

Möblierungszuschlag - möblierte Vermietung

98
8/20

1. Aktualität der möblierten Vermietung

Das mittlerweile nachgewiesene Ansteigen möblierter Wohnungsangebote seit Einführung der Mietpreisbremse lässt erkennen, dass nicht selten möbelter Wohnraum zur Umgehung der Mietpreisbremse oder der Verschleierung von Vergleichsmöglichkeiten angeboten wird. Die durchschnittlichen Angebots-Mieten für möblierte Wohnungen liegen mittlerweile um 60% höher als die Mieten bei vergleichbaren Wohnungen ohne Möblierung.

2. Begriff möblierter Wohnraumüberlassung

Nur wenn der Vermieter die Möblierung als vertragsgemäßen Zustand schuldet und für etwaige Mängel hieran auch einzustehen hat, kann man von einer möblierten Wohnung im Rechtssinne sprechen. Es findet auf die möblierte Vermietung von Wohnraum **Mietrecht** Anwendung (vgl. § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

Ist eine Möblierungspflicht ausdrücklich vereinbart, so richtet sich ihr Umfang nach der Parteiaabrede (Beispiel: „Vermietet wird das Apartment Die Ausstattung und Möblierung ergeben sich aus der Anlage 1 zum Mietvertrag.“). Eine **Vollmöblierung** dürfte nur dann vorliegen, wenn die Wohnung nach dem Rechtsgedanken des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB „überwiegend mit Einrichtungsgegenständen“ des Vermieters ausgestattet ist. Dies setzt eine sofortige Bewohnbarkeit durch die Mieter voraus, ohne dass es aber auf das Vorhandensein von Haushaltsgegenständen (Hausrat) wie Geschirr, Besteck usw. ankommt. Wesentliche Einrichtungsgegenstände sind danach Schränke, Tische und Stühle, die Wohnzimmermöblierung mit Sitzgruppe und Sideboard, Leuchten, Küchenmöbel mit Küchengroßgeräten sowie einer Waschmaschine. Einzelne Möbelstücke wie ein Einbauschrank oder ein luxuriöser Badschrank werden im Regelfall nicht zuschlagswürdig sein.

3. Einfluss der Möblierung auf die Miethöhe

Unter den Begriff der **Ausstattung** in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB fällt auch ein vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Mobilier. Der Vermieter kann daher einen Zuschlag für die Möblierung verlangen. Der Zuschlag - ob förmlich ausgewiesen oder nicht - wird Bestandteil der Grundmiete. Soll in dem vereinbarten Mietzins ein Anteil für Möblierung enthalten sein, muss dies im Vertrag eindeutig zum Ausdruck gebracht sein. Allerdings muss der Möblierungszuschlag im Mietvertrag nicht gesondert betragsmäßig ausgewiesen werden. Daher

ist es auch nicht erforderlich, dass der Vermieter den Zeitwert der Möbel und die Berechnung des Möblierungszuschlages im Mietvertrag offenlegt.

Einbauküche als wohnwerterhöhendes Merkmal im Mietspiegel

Ein extra zu berechnender Möblierungszuschlag scheidet aus, wenn in der Gemeinde eine Einbauküche als typisches Wohnwertmerkmal mietpreisbildend ist, was z.B. durch die Aufnahme dieses Wohnwertmerkmals in den Mietspiegel - so wie in Berlin - zum Ausdruck kommen kann. Hinsichtlich des Wohnwertmerkmals im Berliner Mietspiegel „komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken“ ist eine Einbauküche mit eingebauten Unter- und Oberschränken gemeint. Sie muss jedoch nicht zwingend weitere Elektrogeräte, wie Kühlschrank, Geschirrspüler o. ä. enthalten.

4. Berechnung des Möblierungszuschlages

Da der Möblierungszuschlag den Wert der Gebrauchsmöglichkeit für den Mieter widerspiegeln soll, ist nach ganz überwiegender Meinung vom Zeitwert der überlassenen Möbel auszugehen. Zeitwert ist dabei der Nutzungswert für den Mieter. Diese Größe muss dann für den Vermieter verzinst werden. Außerdem ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Gegenstände durch die Benutzung regelmäßig wertloser werden. Es muss also eine angemessene Abschreibung berücksichtigt werden. Umstritten ist dabei, mit welcher (linearer!) Abschreibung und welcher Verzinsung im Einzelfall zu rechnen ist. In der Mietrechtsliteratur und in der Rechtsprechung werden insgesamt rund ein Dutzend Berechnungsmethoden vorgeschlagen. In Berlin wird bislang von 2 % des Zeitwertes bei Überlassung ausgegangen (Kammergericht v. 1.3.1979 - 20 U 2992/78 -; AG Tiergarten vom 10.2.1983 - 4 C 721/81 -; LG Berlin v. 21.3.2003 - 63 S 365/01 -).

Beispiel: Hat der Vermieter für 5.000,- €uro kurz vor Mietvertragsbeginn die Möblierung der Wohnung vorgenommen, ergibt sich hiernach ein monatlicher Möblierungszuschlag in Höhe von 100,- €.

5. Möblierungszuschlag versus Möbliert-Miete?

Der Mietrechtsexperte Börstinghaus hat die Frage aufgeworfen, ob die alte Rechtsprechung zum Modernisierungszuschlag heute noch uneingeschränkt gilt. Es stellt sich nämlich die Frage, ob man möblierte Wohnungen nicht als eine ganz andere „Art“ von Wohn-





raum verstehen muss oder zumindest als Wohnungen mit einer ganz anderen Ausstattung. In diesem Fall sei die ortsübliche Vergleichsmiete für unmöblierte Wohnungen ebenso unerheblich wie ein irgendwie berechneter Möblierungszuschlag. Es handele sich dann nämlich um einen ganz anderen Wohnungsteilmärkt (Börstinghaus WuM 17, 549 (556)).

Dieser Ansicht ist ein anderer Experte - wie wir meinen zurecht - entgegengetreten: „*Der Wunsch mancher Vermieter zur Maximierung der Miete und Umgehung der Mietspreisbremse schafft noch keinen eigenständigen Teilmarkt alleine dadurch, dass das Angebot vergrößert wird. Aus dem Umstand, dass es „hochmobile“ Mieter geben mag, die nur vollmöblierten Wohnraum suchen, um keine eigenen Möbel anschaffen zu müssen, folgt nichts anderes. Den Wohnbedürfnissen hochflexibler Arbeitskräfte, die regelmäßig im Rahmen von befristeten Arbeitsaufträgen mieten, kann durch eine zeitgemäße Auslegung des Begriffs des vorübergehenden Gebrauchs in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB begegnet werden. Denn dieser orientiert sich nicht nur an der beabsichtigten Dauer der Überlassung, sondern auch an dem beiderseits beabsichtigten besonderen Anlasses für die kurzfristige Überlassung, so dass dem Zeitmoment nicht die alleinig ausschlaggebende Bedeutung zukommt* (Fleindl WuM 18, 544 (547)).

Möblierungszuschlag im Sozialen Wohnungsbau
Im „alten“ Sozialen Wohnungsbau (**bis 31.12.2001 geförderte Wohnungen**) ist die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen nur mit Genehmigung der Bewilligungsstelle wirksam (§ 9 Abs. 6 Satz 3 WoBindG). Diese muss die Genehmigung ver sagen, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist.

6. Möblierungszuschlag und Mietspreisbremse

Die Möblierung einer Wohnung ändert an sich noch nichts an der Anwendbarkeit der sog. Mietspreisbremse nach §§ 556 d ff. BGB (siehe unser Info Nr. 169). Nach § 549 Abs. 2 BGB gilt die „Mietspreisbremse“ nur für den in § 549 Abs. 2 BGB abschließend aufgeführten Wohnraum nicht (siehe unten Punkt 13.1). Der Vermieter kann die Mietspreisbegrenzung folglich nicht völlig (!) dadurch umgehen, dass er die Wohnung möbliert.

Faktisch findet aber durchaus eine Umgehung der Mietspreisbremse durch möblierte Vermietung statt (siehe Punkt 7.).

Die Zulässigkeit der Höhe des Möblierungszuschlages hängt zunächst vom Zeitwert der Möblierung ab. Deshalb hat der Mieter nach § 556 g Abs. 3 BGB auch ei-

nen **Auskunftsanspruch** hinsichtlich Anschaffungskosten und Anschaffungszeitpunkt der einzelnen Einrichtungsgegenstände. Übersteigt die vom Vermieter verlangte Miete für die möblierte Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete für möblierten Wohnraum um mehr als 10%, so besteht ein **Rückforderungsanspruch** des Mieters aus § 556 g Abs. 2 BGB.

7. Möblierte Vermietung als Umgehung der Mietspreisbremse

Die Mitvermietung von Möbeln im Geltungsbereich einer Mietspreisbindung wurde auch früher schon für grundsätzlich zulässig erachtet (Kammergericht v. 1.3.1979 - 20 U 2992/78 -; LG Hamburg v. 2.4.1974 - 16 S 147/73 -). Dies gilt entsprechend für die sog. Mietspreisbremse nach § 556 d ff. BGB.

Die an sich freie Vereinbarkeit der „Möbelmiete“ erfährt allerdings insoweit eine Einschränkung, dass das Entgelt als vereinbart zugrunde zu legen ist, welches auch sonst im freien Rechtsverkehr ohne die Verbindung mit einer Wohnraumbeschaffung üblicherweise zu erzielen wäre. Andernfalls könnte die Mietspreisbremse, die zwingendes Recht darstellt, über Sonderleistungen des Vermieters jedenfalls objektiv außer Kraft gesetzt werden. Sonderleistungen des Vermieters können daher, wenn sie nach dem Willen der Vertragsparteien als untrennbarer Bestandteil der Wohnraumvermietung mitgewährt werden, nur mit einem angemessenen, nämlich ortsüblichen Entgelt angesetzt werden (vgl. zur damaligen Mietspreisbindung: Kammergericht v. 1.3.1979 - 20 U 2992/78 -).

Die Umgehung der Mietspreisbremse durch „überhöhte“ Möblierungszuschläge ist damit (theoretisch) ausgeschlossen. Das Risiko, dass der rügende Mieter sich in der Höhe des Möblierungszuschlages irrt, ist allerdings immens. Er hat immerhin **zwei Hürden** zu überwinden: Feststellung des zutreffenden Zeitwertes der Möbel und Ansatz der zutreffenden - letztlich vom Gericht zu billigenden - Berechnungsmethode (siehe oben Punkt 4).

In der Praxis geht es aber meist nicht um die Frage, ob ein wirklich gewollter Möblierungszuschlag möglicherweise überhöht ist. Weit häufiger wird mieterseits der Umstand angegriffen, dass der Mieter die möblierte Vermietung eigentlich gar nicht wollte, aber angesichts der Wohnungsmarktlage „zugreifen“ musste. Tatsächlich kann auch bei Ansetzung eines „ortsüblichen“ - zutreffend ermittelten - Möblierungszuschlages eine Umgehung der Mietspreisbremse vorliegen: Für eine Umgehung spricht, dass die Wohnung bisher unmöbliert vermietet wurde und nach Inkrafttreten der entsprechenden Landesverordnung nach § 556 d





Abs. 2 BGB erstmals möbliert vermietet wurde. Auch die Art und der Umfang der Möblierung spielen bei der Beurteilung eine Rolle. Kriterium ist u.a. ob der Mieter die Möblierung gewollt hat, oder ob er sie in Kauf nehmen musste. Dient die Möblierungsvereinbarung der Umgehung der Mietpreisbremse ist die Wohnung dann wie eine unmöblierte zu behandeln.

8. Mieterhöhung möblierter Räume

Der Möblierungszuschlag ist Bestandteil der **Gesamtmiete**. Wenn dem Vermieter nach § 558 BGB gestattet ist, eine Erhöhung der Gesamtmiete zu verlangen, schließt dies den Möblierungszuschlag mit ein. Auch bei der Bemessung der **Kappungsgrenze** nach § 558 Abs. 3 BGB sind Möblierungszuschläge mit einzurechnen.

Mieterhöhungen möblierter Wohnungen dürften allerdings häufig ausscheiden, weil die Ausgangsmiete weit über der ortsüblichen Miete lag. Denn hat das ortsübliche Niveau die vereinbarte Miete erreicht, wird i. d. R. der **Zeitwert** der überlassenen Möblierung **gegen Null** tendieren, so dass ein Zuschlag nicht mehr möglich ist. Kommt ausnahmsweise eine Mieterhöhung in Frage, ist bei der Heranziehung von **Vergleichsobjekten** auf die wirkliche Vergleichbarkeit zu achten.

Wird im laufenden **Mietverhältnis** ein Möblierungszuschlag neu vereinbart, stellt dies eine Mietänderungsvereinbarung nach § 557 Abs. 1 BGB dar. Da dieser Zuschlag Bestandteil der Grundmiete wird, ist er bei der Berechnung der **Jahresfrist** des § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB wie der **Kappungsgrenze** nach § 558 Abs. 3 BGB zu berücksichtigen (str., Rechtsberatung!).

9. Ortsüblichkeit möblierter Wohnungen im Gerichtsverfahren

Sowohl im Zustimmungsprozess zur Mieterhöhung, als auch im Rückforderungsverfahren nach §§ 556 d ff. BGB ist die Frage nach der ortsüblichen Vergleichsmiete des möblierten Wohnraums zu klären. Der Berliner Mietspiegel enthält den Hinweis, dass er die Mieten ohne Möblierungszuschläge ausweist. Der **Berliner Mietspiegel** ist daher als Beweismittel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet, wenn ein erheblicher Teil der Miete aus einem „Möblierungszuschlag“ besteht (AG Tiergarten v. 6.8.2001 - 5 C 150/01 -; LG Berlin v. 21.3.2003 - 63 S 365/01 -).

Die Ermittlung der Ortsüblichkeit kann hier auf zweierlei Weise geschehen:

- Ein **Sachverständiger** zieht möblierte Wohnungen als Vergleichsmaterial heran oder er versieht die

Mieten vergleichbarer unmöblierter Wohnungen mit einem ortsüblichen Möblierungszuschlag.

- Das **Gericht ermittelt selbst** im Rahmen der Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO unter Anwendung des Mietspiegels einen Zuschlag zu den Mietspiegelwerten ausgehend vom Zeitwert der überlassenen Möbel. Der Vermieter hat im Prozess zum Zeitwert der Möblierung (Anschaffungskosten, Anschaffungszeitpunkt) vorzutragen und ggf. Beweis anzubieten (LG Hamburg v. 31.5.2016 - 316 S 81/15 -). Die Methode der Berechnung des Zuschlags obliegt dann dem pflichtgemäßen richterlichen Ermessen.

10. Betriebskosten bei möblierter Vermietung

Zunächst gibt es hier keine Besonderheiten. Darüber hinaus gilt: Der Mieter eines möblierten Appartements hat nicht die Kosten für die **Reinigung der Gardinen** zu tragen. Andererseits ist der Vermieter eines möblierten Zimmers ungeachtet der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht berechtigt, die laufende Reinigung des Zimmers selbst vorzunehmen bzw. durch eigene Beauftragte durchführen zu lassen, wenn der Mieter es nicht wünscht.

Mieter möblierter Wohnungen können davon ausgehen, dass die Grundmiete bereits die **Stromkosten** enthält, wenn darüber mit dem Vermieter keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden. Denn die Leistung von elektrischer Energie gehört grundsätzlich zu der Bereitstellungsleistung des Wohnungsvermieters.

11. Mängelrechte bei möblierter Vermietung

Das Fehlen der vom Vermieter gegen einen Mietzuschlag zu stellenden Einrichtung begründet die Mietminderung, deren Betrag entsprechend der herabgesetzten Gebrauchstauglichkeit der Wohnung die Höhe des vorgesehenen Möblierungszuschlags übertreffen kann.

Wer die Beseitigung von Mängeln an Einrichtungsgegenständen der Wohnung verlangt, muss beweisen, dass diese mitvermietet worden sind.

Die Instandhaltungspflicht für die Einrichtungsgegenstände kann nicht auf die Mieter abgewälzt werden. Klauseln, die den Wohnraummieter zur Reparatur von Mobiliar verpflichten, sind nach wohl allgemeiner Meinung unwirksam. Ob die Formularklausel im Mietvertrag, dass die Einbauküche dem Mieter lediglich zur Nutzung überlassen wird und eine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters nicht besteht, wirksam ist, ist strittig (Rechtsberatung!).

Mieter haben einen Anspruch auf Austausch der mitvermieteten Gegenstände, wenn diese aufgrund des vertragsgemäßen Gebrauch erneuerungsbedürftig sind.





12. Rückgabe möblierter Räume

Steht unstreitig fest, dass dem Mieter Möbel bei Einzug unbeschädigt übergeben wurden und sind diese in beschädigtem Zustand zurückgegeben worden, trifft den Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass entweder kein übervertragsgemäßer Gebrauch ursächlich war oder der Schaden nicht durch ein dem Mieter zurechenbares Ereignis entstanden ist. Ist die Wohnung mit bestimmten Möbeln, die im Mietvertrag genannt sind („Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung“), übergeben worden, und fehlt ein Teil beim Auszug, muss der Mieter beweisen, dass die fehlenden Möbel schon bei Einzug nicht vorhanden waren.

13. Eingeschränkter Mieterschutz bei Mietverhältnissen über möblierte Wohnräume

Zunächst ist zu unterscheiden, ob die vermieteten Wohnräume innerhalb oder außerhalb der Wohnung des Vermieters liegen.

§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB

... Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt. ...

§ 573 c Abs. 3 BGB

Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

13.1 Möblierte Wohnräume innerhalb der Wohnung des Vermieters

Auch hier sind wiederum zwei Fälle zu unterscheiden:

Der Wohnraum ist *nicht* einer Familie (bzw. Person ...) zum dauernden Gebrauch überlassen:

Es gilt die Frist des § 573 c Abs. 3 BGB. Die vertragliche Vereinbarung längerer Fristen ist nur für die Vermieterkündigung zulässig. Auch ein - beiderseitiger - befristeter formularmäßiger Kündigungsausschluss ist unwirksam. Es bleibt bei der kurzen Kündigungsfrist von 15 Tagen zum Monatsende. Die Vorschriften zur „Mietpreisbremse“, über die Mieterhöhung und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum gelten hier nicht (§ 549 Abs. 2 BGB) nicht. Des Weiteren gilt der Grundsatz der erstinstanzlichen Zuständigkeit des örtlichen Amtsgerichts hier nicht (§ 29a Abs. 2 ZPO, § 549 Abs. 2 Nr. 1-3 BGB).

Alle anderen Mieterschutzbücher gelten dagegen auch für solche Mietverhältnisse. Auch genießt der Mieter eines möblierten Zimmers den gleichen Schutz

seiner Privatsphäre wie der Mieter einer abgeschlossenen Wohnung (LG Köln v. 23.9.1993 - 6 S 130/93 -).

Der Wohnraum ist einer Familie (bzw. Person ...) zum dauernden Gebrauch überlassen: Hier gelten die normalen Kündigungsfristen des § 573 c Abs. 1 BGB und das Kündigungsrecht für Einliegerwohnungen, wonach der Vermieter auch ohne Angabe von Gründen kündigen darf, sich dann aber die normalen Kündigungsfristen um jeweils 3 Monate verlängern (§ 573 a Abs. 1 BGB). Diese Verlängerung gilt nicht für die Kündigung durch die Mieter.

Ein Vermieter bewohnt einen Teil einer Wohnung selbst, wenn dieser Teil der Wohnung der Führung seines häuslichen Lebens, insbesondere seines Haushaltes dient. Hierfür ist es nicht erforderlich, dass sich der Vermieter ständig in dieser Wohnung aufhält. Eine Nutzung der Wohnung durch den Vermieter als Zweit- oder Wochenendwohnung genügt. Ein Möbliertzimmer ist Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung auch dann, wenn das Zimmer im ausschließlichen Bereich der Wirtschaftsräume der Vermieterwohnung gelegen ist.

Die dem Mieter möbliert überlassenen Wohnräume im Einfamilienhaus sind nur dann Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, wenn sie räumlich und funktional in den Wohn- und Lebensbereich des Vermieters einbezogen sind. Eine bloße Mitbenutzung von Treppenaufgängen oder Wirtschaftsräumen reicht nicht aus.

Der Vermieter muss verpflichtet sein, die Räume überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten, also mehr als die Hälfte der für eine Haushaltsführung erforderlichen Einrichtungsgegenstände zu stellen. Die übliche Einbauküche reicht also nicht aus.

13.2 Möblierte Wohnräume außerhalb der Wohnung des Vermieters

Befindet sich der Wohnraum außerhalb der Wohnung des Vermieters, spielt es für den Kündigungsschutz (ebenso wie für das Verfahren bei Mieterhöhungen) keine Rolle, ob die Wohnung mit oder ohne Möbel vermietet wurde. Der Vermieter kann also nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat. Es gelten die normalen Kündigungsfristen des § 573 Abs. 1 BGB. Die vertragliche Vereinbarung längerer Fristen für die Vermieterkündigung ist auch hier zulässig.

