

Wohngemeinschaften sind für junge Menschen eine beliebte Form des Wohnens. Aber welche Gefahren lauern bei dieser Art des Zusammenlebens und worauf sollte man beim Vertrag achten? Ein Wohnrechtsexperte sagt, worauf es ankommt. VON DOROTHE RAINER

LASS UNS ZUSAMMENZIEHEN – ABER RICHTIG



» „Ich wohne in der besten WG, die man sich nur vorstellen kann“, sprudelt es aus Rosi heraus. Die Grazerin ist vor sechs Monaten zum Studieren nach Wien gekommen. „Ein Freund meines älteren Bruders hat im dritten Bezirk eine Vierer-WG und da ist ein Zimmer frei geworden – ein Riesenglück, weil ich den Oli kenne“, so die quirlige Kunststudentin. Das Zusammenleben funktioniert super, das Zimmer ist okay, alle sind ordentlich und die Wohnküche fungiert als zentraler Treffpunkt. Kirsten hingegen hat es nicht so gut getroffen. Die Deutsche lebt seit drei Monaten in Wien und hat sich überhappts auf eine »

INTERVIEW

DRUM PRÜFE, WER SICH BINDET...

Eine WG ist immer so gut wie die Regeln, die für das Zusammenleben aufgestellt werden. Das gilt auch für den Mietvertrag. Roland Geppl verrät, worauf er beim Vertrag besonders achten würde.

Was würden Sie Studenten raten, die das erste Mal in eine WG ziehen?

Ronald Geppl: Ich würde mich zuerst selbst fragen, wie lange ich beabsichtige an Ort und Stelle zu wohnen, ob mir eher eine langfristige Anmietung wichtig ist oder ob ich auch relativ einfach und unkompliziert aus dem Mietverhältnis aussteigen möchte. Dann sollte man sich fragen, ob man eher in einer losen WG oder einer solchen mit intensiven sozialen Beziehungen wohnen möchte. Wie sind die Verhältnisse „im Inneren“ der WG organisiert, insbesondere das tägliche Zusammenleben? Das sollte man unbedingt vorher abklären. Gibt es schriftlich festgehaltene Spielregeln, an die man sich „anhalten“ kann, gibt es mündliche Vereinbarungen, die man am besten vor Abschluss des WG-Vertrages untereinander abspricht?

Ich würde weiters prüfen, ob ich in einen bestehenden Vertrag eintreten muss und wie lange dieser Vertrag noch läuft. Ich würde mich vor Abschluss des Vertrages mit einer Kopie des Vertrages von einer Interessensvertretung wie etwa der österreichischen Hochschülerschaft oder einer Mietervertretung, in komplizierten Fällen von einem Rechtsanwalt, beraten lassen. Auch der rechtzeitige Abschluss einer Rechtsschutzversicherung wäre zu empfehlen.

Worauf sollten die Vermieter achten?

Es kommt auch auf die Einstellung des Vermieters an, wie er die Verhältnisse zu den Mietern gestalten möchte. Welcher Typ „Vermieter“ ist man? Will man ein persönliches Verhältnis mit den Mietern pflegen, ist es wichtig, zu wissen, wer in der Wohnung wohnt? Dann empfiehlt sich durchaus die rechtlich kompliziertere Variante

mit Mitmietern. Dabei ist zu raten, nur schriftliche befristete Verträge abzuschließen und auch alle Ein- und Ausstritte auf Mieterseite genauestens schriftlich zu regeln. Unabhängig welche Variante man als Vermieter wählt, empfiehlt es sich, zur finanziellen Absicherung mit finanziell potenten Familienangehörigen eine Bürgschafts- oder Mitschuldnervereinbarung abzuschließen. Ist man selbst nicht Eigentümer, sondern nur Mieter eines Mietobjekts, sollte man am besten eine Vereinbarung mit dem Eigentümer treffen. Bei gesetzeswidriger Untervermietung besteht die Gefahr, dass der Vermieter den Vertrag aufkündigt und womöglich Schadenersatz verlangt.

Was sind die am häufigsten ausgetragenen Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit WGs?

In meiner Praxis sind die häufigsten Rechtsstreitigkeiten die Überprüfung des Hauptmietzinses. Zimmer in einer WG kosten marktüblich in Wien rund 400 Euro. Je nach rechtlicher Gestaltung des Mietvertrages kann dieser Betrag günstig sein, angemessen, aber auch wesentlich überhöht.

Hat der Vermieter eigentlich das Recht, dabei mitzubestimmen, wer in die WG einziehen darf?

Es kommt auf die rechtliche Gestaltung der Verträge an. Die beste Kontrolle hat der Vermieter bei einer WG auf Mitmieter-Basis.



Mag. Ronald Geppl
Rechtsanwalt,
www.wohnrechts-anwalt.at



Partymachen ist gut für das soziale Zusammenleben. Genauso wichtig ist es aber, dass die Pflichten wie der Abwasch geregelt sind



Zweier-Lösung eingelassen. „Ich habe schnell etwas Leistbares gebraucht und nicht lange überlegt.“ Jetzt teilt sich die 25-Jährige eine 65-m²-Wohnung in der Brigittenau mit einem 30-jährigen WU-Studenten, der weder verlässlich ist, noch sich an den Putzplan hält. Für eine WG-Beziehung ist so etwas wie ein Supergau. „Ich bin oft so wütend auf ihn, dass ich gar nicht nach Hause will, weil wir sonst gleich wieder über die Miete und oder die Haare im Bad streiten“, erzählt die Schauspielschülerin. Sie sucht jetzt intensiv nach einer anderen Wohnmöglichkeit. Zwei unterschiedliche Situationen, wie sie aber beide häufig vorkommen. Allerdings steigt die Wahrscheinlichkeit, eine gute Lösung zu finden, mit der Zeit, die man für die Suche auf die richtige WG verwendet – und vor allem auch damit, wie genau man weiß, was man sich von dieser Wohnform erwartet und was man bereit ist, selber dafür zu tun (siehe Interview links).

FOTOS: PRIVAT, DIGIIMAGES/ISTOCKPHOTO.COM, CAMILO TORRES/ISTOCKPHOTO.COM

ALLGEMEIN. Eine Wohngemeinschaft bedeutet nichts anderes, als dass mehrere Personen, die für gewöhnlich nicht miteinander verwandt sind, zusammen in einem Mietobjekt wohnen und sich die Kosten dafür teilen. Jeder Bewohner sollte ein eigenes Zimmer haben, daneben sollte es aber noch Räume geben, die gemeinsam genutzt werden. Vor allem junge Menschen, die von zu Hause ausgezogen sind und zwecks Ausbildung oder Studium in einer anderen Stadt leben, ziehen in eine WG, weil es meist günstiger ist als eine eigene Wohnung. Zudem hat die WG auch den Vorteil, von den Mitbewohnern praktische Tipps für das Leben in der neuen Stadt zu bekommen. Für WG-Greenhorns kann es von Vorteil sein, in eine bestehende Gemeinschaft zu ziehen und nicht bei Null beginnen zu müssen. „Das sind die Abläufe innerhalb der Gruppe schon erprobt, die Bewohner kennen sich

und man weiß, wie der Vertragspartner, meist der Vermieter, tickt“, erklärt Rechtsanwalt Ronald Geppl weitere Pluspunkte. Für gewöhnlich gibt es bei WGs mehrere Mieter, die sich die Hauptmiete teilen. Aber die vertraglichen Möglichkeiten sind äußerst vielfältig: Schließen alle einen eigenen Mietvertrag mit dem Vermieter ab oder schließen sie als bloße Untermieter mit einem Hauptmieter einen Untermietvertrag ab oder sind alle Bewohner „Mitmieter“? „Auch Rechte und Pflichten können damit sehr unterschiedlich sein“, so der Wohnrechtsexperte. Er rät grundsätzlich dazu, vor Abschluss des Vertrages diesen rechtlich prüfen zu lassen, denn es lauert immer wieder Fallen für Mieter und Vermieter. Grundsätzlich warten die gleichen Gefahren wie bei einem „normalen“ Mietvertrag. So können Probleme etwa bei Befristungen oder bei einer Überprüfung des

Innere Organisation der WG

Bei der Gestaltung der WG im „Innenverhältnis“, also zwischen den einzelnen Mitgliedern, gilt:
 → Bei der Mitmietergemeinschaft handelt es sich um eine Rechtsgemeinschaft bürgerlichen Rechts nach § 825 ff. ABGB. Es sind daher die Regeln des Miteigentumsrecht analog anzuwenden. Verfügungen über das gemeinsame Mietrecht können nur von allen Mitmietern gemeinsam getroffen werden.
 → Ein Mitmieter kann weder auf dieses Recht verzichten, noch auf ein neues WG-Mitglied übertragen.
 → Man sollte untereinander eine Benutzungsvereinbarung treffen, insbesondere wie die allgemeinen Teile der Wohnung zu benutzen sind, wer für das Sauberhalten zuständig ist, wer was zu beschaffen hat.
 → Bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung entscheidet grundsätzlich die Mehrheit der Mitmieter. Bei wichtigen Veränderungen müssen allerdings alle Mitmieter an einem Strang ziehen, sie können nur gemeinsam entscheiden.
 → Ansprechpartner einer WG bei mehreren Untermietverträgen ist der Hauptmieter. »



Eine Senioren-WG hat den Vorteil, dass man sich gegenseitig helfen kann. Jeder kann seine Stärken und Fähigkeiten ausspielen

Hauptmietzinses – kritisch vor allem bei Mietobjekten, die unter den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen – auftreten. Die häufigsten Rechtsstreitigkeiten im Rahmen einer WG betreffen die Überprüfung des Hauptmietzinses. „Zimmer in einer WG kosten marktüblich in Wien rund 400 Euro. Je nach rechtlicher Gestaltung des Mietvertrages kann dieser Betrag günstig sein, angemessen, aber auch wesentlich überhöht“, so Gepl.

Gerade wenn die WG aus sehr jungen Menschen besteht, verlangen Vermieter oft eine Bürgschafts- oder Schuld-

beitrittserklärung der Eltern, um sich abzusichern. „Dabei sollte aus Mietersicht beachtet werden, dass Haftungserklärung der Eltern präzise und möglichst einschränkend formuliert ist, um das Risiko einer Inanspruchnahme gering zu halten“, so Gepl.

SENIOREN. Neben den Jungen sind es auch immer mehr Senioren, die sich zu einer WG zusammentun. Mit den gleichen Vorteilen: günstigere Miete und man ist nicht ganz auf sich allein gestellt. Wenn man nicht von einer Heim- oder Seniorenresidenz als Vermieter ausgeht, wo es eigene Be-

stimmungen gibt, gelten auch hier dieselben Überlegungen wie bei einer Studenten-WG. Mit der Ausnahme – dass die Möglichkeit, in einer Senioren-WG zu wohnen, so lange wie möglich besteht. Daher sollten gegenüber dem Vermieter am besten unbefristete Verträge abgeschlossen werden. „Von grundlegender Bedeutung ist hier die Regelung des ‚Innenverhältnisses‘ (s. Kasten S. 83) der WG“, so Gepl und rät bei Senioren-WGs deshalb eher zu Einzelverträgen. Das hat den Vorteil, dass man als Mieter flexibler ist, wenn der Vertrag kurzfristig beendet werden muss. «