

## Wissenswertes zur Gründung einer Senioren-Wohngemeinschaft

1. Einleitung
2. Wohngemeinschaft im gemieteten Wohnobjekt
3. Wohngemeinschaft im Wohneigentum
4. Wohngemeinschaft aus Eigentümer und Mieter
5. Wohngemeinschaft und Sozialleistungen
6. Internet-Seiten zum Thema Senioren-WG

### 1. Einleitung

In einer Wohngemeinschaft bewohnen zwei oder mehr voneinander unabhängige Menschen gemeinsam eine Wohnung. Kennzeichnend dabei ist, dass jeder Bewohner mindestens ein Zimmer als **persönlichen Wohnbereich** zur Verfügung hat und es **Gemeinschaftsräume** gibt, die von den Bewohner gemeinsam genutzt werden, wie Küche und Aufenthaltsraum (Wohnzimmer), manchmal auch Bad und Toilette. An die Stelle der einzelnen Wohnung treten bei großen Wohngemeinschaften bzw. Wohnheimen ganze Häuser.

Die Gründe, warum Menschen diese Form des Wohnens wählen, können sehr unterschiedlich sein. Oft geht es darum, die Kosten des Wohnens zu senken. Alleinstehende schätzen vielleicht die Gesprächsmöglichkeit mit Gleichgesinnten oder die Möglichkeit der gegenseitigen Unterstützung im Alltag.

In vielen Umfragen unter Senioren hat sich gezeigt, dass die meisten möglichst bis zu ihrem Lebensende zuhause bleiben möchten. Deshalb unterstützt die „Wir für uns eG“ ja auch diese Wohnform ganz besonders. Es gibt aber auch eine wachsende Zahl von älteren Menschen, die sich für eine Senioren-WG entscheiden.

Nach der oben angegebenen Definition leben auch Senioren in Wohnheimen bzw. Pflegeheimen in Wohngemeinschaften, aber diese Formen betrachten wir im Folgenden nicht. Auch die großen Wohngemeinschaften, die durch Vereine, Genossenschaften oder GmbH betrieben werden, denen man beitreten muss, um in die Wohngemeinschaft aufgenommen zu werden, klammern wir aus.

Wir richten unser Interesse auf kleine Senioren-Wohngemeinschaften (Senioren-WG), die auf privatrechtlicher Grundlage von den Mitgliedern selbst gebildet werden, und gehen der Frage nach, was Senioren beachten sollten, die eine Senioren-WG neu gründen möchten. Dabei konzentrieren wir uns auf die rechtlichen Gesichtspunkte.

Eine WG kann eventuell ganz einfach durch mündliche Absprache zwischen den WG-Mitgliedern gegründet werden. Man verständigt sich beispielsweise, gemeinsam in der vorhandenen Wohnung

des einen WG-Mitglieds zu wohnen und die anfallenden Kosten des Wohnens gemeinsam zu tragen und verzichtet auf schriftliche Formalitäten. Das kann auch reibungslos funktionieren.

Schwierig kann es werden, wenn es zu Auseinandersetzungen zwischen den Mitgliedern kommt und dann keine objektiv überprüfbare Grundlage existiert oder wenn ein WG-Mitglied verstirbt und mündliche Verabredungen von den Erben nicht akzeptiert werden.

Falls ein Mietglied der Wohngemeinschaft finanzielle Unterstützung vom Staat (Grundsicherung im Alter oder Wohngeld) bezieht oder beziehen möchte, ist damit zu rechnen, dass die Sozialbehörde Nachweise verlangen wird, wie die Kosten des Wohnens bzw. die Miete zwischen den WG-Mitgliedern aufgeteilt werden.

Es ist deshalb zu empfehlen, dass die WG-Mitglieder sich vorher über mögliche Problemsituationen bewusst sind und sich Gedanken machen, wie sie damit umgehen möchten, und eine dazu passende vertragliche Grundlage schaffen, um späteren Enttäuschungen vorzubeugen.

Im Folgenden sind wichtige Gesichtspunkte für einige Formen von WG dargestellt. Die Informationen wurden sorgfältig recherchiert. Für ihre Richtigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.

Die Ausführungen sollen keine fachkundige juristische Beratung ersetzen, sondern lediglich Denkanstöße für die Vorbereitung einer detaillierten Beratung geben.

## 2. Wohngemeinschaft im gemieteten Wohnobjekt

Bevor eine Senioren-WG in einer Mietwohnung gegründet wird, lohnt es sich zu überlegen, welche mietrechtliche Grundlage gewählt wird. Es kommen zwei Modelle infrage.

### 2.1 Mieter – Untermieter – Gemeinschaft

Bei diesem Modell tritt ein WG-Mitglied gegenüber dem Vermieter als Mieter auf. Dieser Hauptmieter ist der alleinige Vertragspartner für den Vermieter und für die Mietzahlung verantwortlich. Er kann auch ohne Zustimmung der anderen WG-Mitglieder die Wohnung kündigen. Auch der Vermieter muss eine eventuelle Kündigung nur gegenüber dem Hauptmieter aussprechen, um alle Untermieter los zu werden. Kündigungsgründe können sich dabei aus dem Verhalten des Hauptmieters aber auch der Untermieter ergeben.

Vor der Untervermietung eines Teils der gemieteten Wohnung sollte die vorherige Zustimmung des Vermieters eingeholt werden.

Dieses Modell hat Vor- und Nachteile. Tritt ein WG-Mitglied als Hauptmieter auf, sind alle anderen Bewohner seine Untermieter. Der Hauptmieter muss mit ihnen vereinbaren, wie die Zahlungsverpflichtungen innerhalb der WG geregelt werden. Das sollte unbedingt schriftlich festgehalten werden (Untermietvertrag). Zahlt ein Untermieter nicht, wird der Hauptmieter vom Vermieter in die Pflicht genommen. Er muss dann sein Geld vom Untermieter einklagen. Auch bei

Leerstand von Zimmern in der WG muss der Hauptmieter für die volle Miete aufkommen. Falls es zu Schäden an der Mietsache kommt, haftet ebenfalls der Hauptmieter für deren Beseitigung.

Andererseits lässt sich eine Senioren-WG leichter auflösen, wenn nur ein Mitglied das Sagen hat. Kündigt der Hauptmieter die Wohnung, müssen alle anderen auch ausziehen. Dessen sollten sich alle Bewohner bewusst sein. Natürlich gelten die Schutzbestimmungen des Mietrechts, die einen Mieter davor bewahren, von heute auf morgen auf die Straße gesetzt zu werden, auch für Untermieter und insbesondere für alte Menschen, aber sie setzen die Untermieter unter Zugzwang.

Außerdem ist beachten, dass Mietzahlungen der Untermieter an den Hauptmieter für diesen aus steuerlicher Sicht Einkünfte darstellen. Wenn der Hauptmieter einer WG keine Überschüsse durch die Zahlungen der Untermieter erzielen möchte, die zu versteuern wären, sollte die Summe der Untermieten plus die Beiträge der Untermieter zu den Nebenkosten nicht größer sein als die anteilige Miete und die anteiligen Nebenkosten.

Um dies zu veranschaulichen, betrachten wir das Beispiel eines Hauptmieters mit einem Untermieter. Der Hauptmieter bewohnt ein Zimmer, das 30% der Wohnfläche ausmacht, der Untermieter ein Zimmer mit 20% der Wohnfläche. Die übrigen 50% Wohnfläche werden gemeinsam benutzt. Dann sollte die Untermiete nicht mehr betragen als  $20\% + 50\%/2 = 45\%$  der Gesamtmiete.

## 2.2 Mieter - Gemeinschaft

Bei dieser Variante steht jedes WG-Mitglied in einem Mietverhältnis mit dem Eigentümer der Immobilie. Man kann dann noch zwei Ausprägungen unterscheiden.

In einer ersten Ausprägung tritt die WG als Ganzes als Vertragspartner gegenüber dem Vermieter auf. Alle Mitglieder unterzeichnen gemeinsam den Mietvertrag. Nach einem Urteil des Amtsgerichts Paderborn haften die Bewohner einer WG für die Mietzahlungen als Gesamtschuldner. Fällt ein Mitglied der Mietergemeinschaft als Zahler aus, müssen die übrigen gegenüber dem Vermieter dafür einstehen. Im Extremfall muss also ein einzelner WG-Bewohner für alle übrigen bezahlen, wenn diese nicht mehr erreichbar oder nicht zahlungsfähig sind.

Verursacht ein WG-Mitglied einen Schaden an der Mietsache, haften alle dafür. Bei dieser Ausprägung des Mietverhältnisses sollte jedes WG-Mitglied eine Haftpflichtversicherung besitzen.

Unbedingt geregelt werden muss im Vorfeld, wie einzelne WG-Mitglieder aus dem Mietvertrag herauskommen. Normalerweise können einzelne Mieter ihre Zimmer bei einem gemeinsamen Mietvertrag nicht kündigen, nur die Gemeinschaft als Ganzes kann den Mietvertrag für die Wohnung beenden. Das bedeutet, dass Bewohner, die die WG vorfristig verlassen, weiterhin bis zum Ende des Mietvertrages ihre Miete zahlen müssen, wenn nichts anderes vereinbart wird. Auch der Vermieter muss allen Mieter kündigen, wenn er das Mietverhältnis beenden will. Begeht ein Mieter einen Verstoß gegen den Mietvertrag, der den Vermieter veranlasst, den Vertrag zu kündigen, sind alle WG-Mitglieder davon betroffen.

Ein problemloser Austausch von WG-Mitgliedern ist möglich, wenn der Vermieter mit jedem WG-Mitglied einen separaten Mietvertrag eingeht. Der Vermieter schließt also z.B. mit jedem Bewohner einen Mietvertrag über ein Zimmer und Mitbenutzung der Zweckräume wie Bad, Küche und

Garten/Balkon ab. Dadurch entstehen zwischen den WG-Mitgliedern keine rechtlichen Bindungen. Sie haften nicht gegenseitig für Mietzahlungen, Schadenersatz etc. Im Falle eines Auszugs entstehen dadurch die geringsten Probleme für die verbleibenden Bewohner. Diese Gestaltung ist jedoch nur möglich, wenn der Vermieter dazu bereit ist; denn er übernimmt dabei ein höheres Mietausfallrisiko.

Im Falle des Todes eines WG-Bewohners tritt die Frage auf, ob die verbleibenden Bewohner nun die alleinigen Mieter sind und damit auch die Mietzahlungen zu tragen haben oder ob die Erben des Verstorbenen seinen Mietanteil zu tragen haben, bis ein Nachmieter gefunden ist. Die Antwort hängt davon ab, ob die WG-Mitglieder einen gemeinsamen Haushalt geführt haben oder nicht (siehe dazu Abschnitt 5. Wohngemeinschaft und staatliche Unterstützung, Unterpunkt Bedarfsgemeinschaft, Zweckgemeinschaft). Wurde **kein** gemeinsamer Haushalt geführt, treten die Erben per Gesetz automatisch in den Mietvertrag ein.

Trotz dieser Festlegung kann es natürlich zu finanziellen Problemen kommen, wenn die Erben die Zahlung ihres Mietanteils nicht zügig übernehmen.

### 3. Wohngemeinschaft im Wohneigentum

Nun betrachten wir WG-Formen mit Wohneigentum, das den Mitgliedern der WG gemeinsam gehört. Dabei kann es sich um eine gemeinsam bewohnte Wohnung oder ein gemeinsam bewohntes Haus handeln.

Bevor die Gemeinschaft gegründet wird, ist zu entscheiden, in welcher Form die WG-Mitglieder Eigentumsrechte am gemeinsamen Objekt erhalten sollen. Infrage kommen die Form des Bruchteilseigentums – häufig auch Miteigentum genannt - und des Teileigentums. Obwohl die Begriffe sehr ähnlich klingen, sind die rechtlichen Unterschiede beträchtlich.

#### 3.1 Bruchteilseigentum

Bei Bruchteilseigentum gehört jedem Eigentümer ein virtueller Anteil am Objekt, das jedoch immer als Gesamtheit zu behandeln ist. Der Eigentumsanteil bestimmt lediglich, welcher Anteil der Erträge und der Kosten des Objekts auf die einzelnen Eigentümer entfällt und wie ggf. der Erlös beim Verkauf des Objekts zu teilen ist. Die Verpflichtungen aus Besitz und Nutzung des Objekts (Grundsteuer, Straßenreinigung, Wasserversorgung, Abwasser, Müllabfuhr, etc.) haben alle Eigentümer anteilig gemeinsam zu tragen. Sie haften dabei allerdings gesamtschuldnerisch für alle Lasten und Pflichten, die sich aus dem Objekt ergeben. Fällt also beispielsweise ein Anteilseigner als Zahler aus, haben der oder die übrigen seinen Anteil mit zu übernehmen.

Eine auf Bruchteilseigentum gegründete WG lässt sich mit einem relativ geringen Aufwand an rechtlichen Formalitäten einrichten.

Die WG-Mitglieder können das Wohnobjekt gemeinsam neu erwerben. Falls ein WG-Mitglied bereits ein geeignetes Wohnobjekt sein eigen nennt, kann er dem anderen WG-Mitglied einen Anteil daran verkaufen. In beiden Fällen werden die Eigentumsanteile im notariell beurkundeten Kaufvertrag und im Grundbuch dokumentiert.

Die auf Bruchteilseigentum gegründete WG hat jedoch auch eine Kehrseite, die zum Tragen kommt, falls ein WG-Mitglied verstirbt oder aus der WG ausscheiden möchte. Bei Bruchteilseigentum kann jeder Eigentümer über seinen Anteil am Wohnobjekt frei verfügen. Falls also die Erben eines WG-Mitglieds ihren Anteil verkaufen, sprich zu Geld machen, möchten, können die anderen Eigentümer dies nicht verhindern. Wenn sich die verbleibenden Eigentümer mit den Erben nicht über den Kaufpreis des geerbten Anteils einigen können, geht das gesamte Objekt in die Zwangsversteigerung. Das gleiche gilt, wenn ein WG-Mitglied ausscheiden möchte und seinen Anteil am Objekt ausbezahlt haben möchte.

Die WG-Mitglieder haben bei Bruchteilseigentum also keine Sicherheit, dass sie dauerhaft in ihrem Eigentum wohnen können. Deshalb erscheint diese Form des gemeinsamen Eigentums für Wohngemeinschaften weniger gut geeignet als die Form des Teileigentums.

### 3.2 Teileigentum

Bei Teileigentum ist das Wohnobjekt, meistens ein Haus, durch eine notariell beurkundete Teilungserklärung unterteilt in Bereiche (Räume, Wohnungen), die einzelnen Eigentümern gehören, und andere Bereiche, die der Eigentümergemeinschaft gehören (z.B. Treppenhäuser, Flure, Heizungsanlage, Garten). Die Eigentumsanteile werden in Tausendstel des Gesamtobjekts angegeben. Für die Verwaltung des Gesamtobjekts ist die Eigentümergemeinschaft (oder ein von ihr eingesetzter Verwalter) verantwortlich.

Die Eigentümergemeinschaft tritt damit als Vertragspartner gegenüber der Gemeinde und externen Leistungserbringern auf. Somit haftet sie auch gesamtschuldnerisch für Lasten und Pflichten, die auf dem Objekt liegen.

Im Grundbuch sind sowohl bei Bruchteilseigentum als auch bei Teileigentum alle Eigentümer eingetragen. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass die im Teileigentum stehenden Anteile den Eigentümer wechseln können, ohne dass die übrigen davon betroffen sind. Die Eigentümergemeinschaft muss über die Absicht eines Verkaufs informiert werden. Sie kann dem Verkauf aber nur unter besonderen Umständen widersprechen.

Aus dem oben stehenden ist klar, dass eine auf Teileigentum beruhende WG in der Gründungsphase mehr Aufwand verursacht, weil für das erwähnte Objekt eine notariell beglaubigte Teilungserklärung angefertigt und beim Grundbuchamt hinterlegt werden muss. Für die Teilungserklärung wird in der Regel zusätzliche fachliche Beratung und Unterstützung benötigt. Dafür verspricht diese Form der Eigentumsrechte mehr Flexibilität bei Wechsel der WG-Mitglieder. Sie eignet sich damit gut für Wohnobjekte, die langfristig durch Wohngemeinschaften genutzt werden sollen.

## 4. Wohngemeinschaft aus Eigentümer und Mieter

Bei dieser Form ist ein WG-Mitglied Eigentümer der Immobilie (Wohnung, Haus) und ein anderes sein Mieter. Nach dem oben erläuterten ist klar, dass der Eigentümer des Objekts alle Verpflichtungen aus Besitz und Nutzung zu tragen hat (Grundsteuer, Straßenreinigung, Wasserversorgung, Abwasser, Müllabfuhr, etc.). Auf den Mieter entfallen die Verpflichtungen des

Mietvertrags gegenüber dem Eigentümer, also im Normalfall Zahlung der Miete und der vereinbarten Nebenkosten.

Bei dieser Konstellation ist wieder zu beachten, dass der Eigentümer steuerlich relevante Mieteinnahmen erzielt. Das kann zur Folge haben, dass eine Einkommensteuererklärung abzugeben ist und auch Steuerzahlungen fällig werden, wenn die Zahlungen des Mitbewohners (Mieters) höher sind als der auf ihn entfallende Anteil an den steuerlich absetzbaren Kosten der Immobilie. Dieser Anteil würde wieder über die Flächenanteile des Eigentümers und des Mieters bei der Nutzung des Objekts ermittelt.

## 5. Wohngemeinschaft und Sozialleistungen

Für Senioren, die Sozialleistungen (Grundsicherung im Alter oder Wohngeld) erhalten oder erhalten wollen, stellt sich die Frage, was diesbezüglich bei der Bildung einer WG zu beachten ist.

Ein erster Gesichtspunkt wurde bereits in der Einleitung erwähnt. Es sollte eine vertragliche Grundlage geben, aus der die Verteilung der Kosten des Wohnens in der WG ersichtlich ist.

Ein weiterer Gesichtspunkt betrifft die Frage, wie das Zusammenleben praktiziert wird, ob es sich um eine **Bedarfsgemeinschaft** oder um eine **Zweckgemeinschaft** handelt.

Die Unterscheidung zwischen Zweckgemeinschaft und Bedarfsgemeinschaft ist für den Bezug von Sozialleistungen relevant, aber auch für mietrechtliche Gesichtspunkte.

### 5.1 Bedarfsgemeinschaft

Die Bedarfsgemeinschaft ist ein Begriff aus dem Sozialgesetzbuch. Eine Bedarfsgemeinschaft liegt dann vor, wenn zwei Personen zusammen leben, von denen anzunehmen ist, dass sie sich in Notlagen gegenseitig materiell unterstützen und ihren Lebensunterhalt gemeinsam decken. Dies ist z.B. bei Eheleuten oder Lebenspartnerschaften der Fall. Wenn Empfänger von Sozialleistungen wie der Grundsicherung im Alter in einer Bedarfsgemeinschaft leben, werden die Sozialleistungen gekürzt. Der Sozialhilferegelsatz eines Paares ist niedriger als der doppelte Sozialhilferegelsatz zweier Einzelpersonen. Das gleiche gilt für die maximal anerkannten „Kosten für Unterkunft und Heizung“. Sie sind bei einem Paar niedriger als bei zwei Einzelpersonen.

Wenn WG-Bewohner die Kürzungen vermeiden wollen, sollten sie auf Maßnahmen verzichten, aus denen die Sozialbehörde auf eine Bedarfsgemeinschaft schließt. Also z.B. keine gemeinsame Haushaltskasse und kein gemeinsames Bankkonto führen sowie keine gemeinsame Haftpflichtversicherung und keine gegenseitige Lebensversicherung abschließen.

### 5.2 Zweckgemeinschaft

Der Begriff Zweckgemeinschaft stammt aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch und bezeichnet den Zusammenschluss von Personen oder Unternehmen zu einem gemeinsamen Zweck, z.B. den Zusammenschluss von Gesellschaftern zu einer GmbH zum Zweck des gemeinsamen

Geschäftsbetriebs. Übertragen auf die WG kann der Zweck z.B. sein, Wohnkosten für das einzelne WG-Mitglied zu senken oder der Vereinsamung vorzubeugen.

Bei einer WG, die eine Zweckgemeinschaft darstellt, ist davon auszugehen, dass getrennte Lebensführungen vorliegen, d.h. die Lebenshaltungskosten getrennt bestritten werden. In diesem Fall wird der Sozialhilferegelsatz **nicht** gekürzt. Die Kosten des Wohnens werden bei jedem Antragsteller aber nur anteilig berücksichtigt. Um dies zu veranschaulichen, betrachten wir wieder das Beispiel eines Hauptmieters mit einem Untermieter. Der Hauptmieter bewohnt ein Zimmer, das 30% der Wohnfläche ausmacht, der Untermieter ein Zimmer mit 20% der Wohnfläche. Die übrigen 50% der Wohnfläche werden gemeinsam benutzt. Dann trägt der Hauptmieter 55% und der Untermieter 45% der Gesamtmiete. Diese Kostenanteile können als „Kosten für Unterkunft und Heizung“ geltend gemacht werden.

Bezüglich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung wird in einer WG, die eine Zweckgemeinschaft darstellt, jedes Mitglied als Einzelperson angesehen. Somit kann die WG eine größere Wohnfläche bewohnen und höhere Kosten der Unterkunft und Heizung haben, ohne dass dies von der Sozialbehörde als unangemessen eingestuft würde.

Wenn das eigene Haus oder die bisherige Mietwohnung von der Sozialbehörde als unangemessen groß für einen Empfänger von Sozialleistungen eingestuft wird und eine kleinere Wohnstätte auf dem Immobilienmarkt nicht verfügbar ist, dann kann eine WG einen Ausweg bieten.

## **6. Internet-Seiten zum Thema Senioren-WG**

Wer weitere Informationen zum Thema Senioren-WG erhalten möchte, findet sie auf vielen Internetseiten, z.B. auf den folgenden:

Allgemeines:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Senioren-Wohngemeinschaft>

<http://gemeinschaftlicheswohnen.de/html/thema.html>

[http://www.ruv.de/de/r\\_v\\_ratgeber/bauen\\_wohnen/sicher/3\\_wohnen\\_im\\_alter\\_senioren\\_wg.jsp](http://www.ruv.de/de/r_v_ratgeber/bauen_wohnen/sicher/3_wohnen_im_alter_senioren_wg.jsp)

Suchen – Anbieten:

<http://www.wg-gesucht.de/artikel/senioren-wg-fuer-zwei-von-drei-senioren-das-optimale-wohkonzept>

<http://www.pluswgs.de/>

Rechtsfragen:

[http://www.business-on.de/berlin/die-senioren-wg-wird-beliebte-wohnform-im-alter-bei-der-gruendung-lauern-aber-rechtliche-fallen\\_id5891.html](http://www.business-on.de/berlin/die-senioren-wg-wird-beliebte-wohnform-im-alter-bei-der-gruendung-lauern-aber-rechtliche-fallen_id5891.html)

<http://www.mietrechtslexikon.de/a1lexikon2/w1/wohngemeinschaft.htm>

Forsa-Umfrage:

<http://gemeinschaftlicheswohnen.de/html/wohnformen.html>