

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.



*Martina Westner
Rechtsanwältin*

Antwort: 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** mit einer **Familie** oder mit 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- und 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 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de

