Haus & Grund®
Düsseldorf und Umgebung
Eigentum · Schutz · Gemeinschaft

PRESSEMITTEILUNG

Düsseldorf, 10. September 2025

Studentische Wohngemeinschaft: Tipps zur Mietvertragsgestaltung

Infos von Haus & Grund Düsseldorf für die Vermietung an Studierende

[DÜSSELDORF]. Eine wohl überlegte Vertragsgestaltung ist wichtig, damit eine Wohngemeinschaft (WG) für Studierende und Vermieter möglichst reibungslos gelingt. Daran erinnert der Landesverband Haus & Grund Düsseldorf. „Für die WG-Vermietung gibt es grundsätzlich drei Möglichkeiten“, erklärt Dr. Johann Werner Fliescher. „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 Vorstand von Haus & Grund Düsseldorf, Fliescher. „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 Fliescher 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. Fliescher 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 komplizierter, denn alle Vertragspartner müssen dazu eine Vertragsanpassung unterschreiben“, sagt Fliescher. „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 Fliescher fest. „Eine Nebenkostenpauschale birgt für beide Seiten ein

© Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e. V., 2025

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 Haus & Grund Düsseldorf.

Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. ist der Zusammenschluss von rund 19.000 Haus- und Grund- und Wohnungseigentümern. Wir vertreten seit 125 Jahren die Interessen des privaten Eigentums gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Entsprechend dieser Zielsetzung beraten wir unsere Mitglieder und setzen uns ihre gegenüber örtlichen Behörden und Institutionen und anderen Vereinigungen für deren Interessen ein.

Haus & Grund ist mit über 936.000 Mitgliedern der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 63,5 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.

Pressekontakt:

Dr. Johann Werner Fliescher (Vorstand)
Oststraße 162
40210 Düsseldorf
Telefon: 0211/16905-01
E-Mail: fliescher@hausundgrundddf.de

© Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e. V., 2025