

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein möbliertes Zimmer in der eigenen Wohnung vermieten: Den besonderen Rechtsrahmen vor der Zusage prüfen

Ein möbliertes Zimmer wird nicht allein durch Bett und Schrank zum mietrechtlichen Sonderfall. Prüfe Selbstbewohnen, Ausstattungspflicht und Bewohnerhaushalt gemeinsam und plane die Vermietung mit der tatsächlich passenden Kündigungsregel.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Zimmer ist frei, Bett und Schrank stehen schon darin. Du möchtest es vermieten und weiter in deiner Wohnung leben. Für Deutschland kann diese Konstellation besondere Regeln haben. Sie entsteht aber nicht automatisch bei jedem möblierten Angebot. Vor der Zusage sollten Wohnsituation, vereinbarte Ausstattung und vorgesehener Bewohnerhaushalt zusammen geprüft werden.

Die eigene Wohnung ist der Ausgangspunkt

§ 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB betrifft Wohnraum als Teil der von der vermietenden Person selbst bewohnten Wohnung. Eine separat vermietete Wohnung im gleichen Haus ist damit nicht schon derselbe Fall. Auch das bloße Eigentum an der Wohnung ersetzt tatsächliches Selbstbewohnen nicht. [\[RAHMEN\]](#)

Unsere praktische Empfehlung: Beschreibe zuerst die räumliche Situation. Welches Zimmer wird allein überlassen, welche Bereiche werden geteilt und wo wohnst du selbst? Verwende dafür einen nachvollziehbaren Plan. Die gewählte Überschrift „WG“ oder „möbliertes Wohnen“ soll die tatsächliche Wohnform nicht verdecken.

Ausstattung und Haushalt gehören zur Einordnung

Die Norm verlangt außerdem, dass die vermietende Person den Raum überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat. Daneben enthält sie eine wichtige Grenze: Die Ausnahme greift in der beschriebenen Form nicht, wenn der Raum zum dauernden Gebrauch mit Familie oder mit Personen eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalts überlassen wird. [\[RAHMEN\]](#)

Prüfe daher nicht nur, wie viele Möbel auf dem Foto zu sehen sind. Welche Ausstattung ist vertraglich geschuldet und wer soll dort wie wohnen? Eine pauschale Abfrage persönlicher Familienplanung ist dafür keine sinnvolle Vorbereitung. Es geht um die tatsächlich angebotene und vereinbarte Nutzung des konkreten Raums. Zweifelsfälle werden fachlich eingeordnet, bevor besondere Beendigungsregeln eingeplant werden.

Was der Sonderfall bei der Beendigung verändert

Für die in § 549 Absatz 2 genannten Fälle sind bestimmte Schutzvorschriften ausgenommen, unter anderem § 573 BGB. Daraus folgt jedoch kein rechtsfreier Vertrag ohne weitere Pflichten. Die konkrete Vereinbarung und die weiterhin geltenden Regeln bleiben wichtig. [\[RAHMEN\]](#)

§ 573c Absatz 3 sieht für gerade den Fall des § 549 Absatz 2 Nummer 2 eine Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ende desselben Monats vor. Das ist keine allgemeine Regel für alle möblierten Wohnungen. Die Schriftform der Kündigung nach § 568 Absatz 1 bleibt zu beachten. Eine Gesprächsnotiz über einen möglichen Auszug ist damit nicht automatisch die erforderliche Kündigung. [\[FRIST\]](#) [\[FORM\]](#)

Zwei Anfragen für dasselbe Zimmer

Im erfundenen Fall lebt Tobias dauerhaft in seiner Wohnung und bietet dort ein von ihm auszustattendes Zimmer an. Eine Person möchte allein einziehen. Eine andere Anfrage betrifft zwei Personen, die dort ihren gemeinsamen dauerhaften Haushalt führen wollen. Tobias behandelt die beiden Nutzungen nicht ungeprüft als denselben gesetzlichen Sonderfall.

Er lässt die Voraussetzungen jeweils anhand des tatsächlichen Angebots beurteilen. Das Beispiel sagt nicht, dass eine Anfrage angenommen oder abgelehnt werden muss. Es zeigt, weshalb eine frühere Einordnung für eine allein wohnende Person nicht ohne Weiteres jede spätere Bewohnerkonstellation abdeckt. Auch eine veränderte Wohnform während der Vertragszeit sollte nicht bloß in einer Kontaktliste umgetragen werden.

Den gemeinsamen Alltag trotzdem vollständig vereinbaren

Unsere redaktionelle Empfehlung: Besprich die alltägliche Nutzung genauso sorgfältig wie den rechtlichen Rahmen. Küche, Bad, Aufbewahrung und Zugang müssen praktisch funktionieren. Halte mitvermietete Ausstattung und ihren Zustand nachvollziehbar fest. Dabei geht es um die tatsächliche Leistung, nicht um eine Liste beliebiger Hauswünsche, die anschließend als selbstverständlich verbindlich dargestellt wird.

Auch Entgelt, vereinbarte Leistungen und eine mögliche Sicherheit brauchen einen klaren Vertragsstand. Dieser Beitrag bestätigt keine frei wählbaren Gebühren oder beliebigen Vertragsklauseln. Ein kurzer denkbarer Kündigungsweg darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass ein echter gemeinsamer Wohnalltag entstehen soll.

Vor der Zusage sollte deine Planung deshalb beides beantworten: Passt die tatsächliche Nutzung zum fachlich eingeordneten Vertragsrahmen, und könnt ihr die Wohnung im Alltag sinnvoll teilen? Wenn nur die vermeintlich leichte Beendigung für das Angebot spricht, ist das noch kein tragfähiges Vermietungskonzept.

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 / Deine Wohnsituation

Notiere, ob du selbst dauerhaft in der Wohnung lebst, in der das Zimmer liegt.

02 / Raumplan

Beschreibe, welches Zimmer allein überlassen wird und welche Bereiche geteilt werden.

03 / Mitvermietete Ausstattung

Liste die Möbel und Gegenstände auf, die du im Zimmer bereitstellst, mit Zustand.

04 / Geplante Bewohner

Trag ein, ob eine Person allein einzieht oder mehrere Personen einen gemeinsamen Haushalt führen wollen.

05 / Gemeinsamer Alltag

Notiere Absprachen zu Küche, Bad, Aufbewahrung, Zugang und Schlüsseln.

06 / Entgelt und Leistungen

Trag Miete, enthaltene Leistungen und eine mögliche Sicherheit ein.

07 / Rechtliche Einordnung

Trag ein, wer den Vertragsrahmen für deine Konstellation prüft und mit welchem Ergebnis.

08 / Nächster Schritt

Notiere, bis wann du der anfragenden Person antwortest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[RAHMEN] BGB § 549 – Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[FRIST] BGB § 573c – Fristen der ordentlichen Kündigung

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[FORM] BGB § 568 – Form und Inhalt der Kündigung

Gesetze im Internet / 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: WX26-03-DE-014-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.