass alle Beteiligten damit einverstanden sind. Meistens sind sie das nur dann, wenn eine neue Person in die WG eintritt. Denn sonst müssen die Verbleibenden für den gesamten Mietzins aufkommen. Auch die Vermieterschaft legt oft Wert darauf, dass jemand Neues in den Vertrag eintritt, weil die Verbleibenden allein Mühe haben könnten, den Mietzins aufzubringen.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpp,
252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-)
plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband,
Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
oder

www.mieterverband.ch
(unter «Drucksachen»)

Untermiete

Beruhet eine WG auf Untermietverhältnissen, kann jede und jeder Beteiligte hingegen einzeln kündigen. Dabei sind jedoch die Kündigungsfristen und -termine einzuhalten. Für Wohnräume beträgt die Kündigungsfrist mindestens drei Monate. Im Untermietvertrag kann aber eine längere Frist vereinbart werden. Sofern im Untermietvertrag nichts anders steht, ist eine Kündigung zudem nur auf die ortsüblichen Kündigungsstermine möglich (siehe www.mieterverband.ch/smv_schlichtbehoerd.0.html). Die gesetzliche Kündigungsfrist und die ortsüblichen Termine sind auch dann einzuhalten, wenn kein schriftlicher Untermietvertrag vorliegt.

Kurzfristiger kündigen kann man möblierte Zimmer. Wenn der Vertrag nichts anders vorsieht, lässt sich das Mietverhältnis in diesem Fall mit einer Kündigungsfrist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer auflösen. In Wohngemeinschaften kommt diese Regel aber meistens nicht zur Anwendung. Denn selbst wenn das Zimmer möbliert ist, stehen jedem und jeder einzelnen die gemeinschaftlichen Räume wie Wohn- und Esszimmer zur Verfügung. Somit handelt es sich nicht um ein Mietverhältnis für ein möbliertes Zimmer.

Ein Nachteil der Untermiete ist die Abhängigkeit von einer einzelnen Person. Die Hauptmieterin oder der Hauptmieter hat die Möglichkeit, ihren Mitbewohnerinnen und -bewohnern zu kündigen. Umgekehrt übernimmt diese Person eine grosse Verantwortung. Gegenüber der Vermieterschaft hat sie geradzustehen, wenn die Untermietenden die Miete schuldig bleiben oder das Mietobjekt beschädigen. Diese Verantwortung lässt sich allerdings auch durch einen gemeinsamen Mietvertrag nicht wesentlich verringern. Die Unterzeichnenden eines gemeinsamen Mietvertrags haften solidarisch. Das heisst, die Vermieterschaft kann ihre Ansprüche wahlweise bei jeder beteiligten Person geltend machen.

Nachmieterschaft stellen

Kann man auch aus einer WG vorzeitig ausziehen, wenn man eine Nachmieterschaft stellt? Ja, für Untermietverhältnisse in einer WG gelten grundsätzlich die gleichen Regeln wie für alle anderen Mietverhältnisse. Wer als Untermieterin oder Untermieter ohne Einhaltung von Kündigungstermin oder -frist ausziehen will, schuldet somit den Mietzins bis zum nächsten regulären Kündigungstermin. Es sei denn, es stehe vorher eine zumutbare und zahlungsfähige Nachmieterschaft zur Verfügung. In einer WG sind an das Kriterium der Zumutbarkeit natürlich höhere Anforderungen zu stellen. Die vorgeschlagene Person muss zu den verbleibenden Wohngenossinnen und -genossen passen. Diese können jemanden mit der Begründung ablehnen, die "Chemie" stimme nicht. Wenn sich sehr viele Interessentinnen und Interessenten melden, und die verbleibenden WG-Leute lehnen alle ab, stimmt aber vermutlich nicht einfach die "Chemie" nicht. Dann liegt vielmehr der Verdacht nahe, dass sie grundsätzlich keine Nachvermietung wollen. Und dann schuldet die ausziehende Untermieterin oder der Untermieter keinen Mietzins mehr.

Informationen des MV

www.mieterverband.ch/Drucksachen: Broschüre „Gemeinsam Wohnen/Untermiete“, CHF 8.— plus Porto/Verpackung.