

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Wohnung an eine WG vermieten: Vertragsmodell und Bewohnerwechsel vorab zusammen denken

Bei der Vermietung an eine Wohngemeinschaft Vertragsparteien, Zahlungen und spätere Wechsel organisatorisch klar unterscheiden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Gruppe möchte gemeinsam einziehen. Für die Vermietung ist damit noch nicht entschieden, wer genau Vertragspartner wird und wie spätere Änderungen behandelt werden. Ein gemeinsamer Vertrag mit mehreren Personen, einzelne Verträge oder eine Hauptmiete mit gesonderter Weitergabe sind unterschiedliche Konstellationen. Ihre rechtlichen und praktischen Folgen sollten vor der Unterschrift verstanden sein, statt erst beim ersten Auszug aufzufallen.

Die Beteiligten eindeutig zuordnen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Zeichne zunächst auf, welche Person mit wem einen Vertrag schließen soll. Erfasse daneben die vorgesehenen Räume und gemeinsam genutzten Bereiche. Die Alltagssprache „Alle wohnen hier“ erklärt nicht, wer gegenüber wem welche Zahlung schuldet oder welche Erklärung abgeben muss. Auch die Bezeichnung als WG allein legt das Vertragsmodell nicht vollständig fest.

Lass das geplante Modell anhand der konkreten Unterlagen rechtlich prüfen. Unterschiedliche Vertragsgestaltungen sollten nicht unbemerkt in einem selbst zusammengestellten Muster vermischt werden. Besonders bei einzelnen Zimmerverträgen oder Untervermietung können weitere Fragen zu Nutzung, Befugnissen und Vertragsbedingungen hinzukommen. Dieser Artikel empfiehlt keine bestimmte Variante für jede Wohnung.

Gemeinsame Zahlung ist nicht automatisch interne Gleichverteilung

Wenn mehrere Personen als Gesamtschuldner verpflichtet sind, regelt § 421 BGB, dass die gesamte geschuldete Leistung grundsätzlich von jeder dieser Personen verlangt werden kann, aber insgesamt nur einmal. Ob eine solche Verpflichtung im konkreten WG-Vertrag vorliegt, ist anhand der Vereinbarung zu prüfen. [421] Eine intern vereinbarte Aufteilung unter Bewohnern beantwortet nicht allein die Frage, welche Verpflichtung nach außen besteht.

Für deine Organisation sollte klar sein, wie Zahlungen zugeordnet werden. Ein gemeinsamer Verwendungszweck kann den Abgleich erleichtern. Eine praktische Zahlungsliste ist jedoch keine zusätzliche Vertragsklausel. Verändert sich die Zusammensetzung der Gruppe, sollte nicht einfach eine neue Person in einer Tabelle erscheinen, während der Vertragsstand ungeklärt bleibt.

Einen Bewohnerwechsel als eigenen Vorgang behandeln

Besprich vorab, wie Wechselwünsche mitgeteilt werden sollen und welche Stelle sie bearbeitet. Eine ausgezogene Person, eine neue Kontaktadresse und ein veränderter Vertrag sind verschiedene Tatsachen. Gehe nicht davon aus, dass ein Möbeltransport automatisch eine Vertragspartei austauscht oder dass jede WG einen freien Wechselanspruch hat. Die konkrete Vertragsgestaltung und gegebenenfalls einschlägige Rechtsprechung sind hierfür zu prüfen.

Beispiel, redaktionell erfunden: Drei Personen haben einen gemeinsamen Vertrag. Eine davon möchte nach einem Studienwechsel ausziehen und benennt eine Nachfolge. Die Verwaltung hält den Vorschlag zunächst als offen fest. Erst nach der rechtlichen und vertraglichen Klärung werden die zugehörigen Personen-, Zahlungs- und Kontaktdaten als neuer verbindlicher Stand geführt. Bis dahin werden Absicht und vollzogene Vertragsänderung nicht gleichgesetzt.

Kaution und Inventar nicht nebenbei weiterreichen

Auch bei einer internen Einigung kann offen sein, welche Sicherheit gegenüber der vermietenden Seite hinterlegt ist und wer einen Anspruch darauf hat. Dokumentiere daher Änderungen am Vertragsmodell und an der Sicherheitsabwicklung getrennt. Eine Zahlung zwischen zwei Bewohnern beweist nicht für sich, dass sämtliche Ansprüche gegenüber anderen Beteiligten erledigt sind.

Bei mitvermieteter Ausstattung hilft eine nachvollziehbare Liste. Für einzelne Zimmer und Gemeinschaftsbereiche sollte erkennbar sein, auf welchen Zustand sich ein Protokoll bezieht. Persönliche Gegenstände der Bewohner gehören nicht ohne Weiteres zur mitvermieteten Ausstattung. Ein sachlicher Stand verhindert später, dass bei jedem Wechsel über unterschiedliche Erinnerungen gestritten wird.

Kommunikation für die Gruppe organisieren

Kläre, ob eine Person gewöhnliche Termine koordiniert und wie rechtlich bedeutsame Mitteilungen an die richtige Empfängerseite gelangen sollen. Eine praktische Kontaktperson wird dadurch nicht automatisch zu einer für jede Erklärung bevollmächtigten Vertretung. Wenn eine solche Befugnis gewollt ist, muss sie passend geklärt und dokumentiert werden.

Verwende für gemeinsame Informationen nur die dafür notwendigen Daten. Private Umstände einer einzelnen Person gehören nicht automatisch in einen Gruppenverteiler. Der gemeinsame Haushalt rechtfertigt keinen beliebigen Datenaustausch. Bei Unsicherheiten sind Datenschutz- und Vertragsfragen fachlich einzuordnen.

Ein tragfähiger Vermietungsablauf endet somit nicht bei der Auswahl sympathischer Bewohner. Er verbindet ein verstandenes Vertragsmodell mit einem bearbeitbaren Wechselprozess. So bleiben tatsächliche Nutzung, Zahlung und Vertragsstand auch dann nachvollziehbar, wenn die Zusammensetzung der Gruppe später anders aussieht.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Bewohner der WG

Trag alle vorgesehenen Bewohner ein und welche Räume jeder nutzen soll.

02 / Geplantes Vertragsmodell

Notiere, ob ein gemeinsamer Vertrag, Einzelverträge oder Hauptmiete mit Untervermietung geplant ist.

03 / Vertragspartner

Trag ein, wer genau unterschreibt und damit dein Vertragspartner wird.

04 / Zahlungszuordnung

Notiere, wer die Miete überweist und mit welchem Verwendungszweck du Zahlungen zuordnest.

05 / Kautions und Inventar

Trag ein, welche Sicherheit hinterlegt ist und welche Ausstattung je Zimmer und Gemeinschaftsbereich mitvermietet ist.

06 / Ablauf beim Bewohnerwechsel

Notiere, wie Auszug und Nachfolge mitgeteilt werden und wer sie bearbeitet.

07 / Kontaktperson der Gruppe

Trag ein, wer Termine koordiniert und an wen wichtige Mitteilungen gehen.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wer das Vertragsmodell vor der Unterschrift rechtlich prüft und bis wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1] 421: BGB § 421 – Gesamtschuldner

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WA26-DE-03-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.