



# Möbliertes Wohnen unter Druck: Was Verwalter bei der Vermietung wissen müssen

Kai-Peter Breiholdt,  
Fachanwalt für Miet- und WEG Recht

# Grundfall



- Wohnung mit 100 m<sup>2</sup>
- Mietvertrag (befristet oder unbefristet)
- Ortsübliche Miete nach Mietspiegel: EUR 12 pro m<sup>2</sup>
- „Mietpreisbremsenzuschlag“ 10 % :  
EUR 1,20
- Zulässige Miete:  
EUR 13,20

1.320

EUR

# Rechtliche Rahmenbedingungen

## § 558 BGB



(2) Die **ortsübliche Vergleichsmiete** wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, **Ausstattung**, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

# Möbliierungszuschlag



11% des Zeitwertes analog § 559 BGB:  
LG Mannheim WuM 1987, 362; LG Berlin GE 1996, 929

Jährliche Abschreibung von 10%, Verzinsung 7,5%:  
LG Stuttgart WuM 1991, 600

2% monatlich:  
KG GE 1980, 863; LG Berlin GE 2003, 954

Verzinsung und Abschreibung von zusammen 20%  
(bei antiquarischen Möbeln):  
AG Köln WuM 1999, 237

Möbliertes Wohnen ist eigener Teilmarkt,  
weshalb Mietspiegel nicht anwendbar ist.  
Sachverständigengutachten !  
LG Berlin, GE 2023, 1147

Gericht kann schätzen

AG Hamburg, 40 G 235/23, bei Juris

# Berliner Modell

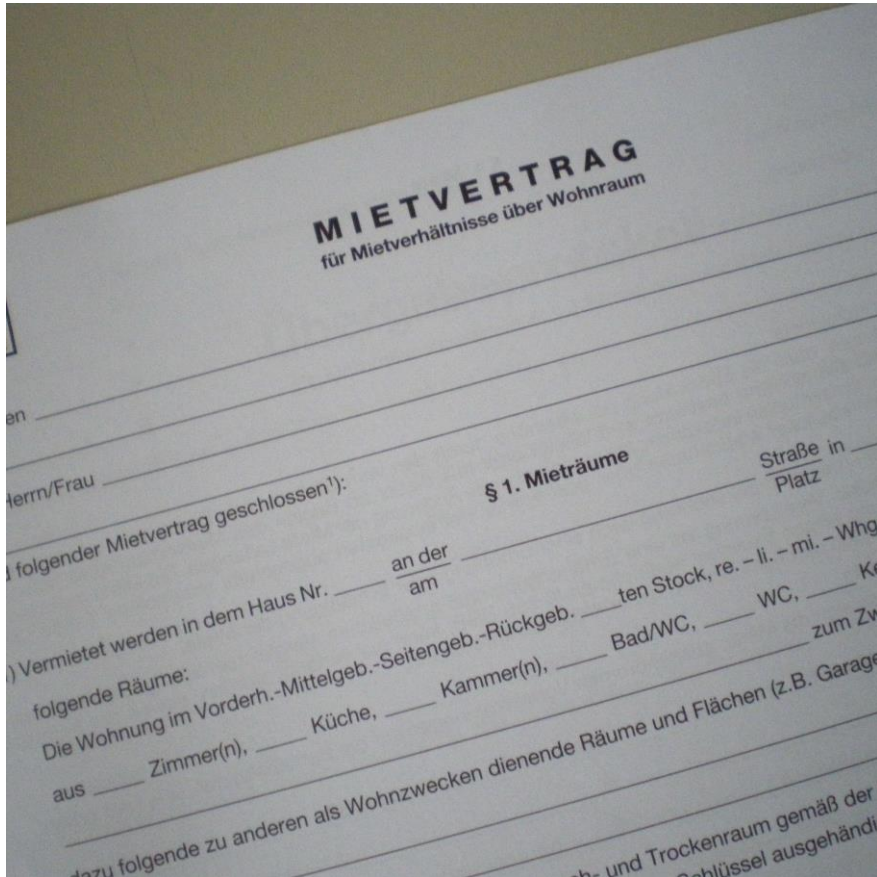
- Bei der Bewertung des Möbliierungszuschlags ist auf den Zeitwert der Möbel im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens abzustellen.
- Nutzungszeitraum von 10 Jahren
- Monatliche Umlage von 2 % des Zeitwertes

## Formel:

monatlicher Möbliierungszuschlag = (Neuwert der Möbel / 10 Jahre \* Anzahl nicht vergangener Jahre) \* Prozentsatz der Abschreibung 2 %

- Bsp. Jahr 1:  $(10.000 \text{ €} / 10 * 9) * 0,02 = 180 \text{ €}$
- Bsp. Jahr 2:  $(10.000 \text{ €} / 10 * 8) * 0,02 = 160 \text{ €}$

# Hinweise zur Vermietung



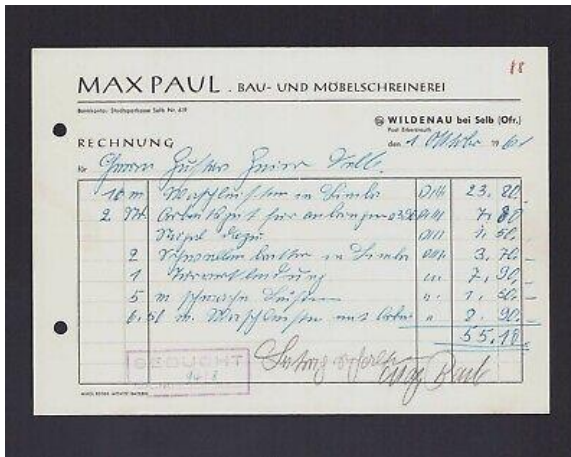
## Einrichtungsgegenstände aufzählen

*„Die nachstehende Auflistung von Möbeln und Einrichtungsgegenständen sind, sofern vorhanden, Inhalt der Mietsache:*

- Möbel im Zimmer, wie zB Bett inkl. Lattenrost und Matratze, Schreibtisch/-stuhl, Kommode, Regal, etc.*
- Bettwäsche, wie Kopfkissen, Bettdecke, Bettlaken, Kopfkissen- und Bettdeckenbezug etc.*
- größere Elektronikgeräte, wie zB Waschmaschine, Kühlschrank, Herd etc ....“*

LG Berlin, NJW-RR 2023, 1176

# Hinweise zur Vermietung



Rechnungen mit Anschaffungspreis zur Mietakte für ggf. später notwendig werdenden Nachweis



Instandhaltungskosten für Möbel kalkulieren, weil Instandhaltung Vermietersache ist

# Rechtliche Rahmenbedingungen

## § 549 BGB


(2) Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit **angespannten Wohnungsmärkten** (§§ 556d bis 556g), über die **Mieterhöhung** (§§ 557 bis 561) und über den **Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum** (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. 

Wohnraum, der nur zum **vorübergehenden Gebrauch** vermietet ist,

2. 

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,

(3) 

Für Wohnraum in einem **Studenten- oder Jugendwohnheim** gelten die §§ 556d bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.

# Vorübergehender Gebrauch



## Gedanke des Gesetzgebers:

Temporärer Aufenthalt an einem anderen Ort, der klassischen Mieterschutz nicht notwendig macht.

- Hotelzimmer
- Ferienwohnung- oder haus
- Monteure
- Messebesucher
- Gastprofessur

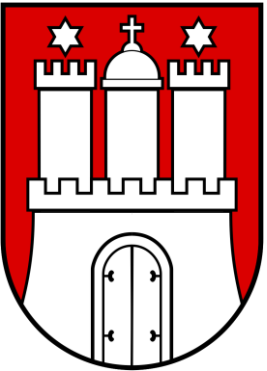
## Zwei Komponenten:

- Sonderanlass (s.o.)
- Zeitliche Befristung, d.h. entweder Datum oder Ereignis

Hier kommt es auf die Umstände des Einzelfalles an (z.B. Monteureinsatz dauert etwas länger als geplant)

An der Kurzfristigkeit fehlt es in der Regel jedenfalls dann, wenn die Nutzungszeit einen Zeitraum von mehr als einem Jahr beträgt. Kettenmietverträge.

# Reformbestrebungen



Deutscher Bundestag  
Drucksache 20/7850  
20. Wahlperiode  
26.07.2023

Gesetzentwurf  
des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

**In Mietpreisbremsegebieten:**

- **Möblierungszuschlag ist gesondert auszuweisen**
- **Zuschlag max 1 % des Zeitwertes**
- **Vorübergehendes Wohnen max. 6 Monate möglich**



# Reformbestrebungen

## Koalitionsvertrag

„In angespannten Wohnungsmärkten werden ... möblierte und Kurzzeitvermietungen einer erweiterten Regelung unterworfen.“



# Laufende Maßnahmen



## **„Wohnen auf Zeit“** Neukölln untersagt befristete Mietverträge in Milieuschutzgebieten

Der Neuköllner Baustadtrat will künftig verbieten, dass Investoren Wohnungen möbliert und befristet vermieten. Dabei beruft er sich auf das Baugesetzbuch.

Von Madlen Haarbach  
Stand: 05.05.2025, 17:52 Uhr

**Stichwort: Unzulässige Nutzungsänderung,  
Verstoß gegen BauGB**

# Zusammenfassung

