

## EXPERTISE

### *Die meisten Studierenden entscheiden sich für ein Zuhause in der Obhut einer wohngemeinschaftlichen Bleibe. Gefahren lauern.*

In Zeiten steigender Wohnungspreise und immer größer werdender Entfernungen macht Wohnungsnot oft erfinderisch. Längst gibt es nicht nur die seit den 60er-Jahren typischen Studenten-Wohngemeinschaften, sondern auch solche, die nach Abschluss des Studiums beibehalten oder gar erst begründet werden. So manch frisch geschiedener Yuppie findet sich plötzlich in einer WG mit seinem besten Freund wieder. So praktisch die Konstruktion einer Wohngemeinschaft sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter sein kann, so unbekannt sind oft die rechtlichen Gefahren, die dabei lauern.

Die konfliktärmste Variante ist wohl jene, bei der einer der WG-Bewohner als Hauptmieter auftritt und die Übrigen im Einvernehmen mit dem Vermieter bloße Untermieter sind. Warum? Im Hauptmietverhältnis gibt es dann nur einen Gläubiger und einen Schuldner – man weiß, woran man ist. Gibt es im Mietverhältnis hingegen mehr als einen Hauptmieter, so haften gegenüber dem Vermieter sämtliche Hauptmieter solidarisch für den gesamten Mietzins! Der Vermieter hat somit mehrere Schuldner und kann sich theoretisch aussuchen, von wem er das Geld

einholt. Das ist ein Umstand, der oft überrascht. Im Costsharing liegt schließlich der tiefere Sinn des gemeinsamen Wohnens.

Fällt ein Hauptmieter mit den Zahlungen aus, bleibt der andere auf der gesamten offenen Miete sitzen. Wird diese nicht pünktlich bezahlt, riskieren beide den Rausschmiss. Und Achtung: Ein zweites Hauptmietverhältnis kann nicht nur kraft ausdrücklicher Vereinbarung im Mietvertrag, sondern auch stillschweigend durch die regelmäßige Zahlung von Wohnkosten durch einen weiteren Bewohner an den Vermieter und deren Annahme entstehen.

Einem Vermieter, der nur einem Hauptmieter verpflichtet sein will, sei daher geraten, auch nur von diesem Zahlungen zu verlangen und anzunehmen. WG-Bewohner, die sich zum „Häuptling“ der WG in Untermiete befinden, sei geraten, die Bonität und Zuverlässigkeit des Hauptmieters zu überdenken. Leitet der Hauptmieter die an ihn bereits bezahlten Untermieten nicht an den Vermieter weiter, kann ein berechtigter Rausschmiss der gesamten WG die Folge sein. Fliegt einer, fliegen in der Regel alle. Drum prüfe, wer sich in einer Wohngemeinschaft bindet.



**Ursula Xell-Skreiner,  
Rechtsanwältin.**