AUSGABE 47
November 2022

GEMEINSAM WOHNEN

Bildquelle: Ground Picture / Shutterstock.com

Vom Studenten bis zum Senior: Günstig in der Wohngemeinschaft

biallo.de
Ihr Geld verdient mehr.

Gemeinsam wohnen

Vom Studenten bis zum Senior: Günstig in der Wohngemeinschaft

von Annette Jäger

Gemeinsam wohnen hat viele Facetten: Alleinerziehende tun sich zusammen, um sich gegenseitig zu unterstützen. Freundinnen und Freunde teilen sich eine Wohnung, weil es geselliger ist und weil man gemeinsam eine größere und schönere Wohnung anmieten kann. Eine Zweck-Wohngemeinschaft entsteht, weil gemeinsam zu wohnen günstiger ist und man sich gegenseitig im Alltag hilft.

Gemeinsam wohnen ist nicht nur eine Wohnform für Studierende. Längst entscheiden selbst Ältere, darunter auch Senioren, sich eine Wohnung oder ein Haus zu teilen. Gerade vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und teuren und knappen Wohnraums in den Ballungsgebieten, wird diese Wohnform nochmal attraktiver.

Wir haben zwei Wohnformen näher untersucht: die klassische Wohngemeinschaft und die Untervermietung. Was Sie dabei beachten müssen, wie Sie einen guten Mietvertrag gestalten, was es in Sachen Steuern zu wissen gibt und wie Sie die Nebenkosten aufteilen, erklären wir Ihnen in diesem Ratgeber.

Wohngemeinschaft (WG): Für wen ist sie geeignet?

Geld sparen: Gemeinsam wohnen hat einige Vorteile. Man kann viele Dinge, so zum Beispiel Küchenutensilien, elektrische Geräte wie eine Spül- oder Waschmaschine oder auch Werkzeuge, vielleicht sogar ein Auto, gemeinsam nutzen. Das spart nicht nur Geld, sondern ist auch eine nachhaltige und ressourcenschonende Lebensweise.

Soziale Aspekte: Wer gemeinsam lebt, ist weniger alleine. Mitbewohner bringen Freunde mit in die Wohngemeinschaft, das kann inspirierend wirken. Nicht zuletzt kann man sich gegenseitig unterstützen und die Hausarbeit teilen.

Platz: Noch dazu ist es meist für den einzelnen günstiger, mit anderen eine größere Wohnung zu teilen, als ein kleines einzelnes Appartement anzumieten. Es ist sogar denkbar, gemeinsam ein großes Haus mit Garten zu beziehen.

Bildquelle: New Africa / Shutterstock.com

Leben in der WG:
Persönliche Voraussetzungen

Gemeinsam Wohnen ist auch eine Herausforderung. Vor allem für Menschen, die bereits älter sind, die vielleicht schon ein Familienleben hinter sich haben, die es gewohnt waren, selbst die Regie in ihren Wohnräumen zu führen. Gemeinsames Wohnen fordert ein großes Maß an Toleranz, Respekt und Gelassenheit. Es ist hilfreich, wenn Mitbewohner gewisse Grundeinstellungen teilen und ähnliche Vorstellungen vom Wohnen haben, ein ähnliches Sauberkeits- und Ordnungsempfinden und vielleicht ähnliche Freizeitbeschäftigungen. Wenn einer gerne Tag für Tag viele Gäste um den Tisch versammelt und bis spät abends laut Musik hört, kann das jemanden, der gerne seine Ruhe hat, eklatant stören. Grundsätzlich müssen Sie aber in der Lage sein, zu akzeptieren, dass andere Menschen Dinge anders handhaben als Sie. Wenn Sie hier keine Toleranz zeigen können und eine gewisse Gelassenheit mitbringen, wird Ihnen das WG-Leben schnell auf die Nerven gehen.

Sie müssen sich entscheiden, ob Sie in einer reinen Zweck-WG leben wollen oder in einer Wohngemeinschaft, bei der sozialer Austausch und ein gemeinsames Alltagsleben gewünscht sind. Bei einer Zweck-WG gestaltet jeder sein Leben weitgehend selbst, zum Beispiel kocht jeder für sich selbst und kauft für sich selbst ein. In der Regel sind die Mitbewohner dann nicht die besten Freunde, was aber das Zusammenleben erleichtern kann – man nimmt oft mehr Rücksicht aufeinander, akzeptiert Grenzen, mutet anderen nicht so viel zu. Bei einer WG mit sozialem Austausch lebt man enger zusammen, kocht gemeinsam, verbringt Abende gemeinsam. In einer solchen WG wohnt man oft mit Freunden.

Bildquelle: Robert Kneschke / Shutterstock.com

Tipp:

Das Wichtigste am gemeinsamen Wohnen ist die Kommunikationsfähigkeit der Mitbewohner. Klare Absprachen sind das A und O. Klären Sie, wie Sie gemeinsam den Haushalt führen wollen, wer für welche Dienste zuständig ist, wie Sie Dinge teilen wollen und sprechen Sie auch an, was Sie nicht akzeptieren können. Es ist immer einfacher, von Anfang an klare Regeln festzulegen, als zu warten, bis sich Ärger angestaut hat. Vielleicht vereinbaren Sie von Beginn an einen regelmäßigen Termin, zu dem Sie WG-Themen besprechen wollen.

Bildquelle: stockfour / Shutterstock.com

Räumliche Voraussetzungen

Es gibt keine Vorgaben, wie eine Wohnung oder ein Haus beschaffen sein müssen, damit eine Wohngemeinschaft entstehen kann. Es gibt allerdings einige räumliche Voraussetzungen, die es einfacher machen: Jeder sollte sein eigenes Zimmer haben und dies auch gut erreichen können, ohne dabei ein Durchgangszimmer durchqueren zu müssen. Hilfreich ist, wenn es ein Bad und ein separates WC gibt. Manche WGs haben ein gemeinsames Wohnzimmer, das alle gleichermaßen benutzen, andere schätzen einen großen Küchentisch als Treffpunkt.

Seit der Pandemie ist Arbeiten im Homeoffice üblicher geworden. Klären Sie mit Ihren Mitbewohnern, ob jemand regelmäßig zuhause arbeitet. Wenn das nicht immer am gemeinsamen Küchentisch geschehen soll, ist eine größere Wohnung, die vielleicht sogar über ein Arbeitszimmer für alle verfügt, sinnvoll. Wichtig ist, dass jeder über ein gewisses Maß an Privatleben und Ungestörtheit verfügen kann.

Wie finde ich Mitbewohner?

Wenn Sie keine Mitbewohner aus Ihrem Freundes- und Bekanntenkreis kennen, mit denen Sie sich zusammentun wollen, dann müssen Sie Mitstreiter suchen. Das klappt am besten über Mundpropaganda: Erzählen Sie jedem, dass Sie eine WG gründen wollen oder sich einer anschließen möchten. Ein gutes Sprachrohr sind natürlich die Sozialen Medien: Facebook oder Instagram eignen sich als Kontaktbörsen. Natürlich gibt es auch spezielle WG-Such-Plattformen im Internet (Links siehe am Ende des Textes). In der Regel werden hier aber eher in der Mehrzahl Zimmer für Studenten angeboten oder es werden Nachmieter für bestehende WGs gesucht. Wenn Sie schon älteren Jahrgangs sind, können Sie auch eine Anzeige in der örtlichen Zeitung schalten oder schwarze Bretter in Läden nutzen – gelesen werden diese Annoncen eher von älteren WG-Interessierten.

Tipp:

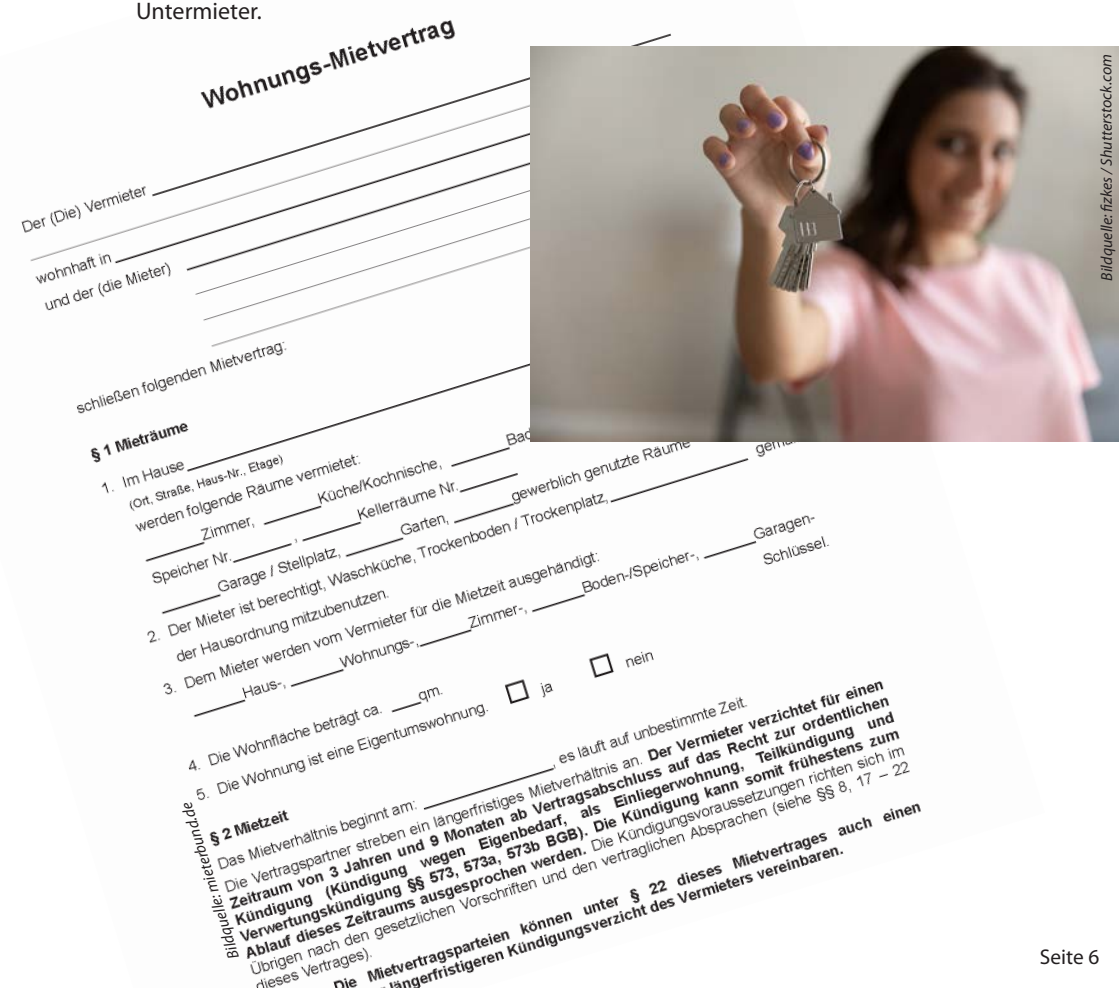
Eine spezielle Form der Wohngemeinschaft ist „Wohnen für Hilfe". Dabei vermieten Senioren zum Beispiel ein Zimmer an Studierende zu einem günstigen Mietpreis, im Gegenzug bringt sich der Student oder die Studentin ein: hilft bei der Gartenarbeit oder im Haushalt. Vor allem in größeren Städten gibt es dieses Modell bereits zunehmend. Lesen Sie mehr dazu hier: **https://www.biallo.de/soziales/news/senioren-und-studenten-helfen-sich-gegenseitig/**

Wohngemeinschaft: Das gilt beim Mietvertrag

Grundsätzlich gelten für Wohngemeinschaften dieselben Rechte und Pflichten wie für andere Mietverhältnisse auch. Es gibt keine speziellen Mietverträge für Wohngemeinschaften. Was die Mietvertragsgestaltung angeht, gibt es zwei unterschiedliche Modelle:

- Alle WG-Mitglieder treten als Hauptmieter auf.
- Ein WG-Mitglied wird Hauptmieter, die anderen WG-Mitbewohner sind Untermieter.

In beiden Fällen ist vorher der Vermieter zu befragen. Kommen beispielsweise vier potenzielle Mieter auf ihn zu, weil sie in seiner Wohnung eine WG gründen wollen, kann er natürlich seine Erlaubnis verweigern. Mietet nur einer die Wohnung an mit dem Plan, nachträglich die anderen Zimmer an weitere WG-Bewohner unterzuvermieten, muss er auch den Vermieter fragen. Dem Vermieter den WG-Plan zu verschweigen, ist keine gute Idee. Mehr dazu im Abschnitt zur WG-Untermiete.



Bildquelle: fizkes / Shutterstock.com

Modell
„Alle sind Hauptmieter“

Wenn alle WG-Mitglieder als Hauptmieter auftreten, dann stehen sie alle namentlich im Mietvertrag und sind alle gleichberechtigte Mieter. Das heißt:

- **Miete:** Es gilt eine gesamtschuldnerische Haftung. Alle haften gemeinsam für die Mietzahlung und zwar nicht nur für den eigenen Anteil, sondern für die gesamte Wohnungsmiete. Der Vermieter kann also von jedem die gesamte Miete einfordern. Für die Mieter bedeutet das, dass sie zur Not füreinander einstehen: Wenn einer nicht bezahlt, dann müssen die anderen den Anteil mittragen.

- **Kaution:** Die Mietkaution stellen alle Hauptmieter gemeinsam.

- **Schäden:** Alle haften gemeinsam für Schäden in der Wohnung. Entsteht ein Schaden, den ein WG-Bewohner in seinem Zimmer verursacht, haften alle WG-Bewohner gleichermaßen für die Wiederinstandsetzung.

- **Kündigung:** WG-Mitglieder können nur gemeinsam das Mietverhältnis kündigen. Zieht ein Mitglied nicht mit, müssen die übrigen notfalls dessen Kündigungserklärung einklagen. Kündigt nur ein WG-Mitglied (siehe auch Abschnitt Bewohnerwechsel), müssen die anderen WG-Mitglieder zustimmen und auch der Vermieter.

- **Bewohnerwechsel:** Was genau gilt, wenn WG-Mitglieder ausziehen wollen und andere nachziehen, sollte im Mietvertrag verankert werden. Es ist typisch und üblich, dass es in einer WG häufiger zu einem Mitbewohnerwechsel kommt. Dennoch muss der Vermieter nicht unbedingt jeden neuen Mieter akzeptieren. Weil diese spezielle WG-Situation im Mietrecht nicht so klar geregelt ist, sollte man von Anfang an das Prozedere bei einem Mitbewohnerwechsel festlegen.

Modell
„Hauptmieter und Untermieter“

Alternativ wird ein WG-Mitglied der Hauptmieter, die anderen werden seine Untermieter und schließen entsprechende Untermietverträge mit ihm ab. Lesen Sie mehr dazu im Kapitel „Untervermietung“. Das heißt:

- **Miete:** Der Hauptmieter haftet für die gesamte Mietzahlung alleine. Wenn ein Mitbewohner seinen Anteil verspätet oder gar nicht zahlt, steht der Hauptmieter gegenüber dem Vermieter dafür gerade. Das gleiche gilt auch für die Nebenkostenabrechnung.

- **Kaution:** Der Hauptmieter stellt die Kaution alleine, er kann aber von seinen Untermietern auch eine Kaution verlangen.

- **Schäden:** Der Hauptmieter haftet für alle Schäden in der Wohnung alleine.

- **Kündigung:** Die besonderen Kündigungsfristen können von Vor- oder Nachteil sein. Ein WG-Bewohner kann als Untermieter mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen und ausziehen. Der Hauptmieter kann auch kündigen, es gilt eine drei- beziehungsweise sechsmonatige Kündigungsfrist – je nachdem, ob der Hauptmieter einen relevanten Grund vorlegen kann (zum Beispiel Eigenbedarf) oder nicht.
  Knifflig wird es, wenn der Hauptmieter das Mietverhältnis mit dem Vermieter kündigt oder ihm gekündigt wird. Rein rechtlich ist das Verhältnis zwischen Hauptmieter der WG und Untermieter dann nicht betroffen. Der Hauptmieter muss dem Untermieter seinerseits kündigen, was aber schwierig ist, da er keinen Kündigungsgrund hat. Es gilt dann die verlängerte Frist. Natürlich kann der Vermieter auch den Untermieter als neuen Hauptmieter akzeptieren, aber gezwungen ist er nicht dazu. Das wäre dann ein völlig neues Mietverhältnis.

- **Bewohnerwechsel:** Bei einem Mitbewohnerwechsel muss der Hauptmieter erneut den Vermieter fragen, wenn der Mitbewohnerwechsel nicht grundsätzlich schon im Mietvertrag geregelt ist. Allerdings muss der Vermieter zustimmen: Der Hauptmieter ist bei einer WG-Konstellation von der Mieteinnahme abhängig, deshalb darf er untervermieten.

Bildquelle: AntonGrachev - Shutterstock.com

Bildquelle: Billion Photos / Shutterstock.com

Tipp:

Der Hauptmieter geht bei diesem Modell ein finanzielles Risiko ein, denn er haftet für Miete, Nebenkosten und Schäden. Deshalb sollten unbedingt Untermietverträge abgeschlossen werden, in denen unter anderem geregelt ist, wie die Nebenkosten aufgeteilt werden und die Kaution gehandhabt wird.

WG-Mitglieder müssen sich nur bedingt Gedanken darüber machen, welches Modell für sie von Vorteil ist. Auf dem hart umkämpften Wohnungsmarkt entscheidet in der Regel nicht der Mieter, welches Modell Mietvertrag zur Anwendung kommt, sondern der Vermieter.

Wohngemeinschaft: So organisieren Sie das WG-Leben

Nebenkosten und Betriebskosten abrechnen

Wenn Sie gemeinsam mit anderen leben, dann teilen Sie nicht nur die Miete, sondern auch die Nebenkosten: Heizung-, Strom-, Wasserkosten, Müllgebühren und was sonst noch so anfällt. Auch Telefon- und Internetgebühren oder ein Rundfunkbeitrag gehören dazu.

Der individuelle Energieverbrauch lässt sich kaum pro Kopf exakt berechnen. Zwar geht das zum Teil bei Heizkosten – an den Heizkörpern ist oft ein Zähler angebracht – aber die Heizkosten von Gemeinschaftsräumen müssen ja auch bezahlt werden. Es bleibt also Ihnen überlassen, wie Sie die Kosten aufteilen. Denkbar wäre, Heizkosten nach Zimmergröße zu berechnen und alles andere zu gleichen Anteilen aufzuteilen. Arbeitet ein WG-Mitglied im Homeoffice und ist mehr zuhause als andere, wäre es denkbar, dass dieser Mitbewohner etwas mehr bezahlt. Allerdings sollte man hier nicht zu kleinlich sein. Jeder ist mal länger oder kürzer im Urlaub oder auf Reisen – wer dann jedes Mal akribisch Energiekosten abrechnen will, wird scheitern. Alle anderen Neben- und Betriebskosten sollten die WG-Bewohner zu gleichen Anteilen aufteilen.

Bildquelle: nikkytok / Shutterstock.com

Tipp:

Ein Gespräch über Energiekosten und die Möglichkeiten, Energie zu sparen, ist sicherlich angesichts der aktuellen Lage sinnvoll. Klären Sie untereinander, ob Sie vielleicht wassersparende Duschköpfe anschaffen wollen, ob ausgiebige Bäder toleriert werden sollen, ob eine bestimmte Raumtemperatur nicht überschritten werden soll, ob man unter fließend heißem Wasser den Abwasch erledigt oder lieber alles energiesparender in die Spülmaschine packt.

Bildquelle: Daniele Mezzadri / Shutterstock.com

Putzplan und Haushaltskasse organisieren

WG-Mitglieder sollten von Anfang an besprechen, wie und wann die Wohnung gereinigt werden soll und wie man sich die restliche Hausarbeit aufteilt. Manche WGs leisten sich gemeinsam eine Putzfrau, die die Gemeinschaftsräume reinigt, so dass hier ein gewisser Standard gewährleistet ist – das spart sicher Ärger.

Tipp:

Gerade in Studenten-WGs herrscht häufig ein reges Kommen und Gehen. Oft ist unklar, wie Nebenkosten abgerechnet werden, wenn jemand während des Abrechnungszeitraums – also während des Jahres, wenn noch keine Endabrechnung beziehungsweise Nachzahlung für Energiekosten vorliegt – auszieht. Das sollte vor Mietantritt klar abgesprochen sein – wer was zahlt und ob möglicherweise auch noch nachträglich Kosten abgerechnet werden, wenn am Jahresende alle Rechnungen vorliegen. Dafür könnte unter Umständen ein Teil der Mietkaution bei Auszug zurückbehalten werden.

Bildquelle: Andrii Yalanskyi / Shutterstock.com

Haushaltskonto

Ebenso sollte geklärt sein, wie Lebensmittel und Haushaltsartikel geteilt werden. Nicht jeder muss sein eigenes Waschpulver kaufen, Toilettenpapier, Mehl, Essig oder Öl. Viele WGs schaffen das gemeinsam an. Denkbar wäre, ein gemeinsames Haushaltskonto anzulegen, auf das jeder am Monatsanfang einen bestimmten Betrag einzahlt. Achten Sie bei diesem Modell aber darauf, dass Sie ein günstiges Girokonto einrichten. Wo Sie das erhalten, erfahren Sie hier: **https://www.biallo.de/girokonto/ratgeber/kostenloses-girokonto/**

Tipp:

Statt eines gemeinsamen Kontos können Sie auch Apps nutzen, die speziell für WGs designt sind, dazu gehören zum Beispiel Flatastic, OurFlat oder Splid (nur Abrechnung), mit denen sich Kosten und Aufgaben aufteilen lassen und sich zum Teil auch ein Putzplan erstellen lässt.

Wohngemeinschaft: Sinnvolle Versicherungen

Privathaftpflichtversicherung: Eine Privathaftpflichtversicherung sollte grundsätzlich jeder haben, unabhängig von der Wohnsituation. Sie schützt vor finanziellen Folgen, wenn man anderen einen Schaden zufügt oder, wenn unberechtigte Schadenersatzforderungen an einen selbst gestellt werden. Eine Police deckt auch Schäden an gemieteten Gegenständen und Wohnräumen. In einem guten Privathaftpflichtvertrag sollten Mietsachschäden an unbeweglichen Gegenständen, also Wohnräumen mit mindestens einer Million Euro versichert sein, rät der Bund der Versicherten. Auch Mietsachschäden an beweglichen, gemieteten, geliehenen und gepachteten Sachen sollten mitversichert sein.

Bildquelle: Lysenko Andrii / Shutterstock.com

Bildquelle: Andrey_Popov / Shutterstock.com

Hausratversicherung: Studenten in einer Wohngemeinschaft benötigen oft keine Hausratversicherung, weil ihr Hausrat meist nicht viel wert ist. Leben ältere, berufstätige Menschen zusammen, mag das anders aussehen. Der Hausrat ist dann vielleicht schon etwas wertvoller und sollte in dem Fall über eine Hausratversicherung unter anderem vor Feuer, Leitungswasserschäden, Diebstahl und Vandalismus geschützt sein.

Manche Versicherer bieten spezielle Hausratversicherungen für Wohngemeinschaften an, zum Beispiel die Allianz oder Helvetia. Eine Hausratversicherung deckt dann den Hausrat aller Bewohner beziehungsweise der ganzen Wohnung. Bei üblichen Hausratversicherungen, die nicht speziell auf WGs ausgerichtet sind, muss geklärt werden, inwiefern auch der Hausrat von gleichberechtigten Mitbewohnern oder Untermietern mitversichert ist. Wenn einzelne Zimmer untervermietet sind, heißt das nicht automatisch, dass deren Hausrat in der Police des Hauptmieters versichert ist. Möglicherweise müssen sie dann eine eigene Hausratversicherung abschließen.

Mietausfallversicherung: Sie ist möglicherweise für den Vermieter interessant, nicht für den Mieter. Ob sie für einen WG-Hauptmieter notwendig ist, der die anderen Zimmer über Untermietverträge vermietet, ist eine individuelle Entscheidung und hängt von der Prämie für den Versicherungsschutz ab. Die Police soll vor dem Risiko des Mietausfalls schützen. In der Regel kommt der Versicherungsschutz für Immobilieneigentümer in Frage – also etwa auch für einen WG-Bewohner, der sein zu groß gewordenes Haus zur WG umfunktionieren möchte. Eine Mietausfallversicherung kann oft als Zusatzbaustein einer Wohngebäudeversicherung vereinbart werden. Ersetzt wird die Miete allerdings erst, wenn trotz Klage, Urteil und Vollstreckung die Miete nicht bezahlt wird. Eine Selbstbeteiligung im Schadenfall liegt oft bei 20 Prozent. In der Regel lohnt sich der Versicherungsschutz kaum für Vermieter. Denn damit auch Leistungen fließen, müssen viele Voraussetzungen erfüllt sein. Und in der Regel geht es bei der WG-Vermietung nicht um allzu große Summen.

Bildquelle: Fidart / Shutterstock.com

Tipp:

Auch die Wohngebäudeversicherung deckt Mietausfälle in bestimmten Fällen ab: für einen Zeitraum zwischen sechs und 24 Monaten, wenn ein versicherter Schaden die Wohnung unbewohnbar macht.

Bildquelle: Pendimarfuad Adv / Shutterstock.com

In unserem Ratgeber zu den **wichtigsten Versicherungen für Immobilienbesitzer** erfahren Sie, wie Sie sich als Immobilieneigentümer mit einer Wohngebäudeversicherung gegen gewisse Risiken absichern können.

Alternative: Untervermietung – das sollten Sie wissen

Für eine Untervermietung gelten im Prinzip die gleichen Regeln wie für WGs, nur die Ausgangslage ist oft ein wenig anders. Eine Untervermietung ist eher als Zweckgemeinschaft ausgelegt, zum Beispiel vermietet ein Paar oder eine alleinstehende ältere Person ein leerstehendes, möbliertes Zimmer, weil Kinder ausgezogen sind oder ein Lebenspartner verstorben ist. Es gibt aber natürlich noch viele andere Gründe und Konstellationen, ein Zimmer unterzuvermieten.

Bildquelle: PhotoMavenStock / Shutterstock.com

Untermiete: Für wen ist sie geeignet?

Hier gilt das gleiche wie für Wohngemeinschaften: Als Vermieter sollten Sie tolerant, großzügig und stressresistent sein. Das gilt natürlich auch für die meist jüngeren Mieter. Sie sollten vor allem rücksichtsvoll und ordentlich sein und wissen, wie man sich als Gast zu benehmen hat. Das ist man nämlich bei einer Untervermietung: Man ist Gast in der Wohnung eines anderen – kein gleichberechtigter Mieter und kein gleichberechtigtes WG-Mitglied! Sie als Vermieter sollten klare Grenzen nennen, was Sie akzeptieren und was nicht, so dass es später keine oder weniger Konflikte gibt.

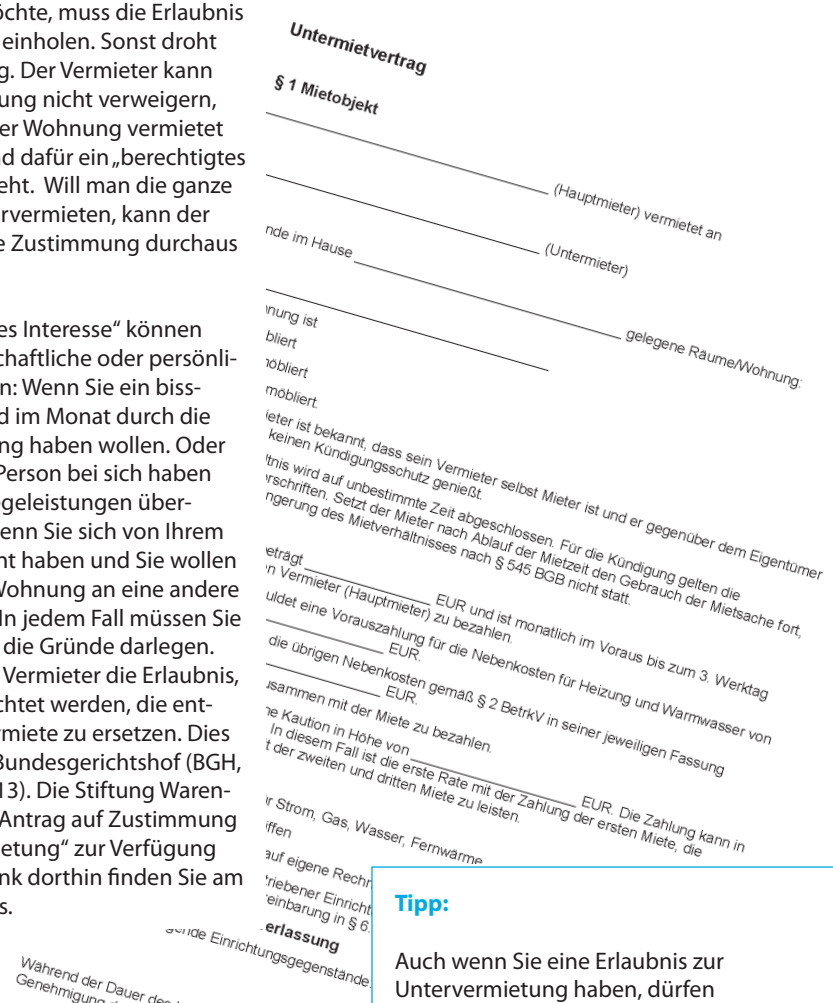
Räumliche Voraussetzungen

Die Wohnung sollte zumindest über eine Gästetoilette verfügen, die der Untermieter für sich allein nutzen und pflegen darf. Ein eigenes Bad oder Dusche wären perfekt. Zwei Küchen und Kühlschränke werden die wenigsten haben, deshalb bekommt der Untermieter vielleicht im Kühlschrank ein oder zwei Fächer zugewiesen. Klären Sie auch, wie die gemeinsam genutzten Räume zu pflegen sind. Vielleicht erklärt Ihr Mitbewohner oder Ihre Mitbewohnerin sich grundsätzlich bereit, immer die Spülmaschine auszuräumen und zumindest einmal im Monat das gemeinsame Bad zu putzen.

Untervermietung:
Das gilt beim Mietvertrag

Wer nicht nur vorübergehend, also weniger als sechs Wochen, Gäste bei sich aufnehmen möchte, muss die Erlaubnis des Vermieters einholen. Sonst droht eine Kündigung. Der Vermieter kann seine Zustimmung nicht verweigern, wenn ein Teil der Wohnung vermietet werden soll, und dafür ein „berechtigtes Interesse“ besteht. Will man die ganze Wohnung untervermieten, kann der Vermieter seine Zustimmung durchaus verweigern.

Ein „berechtigtes Interesse“ können natürlich wirtschaftliche oder persönliche Gründe sein: Wenn Sie ein bisschen mehr Geld im Monat durch die Untervermietung haben wollen. Oder wenn Sie eine Person bei sich haben wollen, die Pflegeleistungen übernimmt. Oder wenn Sie sich von Ihrem Partner getrennt haben und Sie wollen einen Teil der Wohnung an eine andere Person geben. In jedem Fall müssen Sie dem Vermieter die Gründe darlegen. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, kann er verpflichtet werden, die entgangene Untermiete zu ersetzen. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH, AZ VIII ZR 349/13). Die Stiftung Warentest hat einen „Antrag auf Zustimmung zur Untervermietung“ zur Verfügung gestellt. Den Link dorthin finden Sie am Ende des Textes.



Untermietvertrag

§ 1 Mietobjekt

(Hauptmieter) vermietet an

(Untermieter)

nde im Hause gelegene Räume/Wohnung:

nung ist
bliert
möbliert
möbliert.

ieter ist bekannt, dass sein Vermieter selbst Mieter ist und er gegenüber dem Eigentümer keinen Kündigungsschutz genießt.
tnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Für die Kündigung gelten die rschriften. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, ngerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB nicht statt.

eträgt EUR und ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag n Vermieter (Hauptmieter) zu bezahlen.
uldet eine Vorauszahlung für die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser von EUR.
die übrigen Nebenkosten gemäß § 2 BetrkV in seiner jeweiligen Fassung EUR.
sammen mit der Miete zu bezahlen.
e Kaution in Höhe von EUR. Die Zahlung kann in In diesem Fall ist die erste Rate mit der Zahlung der ersten Miete, die t der zweiten und dritten Miete zu leisten.

r Strom, Gas, Wasser, Fernwärme
iffen
auf eigene Rechn
riebener Einricht
einbarung in § 6

erlassung

de Einrichtungsgegenstände

Während der Dauer des Untermietverhältnisses dürfen E Genehmigung des Hauptmieters entfernt oder anderweiti

Bildquelle: wuestenrot.de

Tipp:

Auch wenn Sie eine Erlaubnis zur Untervermietung haben, dürfen Sie die Wohnung oder Teile davon nicht einfach als Ferienwohnung an Touristen zum Beispiel über Airbnb vermieten. (BGH, Urteil vom 8. Januar 2014, Az. VIII ZR 210/13). Das kann eine fristlose Kündigung nach sich ziehen.

Bildquelle: Dja65 / Shutterstock.com

Tipp:

Untermieter sollten ruhig nachfragen, ob der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung vom Hauptvermieter eingeholt hat. Das bewahrt sie vielleicht vor unangenehmen Überraschungen beziehungsweise einer kurzfristigen Beendigung des Mietverhältnisses.

Das gilt in puncto Kündigung

Natürlich ist es ratsam, einen Untermietvertrag mit ihrem Untermieter zu schließen. Da steht in etwa dasselbe drin, wie in einem ganz üblichen Mietvertrag. Allerdings weicht der Kündigungsschutz ab. Wenn Sie ein möbliertes Zimmer vermieten, können Sie dem Untervermieter bis zum 15. eines Monats zum Ende des gleichen Monats kündigen. Ist das Zimmer unmöbliert, können Sie mit einer drei- beziehungsweise sechsmonatigen Kündigungsfrist kündigen, je nachdem, ob Sie einen relevanten Grund (zum Beispiel Eigenbedarf) vorweisen können oder nicht. Der Untermieter kann allerdings auch kündigen: Es gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten bei unmöbliertem Wohnraum. Ist das Zimmer möbliert, kann der Untermieter auch bis zum 15. eines Monats zum Ende des Monats kündigen.

Bildquelle: Hanna_Shytsikava / Shutterstock.com

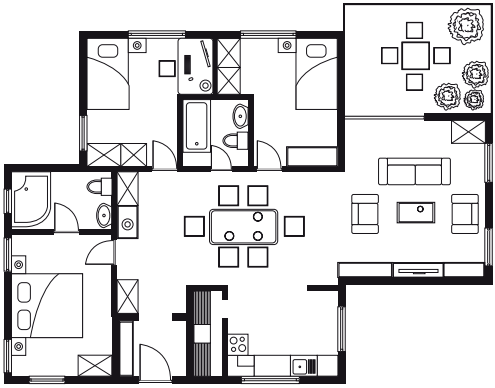
Das gilt in puncto Steuern bei WG und Untermiete

Wer Einnahmen aus Vermietung erzielt, muss diese auch dem Finanzamt melden. Mieteinnahmen sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und müssen versteuert werden (Anlage V der Einkommensteuererklärung). Aber: Nur weil Sie als Untervermieter über das Jahr hinweg ein paar Euro zusätzlich verdient haben, kassiert das Finanzamt nicht gleich voll ab. Eigentümer und Mieter mit kleinem Nebenverdienst profitieren von Freigrenzen.

Bei einer vorübergehenden Untervermietung bleiben Einnahmen bis zu 520 Euro im Kalenderjahr steuerfrei. Sie müssen aufgrund der Vermietung auch keine Steuererklärung einreichen. Diese Vereinfachungsregelung gilt für die Warmmiete ohne Absetzung von Kosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung entstanden sind. Bei dauerhafter Vermietung müssen Arbeitnehmer aber durchaus eine Steuererklärung abgeben, wenn Einkünfte aus der Vermietung – also die Einnahmen abzüglich der mit der Vermietung verbundenen Ausgaben – 410 Euro übersteigen.
Wird diese Bagatellgrenze überschritten, sind sämtliche Mieteinnahmen in voller Höhe steuerpflichtig. Im Gegenzug dürfen dann aber auch die gesamten Ausgaben gegengerechnet werden. Dazu zählen der anteilige Strom, die Heizung, ihre anteiligen Mietkosten.

Bildquelle: Pendimarfuad Adv / Shutterstock.com

Beispiel: Sie haben eine Wohnung von 100 Quadratmetern und zahlen dafür 1.000 Euro warm im Monat. Vermieten Sie ein Zimmer, das 20 Quadratmeter groß ist, für 200 Euro, sind Kosten und Einnahmen etwa gleich hoch. Denn die Zimmergröße entspricht einem Fünftel der Wohnungsgröße und die Mieteinnahme ebenfalls einem Fünftel der Mietkosten. Es fällt also keine Steuer an. Zumal sämtliche Räume wie zum Beispiel Wohnzimmer, Bad, Toilette in der Wohnung gemeinsam genutzt werden.



Bildquelle: Bardocz Peter / Shutterstock.com

Fazit: Ob Steuern anfallen, hängt davon ab, ob überhaupt ein Gewinn erzielt wurde und das gesamte zu versteuernde Einkommen über dem Grundfreibetrag liegt. Im Jahr 2022 beträgt dieser 10.347 Euro. Das ist der Fall, wenn die Einnahmen höher sind als die Ausgaben. Decken sich die Einnahmen aus der Untervermietung mit den Ausgaben – die als Werbungskosten abziehbar sind – in voller Höhe, hat man keinen Gewinn erzielt. Sind die Ausgaben höher als die Einnahmen, können Sie einen Verlust geltend machen und dadurch das steuerpflichtige Einkommen verringern.

Tipp:

Nicht nur Arbeitnehmer müssen eine Steuererklärung abgeben. Studenten und Rentner sind auch verpflichtet, eine Steuererklärung abzugeben, wenn sie Gewinn aus einer Vermietung erwirtschaftet haben und wenn sie dadurch über den Grundsteuerfreibetrag gelangen

Bildquelle: YAKOBCHUK VIACHESLAV / Shutterstock.com

Alleinerziehende verlieren Entlastungsbetrag

Alleinerziehende erleben eine steuerliche Benachteiligung, wenn sie mit anderen gemeinsam wohnen – auch wenn das Wohnverhältnis als reine Zweck-WG ausgelegt ist. Betroffene können den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende verlieren. Dieser Betrag steht allen alleinstehenden Personen zu, wenn in der gemeinsamen Wohnung außer der alleinerziehenden Person und den Kindern keine weitere erwachsene Person lebt. Der oder die Alleinerziehende darf also keine Haushaltsgemeinschaft mit einer anderen volljährigen Person bilden. Damit ist aber eben nicht nur ein neuer Lebenspartner gemeint, sondern jede andere Person, auch wenn diese dort nur gemeldet ist. Insofern gilt die Regelung also auch für eine Zweck-WG. Denn es wird regelmäßig angenommen, dass es eine gemeinsame Haushaltsführung gibt, etwa aufgrund einer gemeinsamen Nutzung des Kühlschranks oder den gemeinsamen Verbrauch der Lebensmittel oder Reinigungsmittel.

Bildquelle: Paul Vinten / Shutterstock.com

Sogar mit früher angeschafften Möbeln lassen sich im Nachhinein noch Steuern sparen. Haben Sie vor fünf Jahren zum Beispiel für 1.200 Euro einen großen Kleiderschrank gekauft und vermieten diesen ab dem sechsten Jahr mit, kann die anteilige Abschreibung für das Mobiliar steuerlich abgesetzt werden. Das hat das Finanzgericht München mit Urteil vom 29. März 2011 (Az.: 13 K 2013/09) rechtskräftig entschieden.

Quellenangaben:

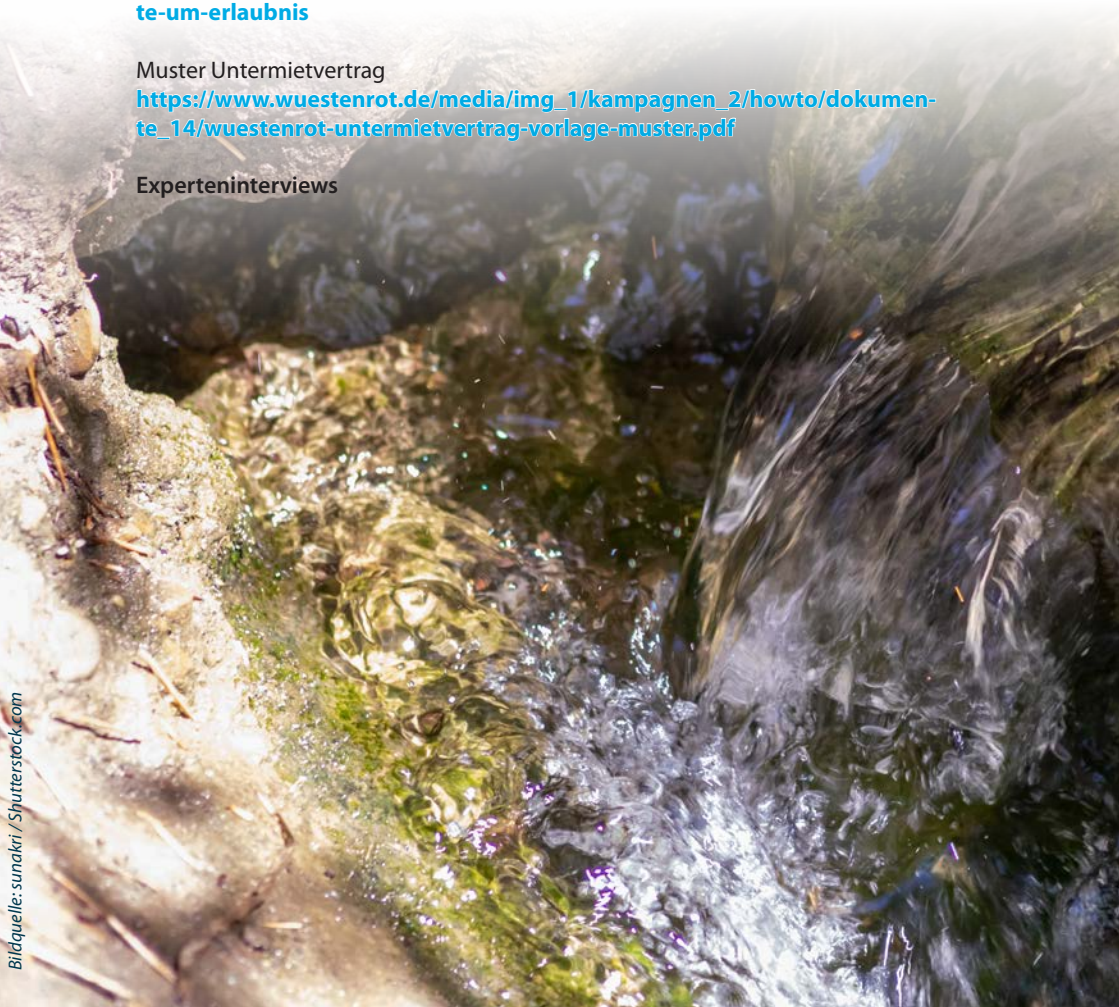
Allgemeine Informationen:
https://www.mieterbund.de/mietrecht/mietrecht-a-z/stichworte-zum-mietrecht-v/wohngemeinschaft.html
https://www.mieterverein-muenchen.de/erste-wohnung-tipps-fuer-studenten/
https://www.bvl-verband.de/

Plattformen zur WG-Suche/Mitbewohner-Suche:
www.wg-gesucht.de
www.wg-suche.de

Antrag auf Zustimmung zur Untervermietung:
https://www.test.de/Mietrecht-Wann-die-Untermiete-erlaubt-ist-4751225-0/
https://www.berliner-mieterverein.de/musterschreiben/untervermietung-bitte-um-erlaubnis

Muster Untermietvertrag
https://www.wuestenrot.de/media/img_1/kampagnen_2/howto/dokumente_14/wuestenrot-untermietvertrag-vorlage-muster.pdf

Experteninterviews



Bildquelle: sunakri / Shutterstock.com