

Die Wohngemeinschaft (WG) - eine riskante Wohnform

Wohngemeinschaften sind beliebt. Aufgrund der Wohnungsnot in den großen Städten tun sich immer mehr junge Leute (Studenten, Auszubildende etc.) zu Wohngemeinschaften zusammen, die gemeinsam eine Wohnung anmieten. Häufig sind sich weder der Vermieter noch die Mieter über die komplexen Rechtsfragen und die damit einhergehenden Risiken im Klaren.

1. Die „Vermieter-WG“

Diese Form der WG wird entscheidend vom Vermieter geprägt. Jeder Mieter erhält einen eigenen Mietvertrag über einen separaten Wohnraum und ein Mitbenutzungsrecht an eingerichteter Küche, Sanitärräumen, Flur etc. Bei dieser Konstruktion hat der Mieter kein Mitspracherecht bezüglich seiner Mitbewohner. Der Vermieter sucht die Mieter der Wohnung aus und die Bewohner müssen zwangsläufig sehen, wie sie miteinander auskommen. Der Vorteil für den Mieter einer solchen WG liegt darin, dass er die Beendigung seines Mietverhältnisses nicht mit seinen Mitbewohnern absprechen muss. Er kann also jederzeit mit den gesetzlichen Fristen den Mietvertrag gegenüber dem Vermieter kündigen und ist auf die Zustimmung seiner Mitbewohner nicht angewiesen.

2. Die Klassische WG

Üblicherweise tun sich mehrere Mieter zusammen und mieten gemeinsam eine Wohnung. Intern regeln sie dann, welches Zimmer in der Wohnung von welchem Mieter genutzt wird und legen eine gemeinsame Hausordnung fest. Vorteil dieser Art von WG ist, dass sich die Mieter den Nachfolger für ein ausscheidendes Mitglied selbst aussuchen und so Einfluss nehmen können, wer mit ihnen in der Wohngemeinschaft wohnt. Problematisch ist in diesem Fall jedoch der Mieterwechsel. Will ein Mitglied der Wohnungsgemeinschaft ausziehen und den Mietvertrag kündigen, so ist dieses in aller Regel nicht möglich. Mit seinen Mitbewohnern hat er den Mietvertrag gemeinschaftlich unterschrieben, sodass eine Einzelkündigung des Mietverhältnisses nicht möglich ist. Es müssten also alle Mitglieder der Wohnungsgemeinschaft den Vertrag gemeinsam kündigen, um ihn zu beenden. Dieses ist jedoch häufig nicht im Interesse der übrigen Mitbewohner. Somit liegt es alleine am Vermieter, ob er der Beendigung des Mietverhältnisses und auch dem Eintritt eines neuen Mitgliedes in die Wohngemeinschaft zustimmt. Da in aller Regel der Auszug aus der Wohngemeinschaft mit einer Veränderung der privaten Lebensverhältnisse des Mieters (Examen, Arbeitsplatzwechsel, Ehe) verbunden ist, bleibt er unter Umständen lange zur weiteren Mietzahlung verpflichtet und trägt damit ein ganz erhebliches Risiko.

3. Die GbR-Variante

Diese Form einer WG ist für die Mieter die angenehmste. Mietvertragspartei wird ausschließlich die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Deshalb bleibt das Mietverhältnis zwischen Vermieter und der GbR als Mieter von einem Wechsel der Mitbewohner in der WG unberührt. Will also ein Nutzer der WG seine Mitnutzung der Wohnung aufgeben, betrifft dieses das Mietverhältnis nicht, sondern nur das Verhältnis der Wohngemeinschaft untereinander. Deshalb muss der Nutzer seinen Auszugswillen der Gesellschaft mitteilen und sich mit seinen Mitgesellschaftern auseinandersetzen. Bei allen Vorteilen dieser Konstruktion ist jedoch eine sorgfältige Formulierung des GbR-Gesellschaftsvertrages notwendig. Ansonsten verliert diese WG-Variante unter Umständen viele Vorteile. Geregelt werden muss beispielsweise, dass die Gesellschaft unter den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt wird, auch wenn einer der Mitgesellschafter aus der Gesellschaft ausscheiden möchte. Besonders nachteilig ist diese WG-Variante für den Vermieter. Dieser kann auf den Mieterbestand keinen Einfluss nehmen. So besteht die Gefahr, dass er nach einer längeren Zeit nicht mehr weiß, wer überhaupt Mitglied in der Mieter GbR ist und wer in seiner Wohnung wohnt. Deshalb sollte auch der Vermieter, sofern er der GbR-Variante zustimmt, für eine sorgfältige Ausgestaltung des Mietvertrages sorgen.

4. Fazit

Im Ergebnis ist allen Beteiligten eines WG-Mietvertrages zu raten, sich vor Abschluss des Vertrages sorgfältig beraten zu lassen. Hier nach dem Motto zu verfahren: „Es wird schon gut gehen“, ist äußerst risikobehaftet. Sorglosigkeit verursacht hier eventuell große wirtschaftliche Schäden und führt gelegentlich sogar zu einem Prozess.

Ende des Artikels