

Rechtshandbuch Wohngemeinschaften

Staake / von Bressensdorf

2019

ISBN 978-3-406-72351-3

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Rechtshandbuch
Wohngemeinschaften


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rechtshandbuch Wohngemeinschaften

Herausgegeben von

Prof. Dr. Marco Staake
und
Tobias von Bressendorf, MJur

bearbeitet von

Dr. Jennifer Antomo, Tobias von Bressendorf MJur, Anja Christow, Dr. Christian Deckenbrock, PD Dr. Daniel Effer-Uhe, Dr. Matthias Fervers, Mathias Fromberger, Dr. Tony Grobe, Dr. Sascha Gruschwitz, Prof. Dr. Erik Hahn, Dr. Rafael Harnos, Prof. Dr. Franz Hofmann LL. M., Dr. Tim Husemann, Dr. Robert Korves, Prof. Dr. Linda Kuschel LL. M., Dr. David Markworth, Prof. Dr. Philipp Maume SJD, Prof. Dr. Lena Maute, Prof. Dr. Olaf Muthorst, Dr. Claudia Raupach LL. M., Prof. Dr. Lena Rudkowski, Prof. Dr. Adam Sagan MJur, PD Dr. Angie Schneider, Prof. Dr. Paul T. Schrader, Dr. Thilo Schülke, Dr. Tilman Schultheiß, Prof. Dr. Dirk Selzer, Prof. Dr. Marco Staake, Dr. Stephan Szalai LL. M., Dr. Denise Wiedemann LL. M.

2019



Zitervorschlag:

Bearbeiter in Staake/v. Bressendorf Wohngemeinschaften-HdB § ... Rn. ...


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 72351 3

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz und Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Über vier Millionen Menschen leben in Deutschland in Wohngemeinschaften. Deren Erscheinungsformen sind vielfältig. Die bekannteste Form ist sicherlich die Studenten-WG. Rund 30% der Studierenden leben in einer solchen. Aber auch moderne Konzepte wie Business-Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften für Alleinerziehende, Pflege-Wohngemeinschaften und alternative Wohnprojekte erfreuen sich einer zunehmenden Beliebtheit. In Zukunft wird das Zusammenleben mit anderen – sei es in der Studienzeit oder im Alter, in nichtehelicher Lebensgemeinschaft oder alternativen Wohnprojekten – noch an Bedeutung gewinnen. Insbesondere die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten setzt entsprechende Anreize.

Auch die rechtlichen Probleme, die bei Begründung, Bestehen und Beendigung von Wohngemeinschaften auftreten, sind mannigfaltig. Dies ist bereits dem Umstand geschuldet, dass es keine einheitliche Rechtsform der Wohngemeinschaft gibt, sondern die gemeinschaftlichen Aspekte des Wohnens in unterschiedlichem Maße ausgeprägt sein können. Bei Wohngemeinschaften kann es sich um im Außenverhältnis in Erscheinung tretende Gesellschaften handeln, aber auch um bloße, auf das Innenverhältnis beschränkte schuldrechtliche Abreden zwischen den Mitbewohnern. Die Fragen, die sich im Verhältnis zwischen Wohngemeinschaften und Vermietern stellen, unterscheiden sich grundlegend von den Fragen nach den Rechten und Pflichten der Mitbewohner untereinander. Zu miet- und gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen können, je nach Konstellation, auch prozess- und vollstreckungsrechtliche, familien- und sozialrechtliche Probleme treten.

Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass Wohngemeinschaften rechtswissenschaftlich bislang nur rudimentär behandelt worden sind. Einige wenige Aufsätze beschäftigen sich mit ausgewählten Fragestellungen. Die Beiträge in den mietrechtlichen Standardkommentaren weisen auf die Besonderheiten dieser Form des Zusammenlebens in der Regel nur hin, ohne sich vertieft mit ihnen auseinanderzusetzen. Handbücher zum Thema gibt es bislang nicht. Insgesamt ist der Grad der juristischen Durchdringung dieses Themenfeldes gering. Der praktischen Bedeutung von Wohngemeinschaften wird damit bislang nicht adäquat Rechnung getragen. Ziel dieses Handbuchs ist es, die Diskrepanz zwischen praktischer Relevanz der Wohngemeinschaften und ihrer rechtlichen Aufarbeitung zu beseitigen. Praktische Probleme sollen erläutert und unter Berücksichtigung der verschiedenen rechtlichen Erscheinungsformen von Wohngemeinschaften erörtert werden.

Es freut uns sehr, dass wir zahlreiche Kolleginnen und Kollegen aus Wissenschaft und Praxis für das Projekt begeistern konnten. Wir sind ihnen nicht nur fachlich, sondern auch freundschaftlich verbunden. Die Zusammenarbeit mit ihnen war uns eine große Freude.

Dank schulden wir Frau Clarissa Heid und Herrn Jakob Timmel für ihre Unterstützung bei der Durchsicht der eingereichten Manuskripte. Bedanken möchten wir uns auch bei Herrn Prof. Dr. Tim Drygala. Er hat uns nicht nur wertvolle Lehrstuhlressourcen zur Verfügung gestellt, sondern in unserer Zeit als Mitarbeiter an seinem Lehrstuhl auch den nötigen wissenschaftlichen Freiraum gelassen, Projekte wie dieses zu verfolgen. Dem Verlag C. H. Beck und hier insbesondere Herrn Frank Lang danken wir für die Aufnahme des Handbuchs in das Verlagsprogramm sowie die fachlich kompetente und äußerst angenehme Betreuung.

Für Anmerkungen und Kritik aus dem Kreis der Leserinnen und Leser sind wir stets dankbar. Unsere Kontaktdaten sind im Internet leicht zu finden.

Bayreuth, im Juni 2019

*Prof. Dr. Marco Staake
Tobias von Bressendorf, MJur*

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

Inhaltsübersicht

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


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Literatur	XXXI
Bearbeiter	XXXVII

1. Kapitel. Grundlagen und Entstehung von Wohngemeinschaften

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

Inhaltsverzeichnis

II. Verhältnis Hauptmieter und Untermieter	68
III. Verhältnis Hauptvermieter und Untermieter	70
F. Fazit und Ausblick	72
2. Kapitel. Die Wohngemeinschaft im Außenverhältnis	
§ 4 Miete, Mietpreisbremse, Mieterhöhung	73
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
§ 5 Mietsicherheiten	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
§ 6 Betriebskosten	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

Inhaltsverzeichnis

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
§ 7 Versicherungen	153
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

Inhaltsverzeichnis

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
§ 8 Mietrechtliche Gewährleistung	177
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

Inhaltsverzeichnis

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
§ 9 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	209
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
§ 10 Gebrauchsrechte und Nebenpflichten aus dem Mietverhältnis	223
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

Inhaltsverzeichnis

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 Geräusentwicklungen	229
1. Allgemeines	229
2. WG-spezifische Probleme bei Lärm- und anderen Geräusentwicklungen	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

Inhaltsverzeichnis

§ 11 Verhältnis von Nichtvertragspartnern zum Vermieter	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
§ 12 Rechtsnachfolge auf Seiten des Vermieters	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. Gutgläubensschutz	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
§ 13 Rechtsschutz gegen unzulässige Maßnahmen des Vermieters	301
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

Inhaltsverzeichnis

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	
§ 14 Innenordnung von Wohngemeinschaften	327
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

§ 15 Einbringung und Anschaffung von Sachen zur gemeinsamen Nutzung	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
§ 16 Hausrecht in der Wohngemeinschaft	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

Inhaltsverzeichnis

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
§ 17 Internetanschluss und Haftung	381
A. Wohngemeinschaften und das gesellschaftliche Bedürfnis nach Internet- zugang	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
§ 18 Eintritt, Ausscheiden und Wechsel von Mitbewohnern	395
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

Inhaltsverzeichnis

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
§ 19 Zwangsvollstreckung durch Gläubiger eines Mitbewohners und Verbraucherinsolvenz	421
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

Inhaltsverzeichnis

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	
§ 20 Die Beendigung des Mietverhältnisses der Wohngemeinschaft	443
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

Inhaltsverzeichnis

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
§ 21 Rückgabeansprüche und Räumung bei Wohngemeinschaften	477
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

Inhaltsverzeichnis

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
§ 22 Auflösung und Auseinandersetzung von Wohngemeinschaften	499
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	
§ 23 Zusammenwohnen in nichtehelicher Lebensgemeinschaft	515
A. Die nichteheliche Lebensgemeinschaft	516
B. Rechtsgrundlage des Zusammenwohnens in nichtehelicher Lebensgemein- schaft	518
I. Verhältnis zum Vermieter	519
1. Mietvertrag mit beiden Partnern	519
2. Mietvertrag mit einem der Partner	519

Inhaltsverzeichnis

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. Unterhaltspflichten	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

§ 24 Couchsurfing, Airbnb und andere Formen der kurzfristigen Gebrauchsüberlassung	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
§ 25 Wohngemeinschaften in Eigentumswohnungen	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	569
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
§ 26 Multinationale Wohngemeinschaften – Anwendbares Recht und internationale Zuständigkeit	593
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

Inhaltsverzeichnis

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. Verbrauchergeschäftsstand	612
§ 27 Wohngemeinschaften als Bedarfsgemeinschaften	615
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
§ 28 Ambulant betreute Wohngruppen (Pflege-WG) – Sozialrechtliche Fragestellungen	631
A. Grundlagen	631
B. Leistungsvoraussetzungen	632
I. Allgemeine Leistungsvoraussetzungen (SGB XI)	633
1. Versicherungsverhältnis und Wartezeit	633
2. Pflegebedürftigkeit des Anspruchstellers 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
§ 29 Alternative Wohnprojekte	645
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
Sachverzeichnis	665