

Vorsicht, Wohngemeinschaft

Pünktlich zum Semesterstart ziehen viele Studenten in eine WG. Was oft unkompliziert erscheint, kann höchst **unangenehme** Folgen haben. Dann nämlich, wenn einer der Mitbewohner nicht zahlen kann oder will. Der **Vermieter** holt sich das Geld in der Regel da, wo er es am leichtesten bekommt.

VON CONSTANZE KRETZSCHMAR

DÜSSELDORF Eine Szene wie in einem schlechten Film erwartete Christian Hinrich (Name geändert), als er die Tür seiner Fünfer-WG öffnete. Vor ihm stand ein Gerichtsvollzieher und hielt ihm einen Durchsuchungsbeschluss unter die Nase. Er sei auf der Suche nach seinem Mitbewohner, sagte der Beamte zu Christian, und dass er ihn hereinlassen müsse.

Obwohl der Mitbewohner nicht zugegen war, durchsuchte der Gerichtsvollzieher dessen Zimmer und nahm das einzig Wertvolle, den Laptop, mit. Denn Christians Mitbewohner hat hohe Schulden, unter anderem beim gemeinsamen Vermieter. Allein aus diesem Mietverhältnis hat der Mitbewohner 2000 Euro Schulden.

„Es kann passieren, dass ich das zum Teil bezahlen muss“, sagt Christian. Denn in Wohngemeinschaften gilt meist das so genannte Prinzip der Gesamtschuldnerschaft: Sind in einem Mietvertrag alle Bewohner der Wohnung aufgeführt, kann der Vermieter jeden von ihnen für ausstehende Zahlungen haftbar machen. „Der Vermieter holt sich das Geld dann meist von dem, von dem er es mit der höchsten Wahrscheinlichkeit bekommt“, sagt **Eckehard Breuch**, Jurist und Geschäftsführer des Mietervereins Düsseldorf.

Christian hat etwas Glück im Unglück. Der Student ist erst im April in die WG eingezogen und muss höchstens für denjenigen Teil der Mietschulden geradestehen, der seitdem entstanden ist. Doch auch das sind immerhin gut 1000 Euro.

Aushebeln lässt sich das Prinzip der Gesamtschuldnerschaft nicht. Es gilt nicht nur für die Miete, sondern für alle Forderungen, die in einer Wohngemeinschaft auftauchen. Entsteht zum Beispiel ein Wasserschaden, weil die Wasch-



Wer den **Mietvertrag** einer Wohngemeinschaft mit unterschrieben hat, muss unter Umständen auch für Mitbewohner zahlen.

FOTO: ULLSTEIN

maschine nicht ordnungsgemäß angeschlossen wurde, haften dafür erst einmal alle Mieter. Können aber nicht alle zahlen, darf der Vermieter auch in diesem Fall einen aussuchen, von dem er ausstehende Kosten verlangt. „Deswegen sollte man unbedingt eine Haftpflichtversicherung haben“, betont **Breuch**. Die greift zumindest dann, wenn nicht grob fahrlässig gehandelt wurde.

Viele Vermieter sichern sich zusätzlich ab, indem sie von Studenten eine Bürgschaft der Eltern verlangen. „Das sollte man aber vermeiden“, so **Breuch**. Schließlich bürgen die Eltern nicht nur für den Mietanteil ihres Kindes, sondern für alle Ansprüche, die gegen das Kind erhoben werden. In Christians Fall könnte das heißen, dass die Eltern für die Mietschulden des Mitbewohners aufkommen müssten.

Breuch weiß allerdings, dass eine Bürgschaft manchmal unumgänglich ist. „Das ist ein praktisches Problem. Wer keine Bürgschaft abschließt, bekommt oft die Woh-

nung nicht.“ Dass sein Mitbewohner die Miete nicht gezahlt hat, weiß Christian erst seit wenigen Wochen. Der Vermieter hatte angerufen und gefragt, wann er sein restliches Geld bekommen werde. „Damit haben wir überhaupt nicht gerechnet“, sagt Christian. Er hatte zwar schon vorher gemerkt, dass sein Mitbewohner manchmal Versprechen gibt, die er nicht hält. „Er hat zum Beispiel ständig gesagt, er würde am nächsten Tag putzen, und es dann nicht gemacht“, erzählt der 26-Jährige. Ungewöhnlich sei das allerdings nicht – Christian wohnt seit fünf Jahren in WGs und wundert sich längst nicht mehr über ignorierte Putzpläne. „Aber mit dem Geld haben es bisher immer alle ganz genau genommen“, sagt er.

Damit sie merken, wenn ihre Mitbewohner nicht pünktlich zahlen, haben viele Wohngemeinschaften ein Konto eingerichtet, über das alle Belange der WG geregelt werden, also Miete, Nebenkosten, Strom, Internet. Mindestens einer kontrol-

liert dann die Kontoauszüge oder hängt sie sogar in der WG aus. Eine solche Kontrolle gab es bisher in Christians WG nicht. „Wir werden das aber einführen“, sagt Christian.

Sollte der Vermieter nun die Schulden von den übrigen Mitbewohnern verlangen, können diese immerhin alles zurückfordern, was sie zahlen müssen. Dieser Anspruch auf Rückforderung verjährt erst nach 30 Jahren. „Um den Anspruch durchzusetzen, genügt der Mietvertrag, in dem alle Mieter aufgeführt sind“, so **Breuch**.

Der **Mietrechtsexperte** betont auch, dass man das Wort „Wohngemeinschaft“ in den Mietvertrag schreiben sollte. So können die WG-Bewohner selbst einen neuen Nachmieter suchen und diesen auch gegen den Willen des Vermieters in die Wohnung einziehen lassen. „Wenn einer auszieht, hat man sonst keine Möglichkeit, zu verlangen, dass der Vermieter überhaupt eine neue Person akzeptiert. Er hat schließlich den Vertrag nur mit denjenigen gemacht, die auch im Mietvertrag stehen“, erklärt **Breuch**. Gilt der Mietvertrag hingegen zwischen den Mitgliedern einer Wohngemeinschaft und dem Vermieter, dann muss der Vermieter sich darauf einstellen, dass die Mieter wechseln können. Christians Mitbewohner wird zum Ende des Monats ausziehen.

INFO

Nebenkosten

Häufig werden Wohngemeinschaften hohe Nebenkostenabrechnungen gestellt. Vor solch bösen Überraschungen kann man sich vor dem Einzug **schützen**.

In Nebenkostenspiegeln ist nachzulesen, wie hoch die Nebenkosten am Wohnort im Durchschnitt sind.