

Wohnen in der WG

Wohngemeinschaften liegen, vermehrt auch bei älteren Menschen, im Trend. Dies vor allem in städtischen Ballungsräumen, wo Wohnraum immer unerschwinglicher wird..

Eine Wohngemeinschaft setzt voraus, dass die Parteien einander vertrauen und relativ unkompliziert sind. Auf Formalitäten wird deshalb, gerade in WGs mit jungen Leuten, meist keinen Wert gelegt. Das geht in der Regel so lange gut, bis Differenzen entstehen. Oft kommt es beim Auszug einer Mitbewohnerin oder Mitbewohners aber zu Unstimmigkeiten: die ausziehende Person möchte sofort ausziehen und keinen Mietzins mehr bezahlen oder ein WG-Mitglied sollte nach Meinung der übrigen WG-Mitglieder innert zwei Wochen die WG verlassen. Wie sieht die rechtliche Situation in solchen Fällen aus?

Es kommt darauf an, wie die WG organisiert ist: wurde der Mietvertrag von allen WG-Mitgliedern unterzeichnet, dann können alle Mitbewohner nur gemeinsam kündigen, ausser es stünde ausdrücklich etwas anderes im Mietvertrag. Ist nur eine gemeinsame Kündigung möglich, kann ein einzelnes WG-Mitglied nicht gegen seinen Willen aus der Wohngemeinschaft ausgeschlossen wer-

den. Umgekehrt gilt aber auch, wer als einzelner aus der WG ausziehen möchte, kann sich nur in Absprache und mit Zustimmung der Mitmieter und der Vermieterschaft von den vertraglichen Verpflichtungen befreien. Gemeinsame Mietverträge in WGs sind eher „sperrig“, führen oft zu fast unlösbaren Rechtsproblemen und sind deshalb eher nicht zu empfehlen.

Häufig sind WGs aber in Untermiete organisiert, das bedeutet, eine Person mietet die Wohnung und die übrigen Mitbewohner sind Untermieter. In diesem Fall können beide Vertragsparteien den Mietvertrag kündigen. Die Kündigungsfristen und -termine richten sich nach dem Untermietvertrag oder, wenn nichts vereinbart wurde, nach den gesetzlichen Bestimmungen. Von der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten darf aber auch in Untermietverhältnissen nicht abgewichen werden, ausser es handle sich bei der Untermiete ausdrücklich um ein möbliertes Einzelzimmer. Häufig bestehen in WGs keine schriftli-

chen Untermietverträge. Dann gelten gemäss den gesetzlichen Bestimmungen für eine Kündigung die ortsüblichen Kündigungstermine, die von Ort zu Ort verschieden sein können. In vielen Gemeinden im Kanton Bern sind nach wie vor Ende April und Ende Oktober die ortsüblichen Kündigungstermine.

Soll ein WG-Mitglied aus der Wohngemeinschaft ausgeschlossen werden, kann dies in Untermietverhältnissen nur mittels Kündigung erfolgen. Die Kündigung ist dabei von der Hauptmieterin/Untervermieterin auf dem amtlichen Formular mitzuteilen, andernfalls die Kündigung nichtig ist. Was sich Untervermieter oft nicht bewusst sind: dies gilt auch dann, wenn kein schriftlicher Untermietvertrag vorliegt.

Die Möglichkeit der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache unabhängig von Kündigungsfrist und -termin ist auch für WG-Mitglieder in Untermiete möglich. Das ausziehende WG-Mitglied ist in diesem Fall aber verpflichtet, einen valablen Nachmieter zu stellen und die verbleibenden WG-Mitglieder dürfen dabei wählerischer sein als die gewöhnliche Vermieterschaft.