



Studentische Wohngemeinschaft: Tipps zur Mietvertragsgestaltung

Infos von Haus & Grund Rheinland Westfalen für die Vermietung an Studierende

Bald starten die Hochschulen in NRW ins Wintersemester – nicht wenige Studierende sind deshalb aktuell auf der Suche nach einer Bleibe. Dabei ist häufig ein WG-Zimmer das Ziel. Für eine Wohngemeinschaft gibt es mietrechtlich verschiedene Varianten.

Düsseldorf. Eine wohl überlegte Vertragsgestaltung ist wichtig, damit eine Wohngemeinschaft (WG) für Studierende und Vermieter möglichst reibungslos gelingt. Daran erinnert der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen. „Für die WG-Vermietung gibt es grundsätzlich drei Möglichkeiten“, erklärt Verbandspräsident Walter Eilert. „Alle Modelle haben für Mieter und Vermieter jeweils gewisse Vor- und Nachteile, über die man sich vorher im Klaren sein sollte.“

Erste Variante: Ein Studierender mietet die Wohnung als Hauptmieter und nimmt mit Zustimmung des Vermieters Untermieter auf. Er muss mit diesen dann je einen Untermietvertrag abschließen. „Der Hauptmieter haftet gegenüber dem Vermieter für alle Kosten“, erklärt der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Westfalen, Erik Uwe Amaya. „Kündigt der Hauptmieter den Mietvertrag, müssen alle ausziehen. Es sei denn, einer der bisherigen Untermieter schließt als neuer Hauptmieter einen neuen Mietvertrag ab.“ Mietrückstände kann der Vermieter im Zweifel nur vom Hauptmieter, nicht von den Untermietern eintreiben.

Bei einem Mitbewohnerwechsel muss der Vermieter die Untervermietung nicht erneut genehmigen. Der Hauptmieter muss ihn aber über den neuen Mitbewohner informieren. „Sollte ein wichtiger Grund in der Person des neuen Untermieters dagegensprechen, kann der Vermieter ihn auch ablehnen. So ein Grund kann eine mangelnde Bonität oder Solvenz sein“, erklärt Amaya die Rechtsprechung. Studierende verfügen als Hauptmieter oft nicht über größere finanzielle Rücklagen, so dass es leicht zu Mietrückständen kommen kann, wenn ein Mitbewohner seinen Anteil nicht pünktlich beisteuert. Eilert rät deshalb: „Vermieter sollten die Bonität jedes neuen Mieters oder Untermieters prüfen. Bei Studierenden ist eine Elternbürgschaft eine sinnvolle Absicherung.“

Bei der zweiten Variante gibt es dagegen keinen Hauptmieter, mehrere Mieter mieten gemeinsam die Wohnung und alle unterschreiben den Mietvertrag. Zur Beendigung des Mietverhältnisses müssen alle gemeinsam kündigen. „Hierbei ist ein Mitbewohnerwechsel kom-

plizierter, denn alle Vertragspartner müssen dazu eine Vertragsanpassung unterschreiben“, sagt Amaya. „Alle Mieter haften bei dieser Variante finanziell gegenüber dem Vermieter.“

Die dritte Variante: Der Eigentümer vermietet die einzelnen Wohnräume der Wohnung jeweils mit getrennten Mietverträgen einzeln an Studierende und räumt ihnen jeweils ein Mitbenutzungsrecht an Gemeinschaftsräumen wie Küche und Bad ein. Hierbei haben die Studierenden selbst keinen Einfluss darauf, wer als neuer Mitbewohner einzieht – sie können dem Vermieter höchstens Vorschläge unterbreiten. Jeder Mitbewohner muss selbst seine Miete an den Vermieter zahlen und kann einzeln gekündigt werden, wenn er damit in Rückstand gerät. „Dieses Modell birgt allerdings Tücken bei der Nebenkostenabrechnung“, stellt Erik Uwe Amaya fest. „Eine Nebenkostenpauschale birgt für beide Seiten ein Kostenrisiko. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung für jeden Mitbewohner dürfte jedoch in der Praxis meist nur schwer umsetzbar sein.“ Eine vertiefende Rechtsberatung zum Thema finden Vermieter als Mitglied im örtlichen Verein von Haus & Grund.

[Haus & Grund Rheinland Westfalen vertritt die Interessen von über 109.000 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