



**Nr. 39 vom 26.09.2018**



**Münchener Wochenanzeiger**  
www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



**HAUS + GRUND MÜNCHEN**  
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

## Die Expertenrunde

zum Thema:

### Möblierter Wohnraum

*Von Bekannten habe ich gehört, dass es möglich sein soll, eine Wohnung nur vorübergehend vermieten zu können, wenn diese voll möbliert ist. Da ich beabsichtige diese Wohnung in naher Zukunft zu veräußern, möchte ich gerne wissen, ob diese Behauptung richtig ist.*



RAin Martina Westner  
Rechtsabteilung HAUS  
+ GRUND MÜNCHEN

Allein die Tatsache, dass eine abgeschlossene Wohnung möbliert und anschließend vermietet wird, führt nicht zur Anwendung des Spezialfalls des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Danach finden bestimmte mieterschützende Normen keine Anwendung, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Der zu vermietende Wohnraum muss Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung sein; das ist nur dann der Fall, wenn die Räume des Mieters funktional in den Wohnbereich des Vermieters eingebunden sind. Bad und Küche muss von Vermieter und Mieter gemeinsam genutzt werden.
2. Der Vermieter muss nach dem Vertrag verpflichtet sein, den Wohnraum ganz oder teilweise mit Einrichtungsgegenständen auszustatten. Ausreichend ist hierfür, wenn mehr als die Hälfte der für eine Haushaltsführung erforderlichen Einrichtungsgegenstände gestellt wird z.B. Möbel, Bett, Tisch, Sitzgelegenheit, Herd, Spüle Beleuchtung, Teppich, Gardinen; nicht erforderlich ist die Ausstattung mit Geschirr und sonstigem Hausrat.
3. Der Wohnraum darf nicht zum dauernden Gebrauch einer Familie oder Personen überlassen sein, mit denen der Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt. Wird der Wohnraum daher an Personen überlassen, die eine eheähnliche oder gleichgeschlechtliche Partnerschaft führen, gelten die Bestimmungen des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass eine abgeschlossene Wohnung, die möbliert vermietet wird, den gleichen mieterschützenden Bestimmungen unterliegt, wie nicht möblierter Wohnraum. Die Behauptung Ihrer Bekannten ist daher falsch.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung  
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.  
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.  
Infos unter: Haus + Grund München,  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366  
www.haus-und-grund-muenchen.de  
info@haus-und-grund-muenchen.de**

