



## Studentenbude zur Miete: rechtliche Besonderheiten beachten

### Haus & Grund Rheinland Westfalen informiert zur Vermietung an Studierende

**In wenigen Wochen starten die Hochschulen in NRW ins Wintersemester. Daher sind viele Studierende gerade auf der Suche nach einer Unterkunft. Oft möchten sie eine Wohngemeinschaft gründen. Dabei gelten einige mietrechtliche Besonderheiten.**

Düsseldorf. Vermieter sollten ein besonderes Augenmerk auf die Vertragsgestaltung legen, wenn sie an Studierende vermieten möchten. Darauf weist der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen hin. „Das gilt besonders für die von vielen Studierenden angestrebte Gründung einer Wohngemeinschaft“, sagt Landesverbandspräsident Konrad Adenauer. Dabei gebe es zwei Möglichkeiten: „Eine Option ist, dass mehrere Mieter gemeinsam die Wohnung anmieten und alle den Mietvertrag unterschreiben. Die andere Variante ist, dass nur ein Studierender die Wohnung als Hauptmieter anmietet und dann mit Zustimmung des Vermieters Mitbewohner als Untermieter aufnimmt. Er muss mit diesen dann jeweils einen Untermietvertrag abschließen.“

Beide Modelle haben unterschiedliche Vor- und Nachteile. „Wenn es einen Hauptmieter gibt, steht dieser allein gegenüber dem Vermieter für alle Kosten gerade“, erläutert Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Westfalen. „Wenn der Hauptmieter den Mietvertrag kündigt, muss die ganze WG ausziehen. Einziger Ausweg wäre, dass einer der bisherigen Untermieter als neuer Hauptmieter einen neuen Mietvertrag abschließt.“ Gerät der Hauptmieter in Zahlungsschwierigkeiten, kann der Vermieter die Mietrückstände allerdings nicht von den Untermietern eintreiben.

Soll später einmal ein Mitbewohner ausgetauscht werden, muss der Vermieter die Untervermietung nicht erneut genehmigen. Der Hauptmieter muss ihn aber über den neuen Mitbewohner informieren. „Falls ein wichtiger Grund in der Person des neuen Untermieters dagegen spricht, kann der Vermieter ihn auch ablehnen“, gibt Amaya zu bedenken. „Ein möglicher Grund kann eine mangelnde Bonität oder Solvenz sein.“ Das zeige die Rechtsprechung (LG Berlin, Urteil vom 09.01.2017, Az.: 18 S 112/16).

Gerade bei Studierenden kann der Hauptmieter oft nicht auf größere finanzielle Rücklagen zurückgreifen und daher leicht mit der Miete in Verzug geraten, wenn ein Mitbewohner seinen Anteil nicht pünktlich beisteuert. Erik Uwe Amaya empfiehlt daher: „Vermieter sollten auf

die Bonität jedes neuen Mieters bzw. Untermieters achten. Eine Elternbürgschaft kann bei studierenden Mietern immer eine sinnvolle Absicherung sein.“ Bei der Variante ohne Hauptmieter ist dagegen der Mieterwechsel komplizierter, weil alle Vertragspartner gemeinsam eine entsprechende Vertragsanpassung vereinbaren müssen. Andererseits sind bei dieser Variante alle Mieter finanziell gegenüber dem Vermieter haftbar.

Übrigens: Auch wer nur eine kleine Einzimmerwohnung an einen einzelnen Studierenden vermietet, sollte im Mietvertrag Regelungen für den Fall einer Untervermietung treffen: „Viele Studierende absolvieren im Laufe des Studiums mal ein Auslandssemester oder auswärtiges Praktikum und wollen aus Kostengründen in der Zwischenzeit untervermieten“, gibt Adenauer zu bedenken. Weitergehende rechtliche Beratung zur Vertragsgestaltung finden Vermieter als Mitglied im örtlichen Verein von Haus & Grund.

Haus & Grund Rheinland Westfalen vertritt die Interessen von über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümern, Vermietern sowie Kauf- und Bauwilligen in Nordrhein-Westfalen gegenüber Politik, Gesellschaft und Medien. Haus & Grund Rheinland Westfalen ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband der Haus & Grund-Organisation in Deutschland. Dem Landesverband gehören derzeit 42 Ortsvereine an.

Pressekontakt:  
Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN  
Fabian Licher, M.A.  
info@HausundGrund-Verband.de  
Telefon: 02 11 / 416 317 – 60  
Telefax: 02 11 / 416 317 – 89