



Ratgeber Wohngemeinschaften

Bei Wohngemeinschaften gibt es grundsätzlich zwei Modelle, die verschiedene Vor- und Nachteile haben:

A: es gibt einen Hauptmieter und eine unterschiedliche Zahl von Untermietern;

B: alle Mitglieder sind Hauptmieter.

Verhältnis zum Vermieter

In Fall A gilt für das Verhältnis zwischen den Mitgliedern der WG und dem Vermieter alles in Ratgeber „Untermiete“ gesagte, sowohl für die Mietzahlungen als auch für Kündigungen: Nur der Hauptmieter haftet gegenüber dem Vermieter für die Miete, an ihn zahlen alle anderen ihre Miete, nur der Hauptmieter kann einzelnen Mitgliedern kündigen. Das erleichtert manches, macht aber die anderen WG-Mitglieder vom Hauptmieter abhängig und führt zu Problemen, wenn dieser ausziehen. Denn die anderen haben dann keinen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses und sind von der Bereitschaft des Vermieters hierzu abhängig.

Anders sieht es in Fall B aus. Hier hat jedes einzelne Mitglied einen Vertrag mit dem Vermieter, den es aber nicht allein kündigen kann. Auch der Vermieter kann einem einzelnen Mitglied nicht kündigen, sondern nur der gesamten Wohngemeinschaft, wenn es dafür einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund gibt (siehe hierzu den Ratgeber „Kündigung durch Vermieter“).

Der erste Nachteil dieses Modells ist jedoch, dass hier in der Regel (d. h.: wenn es im Mietvertrag nicht ausdrücklich anders vereinbart ist) jedes einzelne Mitglied gesamtschuldnerisch für die Miete haftet. Stehen also einzelne Zimmer vorübergehend leer, weil ein Mitglied ausgezogen und ein Nachfolger noch nicht gefunden ist, müssen die anderen mitzahlen. Das kann besonders bei der Auflösung einer Wohngemeinschaft gefährlich werden, da ja in der Regel nicht alle Mitglieder zur gleichen Zeit eine andere Wohnung finden. Hier gilt: Den Letzten beißen die Hunde! Das kann in Modell A nur dem Hauptmieter passieren.

Verhältnis der Mitglieder untereinander

Egal ob Modell A oder B: Juristisch gesehen bildet eine Wohngemeinschaft eine „Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ (GbR). Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) regelt also das Verhältnis

der WG-Mitglieder untereinander. Leider gibt es bisher nur wenig Rechtsprechung (d. h. Gerichtsurteile) zu diesem Thema, vor allem, was das Ausscheiden einzelner Mitglieder betrifft oder die Auflösung der gesamten Wohngemeinschaft.

Vor allem in Modell B ist es also wichtig, daß die einzelnen WG-Mitglieder eine Vereinbarung darüber treffen, was in solchen Fällen passieren soll, am besten per (schriftlichem) Vertrag. Ein solcher Vertrag sollte mindestens folgende Punkte regeln:

- Wer zahlt wann wieviel Miete auf welches Konto? (Empfehlenswert ist die Einrichtung eines Hauskontos, auf das auch Heiz- und Nebenkosten überwiesen werden.)
- Mit welcher Frist können einzelne Mitglieder kündigen?
- Kann die WG (mit welcher Mehrheit?) einzelnen Mitgliedern kündigen?
- Wie werden freiwerdende Zimmer neu vergeben?
- Wie lange müssen einzelne Mitglieder auch nach ihrem Auszug weiterzahlen, wenn die WG aufgelöst wird, sei es durch Kündigung des Vermieters, sei es durch Kündigung der WG?

Es ist eine bekannte Tatsache, daß viele Wohngemeinschaften solche verbindlichen Regelungen scheuen (weil sie Streit verursachen könnten) oder für überflüssig halten (weil man sich ja auch so versteht). Man sollte sich jedoch immer vor Augen halten, dass verbindliche Regelungen vor allem für den Fall da sind, dass man sich nicht (mehr) versteht. Und welche Wohngemeinschaft ist davor schon sicher?

Mitgliederwechsel

Beiden Modellen gemeinsam ist, dass der Vermieter einen Mitgliederwechsel grundsätzlich akzeptieren muss. Die Gerichte haben nämlich anerkannt, dass eine Wohngemeinschaft in der Regel eine auf Zeit angelegte Lebensform und nicht von ewiger Dauer ist. Jeder, der an eine Wohngemeinschaft vermietet, muss das wissen. Nachmieter können also nur abgelehnt werden, wenn sie persönlich für den Vermieter unzumutbar sind (vgl. die Regelungen über Untermieter in Ratgeber „Untermiete“).

Im Untermietmodell A müssen WG Mitglieder also gegenüber dem Hauptmieter kündigen, wenn sie ausziehen wollen, und nur der Hauptmieter kann einen Vertrag mit Nachmietern abschließen. Gefährlich kann es werden, wenn der Hauptmieter auszieht (s. o.). VermieterInnen können grundsätzlich nicht

gezwungen werden, ein anderes WG-Mitglied als Hauptmieter zu akzeptieren.

Im Hauptmietmodell B wird die Sache aber noch viel schwieriger: Es gibt für ein einzelnes WG-Mitglied kaum eine zwingende Möglichkeit, auch gegenüber den VermieterInnen juristisch unanfechtbar aus dem Mietvertrag - und damit der Zahlungsverpflichtung - herauszukommen.

Alle oben erwähnten vertraglichen Regelungen innerhalb der WG betreffen nämlich nur das Binnenverhältnis. Verträge zum Nachteil Dritter sind nicht möglich. Auch wer alle WG-internen Spielregeln beim Auszug strikt beachtet hat, ist gegenüber dem Vermieter noch lange nicht aus der Verantwortung. Erst wenn das geräumte Zimmer mit Einverständnis des Vermieters anderweitig vergeben wurde, ist das Mietverhältnis des ausgezogenen Mitglieds endgültig beendet.

Entschließt sich aber die restliche WG, das Zimmer freizulassen und beispielsweise als Gemeinschaftsraum zu nutzen, ist das ausgezogene Mitglied weiterhin Vertragspartner des Vermieters - und damit immer noch Gesamtschuldner der Miete. Können die anderen nicht zahlen, kann sich der Vermieter also auch an ausgezogene WG-Mitglieder halten, und diese müssten dann das Geld wiederum bei den anderen eintreiben.

Auszugswilligen WG-Mitgliedern, die solche Schwierigkeiten befürchten, kann man deshalb nur zur Vorsicht raten. Es gibt zwei sichere Wege:

1. Man schließt einen dreiseitigen Vertrag zwischen Vermieter, „Rest-WG“ und Ausziehendem, der das Ausscheiden regelt.
2. Ist der Vermieter dazu nicht bereit, kann der Ausziehende die gesamte Wohngemeinschaft zwingen, den Mietvertrag gemeinsam zu kündigen - notfalls durch Klage vor Gericht. Dann müssen aber alle ausziehen.

Einzelverträge

In studentischen Wohngemeinschaften, in denen der Träger das Studentenwerk (Akademisches Förderungswerk) ist, gibt es teilweise eine dritte Spielart: Die Wohnung wird nicht insgesamt an eine WG vermietet, sondern einzelne Zimmer an jedes einzelne Mitglied. In diesem Fall gibt es alle die oben beschriebenen Probleme beim Mitgliederwechsel nicht - dafür ein anderes:

Die Wohngemeinschaft kann sich nämlich ihre Mitglieder nicht selber aussuchen. Wie in Studentenheimen bestimmt das Studentenwerk die Mieter. Natürlich kann sich das Studentenwerk dabei freiwillig dem Votum der anderen Mitglieder unterwerfen - und das kommt auch vor. Nähere Informationen über diese Art WG enthält der Ratgeber „Wohnheime“.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Juni 2015