

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Literatur .....	XXXI
Bearbeiter .....	XXXVII

## 1. Kapitel. Grundlagen und Entstehung von Wohngemeinschaften

§ 1 Bedeutung und Erscheinungsformen von Wohngemeinschaften .....	1
§ 2 Begründung von Mietverhältnis und Wohngemeinschaft .....	15
§ 3 Untervermietung .....	51

## 2. Kapitel. Die Wohngemeinschaft im Außenverhältnis

§ 4 Miete, Mietpreisbremse, Mieterhöhung .....	73
§ 5 Mietsicherheiten .....	109
§ 6 Betriebskosten .....	127
§ 7 Versicherungen .....	153
§ 8 Mietrechtliche Gewährleistung .....	177
§ 9 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen .....	209
§ 10 Gebrauchsrechte und Nebenpflichten aus dem Mietverhältnis .....	223
§ 11 Verhältnis von Nichtvertragspartnern zum Vermieter .....	259
§ 12 Rechtsnachfolge auf Seiten des Vermieters .....	269
§ 13 Rechtsschutz gegen unzulässige Maßnahmen des Vermieters .....	301

## 3. Kapitel. Das Innenleben der Wohngemeinschaft

§ 14 Innenordnung von Wohngemeinschaften .....	327
§ 15 Einbringung und Anschaffung von Sachen zur gemeinsamen Nutzung ....	345
§ 16 Hausrecht in der Wohngemeinschaft .....	363
§ 17 Internetanschluss und Haftung .....	381
§ 18 Eintritt, Ausscheiden und Wechsel von Mitbewohnern .....	395
§ 19 Zwangsvollstreckung durch Gläubiger eines Mitbewohners und Verbraucherinsolvenz .....	421

## 4. Kapitel. Die Beendigung der Wohngemeinschaft

§ 20 Die Beendigung des Mietverhältnisses der Wohngemeinschaft .....	443
§ 21 Rückgabeansprüche und Räumung bei Wohngemeinschaften .....	477
§ 22 Auflösung und Auseinandersetzung von Wohngemeinschaften .....	499

## 5. Kapitel. Sonderformen der Wohngemeinschaft

§ 23 Zusammenwohnen in nichtehelicher Lebensgemeinschaft .....	515
§ 24 Couchsurfing, Airbnb und andere Formen der kurzfristigen Gebrauchsüberlassung .....	543
§ 25 Wohngemeinschaften in Eigentumswohnungen .....	563
§ 26 Multinationale Wohngemeinschaften – Anwendbares Recht und internationale Zuständigkeit .....	593

VII

**Inhaltsübersicht**

---

§ 27 Wohngemeinschaften als Bedarfsgemeinschaften .....	615
§ 28 Ambulant betreute Wohngruppen (Pflege-WG) – Sozialrechtliche Fragestellungen .....	631
§ 29 Alternative Wohnprojekte .....	645
Sachverzeichnis .....	665

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Literatur .....	XXXI
Bearbeiter .....	XXXVII

## 1. Kapitel. Grundlagen und Entstehung von Wohngemeinschaften

<b>§ 1 Bedeutung und Erscheinungsformen von Wohngemeinschaften .....</b>	<b>1</b>
A. Grundlagen .....	1
I. Begriff der „Wohngemeinschaft“ .....	1
II. Typische Merkmale .....	3
1. Mindestens zwei Personen .....	3
2. Zwecksetzung .....	4
a) Gemeinsames Wohnen .....	4
b) Gemeinsames Wirtschaften .....	4
c) Weitergehende Zwecke? .....	5
3. Dauer des Zusammenschlusses .....	6
B. Praktische Bedeutung .....	6
C. Rechtliche Erscheinungsformen .....	7
I. Zweck einer Kategorisierung .....	7
II. Anknüpfungspunkt .....	8
III. Die sechs Grundtypen .....	8
1. WG-Typ A – Untermiete .....	8
2. WG-Typ B – Einzelverträge .....	9
3. WG-Typ C – Gesamtschuld .....	9
4. WG-Typ D – Außen-GbR .....	10
5. WG-Typ E – Mitbewohner ohne Mietvertrag .....	10
6. WG-Typ F – Eigentümer als Mitbewohner .....	11
7. Mischformen .....	11
IV. Hierarchische und gleichberechtigte Wohngemeinschaften .....	12
D. Rechtliche Schnittstellen .....	12
I. Grundkonflikt: Mietrecht vs. Gesellschaftsrecht .....	12
II. Weitere Rechtsmaterien .....	13
<b>§ 2 Begründung von Mietverhältnis und Wohngemeinschaft .....</b>	<b>15</b>
A. Einführung .....	16
B. Vertragsschluss und Mängel bei Vertragsschluss .....	16
I. Vertragsabschlussfreiheit und ihre Grenzen .....	17
II. Verschulden bei Vertragsschluss .....	17
1. Abbruch von Vertragsverhandlungen .....	17
2. Verletzung von Aufklärungspflichten .....	18
III. Angebot und Annahme nach den allgemeinen Vorschriften .....	19
IV. Willensmängel .....	20
V. Insbesondere: Fragerecht des Vermieters .....	21
1. Umfang des Vermieter-Fragerechts .....	21
2. Rechtsfolgen unzulässiger Fragen und unrichtiger Angaben .....	22
3. Innenverhältnis der Mitbewohner .....	23
VI. Störung der Geschäftsgrundlage .....	24

## Inhaltsverzeichnis

---

VII. Verbraucherschützendes Widerrufsrecht .....	24
VIII. Besonderheiten bei Wohngemeinschaften .....	27
1. Einzelwirkung bei selbstständigen Einzelverträgen .....	27
2. Einheitliches Vertragsverhältnis bei der Gesamtschuld .....	28
3. Wirkung für und gegen die Außen-GbR .....	29
C. Auswirkungen des AGG auf das Wohnraummietverhältnis .....	30
I. Geltung des AGG im Bereich der Wohnraummiete .....	30
II. Ausnahmen und Rechtfertigungsgründe .....	31
III. Rechtsfolgen der Verletzung eines Diskriminierungsverbots .....	32
IV. Besonderheiten bei Wohngemeinschaften .....	32
D. Parteien des Mietvertrags und Stellvertretung bei dessen Abschluss .....	34
I. Vertragsparteien bei selbstständigen Einzelverträgen .....	34
II. Vertragsparteien bei einheitlichem Mietvertrag .....	34
III. Stellvertretung .....	37
E. Die Form des Mietvertrags .....	38
I. Anwendungsbereich des § 550 BGB .....	38
II. Formbedürftiger Vertragsinhalt .....	38
III. Anforderungen an die Schriftform .....	39
1. Grundsätzliche Anforderungen .....	39
2. Unterzeichnung durch alle Vertragspartner .....	40
IV. Folgen von Verstößen gegen das Schriftformgebot .....	41
V. Ausschluss der Berufung auf den Formmangel .....	42
1. Grundsatz .....	42
2. Unwirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln .....	43
VI. Vereinbarte Schriftform .....	43
F. Formularmietverträge .....	44
I. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB .....	44
II. Verwendung von AGB .....	44
III. Einbeziehungs- und Inhaltskontrolle .....	46
IV. Rechtsfolgen der Verwendung unwirksamer AGB .....	47
V. Besonderheiten bei Wohngemeinschaften .....	47
G. Beschränkt geschäftsfähige Mitbewohner .....	48
<b>§ 3 Untervermietung .....</b>	<b>51</b>
A. Einleitung .....	51
B. Untervermietung und Erlaubnispflicht gemäß § 540 Abs. 1 S. 1 BGB ....	52
I. Gebrauchsüberlassung .....	52
II. Dritte .....	53
III. Entgelt .....	54
C. Anspruch auf Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung gemäß § 553 BGB ....	54
I. Berechtigtes Interesse .....	54
II. Nach Vertragsschluss .....	56
III. Teil des Wohnraums .....	56
IV. Entgegenstehende Interessen gemäß § 553 Abs. 1 S. 2 BGB .....	59
V. Erlaubniserteilung bei Erhöhung der Miete gemäß § 553 Abs. 2 BGB ..	60
VI. Durchsetzung/Rechtsfolgen .....	61
VII. Vertraglicher Ausschluss/Einschränkung der Gebrauchsüberlassung ...	62
D. Rechtsfolgen unbefugter Gebrauchsüberlassung .....	63
I. Verhältnis Hauptvermieter und Hauptmieter .....	63
II. Verhältnis Hauptmieter und Untermieter .....	66
III. Verhältnis Hauptvermieter und Untermieter .....	66
E. Zu den einzelnen Rechtsverhältnissen bei befugter Gebrauchsüberlassung .	67
I. Verhältnis Hauptvermieter und Hauptmieter .....	67

II. Verhältnis Hauptmieter und Untermieter .....	68
III. Verhältnis Hauptvermieter und Untermieter .....	70
F. Fazit und Ausblick .....	72

## 2. Kapitel. Die Wohngemeinschaft im Außenverhältnis

<b>§ 4 Miete, Mietpreisbremse, Mieterhöhung .....</b>	<b>73</b>
A. Miete .....	74
I. Leistungsgegenstand .....	74
II. Entstehung und Fälligkeit der Mietschuld .....	75
1. Allgemeines .....	75
2. Besonderheiten bei WG-Typ A (Untermiete) .....	77
3. Besonderheiten bei WG-Typ D (Außen-GbR) .....	78
III. Schuldner der Miete .....	78
1. WG-Typ A (Untermiete) und B (Einzelverträge) .....	78
2. WG-Typ C (Gesamtschuld) .....	79
3. WG-Typ D (Außen-GbR) .....	79
IV. Leistung und Erfüllung .....	80
1. Leistung .....	80
2. Erfüllung; Regress .....	81
3. Leistung an Erfüllung statt .....	82
4. Aufrechnung .....	82
V. Mietzahlungspflicht bei persönlicher Verhinderung .....	83
VI. Verjährung; Verwirkung .....	84
VII. Zurückbehaltungsrecht .....	85
B. Miethöhe .....	85
I. Allgemeines .....	85
II. Mietpreisüberhöhung .....	86
III. Mietwucher .....	87
IV. Mietpreisbremse .....	88
1. Allgemeines, insb. Verfassungsmäßigkeit .....	88
2. Anwendbarkeit .....	89
3. Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt .....	91
4. Abschluss eines neuen Mietvertrags .....	92
5. Mietpreisgrenzen .....	92
a) 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	92
b) Modernisierungszuschlag .....	93
c) Vormiete .....	94
6. Auskunftspflichten des Vermieters .....	95
7. Rechtsfolgen beim Verstoß gegen die Mietpreisbremse .....	97
a) Unwirksamkeit der Mietpreisvereinbarung; Rückzahlungsanspruch .....	97
b) Besonderheiten der WG-Situation .....	98
V. Geförderter und preisgebundener Wohnraum .....	99
C. Mieterhöhung .....	100
I. Überblick .....	100
II. Vertragsvereinbarung .....	100
III. Staffelmiete .....	101
IV. Indexmiete .....	101
V. Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	102
1. Allgemeines .....	102
2. WG-typische Besonderheiten .....	103
VI. Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen .....	104

## Inhaltsverzeichnis

---

VII. Abwälzung der Mieterhöhung bei WG-Typ A (Untermiete) .....	105
D. Mietminderung .....	107
E. Betriebskosten .....	107
<b>§ 5 Mietsicherheiten</b> .....	109
A. Allgemeines .....	109
B. Vermieterpfandrecht .....	110
I. Anwendungsbereich .....	110
II. Gesicherte Forderung .....	110
III. Eingebrachte pfändbare Sachen des Mieters .....	111
IV. Erlöschen oder Ausübung des Vermieterpfandrechts .....	113
C. Die vertragliche Mietsicherheit .....	114
I. Anspruch auf Mietsicherheit .....	114
1. Schuldner .....	114
2. Arten .....	115
3. Höhe .....	116
4. Fälligkeit und Durchsetzung .....	117
5. Ergänzungs- oder Austauschpflicht .....	119
II. Gesicherte Forderung .....	119
III. Verwertung oder Rückgabe der Sicherheit .....	120
D. Wechsel auf Gläubiger- oder Vermieter-, Schuldner- oder Mieterseite ....	122
I. Vermieterpfandrecht .....	122
II. Vertragliche Mietsicherheit .....	123
1. Gläubigerwechsel und Vertragsübernahme auf Seiten des Vermieters .....	123
2. Veräußerung der Mietsache .....	123
3. Schuldner-/Mieterwechsel .....	124
E. Die Mietsicherheit in Zwangsvollstreckung und Insolvenz .....	124
I. Vermieterpfandrecht .....	125
II. Vertragliche Mietsicherheit .....	125
<b>§ 6 Betriebskosten</b> .....	127
A. Einführung .....	128
I. Bedeutung im Allgemeinen .....	128
II. Relevanz für Wohngemeinschaften .....	128
III. Gesetzliche Grundlagen .....	128
B. Begriffsbildung .....	129
I. Betriebskosten .....	129
1. Laufende Kosten .....	129
2. Konkrete Kosten .....	130
II. Abgrenzung zu anderen Kostenarten .....	130
1. Verwaltungskosten .....	130
2. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten .....	130
C. Ausgewählte Betriebskostenarten – § 2 BetrKV .....	131
I. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks – Nr. 1 .....	131
II. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs – Nr. 7 .....	131
III. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung – Nr. 8 .....	132
IV. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung – Nr. 9 ...	132
V. Kosten der Gartenpflege – Nr. 10 .....	132
VI. Kosten der Beleuchtung – Nr. 11 .....	133
VII. Kosten für den Hauswart – Nr. 14 .....	133
VIII. Sonstige Betriebskosten – Nr. 17 .....	134
D. Vereinbarung von Betriebskosten .....	134
I. Ausgangslage .....	134

II. Nettomiete .....	135
1. Vorauszahlung .....	135
2. Pauschale .....	137
III. Inklusivmiete .....	137
IV. Kombinationsmodelle .....	138
E. Abrechnungszeitraum, § 556 Abs. 3 S. 1 BGB .....	138
F. Die Abrechnung im Einzelnen .....	139
I. Rechtliche Einordnung .....	139
II. Form der Abrechnung .....	140
III. Inhaltliche Anforderungen .....	141
1. Formelle Richtigkeit .....	141
2. Inhaltliche Richtigkeit – insbesondere die Wahl des Umlageschlüssels .....	142
a) Zwingende Vorschriften .....	143
b) Fläche .....	143
c) Abrechnung nach Verbrauch .....	144
d) Personenanzahl .....	144
IV. Abrechnung bei Wechsel der Vertragsparteien .....	144
1. Problembeschreibung .....	144
2. Mieterwechsel .....	145
3. Vermieterwechsel .....	145
V. Abrechnungsfrist .....	146
VI. Ergebnis der Abrechnung .....	146
1. Nachforderung .....	146
2. Guthaben .....	148
G. Rechte des Mieters .....	148
I. Belegeinsicht .....	148
II. Einwendungen .....	149
G. Anhang .....	150
<b>§ 7 Versicherungen .....</b>	<b>153</b>
A. Einführung in das Privatversicherungsrecht .....	154
I. Rechtsquellen .....	154
II. Begriff der (Privat-)Versicherung .....	154
III. Der Versicherungsvertrag .....	155
IV. Regress .....	155
B. Der Vermieter als Versicherungsnehmer .....	156
I. Umlagefähigkeit von Versicherungsprämien .....	156
1. Grundlagen .....	156
2. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	157
3. Einzelfragen der Umlagefähigkeit .....	158
a) Sachversicherungen .....	158
b) Haftpflichtversicherungen .....	160
c) Private Versicherungen des Vermieters .....	160
II. Regressschutz des Mieters .....	161
C. Die Wohngemeinschaft und ihre Mitbewohner als Versicherungsnehmer .....	162
I. Haftpflichtversicherung .....	162
1. Deckungsbereich .....	162
2. Person des Dritten .....	163
a) Nahestehende Personen .....	164
b) Mehrheit von Versicherungsnehmern .....	164
c) Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Versicherungsnehmer .....	164
d) Mitversicherte Personen .....	164

3. Besonderheiten bei Sachschäden .....	165
a) Eigentum des Versicherungsnehmers .....	165
b) Eigentum und Besitz des Dritten .....	165
c) Eigentum des Geschädigten bei Besitz des Versicherungsnehmers .....	165
II. Hausratversicherung .....	167
1. Versicherte Gefahren .....	167
2. Versicherte Sachen .....	167
3. Häusliche Gemeinschaft .....	169
4. Vertragsgestaltungsmöglichkeiten und jeweilige Rechtsfolgen .....	170
a) Ein Mitbewohner als Versicherungsnehmer .....	170
b) Mehrheit von Versicherungsnehmern .....	172
c) WG als Versicherungsnehmer .....	173
d) Zusammentreffen von Einzelverträgen .....	173
5. Unterversicherung .....	173
6. Regressprivileg .....	175
<b>§ 8 Mietrechtliche Gewährleistung .....</b>	<b>177</b>
A. Einleitung .....	178
B. Die mietrechtliche Gewährleistung bei den einzelnen WG-Typen .....	178
I. WG-Typ C: Mietvertrag zwischen dem Vermieter und mehreren Mitbewohnern gemeinsam .....	178
1. Der Instandsetzungsanspruch nach § 535 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB ...	178
a) Der vertragliche Soll-Zustand der Mietsache .....	179
b) Der Ausschluss des Anspruchs .....	182
c) Die Geltendmachung des Erfüllungsanspruchs .....	184
2. Die Mietminderung nach § 536 BGB .....	185
a) Einheitliche Bestimmung des Mangels .....	186
b) Die Verteilung der Mietminderung im Innenverhältnis .....	186
3. Exkurs: Das Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB .....	186
4. Der Anspruch auf Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB .....	187
a) Erläuterung .....	187
b) Mitverschulden nach §§ 254 Abs. 2 S. 2, 278 BGB .....	188
5. Selbstvornahmerecht und Aufwendungsersatz nach § 536a Abs. 2 BGB .....	189
a) Das Verzugserfordernis .....	189
b) Die erforderliche Mahnung .....	191
6. Der Ausschluss der Mängelrechte bei Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mieters nach § 536b BGB .....	191
a) Überblick .....	191
b) Der Normzweck des § 536b BGB .....	192
c) Die Auswirkungen der Mangelkenntnis oder grob fahrlässigen Mangelunkennntnis einzelner Mieter auf die Mängelrechte der übrigen Mieter .....	193
d) Die Auswirkungen der Mangelkenntnis eines Mieters auf seine eigenen Mängelrechte und die Minderung .....	195
e) Keine analoge Anwendbarkeit von § 536b BGB .....	196
7. Die Vorschrift des § 536c BGB .....	196
a) Überblick .....	196
b) Pflichtenkreis des Mieters: Verpflichtung zur Anzeige nach § 536c Abs. 1 S. 1 BGB .....	197
c) Ergebnisse und konkrete Fallgestaltungen für die Wohngemeinschaft .....	198
d) Rechtsfolgen .....	201



II. WG-Typ A: Mietvertrag mit einem Mieter als Hauptmieter, der Untermietverträge mit seinen Mitbewohnern abschließt .....	202
1. Der Instandsetzungsanspruch nach § 535 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB ..	202
2. Die Mietminderung nach § 536 BGB .....	203
3. Die Ansprüche nach § 536a und der Ausschluss der Mängelrechte nach § 536b BGB .....	203
4. Die Vorschrift des § 536c BGB .....	204
III. WG-Typ D: Mietvertrag mit der Wohngemeinschaft als Außen-GbR ..	204
1. Der Instandsetzungsanspruch nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB .....	205
a) Der Ausschluss des Anspruchs .....	205
b) Die Geltendmachung des Erfüllungsanspruchs .....	205
2. Die Mietminderung nach § 536 BGB .....	206
3. Das Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB .....	206
4. Die Ansprüche nach § 536a Abs. 1, Abs. 2 BGB .....	207
5. Der Ausschluss der Mängelrechte bei Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mieters nach § 536b BGB .....	207
6. Die Vorschrift des § 536c BGB .....	208
<b>§ 9 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen .....</b>	<b>209</b>
A. Einleitung .....	209
B. Allgemeine mietrechtliche Regelungen .....	210
I. Erhaltungsmaßnahmen .....	210
1. Umfang und Grenzen .....	210
2. Erhaltungspflichtiger .....	210
a) Kleinreparaturen .....	211
b) Schönheitsreparaturen .....	211
II. Modernisierungsmaßnahmen .....	213
1. Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen .....	214
2. Folgen der Modernisierungsmaßnahmen .....	214
C. Besonderheiten bei Wohngemeinschaften .....	215
I. Erhaltungsmaßnahmen .....	215
1. WG Typ A (Untermiete) .....	215
2. WG Typ B (Einzelverträge) .....	215
3. WG Typ C (Gesamtschuld) .....	216
4. WG Typ D (Außen-GbR) .....	216
5. WG Typ E (Mitbewohner ohne Mietvertrag) .....	217
6. WG Typ F (Vermieter als Mitbewohner) .....	218
II. Modernisierungsmaßnahmen .....	218
1. WG Typ A (Untermiete) .....	218
2. WG Typ B (Einzelverträge) .....	220
3. WG Typ C (Gesamtschuld) .....	220
4. WG Typ D (Außen-GbR) .....	220
5. WG Typ E (Mitbewohner ohne Mietvertrag) .....	221
6. WG Typ F (Vermieter als Mitbewohner) .....	221
D. Zusammenfassung und Ergebnisse .....	222
<b>§ 10 Gebrauchsrechte und Nebenpflichten aus dem Mietverhältnis .....</b>	<b>223</b>
A. Einführung .....	224
B. Zum Gebrauch der Mietsache .....	225
I. Begriff .....	225
II. Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	226
III. Rechte von Vermieter und Mieter bei vertragswidrigem Gebrauch ...	227
1. Rechte des Vermieters .....	227
2. Rechte des Mieters .....	228

C. Erscheinungsformen von Wohngemeinschaften und ihre Auswirkungen auf den Rechte- und Pflichtenkanon der Mietparteien .....	228
D. Besondere Gebrauchsrechte, ihre Grenzen und Duldungspflichten .....	229
I. Unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	229
II. Lärm- und andere Geräuschentwicklungen .....	229
1. Allgemeines .....	229
2. WG-spezifische Probleme bei Lärm- und anderen Geräuschentwicklungen .....	230
III. Bauliche Veränderungen an der Mietsache .....	231
1. Allgemeines .....	231
2. WG-spezifische Probleme bei baulichen Veränderungen an der Mietsache .....	232
IV. Gewerblicher Gebrauch .....	233
1. Allgemeines .....	233
2. WG-spezifische Probleme beim gewerblichen Gebrauch .....	234
V. TV- und Radioempfang .....	235
1. Allgemeines .....	235
2. WG-spezifische Probleme bei TV- und Radioempfang .....	237
VI. Nutzung von Gemeinschaftsflächen und -räumen; Gartennutzung ....	238
1. Allgemeines .....	238
2. WG-spezifische Probleme bei der Nutzung von Gemeinschaftsflächen und -räumen; Gartennutzung .....	239
VII. Tierhaltung .....	241
1. Allgemeines .....	241
2. WG-spezifische Probleme bei der Tierhaltung .....	242
VIII. Rauchen .....	243
1. Allgemeines .....	243
2. WG-spezifische Probleme beim Rauchen .....	244
IX. Musizieren .....	246
1. Allgemeines .....	246
2. WG-spezifische Probleme beim Musizieren .....	247
E. Sonstige Nebenpflichten aus dem Mietverhältnis .....	248
I. Vor- und nachvertragliche Rechte und Pflichten .....	248
1. Allgemeines .....	248
2. WG-spezifische Besonderheiten bei vor- und nachvertraglichen Rechten und Pflichten .....	249
II. Obhuts- und Anzeigepflichten des Mieters .....	250
1. Allgemeines .....	250
2. WG-spezifische Besonderheiten bei Obhuts- und Anzeigepflichten des Mieters .....	250
III. Fürsorge-, Aufklärungs- und andere Nebenpflichten des Vermieters ..	252
1. Allgemeines .....	252
2. WG-spezifische Besonderheiten bei Fürsorge-, Aufklärungs- und anderen Nebenpflichten des Vermieters .....	254
IV. Wegnahmerecht nach §§ 539 Abs. 2, 552 BGB .....	254
1. Allgemeines .....	254
2. WG-spezifische Besonderheiten beim Wegnahmerecht nach §§ 539 Abs. 2, 552 BGB .....	256
V. Zutritt des Vermieters zur Wohnung .....	257
1. Allgemeines .....	257
2. WG-spezifische Besonderheiten beim Zutritt des Vermieters zur Wohnung .....	258

<b>§ 11 Verhältnis von Nichtvertragspartnern zum Vermieter</b>	259
A. Einleitung	259
B. Ansprüche von Nichtvertragspartnern gegen den Vermieter	260
I. Vertrag zugunsten Dritter	260
1. Abgrenzung	260
2. Ansprüche des Dritten	261
3. Obliegenheiten; Gestaltungsrechte; Ansprüche gegen den Nutzer	261
II. Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter	262
1. Allgemeines	262
2. Leistungsnähe	263
3. Gläubignähe/Einbeziehungsinteresse	263
4. Erkennbarkeit	263
5. Schutzbedürftigkeit	264
III. Deliktische Haftung des Vermieters	264
C. Ansprüche des Vermieters gegen Nichtvertragspartner oder aufgrund des Verhaltens von Nichtvertragspartnern	265
I. Beschädigung der Mietsache	265
1. Ansprüche gegen den Dritten	265
2. Ansprüche gegen den Mieter, insbesondere Verschuldenszurechnung	265
II. Negatorischer Anspruch des Vermieters gegen Nichtvertragspartner	267
<b>§ 12 Rechtsnachfolge auf Seiten des Vermieters</b>	269
A. Vorüberlegungen zur Rechtsnachfolge und Problemstellung	270
I. Einzel- und Gesamtrechtsnachfolge	270
II. Relevanz	271
B. Einzelrechtsnachfolge und Eintritt in das Mietverhältnis	271
I. Eintritt in bestehende Mietverträge – § 566 BGB Voraussetzungen und Umfang	271
1. Allgemeines	271
2. Voraussetzungen	272
a) Wohnraum	272
b) Vermietung	273
c) Veräußerung von dem Vermieter an einen Dritten	273
d) Nach Überlassung an den Mieter	273
3. Rechtsfolge	274
II. Folgefragen	276
1. Ausgangspunkt	276
2. Gutglaubensschutz	276
3. Schicksal des (Alt-)Mietverhältnisses	276
a) Grundsatz	276
b) Verhältnis zwischen den Mietern	277
4. Folgen der Rückabwicklung	278
5. Veräußerung an Personenmehrheiten	278
III. Einzelfragen im Zusammenhang mit § 566 BGB – WG-Typen	279
1. WG-Typ B (Einzelverträge)	279
2. WG-Typ A (Untermiete)	280
3. WG-Typ C (Gesamtschuld)	280
4. WG-Typ D (Außen-GbR)	280
5. WG-Typ E (Mitbewohner ohne Mietvertrag)	281
6. WG-Typ F (Eigentümer als Mitbewohner)	281
IV. Besonderheiten und erweiternde Anwendung des § 566 BGB	282
1. Grundsatz der Identität von Vermieter und Eigentümer	282

## Inhaltsverzeichnis

---

2. Veräußerungstatbestände bei mehreren Vermietern .....	283
3. Miteigentum .....	283
C. Einzelrechtsnachfolge und das Vorkaufsrecht gem. § 577 BGB .....	285
I. Mietervorkaufsrecht nach § 577 BGB .....	285
1. Allgemeines .....	285
2. Voraussetzungen .....	285
3. Rechtsfolgen .....	289
a) Ausübung .....	289
b) Umfang .....	289
c) Haftung .....	290
II. Folgefragen .....	290
III. Einzelfragen im Zusammenhang mit den WG-Typen .....	292
1. WG-Typ B (Einzelverträge) .....	292
2. WG-Typ A (Untermiete) .....	293
3. WG-Typ C (Gesamtschuld) .....	293
4. WG-Typ D (Außen-GbR) .....	294
5. WG-Typ E (Mitbewohner ohne Mietvertrag) .....	294
6. WG-Typ F (Eigentümer als Mitbewohner) .....	294
D. Gesamtrechtsnachfolge .....	294
I. Überblick .....	294
II. Eintritt in das Mietverhältnis .....	295
III. Vorkaufsrecht nach § 577 BGB .....	295
E. Praktische Fragen der Rechtsnachfolge .....	295
I. Disponibilität .....	295
II. Nachweis der Rechtsnachfolge .....	296
1. Nachweis .....	296
2. Wissenszurechnung .....	296
F. Gestaltungshinweise .....	297
I. Ablauf eines notariellen Übertragungsvertrages .....	297
II. Gestaltungshinweise in Bezug auf den Mietvertrag .....	298
III. Gestaltungshinweise in Bezug auf den Übertragungsvertrag .....	299
<b>§ 13 Rechtsschutz gegen unzulässige Maßnahmen des Vermieters .....</b>	<b>301</b>
A. Einführung .....	302
B. Rechtsgrundlagen von Abwehrrechten .....	302
I. Abwehrrechte aus Vertrag .....	302
1. Grundlagen .....	302
2. Sachliche Reichweite .....	303
3. Auswirkungen .....	304
a) Gebot der Interessenabwägung .....	304
b) Insbesondere: Betretung und Besichtigung durch Vermieter .....	304
4. Sonderfall: WG-Mitglied als Vermieter .....	307
II. Abwehrrechte aus nachvertraglicher oder vertragsähnlicher Rechtsbeziehung .....	308
III. Abwehrrechte aus sonstigen Rechtsgrundlagen .....	308
1. Besitz .....	309
a) Grundlagen .....	309
b) Verbotene Eigenmacht .....	310
c) Weitere Einzelfälle .....	312
2. Hausrecht .....	313
3. Notwehr .....	313
a) Einordnung .....	313

b) Notwehrlage .....	314
c) Notwehrfähige Rechtsgüter des Mieters .....	314
4. Selbsthilfe .....	315
5. Weitere Rechtsgrundlagen? .....	315
C. Durchsetzung der Abwehrrechte .....	316
I. Instrumente der Abwehr .....	316
1. Leistungsklage .....	316
a) Beispiele für Leistungsklagen .....	316
b) Unterlassungsklagen .....	317
c) Besondere Formen der Leistungsklage .....	317
2. Feststellungsklage .....	318
3. Einstweiliger Rechtsschutz .....	318
a) Sicherungsverfügung .....	319
b) Leistungsverfügungen .....	319
c) Besonderheiten bei § 940a ZPO .....	320
4. Vollstreckungsrechtliche Rechtsbehelfe .....	321
a) Vollstreckungsabwehrklage .....	322
b) Erinnerung .....	323
c) Sofortige Beschwerde .....	324
5. Behördliche (polizeiliche) Hilfe .....	324
II. Aktivlegitimation und Prozessführungsbefugnis .....	325
III. Ersatzfähigkeit von Rechtsverfolgungskosten .....	325

## 3. Kapitel. Das Innenleben der Wohngemeinschaft

<b>§ 14 Innenordnung von Wohngemeinschaften .....</b>	<b>327</b>
A. Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	327
B. Innen- und Außengesellschaft .....	329
C. Beitragspflichten .....	331
I. Mietsicherheit .....	332
II. Mietanteil .....	332
III. Haushaltsführung .....	333
1. Kollektive Haushaltspflichten .....	333
2. Individuelle Haushaltspflichten .....	334
3. Vergemeinschaftete Haushaltspflichten .....	334
4. Übertragung auf Dritte .....	334
D. Rücksichtnahmepflichten .....	335
I. Grundlagen .....	335
II. Ruhezeit, Gäste und Feiern .....	336
III. Rauchen .....	337
IV. Privatsphäre .....	337
V. Tierhaltung .....	338
E. Geschäftsführung .....	338
I. Inhalt .....	338
II. Grenzen .....	339
III. Kostenerstattung und Innenausgleich .....	340
IV. Information und Rechnungslegung .....	341
V. Inkurs: WG-Kasse und WG-Konto .....	342
F. Haftung .....	343
G. Anhang: Checkliste zur Innenordnung einer Wohngemeinschaft .....	344

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>§ 15 Einbringung und Anschaffung von Sachen zur gemeinsamen</b>	
<b>Nutzung</b>	345
A. Einführung	345
B. Einbringung und Anschaffung durch die Mitbewohner	346
I. Einbringung durch einen Mitbewohner	347
1. Sacheinlage als Beitrag	347
a) Einlagen und Beiträge	347
b) Eigentumsverhältnisse	347
2. Grundlagen und Spezifika der Vertragsgestaltung	350
a) Grundlagen	350
b) Gesellschaftsvertragliche Regelung	350
II. Anschaffung durch die Mitbewohner	356
1. Eigentumsverhältnisse	356
a) Eigentum der GbR	356
b) Gesamthandseigentum	356
c) Eigentum des Mitbewohners	357
2. Gesellschaftsvertragliche Ebene	357
a) Nutzungsverhältnisse	357
b) Verletzung von Sorgfalts- und Treuepflichten	358
c) Reparatur- und laufende Kosten	358
d) Verteilung der Sachgefahr	358
e) Verbleib oder Rückgabe bei Ausscheiden	359
C. Bereitstellung durch Vermieter	359
I. Mietrechtliche Ebene	359
1. Vom Vermieter gestellte Sache	359
2. Rechte und Pflichten der Parteien	360
a) Allgemein	360
b) Gebrauchsüberlassung und Instandhaltung	360
c) Mietminderung, Mängelanzeige und Gewährleistung	361
d) Beendigung des Mietverhältnisses	361
II. Gesellschaftsvertragliche Ebene	362
<b>§ 16 Hausrecht in der Wohngemeinschaft</b>	363
A. Einführung	363
B. Grundlagen	364
I. Geschichte und Doppelnatur	364
II. Hausrecht, Hausverbot und Hausverweis	365
III. Rechtliche Grundlage und Träger des Hausrechts	366
IV. Vereinbarungen über das Hausrecht	367
V. Einschränkungen des Hausrechts	367
C. Das Hausrecht des Vermieters	368
I. Besitzverhältnisse	368
II. Vermieter und Mieter	368
III. Gäste des Mieters	369
IV. Betretungs- und Besichtigungsrechte des Vermieters	370
D. Das Hausrecht der WG-Bewohner	371
I. Besitzverhältnisse	371
II. Das Hausrecht untereinander	372
III. Das Hausrecht gegenüber Dritten	373
IV. Das Hausrecht gegenüber Gästen	373
1. Duldungspflichten und Interessenabwägung	373
2. Verhältnismäßigkeit	374

3. Soziale Prägung der WG .....	375
4. Zweck des Besuchs .....	375
E. Hausfriedensbruch .....	376
I. Tatbestand und Rechtswidrigkeit .....	376
II. Strafantrag .....	377
F. Die Durchsetzung des Hausrechts .....	377
I. Zivilrechtliche Durchsetzung .....	377
1. Gerichtliche Durchsetzung .....	377
2. Notwehr .....	378
II. Polizeirechtliche Durchsetzung .....	379
<b>§ 17 Internetanschluss und Haftung .....</b>	<b>381</b>
A. Wohngemeinschaften und das gesellschaftliche Bedürfnis nach Internetzugang .....	382
B. Gang der Darstellung .....	384
C. Übersicht Haftungskonzepte .....	384
I. Täterhaftung .....	384
II. Teilnehmerhaftung .....	385
III. Störerhaftung und Sperranspruch .....	385
D. Der Internetanschlusshaber als Störer .....	387
I. Aufsichts-, Überwachungs- und Belehrungspflichten innerhalb familiärer Beziehungen .....	387
II. Aufsichts-, Überwachungs- und Belehrungspflichten außerhalb familiärer Beziehungen .....	388
III. Zwischenfazit .....	388
IV. Anhaltspunkte für Rechtsverletzungen .....	389
V. Netzsperrn .....	389
E. Der Internetanschlusshaber als Täter .....	390
F. Rechtsschutzmöglichkeiten .....	392
G. Regelungsobliegenheiten .....	392
<b>§ 18 Eintritt, Ausscheiden und Wechsel von Mitbewohnern .....</b>	<b>395</b>
A. Allgemeines .....	396
B. Typendifferenzierung .....	397
I. Wohngemeinschaften mit privilegierter Zentralfigur .....	397
II. Wohngemeinschaften mit gleichrangigen Mitbewohnern .....	397
III. Sonderfall: Der Vermieter als entscheidungsbefugter Dritter .....	398
IV. Atypische Fälle: Auseinanderfallen von Innen- und Außenverhältnis ..	398
C. Ausscheiden .....	398
I. Personengesellschaftsrechtliche Grundsätze .....	398
II. Zeitablauf .....	399
1. Wohngemeinschaften mit privilegierter Zentralfigur oder entscheidungsbefugtem Vermieter .....	399
2. Wohngemeinschaften mit gleichrangigen Mitbewohnern .....	400
III. Kündigung .....	401
1. Wohngemeinschaften mit privilegierter Zentralfigur oder entscheidungsbefugtem Vermieter .....	401
2. Wohngemeinschaften mit gleichrangigen Mitbewohnern .....	402
a) Kündigung durch den einzelnen Mitbewohner .....	402
b) Ausschluss eines einzelnen Mitbewohners .....	403
IV. Aufhebungsvertrag .....	403
V. Insolvenz .....	404

VI. Rechtsfolgen .....	404
1. Wohngemeinschaften mit privilegierter Zentralfigur oder entscheidungsbefugtem Vermieter .....	404
2. Wohngemeinschaften mit gleichrangigen Mitbewohnern .....	405
a) Gesamtschuldner (WG-Typ C) .....	405
b) Außen-GbR (WG-Typ D) .....	407
D. Eintritt .....	407
I. Personengesellschaftsrechtliche Grundsätze .....	407
II. Wohngemeinschaften mit privilegierter Zentralfigur oder entscheidungsbefugtem Vermieter .....	408
1. Eintritt einer weiteren privilegierten Zentralfigur .....	408
2. Eintritt eines weiteren einfachen Mitbewohners .....	408
III. Wohngemeinschaften mit gleichrangigen Mitbewohnern .....	409
1. Innenverhältnis .....	409
2. Außenverhältnis .....	410
a) Außen-GbR (WG-Typ D) .....	410
b) Gesamtschuldner (WG-Typ C) .....	410
c) Rechtsfolgen .....	410
E. Mitbewohnerwechsel .....	411
I. Personengesellschaftsrechtliche Grundsätze .....	411
II. Wohngemeinschaften mit privilegierter Zentralfigur oder entscheidungsbefugtem Vermieter .....	411
1. Wechsel der privilegierten Zentralfigur .....	411
2. Wechsel einfacher Mitbewohner .....	412
a) Doppelvertrag .....	412
b) Vertragsübernahme .....	412
III. Wohngemeinschaften mit gleichrangigen Mitbewohnern .....	413
1. Innenverhältnis .....	413
2. Außenverhältnis .....	413
a) Außen-GbR (WG-Typ D) .....	413
b) Gesamtschuldner (WG-Typ C) .....	414
3. Rechtsfolgen .....	414
F. Tod eines Mitbewohners .....	415
I. Personengesellschaftsrechtliche Grundsätze .....	415
II. Wohngemeinschaften mit privilegierter Zentralfigur oder entscheidungsbefugtem Vermieter .....	416
1. Außenverhältnis .....	416
2. Innenverhältnis .....	416
3. Rechtsfolgen .....	417
III. Wohngemeinschaften mit gleichrangigen Mitbewohnern .....	418
1. Gesamtschuldner .....	418
a) Außenverhältnis .....	418
b) Innenverhältnis .....	418
2. Außen-GbR .....	419
<b>§ 19 Zwangsvollstreckung durch Gläubiger eines Mitbewohners und Verbraucherinsolvenz .....</b>	<b>421</b>
A. Zwangsvollstreckung durch Gläubiger eines Mitbewohners .....	421
I. Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung .....	421
II. Vollstreckung in Haushaltsgegenstände .....	423
1. Richtiger Vollstreckungsschuldner .....	423
2. Betreten und Durchsuchen der Wohnung .....	423
3. Vollstreckung wegen Geldforderungen in Haushaltsgegenstände ...	425



4. Zwangsvollstreckung zur Herausgabe von Sachen .....	428
5. Zwangsvollstreckung bei Miteigentum der Mitbewohner .....	428
III. Pfändung des GbR-Gesellschaftsanteils .....	429
IV. Zwangsversteigerung der Wohnung .....	430
B. Auswirkungen der Verbraucherinsolvenz eines Mitbewohners auf die WG .....	431
I. Das Verbraucherinsolvenzverfahren im Überblick .....	431
II. Allgemeine Wirkungen der Verbraucherinsolvenz .....	431
1. Vollstreckungsverbot und Befriedigung aus der Insolvenzmasse ....	431
2. Besonders gesicherte Gläubiger .....	432
III. Auswirkungen auf den Mietvertrag über die Wohnung .....	433
1. Der Schuldner als Mieter .....	433
a) Keine Kündigung durch den Insolvenzverwalter .....	433
b) Kündigung durch den Vermieter .....	434
2. Der Schuldner als Vermieter .....	435
IV. Kautions .....	437
1. Der Schuldner als Mieter .....	437
2. Der Schuldner als Vermieter .....	438
V. Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft .....	438
VI. Auflösung der GbR durch die Verbraucherinsolvenz .....	440

#### **4. Kapitel. Die Beendigung der Wohngemeinschaft**

<b>§ 20 Die Beendigung des Mietverhältnisses der Wohngemeinschaft .....</b>	<b>443</b>
A. Einführung .....	444
B. Kündigung .....	444
I. Kündigung durch den Vermieter .....	445
1. Formelle Anforderungen an die Kündigung .....	445
a) Kündigungsberechtigter .....	445
b) Adressaten der Kündigung .....	445
c) Formerfordernis .....	448
d) Pflicht zur Angabe der Kündigungsgründe .....	449
2. Ordentliche Kündigung .....	449
a) Erfordernis eines berechtigten Interesses .....	449
b) Kündigungsfrist .....	453
c) Kündigungsschutz wegen sozialer Härte .....	454
3. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund .....	456
a) Wegen unbefugter Überlassung von Räumlichkeiten an einen unbefugten Mitbewohner .....	457
b) Störung des Hausfriedens .....	458
c) Zahlungsverzug .....	459
II. Kündigung durch die Wohngemeinschaft beziehungsweise die Mitglieder der Wohngemeinschaft .....	462
1. Formelle Anforderungen an die Kündigung .....	462
a) Kündigungsberechtigter .....	462
b) Anspruch gegen die Mitbewohner auf Zustimmung zur Kündigung .....	463
c) Pflicht zur Angabe der Kündigungsgründe .....	464
2. Ordentliche Kündigung .....	464
3. Außerordentliche Kündigung .....	465
a) Vorenthaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB) .....	465
b) Erhebliche Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB) .....	466
c) Sonderkündigungsrechte aus § 555e BGB und § 561 BGB .....	467

C. Zeitablauf .....	467
D. Mietaufhebungsverträge .....	468
E. Sonderfälle .....	469
I. Die Auflösung der Mieter-Außen-GbR .....	469
II. Todesfälle .....	469
1. Tod eines Mitbewohners bei WG-Typ D (Außen-GbR) .....	469
2. Tod des Alleinmieter-Mitbewohners .....	470
3. Tod eines Mitmieters bei Mietermehrheit .....	470
III. Überlassung der Ehewohnung nach § 1568a BGB .....	471
IV. Insolvenz .....	472
1. Insolvenz eines Mitbewohners .....	472
2. Insolvenz des Vermieters .....	472
V. Begründung von Wohnungseigentum an der Wohnung .....	472
VI. Rechtsnachfolge aufseiten des Vermieters .....	473
F. Rechtsfolgen der Beendigung des Mietverhältnisses .....	473
I. Nachvertragliche Ansprüche der Mieterseite .....	473
II. Nachvertragliche Ansprüche der Vermieterseite .....	474
1. Rückgabepflicht .....	474
2. Entschädigung für verspätete Rückgabe .....	474
3. Vornahme von Schönheitsreparaturen .....	475
III. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses .....	475
<b>§ 21 Rückgabeanprüche und Räumung bei Wohngemeinschaften .....</b>	<b>477</b>
A. Überblick .....	478
B. Ansprüche des Vermieters auf Rückgabe und Räumung .....	478
I. Rückgabepflicht des Mieters gemäß § 546 Abs. 1 BGB .....	478
1. Grundlagen .....	478
2. Gläubiger .....	479
3. Schuldner .....	479
4. Zeitpunkt der Rückgabe .....	480
5. Inhalt des Anspruchs .....	482
a) Besitzverschaffung durch Schlüsselübergabe .....	482
b) Räumung .....	483
c) Reinigung .....	484
d) Schönheitsreparaturen .....	484
6. Annex: Übergabeprotokoll .....	485
II. Rückgabepflicht Dritter gemäß § 546 Abs. 2 BGB .....	485
1. Grundlagen .....	485
2. Voraussetzungen .....	486
a) Gebrauchsüberlassung an Dritten .....	486
b) Beendigung des (Haupt-)Mietverhältnisses .....	487
c) Rückforderungserklärung .....	487
3. Inhalt der Rückgabepflicht .....	487
III. Vindikation (§ 985 BGB) .....	488
C. Zwangsweise Durchsetzung der Ansprüche .....	489
I. Handlungsmöglichkeiten des Vermieters .....	489
II. Voraussetzungen der Zwangsräumung .....	490
1. Überblick .....	490
2. Vollstreckungstitel .....	490
a) Räumungsklage .....	490
b) Einstweilige Verfügung gegen Dritte nach § 940a Abs. 2 ZPO .....	492

3. Vollstreckungsschutz .....	493
a) Räumungsfrist nach § 721 ZPO .....	493
b) Maßnahmen nach § 765a ZPO .....	494
III. Durchführung der Zwangsräumung .....	495
1. Räumungsvollstreckung nach § 885 ZPO .....	495
2. Praktische Probleme und „Berliner Räumung“ .....	495
3. Lösung des Gesetzgebers: § 885a ZPO .....	496
<b>§ 22 Auflösung und Auseinandersetzung von Wohngemeinschaften .....</b>	<b>499</b>
A. Problemstellung .....	500
I. Praktische Probleme der Auflösung und Auseinandersetzung von Wohngemeinschaften .....	500
II. Rechtliche Probleme der Auflösung und Auseinandersetzung von Wohngemeinschaften .....	500
B. Auflösungsgründe bei GbR .....	501
I. Überblick .....	501
II. Kündigung .....	501
1. Kündigungsrecht .....	502
2. Kündigung des Mietverhältnisses .....	502
3. Beschränkung des gesellschaftsrechtlichen Kündigungsrechts .....	503
III. Tod .....	503
IV. Insolvenz eines Gesellschafters .....	504
V. Insolvenz der Gesellschaft selbst .....	505
VI. Zweckerreichung und Auflösungsbeschluss .....	505
VII. Wirkungen der Auflösung .....	506
C. Fortsetzung der Gesellschaft aufgrund einer Fortsetzungsklausel .....	506
D. Ad-hoc-Fortsetzung durch Gesellschafterbeschluss .....	508
E. Ablauf von Auflösung und Auseinandersetzung der GbR .....	508
I. Schritte der Auflösung einer Außen-GbR .....	509
1. Beendigung aller schwebenden Geschäfte .....	509
2. Rückgabe der zur Nutzung überlassenen Gegenstände .....	509
3. Tilgung der Schulden der Gesellschaft .....	510
4. Rückzahlung der Einlagen .....	511
5. Verteilung des Gesellschaftsvermögens / Nachschüsse .....	511
6. Vollbeendigung .....	512
II. Auseinandersetzung der Innen-GbR .....	512
III. Praktische Umsetzung der Vorgaben zur Auseinandersetzung .....	512
F. Zusammenfassende Differenzierung nach WG-Typen .....	512
I. WG-Typ A .....	512
II. WG-Typ B .....	513
III. WG-Typ C .....	513
IV. WG-Typ D .....	513
V. WG-Typ E .....	514
VI. WG-Typ F .....	514

## **5. Kapitel. Sonderformen der Wohngemeinschaft**

<b>§ 23 Zusammenwohnen in nichtehelicher Lebensgemeinschaft .....</b>	<b>515</b>
A. Die nichteheliche Lebensgemeinschaft .....	516
B. Rechtsgrundlage des Zusammenwohnens in nichtehelicher Lebensgemeinschaft .....	518
I. Verhältnis zum Vermieter .....	519
1. Mietvertrag mit beiden Partnern .....	519
2. Mietvertrag mit einem der Partner .....	519

II. Innenordnung zwischen den Lebensgefährten .....	521
1. Meinungsstand .....	521
2. Die Voraussetzungen der Begründung einer Innen-GbR .....	522
C. Besonderheiten bei der Wohnungsvermittlung .....	523
I. Persönliche Kongruenz des abgeschlossenen Mietvertrages .....	523
II. Ausschluss des Provisionsanspruchs nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermG ..	524
D. Eintritt und Wechsel von Mitbewohnern .....	524
I. Aufnahme des Lebensgefährten in bestehende WG .....	524
II. Aufnahme Dritter in die Wohnung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft .....	524
E. Mietzahlungen .....	525
I. Mietvertrag mit beiden Partnern .....	525
II. Mietvertrag mit einem der Partner/Wohneigentum .....	525
F. Besitz und Eigentum an Haushaltsgegenständen .....	526
I. In den Haushalt eingebrachte Gegenstände .....	526
II. Während des Zusammenlebens erworbene Gegenstände .....	526
G. Unterhaltungspflichten .....	528
H. Haftungsfragen .....	528
I. Haftung der Partner untereinander .....	529
II. Mietvertrag als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter .....	529
I. Zwangsvollstreckung .....	529
I. Räumungsvollstreckung .....	529
II. Zwangsvollstreckung in bewegliches Vermögen .....	530
J. Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft durch Trennung .....	530
I. Rechtliches Schicksal der Wohnung .....	530
1. Beide Partner sind Mieter .....	530
2. Ein Partner ist Mieter oder Eigentümer .....	532
3. Abweichende Wohnungszuweisung? .....	532
II. Eigentum an Haushaltsgegenständen .....	533
1. Grundsätze .....	533
2. Haustiere .....	533
III. Ausgleich unentgeltlicher Leistungen .....	533
1. Entwicklung .....	534
2. Grundsätze .....	535
a) Rechtsgrund unentgeltlicher Leistungen .....	535
b) Herausgabe der Bereicherung (condictio ob rem – § 812 Abs. 1 S. 2 Var. 2 BGB .....	536
c) (Teil-)Rückgewähr der Leistung (§§ 313 Abs. 1, 3, 323, 346 Abs. 1 BGB) .....	536
3. Einzelne Zuwendungen .....	537
a) Mietzahlungen und Darlehensraten .....	537
b) Finanzierung von Haushaltsgegenständen und Wohneigentum ..	538
c) Arbeitsleistungen zur Renovierung der Wohnung .....	539
K. Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft durch Tod eines Part- ners .....	539
I. Weiterwohnen des überlebenden Partners .....	539
1. Mietwohnung .....	539
2. Wohneigentum .....	540
II. Ausgleich unentgeltlicher Zuwendungen .....	540
1. Tod des Zuwendenden .....	540
2. Tod des Zuwendungsempfängers .....	541

<b>§ 24 Couchsurfing, Airbnb und andere Formen der kurzfristigen</b>	
<b>Gebrauchsüberlassung</b> .....	543
A. Praktische Relevanz der kurzfristigen Gebrauchsüberlassung .....	544
B. Voraussetzungen der Zulässigkeit der Gebrauchsüberlassung einer Miet-	
wohnung an Nichtmieter .....	545
I. Grundsatz der Unzulässigkeit der Gebrauchsüberlassung durch den	
Mieter .....	545
II. Vorbehalt der Erlaubnis des Vermieters .....	545
1. Erlaubnispflichtigkeit der Gebrauchsüberlassung .....	545
a) Abgrenzung: „Dritte“ und „Gäste“ .....	545
b) Einschränkung des Vermieterinteresses bei der WG: Eher Gäste	
als Dritte in einer WG? .....	547
c) Keine Relevanz der verwendeten Terminologie „Gast“ und	
„Gastgeber“ .....	548
2. Anspruch auf Erlaubniserteilung .....	548
a) Wirkung des bestehenden Anspruchs gegen den Vermieter .....	548
b) Voraussetzungen des Anspruchs auf Erteilung der Erlaubnis .....	548
3. Umfang der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung .....	550
a) Inhaltlicher Bezugspunkt der Erlaubnis .....	550
b) Einschränkungen durch Zweckentfremdungsverbote .....	551
III. Notwendigkeit der Zustimmung der anderen Mitbewohner zur	
partiellen Gebrauchsüberlassung .....	553
C. Folgen unberechtigter Untervermietung .....	554
I. Unterlassungsverlangen des Vermieters .....	554
II. Kündigung des Mietverhältnisses .....	554
1. Möglichkeit der Kündigung .....	554
a) Kündigungsgrund: unbefugte Untervermietung .....	554
b) Kündigungsgrund: nachhaltige Störung des Hausfriedens .....	554
c) Kündigungsempfänger .....	555
2. Erfordernis der vorherigen Abmahnung .....	555
III. (Keine) Pflicht zur Herausgabe der Untermiete .....	556
D. Der Gastgeber als Unternehmer .....	558
I. Informationspflichten im Fernabsatz .....	558
II. Vertragsschluss außerhalb des Internets .....	559
E. Steuerrechtliche Aspekte der Untervermietung .....	559
F. Ergebnisse .....	561
<b>§ 25 Wohngemeinschaften in Eigentumswohnungen</b> .....	563
A. Grundlagen .....	564
I. Wohngemeinschaft – Versuch einer Begriffsbildung .....	564
1. Zusammenwohnen im Rahmen familienrechtlicher	
Statusverhältnisse .....	565
2. Zusammenwohnen im Rahmen öffentlich-rechtlicher	
Statusverhältnisse .....	566
3. Zusammenwohnen jenseits von Statusverhältnissen .....	566
4. Wohngemeinschaft als Rechtsbegriff .....	566
II. Wohnungseigentum als Rechtsbegriff .....	567
III. Die Wohngemeinschaft im Wohnungseigentum .....	569
B. Rechtsverhältnisse .....	569
I. Die Wohnungseigentümer untereinander und ihr Verhältnis zu Dritten	
1. Die Wohnungseigentümergeinschaft als (teil-)rechtsfähiger	
Verband .....	571
a) Teilrechtsfähigkeit .....	571

## Inhaltsverzeichnis

---

b) Verwaltungsvermögen .....	571
c) Wahrnehmungskompetenzen .....	573
d) Haftungsverfassung .....	573
2. Die Wohnungseigentümer als (Bruchteils-)Gemeinschaft .....	574
II. Die Wohngemeinschaft zum überlassenden Wohnungseigentümer .....	575
III. Die Wohngemeinschaft zu den anderen Wohnungseigentümern .....	575
IV. Die Wohngemeinschaft zu der (teil-)rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft .....	577
V. Die Wohngemeinschaft zu den Bewohnern anderer Eigentumswohnungen .....	578
C. Die Vermietung von Wohnungseigentum .....	579
D. Das vermietete Wohnungseigentum .....	580
I. Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	580
II. Mietgewährleistung, Sekundärrechte .....	581
III. Barrierefreiheit (§ 554a BGB) .....	582
IV. Die wohnungseigentumsrechtliche Verwalterabrechnung und die mietrechtliche Betriebskostenabrechnung .....	582
1. Grundsätze der Verwalterabrechnung .....	583
2. Unterschiede zur Betriebskostenabrechnung .....	584
a) Umlageschlüssel .....	584
b) Abrechnungszeitraum, Abrechnungszeitpunkt .....	584
c) Abfluss- und Leistungsprinzip .....	584
3. Spezifika einzelner Abrechnungsposten .....	585
a) Grundsteuer .....	585
b) Heizkosten .....	585
4. Folgen für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung .....	586
5. Insbesondere Wohngemeinschaften .....	587
6. Belege und Einsichtsrecht .....	588
7. Gestaltungsmöglichkeiten .....	589
a) Gemeinschaftsordnung .....	589
b) Mietverhältnis .....	590
c) insbesondere Wohngemeinschaften .....	591
d) Verwaltervertrag .....	591
<b>§ 26 Multinationale Wohngemeinschaften – Anwendbares Recht und     internationale Zuständigkeit .....</b>	<b>593</b>
A. Einleitung .....	594
B. Anwendbares Recht .....	594
I. Mietvertrag .....	594
1. Mietstatut .....	594
a) Allgemeines Mietstatut .....	594
b) Kurzfristige Mietverhältnisse .....	595
c) Engere Verbindung .....	596
2. Rechtswahl .....	597
a) Grundsatz .....	597
b) Reine Inlandssachverhalte .....	598
c) Binnenmarkt-Sachverhalte .....	599
3. Reichweite des Mietvertragsstatuts .....	599
a) Form des Mietvertrags .....	599
b) Umfang und Beendigung des Mietvertrags .....	601
c) Dingliche und quasi-dingliche Wirkungen .....	601
d) Eingriffsnormen .....	602

II. Die WG als Gesellschaft .....	604
1. Das Gesellschaftsstatut .....	604
2. Innengesellschaft .....	605
3. Außengesellschaft .....	606
III. Verhältnis zu Dritten .....	606
1. Verträge mit der WG .....	606
2. Deliktische Rechtsverletzungen in der WG .....	608
C. Internationale Zuständigkeit .....	609
I. Rechtsstreitigkeiten aus dem Mietvertrag .....	609
1. Ausschließliche Zuständigkeit, Art. 24 Nr. 1 S. 1 EuGVVO .....	609
2. Zusätzlicher Gerichtsstand bei kurzfristigen Mietverhältnissen, Art. 24 Nr. 1 S. 2 EuGVVO .....	610
II. Sonstige Rechtsstreitigkeiten .....	610
1. Allgemeiner Gerichtsstand: Wohnsitz .....	611
2. Besondere Zuständigkeiten .....	612
3. Verbrauchergerichtsstand .....	612
<b>§ 27 Wohngemeinschaften als Bedarfsgemeinschaften .....</b>	<b>615</b>
A. Einführung .....	615
B. Ausgangssituation .....	616
C. Die Bedarfsgemeinschaft .....	618
I. Sozialrechtliche Bedeutung und Herkunft .....	618
II. Voraussetzungen .....	619
1. Person vs. Partner .....	620
a) Ausschließlichkeit .....	621
b) Möglichkeit der Heirat .....	622
2. Zusammenleben in einem Haushalt .....	622
a) Zusammenleben .....	623
b) Gemeinsamer Haushalt .....	623
3. Wechselseitiger Wille, füreinander Verantwortung zu tragen und füreinander einzustehen .....	623
4. Widerlegung des Verantwortungs- und Einstehenswillens .....	625
D. Verfahren .....	625
I. Ermittlung .....	625
II. Vertretung .....	626
III. Im Prozess .....	626
E. Weitere Gemeinschaften .....	627
I. Wohngemeinschaft .....	627
II. Haushaltsgemeinschaft .....	627
III. Gemeinschaften nach dem SGB XII .....	628
F. Fazit .....	629
<b>§ 28 Ambulant betreute Wohngruppen (Pflege-WG) – Sozialrechtliche     Fragestellungen .....</b>	<b>631</b>
A. Grundlagen .....	631
B. Leistungsvoraussetzungen .....	632
I. Allgemeine Leistungsvoraussetzungen (SGB XI) .....	633
1. Versicherungsverhältnis und Wartezeit .....	633
2. Pflegebedürftigkeit des Antragstellers im Sinne von § 14 SGB XI .....	633
3. Leistungsantrag .....	633
4. Leistungsbezug nach §§ 36, 37, 38, 45a oder § 45b SGB XI .....	633
II. Anforderungen an die Wohngruppe .....	634
III. Gemeinschaftlich beauftragte Unterstützungskraft .....	637
IV. Ambulante Versorgungsform .....	640

## Inhaltsverzeichnis

---

C. Leistungen (§§ 38a und 45e SGB XI) .....	641
I. Zusätzliche monatliche Leistung (§ 38a SGB XI) .....	641
1. Wohngruppenzuschlag .....	641
2. Inanspruchnahme von Leistungen der Tages- und Nachtpflege neben dem Wohngruppenzuschlag .....	642
II. Anschubfinanzierung (§ 45e SGB XI) .....	642
D. Leistungskonkurrenzen .....	643
<b>§ 29 Alternative Wohnprojekte .....</b>	<b>645</b>
A. Einleitung .....	646
B. „Wohnen für Mithilfe“ und andere Wohnformen zur Unterstützung einer Vertragspartei .....	646
I. Grundlagen .....	647
1. Dienstleistung als Leistungspflicht .....	647
2. Abgrenzung zum Arbeitsvertrag .....	647
3. Allgemeine Hinweise zur Vertragsgestaltung .....	648
II. „Wohnen für Mithilfe“ als Mietvertrag mit (teilweise) atypischer Gegenleistung .....	648
1. Vorliegen eines Mietvertrags mit atypischer Gegenleistung .....	648
2. Anwendung des Mietrechts im Einzelnen .....	649
3. Sonderfall: Möblierter Wohnraum .....	650
4. Sonderfall: Wohnen für Mithilfe in angemietetem Wohnraum .....	650
III. „Wohnen für Mithilfe“ als typengemischter Vertrag .....	651
1. Vorliegen eines typengemischten Vertrags .....	651
2. Anwendung des Dienstvertrags- und des Mietrechts im Einzelnen ..	651
a) Leistungsstörungen .....	652
b) Vertragsbeendigung .....	652
IV. Weitere Hinweise für die Vertragsgestaltung .....	653
C. „Plus-WG“ und andere Modelle ohne Unterstützungsleistungen Dritter ..	653
I. Verhältnis der Wohngemeinschaft zu außenstehenden Dritten .....	654
II. Verhältnis der Mitbewohner untereinander .....	655
1. Genossenschaftsinterne Rechtsverhältnisse .....	655
a) Verhältnis der Mitglieder zur Genossenschaft .....	655
b) Verhältnis der Genossenschaftsmitglieder untereinander .....	657
2. Innenverhältnis der BGB-Gesellschafter .....	657
D. „Senioren-WG“ und andere Modelle mit Unterstützungsleistungen Drit- ter .....	658
I. Spezielle gesetzliche Vorschriften .....	658
1. Pflichten nach dem Heimrecht .....	658
2. Rechte des Verbrauchers nach dem WBG .....	659
3. Sozialrechtliche Leistungen .....	659
II. Verhältnis der Wohngemeinschaft zu außenstehenden Dritten .....	659
III. Verhältnis der Mitbewohner untereinander .....	660
E. Wohngemeinschaft als „Kommune“ .....	661
I. Die Kommune als BGB-Innengesellschaft .....	661
II. Fehlen des Rechtsbindungswillens .....	662
F. Sonderfall: Alternative Wohnprojekte in zwischenvermieteten Räumen ...	662
<b>Sachverzeichnis .....</b>	<b>665</b>