

Die möblierte Wohnung

I. Einführung und Eingrenzung des Themas

Die Vermietung möblierten Wohnraums hat in den Ballungsgebieten – zumindest gefühlt – zugenommen.¹ Damit steigt auch die praktische Relevanz der sich bei diesem Vermietungsmodell ergebenden Rechtsfragen, um die es in diesem Beitrag gehen soll. Dieser hat nur die Besonderheiten einer möblierten Mietwohnung zum Gegenstand. Rechtstatsächlich ist allerdings festzuhalten, dass die Vermietung möblierter Wohnungen häufig nur vorübergehend erfolgt, was zur Anwendung der für diese Vermietungsform geltenden Regeln aus dem BGB (s. insb. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB), aber auch aus dem öffentlichen Recht (Stichworte insb. Ferienwohnungen und Zweckentfremdungsverbot) führt. Diese Besonderheiten der Kurzzeitvermietung werden hier ausgeblendet. Gleiches gilt für die Sonderprobleme, die sich bei der Vermietung von möblierten Räumen innerhalb einer Wohnung („Untermiete“) stellen. Denn hier wird nicht eine möblierte Wohnung, sondern lediglich ein Teil einer Wohnung vermietet. Nicht zur Untersuchung gehört daher insbesondere § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB, der die Vermietung möblierten Wohnraums innerhalb der Vermieterwohnung betrifft. Zuletzt ist für die Bestimmung des Untersuchungsgegenstands von Bedeutung, dass es im Folgenden nur um Fälle gehen wird, in denen der Vermieter die Wohnung aufgrund einer entsprechenden rechtlichen Pflicht möbliert hat.

Blickt man aus der Adlerperspektive auf den Untersuchungsgegenstand, so lässt er sich den aktuellen Umwälzungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt zuordnen², weil die Vermietung möblierten Wohnraums in vielen Fällen in der Absicht erfolgen dürfte, mieterschützende Regeln – insbesondere dem Mietpreisrecht – zu umgehen.

II. Grundlagen

Bevor auf konkrete Rechtsfragen eingegangen wird, sind vorab einige allgemeine Aspekte zu erörtern.

¹ S. etwa Süddeutsche Zeitung vom 13. Oktober 2017. Statistiken fehlen allerdings.

² Ausführlich Weigelt, Die wachsende Stadt als Herausforderung für das Recht – Rechtliche Instrumente zum Erhalt und zur Schaffung heterogener Bevölkerungsstrukturen in der Innenstadt (2016).

1. Gesetzliche Regelungen

Die Rechtsfolgen der Vermietung möblierten Wohnraums sind im Gesetz nur für einen Spezialfall besonders geregelt: Nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB finden bestimmte mieterschützende Normen keine Anwendung, wenn Wohnraum vermietet wird, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den dieser 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. Dieser Spezialfall wird hier nicht näher untersucht (s. I).

2. Begrifflichkeiten

Was ist eine möblierte Wohnung? Das Gesetz verwendet den Begriff nicht, weshalb eine Definition nicht erforderlich ist, um die Voraussetzungen einer Norm prüfen zu können. Relevant wird die Frage aber, wenn die Parteien diesen oder einen ähnlichen Begriff verwenden. Dann ist im Wege der Vertragsauslegung zu ermitteln, was damit im konkreten Fall genau gemeint ist (dazu III). Bedeutung kann der Begriff auch für die Frage der Anwendbarkeit eines Mietspiegels haben (dazu IV 3 b] bb] [1] [a]). Zur Bestimmung des Untersuchungsgegenstands soll nicht auf einen – in seinen Konturen unscharfen – Mobiliar- oder Möbelbegriff zurückgegriffen werden. Es geht vielmehr um Sachen, die der Vermieter nicht zur Verfügung stellen müsste, wenn die Parteien zum Ausstattungszustand keine nähere Vereinbarung getroffen hätten. Die Trennlinie ist also der „Mindeststandard“ der vermieteten Wohnung und damit letztlich die Vertragsauslegung, nämlich von welcher Ausstattung der Mieter auch ohne konkrete Vereinbarung ausgehen darf.³ Dies hängt insbesondere vom Baujahr der Wohnung ab⁴; grundsätzlich darf der Mieter aber etwa davon ausgehen, dass die Wohnung mit WC-Becken, Heizkörpern und Türen überlassen wird. Von einer Möblierung ist insofern nicht zu sprechen. Etwas anderes gilt bei Zugrundelegung der Rechtsprechung des BGH zum Wohnungsbegriff aus § 573a Abs. 2 BGB für die Einrichtung der Küche, weil es danach grundsätzlich genügt, wenn in der Küche die erforderlichen Versorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) vorhanden sind.⁵

Mit Blick auf den Umfang der Wohnungsausstattung lassen sich verschiedene Arten der Möblierung unterscheiden. Die in der Praxis anzutreffenden Begriffe „teilmöbliert“ und

³ Dazu allg. Lehmann-Richter NZM 2015, 513.

⁴ S. etwa LG Berlin ZMR 1990, 58 (Küche ohne Heizung).

⁵ BGH ZMR 2015, 375 Rn. 15; Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. (2017), § 573a Rn. 21.

„(voll)möbliert“ betreffen dieses Phänomen, beschreiben es aber nur unvollständig, weil es noch andere Grade der Ausstattung gibt. Dies verdeutlicht etwa § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB, der eine „überwiegende“ Ausstattung durch den Vermieter fordert. Das Gesetz knüpft nur in dieser Norm an den Grad der Möblierung an. Da die dort geregelte Art der Untervermietung außerhalb der hiesigen Untersuchung liegt (s. I), muss hier nicht der Versuch unternommen werden, die verschiedenen Grade der Wohnungsausstattung theoretisch voneinander abzugrenzen.⁶

3. Typisierung

Die Frage, ob der Vertrag über die Nutzung einer möblierten Wohnung gegen Entgelt ein Mietvertrag ist, erscheint (zu Recht) fernliegend. Denn eine Verpachtung scheidet – anders als bei der Überlassung möblierter Geschäftsräume⁷ – offensichtlich aus, weil der Bewohner die Einrichtung nicht zur Fruchtziehung nutzt. Es handelt sich auch nicht um einen atypischen Mietvertrag, was – wie es der BGH⁸ beim Leasing befürwortet und es in der Literatur⁹ auch für sog. „Triple-Net-Mietverträge“ diskutiert wird – eine modifizierte Anwendung der §§ 535 ff. BGB rechtfertigen könnte. Denn jedenfalls aus § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB lässt sich entnehmen, dass der Gesetzgeber auch die Vermietung möblierten Wohnraums dem gesetzestypischen Mietvertrag zuordnet. Dies hat insbesondere zur Folge, dass sich die AGB-Kontrolle gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB an den §§ 535 ff. BGB als gesetzliches Leitbild zu orientieren hat (s. II 5).

4. Möblierung als Teil der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters

Wird Wohnraum möbliert vermietet, liegt darin eine Erweiterung der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters: Dieser ist nicht nur zur Überlassung der leeren Räume, sondern auch des Mobiliars verpflichtet. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, sind Mängelrechte des Mieters die Konsequenz. Denn die Vereinbarung eines bestimmten Ausstattungszustands begründet nicht etwa (nur) eine Nebenpflicht, deren Verletzung über §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB zu sanktionieren wäre. Vielmehr definiert die geschuldete Möblierung den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache.

⁶ Zur Begriffsbestimmung bei § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB s. etwa Schmidt-Futterer/Blank (Fn. 5), § 549 Rn. 11 m. Nachw.

⁷ Dazu etwa MüKo/Häublein, 7. Aufl. (2016), Vor § 535 Rn. 5. Wird möblierter Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung vermietet, kommt die Einordnung als Pachtvertrag hingegen in Betracht; dieser Sonderfall bleibt hier ausgeblendet.

⁸ Etwa BGH NJW 1990, 3016.

⁹ Würdinger, Der Triple-Net-Mietvertrag – Typus und Gestaltungsfreiheit (2017).

5. Umfang einer AGB-Kontrolle

Vereinbarungen zu einer Möblierungspflicht werden typischerweise vom Vermieter vorformuliert und dem Mieter gestellt, so dass es sich bei einer Mehrfachverwendungsabsicht um AGB gemäß § 305 Abs. 1 S. 1 BGB handelt. Fehlt es an der Mehrfachverwendungsabsicht, was insbesondere bei Mobiliarlisten denkbar ist, bei denen sich die Ausstattung von Vermietung zu Vermietung verändert, führt § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB bei einem Verbrauchervertrag dennoch zur Anwendung der Regeln über die Auslegung contra proferentem (§ 305c Abs. 2 BGB), der Transparenz- sowie der Inhaltskontrolle (§§ 307 ff. BGB).

Die Inhaltskontrolle ist nach § 307 Abs. 3 S. 1 BGB zwar ausgeschlossen, wenn eine AGB weder von Rechtsvorschriften abweicht noch diese ergänzt. Das ist bei Vereinbarungen zu Bestand und Umfang einer Möblierungspflicht indes nicht der Fall. Denn der vertragsgemäße Ausstattungszustand wäre ohne AGB durch Vertragsauslegung zu bestimmen, weshalb solche Klauseln von § 535 Abs. 1 BGB abweichen.¹⁰ Geht die in AGB vereinbarte Möblierungspflicht über den Zustand hinaus, den der Mieter ohne diese Klausel verlangen könnte, benachteiligt ihn dies indes nicht. Anders kann es sein, wenn eine ansonsten bestehende Möblierungspflicht ausgeschlossen wird (dazu IVI 1 b).

III. Vereinbarung einer Möblierungspflicht

Ob und in welchem Umfang sich der Vermieter zur Möblierung der Wohnung verpflichtet hat, richtet sich nach der Abrede der Parteien. Ist diese nicht eindeutig, bedarf es einer Vertragsauslegung. Die einfache Auslegung von Verträgen kennt eine Reihe von Methoden, die in keinem spezifischen Stufenverhältnis zueinander stehen.¹¹ Leitbild ist gemäß § 157 BGB das Prinzip von Treu und Glauben. Die bei der Bestimmung des Gebrauchsrechts besonders ergiebige Auslegung nach den Parteiinteressen¹² ist von Bedeutung, wenn der Vertrag einen Hinweis auf eine Möblierungspflicht enthält, deren Umfang aber unklar ist. In diesen Fällen kann auch die Auslegung nach der Verkehrssitte¹³ fruchtbar gemacht werden.

¹⁰ Modifikationen des Hauptleistungsversprechens unterliegen nach der Rechtsprechung der Inhaltskontrolle, s. etwa BGH NZM 2018, 50 Rn. 13 f. (zum Versicherungsrecht) sowie Stoffels, AGB-Recht, 3. Aufl. (2015) Rn. 441 m. Nachw. auch zur Gegenansicht.

¹¹ Näher etwa Staudinger/Singer (2017), § 133 Rn. 44 ff.

¹² Etwa BGH NJW 2013, 1526; NJW 2008, 218 (zur Tierhaltung); Streyll NZM 2017, 785, 786; Lehmann-Richter NZM 2015, 513.

¹³ Allg. etwa MünchKommBGB/Busche, 7. Aufl. (2015), § 157 Rn. 16 ff.; Hellwege AcP 214 (2014), 853, 884.

Ist der Wohnraum bei Besichtigung (teil)möbliert, kann eine Auslegung nach den Begleitumständen¹⁴ zu einer entsprechenden Möblierungspflicht führen. Im Einzelnen:

a) Ausdrückliche Möblierungspflicht

Haben die Parteien eine Möblierungspflicht ausdrücklich vereinbart, so richtet sich ihr Umfang nach der Parteiabrede.

Beispiel 1: „*Vermietet wird das Apartment Die Ausstattung und Möblierung ergibt sich aus der Anlage 1 zum Mietvertrag*“

In Beispiel 1 bestimmt sich die Möblierungspflicht nach den Angaben in der Anlage 1. Denn der Regel ist deutlich zu entnehmen, dass hierfür diese Anlage maßgeblich sein soll.

Beispiel 2: „*Vermietet wird das voll möblierte Apartment in dem Objekt....*“

Hier ist der Bestand des Mobiliars nicht näher beschrieben. Was der Mieter erwarten darf – und was der Vermieter schuldet –, muss durch Auslegung ermittelt werden. Maßgebliche Auslegungsmethoden sind, wenn Begleitumstände fehlen, die einen Anhaltspunkt geben könnten, die Parteiinteressen sowie die Verkehrsanschauung. Anknüpfungspunkt ist die Formulierung „voll möbliert“. Hieraus wird man entnehmen können, dass eine Ergänzung der „Möblierung“ durch den Mieter zur Ermöglichung eines zeitgemäßen Wohnens nicht erforderlich ist. Aber was ist mit „Möblierung“ ganz konkret gemeint? Das Spektrum der zum Wohnen benötigten Gegenstände reicht nämlich von großen (z. B. Schrank, Bett, Tisch) über kleine (z. B. Bettzeug, Essbesteck) Sachen bis hin zu Verbrauchsgütern (z. B. Lebensmittel). Man könnte versuchen, bei diesen Sachen eine Kategorie „Möbel“ zu bilden und andere Sachen von der Möblierungspflicht auszunehmen. Hierbei wird man aber schnell an Grenzen stoßen: Sind etwa Gardinen oder Lampen noch „Möbel“? Vor allem überzeugt eine solche Auslegung mit Blick auf die Mieterinteressen nicht, der eine als „voll möbliert“ beschriebene Wohnung ja gerade deshalb anmietet, um dort ohne weitere Zugaben seinerseits wohnen zu können, unabhängig davon, ob es sich um „Möbel“ handelt oder nicht. Aus diesem Grund sprechen – jedenfalls bei Anwendung der Unklarheitenregel (§ 305c Abs. 2 BGB) zugunsten des Mieters – die besseren Gründe dafür, die Beschreibung „voll möbliert“ im zuletzt genannten Sinne zu verstehen. Der Vermieter ist danach verpflichtet, die Wohnung mit Ausnahme der Verbrauchsgüter so auszustatten, dass der Mieter unmittelbar in die Lage

¹⁴ Dazu etwa Staudinger/Singer (2017), § 133 Rn. 48.

versetzt wird, in der Wohnung leben zu können.¹⁵ Der Grad des geschuldeten Komforts – etwa: Waschmaschine oder nicht, Sofa oder nur Stühle – richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der Miethöhe. Diese Grundsätze gelten auch, wenn die Wohnung nicht als „voll möbliert“ sondern in vergleichbarer Weise beschrieben wird, etwa als „möbliert“ oder „voll ausgestattet“.

Erhebliche Schwierigkeiten bereitet die Bestimmung der Vermieterpflichten, wenn die Wohnung als „teilmöbliert“ vermietet wird und eine nähere Beschreibung der Ausstattung oder ein Anknüpfungspunkt für ihre Bestimmung – etwa aus den Vertragsverhandlungen – fehlt. Kommt es hier zum Streit, ob der Vermieter die Überlassung einer bestimmten Sache schuldet, liegt das Problem darin, dass „teilmöbliert“ weder einen bestimmten quantitativen noch qualitativen Zustand der Ausstattung beschreibt. Mit § 305c Abs. 2 BGB kann man dies nicht lösen, denn wenn man im Zweifel zugunsten des Mieters jeden von diesem gewünschten Einrichtungsgegenstand der Möblierungspflicht zuschlägt, käme man – entgegen der Einigung auf „teilmöbliert“ – zu einer vollständigen Möblierungspflicht des Vermieters. Hier droht daher das Ergebnis, dass sich die Parteien über den Ausstattungszustand nicht geeinigt haben. Das Schicksal des Vertrags richtet sich dann danach, ob man den Ausstattungszustand als *essentialia* oder *accidentialia negotii* einordnet; im erstgenannten Fall wäre der Mietvertrag nicht geschlossen, im zweitgenannten Fall würde sich die Frage nach § 155 BGB richten.¹⁶ Überzeugend ist die Anwendung von § 155 BGB, weil die Einigung über eine Teilmöblierung für den Abschluss eines Mietvertrags nicht zwingend erforderlich ist. Entscheidend ist mithin, ob die Parteien den Vertrag auch ohne die Teilmöblierungspflicht geschlossen hätten. Dies richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; ein gewichtiges Argument gegen einen Vertragsschluss dürfte aber vorliegen, wenn sich die Teilmöblierungspflicht in der Miethöhe widerspiegelt. Denn der Mieter wäre zur Zahlung der vollen Miete verpflichtet, ohne die vollständige, von ihm angestrebte Gegenleistung zu erhalten.

b) Konkludente Möblierungspflicht vs. möblierte Vermietung ohne Vermieterpflichten

Werden Räume zu Wohnzwecken vermietet und schweigt der Vertrag zur Möblierung, ist an eine konkludente Möblierungspflicht zu denken. Diese bedarf eines Anknüpfungsmerkmals, das etwa in der Bezeichnung als „Ferienwohnung“ oder in der Vereinbarung einer sehr kurzen

¹⁵ Die Auslegung des sozialrechtlichen Begriffs „Erstaussattung für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten“ in § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II kann hier ggf. eine gewisse Orientierungshilfe sein.

¹⁶ Statt vieler: Wolf/Neuner, BGB AT, 11. Aufl. (2016), § 38 Rn. 1 ff.

Vertragsdauer liegen kann, weil dies die Auslegung erlauben kann, dass der Mieter mit einer Möblierung rechnen darf. Diese „Kurzzeitvermietung“ liegt indes außerhalb des Untersuchungsgegenstandes (s. I).

Zu erörtern sind hingegen die praxisrelevanten Fälle, in denen die Wohnung bei Besichtigung noch mit Sachen des Vornutzers ausgestattet ist. Es ist eine Frage der Umstände des Einzelfalls, ob sich hieraus ergibt, dass die Sachen Bestandteil der Gebrauchsüberlassungspflicht sind. Dies setzt jedenfalls voraus, dass die Parteien vereinbaren, dass die Sachen in der Wohnung verbleiben sollen. Denn anderenfalls darf der Mieter von dem Regelfall der Wohnraumvermietung ausgehen, nämlich der Überlassung leerer Räume. Sollen die Sachen hingegen in der Wohnung verbleiben, führt dies typischerweise zu einer entsprechenden Möblierungspflicht. Denn der Mieter darf dann das Vermieterverhalten so deuten, dass ihm die Wohnung mit dem Mobiliar überlassen werden soll.¹⁷

In der Praxis werden gelegentlich Wohnungen teilmöbliert unter der Vereinbarung überlassen, dass das Mobiliar nicht mitvermietet, der Mieter aber zum Gebrauch berechtigt sein soll. Die Einordnung dieser Abrede hängt von den Umständen des Einzelfalls ab: Wenn der Mieter vom Vermieter jederzeit die Beseitigung des Mobiliars verlangen kann, wird der Mietvertrag um einen atypischen Aspekt ergänzt. Regelmäßig wird die Auslegung aber ergeben, dass der Mieter das Mobiliar in der Wohnung dulden muss. Dann hat der Mieter keinen Anspruch auf Rücknahme, was der Annahme entgegensteht, das Mobiliar sei nicht mitvermietet. Denn wäre das Mobiliar nicht mitvermietet, würde seine Existenz in der Wohnung einen Mangel mit der Folge begründen, dass der Vermieter nach § 535 Abs. 2 S. 2 BGB zur Beseitigung verpflichtet wäre. Da dies nicht dem Willen der Parteien entspricht, ist der möblierte Zustand der vertragsgemäße und die „Nichtvermietungsabrede“ ohne Wirkung. Dies liegt daran, dass diese eine Nebensache betreffende Abrede bei der Auslegung hinter den Willen, die Räume in dem vorgefundenen Zustand vermieten zu wollen, zurücktritt. Eines Rückgriffs auf das umstrittene Institut der „*protestatio facto contraria non valet*“¹⁸ bedarf es mithin ebensowenig wie einer AGB-rechtlichen Unwirksamkeitserklärung der „Nichtvermietungsabrede“.¹⁹

¹⁷ S. BGH ZMR 2018, 208 Rn. 10; Zehelein WuM 2014, 579, 582; Lehmann-Richter WuM 2016, 529, 534.

¹⁸ Dazu Staudinger/Singer (2017) § 133 Rn. 59 m. Nachw.

¹⁹ Zur Kontrollfähigkeit des Ausschlusses einer Möblierungspflicht s. II 5.

In anderen Fällen wird das Mobiliar zwar mitvermietet, aber die Erhaltungspflicht des Vermieters ausgeschlossen. Die Möblierungspflicht des Vermieters ist hier unproblematisch, indes stellt sich die Frage, ob der Ausschluss der Erhaltungspflicht aus § 535 Abs. 2 S. 2 BGB wirksam ist (dazu IV 1 b]).

IV. Besonderheiten des Pflichtenprogramms

Nun zu den Besonderheiten bei Vermietung möblierten Wohnraums mit Blick auf die Rechte der Parteien.

1. Mängelrechte

Die Besonderheit bei den Mängelrechten liegt in der Erweiterung der Gewährleistungspflicht des Vermieters auf das Mobiliar.

a) Allgemeines

Ist das Mobiliar mangelhaft, so richten sich die Gewährleistungsrechte des Mieters nach den allgemeinen Regeln: Der Mieter kann nach § 535 Abs. 2 S. 2 BGB Mängelbeseitigung verlangen, die Miete ist nach § 536 BGB gemindert, Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche richten sich nach §§ 536a, 539 BGB und unter den Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB ist die fristlose Kündigung möglich. Die veröffentlichte Judikatur zur Gewährleistung wegen mangelhaften Mobiliars ist spärlich.²⁰ Seitens des BGH liegt eine Entscheidung zur möblierten Wohnung vor, die indes nicht den Mangel des Mobiliars betraf, sondern die Berechnung der Minderung bei einer Wohnflächenabweichung.²¹

b) Ausschluss der Erhaltungspflicht (Freizeichnungsklauseln)

Wirksamkeit und Rechtsfolgen eines Ausschlusses der Pflicht des Vermieters zur Erhaltung des Mobiliars richten sich nach allgemeinen Grundsätzen. Erfolgt die Vereinbarung individualvertraglich, bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Anders ist es, wenn es sich um Vermieter-AGB handelt. Der Meinungsstand in Rechtsprechung und Literatur zu dieser Problematik ist nicht leicht auszumachen, weil sich überwiegend mit Abwälzungsklauseln befasst wird (dazu IV 2), die über die bloße Freizeichnung hinausgehen. Soweit sich Stellungnahmen zu Freizeichnungsklauseln finden, werden diese teilweise für wirksam

²⁰ Etwa LG Dresden WuM 2001, 336 (20% Minderung wegen Fehlens einer Einbauküche); s. auch die Tabelle 1 (Minderungsquoten nach Art des Mangels) bei Börstinghaus, Mietminderungstabelle, 4. Aufl. 2017.

²¹ BGH NJW 2011, 1282 (Möblierung ändert nichts an der Methode der Berechnung der Minderungsquote).

erachtet.²² Der BGH steht hingegen auf dem gegenteiligen Standpunkt, was sich indirekt aus seiner Rechtsprechung zur Unwirksamkeit einer die Kleinreparaturen betreffenden Abwälzungsklausel ergibt: Eine solche Klausel ist nach Ansicht des BGH unwirksam, weil sie die Gewährleistungsrechte in erheblicher Weise beeinträchtigt.²³ Diese Beeinträchtigung ergibt sich aber gerade aus dem Freizeichnungsteil der Klausel²⁴, der daher auch bei isolierter Vereinbarung vom Unwirksamkeitsverdikt des BGH betroffen ist. Dieser Ansicht des BGH ist grundsätzlich zu folgen. Denn ohne eine funktionsfähige Ausstattung sind Räume zu Wohnzwecken nicht geeignet, weshalb der Mieter – anders als bei den Schönheitsreparaturen²⁵ – nicht ohne spürbare Beeinträchtigung auf die Reparatur verzichten kann. In Ausnahmefällen kann es aber an einer unangemessenen Benachteiligung fehlen, nämlich wenn es um die Erhaltung einer für die Nutzung im Kern bedeutungslosen Sache geht.²⁶

2. Übertragung der Erhaltungspflicht auf den Mieter (Vornahmeklauseln)

Vornahmeklauseln, die den Wohnraummieter zur Reparatur von Mobiliar verpflichten, sind nach wohl allgemeiner Meinung unwirksam.²⁷ Das überzeugt jedenfalls deshalb, weil der Mieter – anders als bei Schönheitsreparaturen – die Reparatur von Mobiliar typischerweise nicht kostensparend in Eigenregie ausführen kann. Es besteht schon aus diesem Grund kein Anlass, die Rechtsprechung zu den Renovierungsklauseln²⁸ auf die Reparatur des Mobiliars zu erstrecken.

3. Mietpreisrecht

Besondere Probleme bereitet das Mietpreisrecht möblierter Wohnungen.

a) AGB-Kontrolle

In der Praxis wird der Mietpreis gelegentlich aufgespalten und neben einer „Ausgangsmiete“ ein Möblierungszuschlag vereinbart. Dieses Vorgehen löst keine Inhaltskontrolle nach § 307

²² AG Neukölln GE 2017, 1479 (Ausschluss der Erhaltungspflicht einer mitvermieteten Einbauküche).

²³ BGH NJW 1992, 1759.

²⁴ Zum zwingenden Zusammenhang beider Teile s. Lehmann-Richter WuM 2016, 529, 530.

²⁵ Zur Diskussion um den klauselmäßigen Ausschluss des Renovierungsanspruch des Mieters siehe z. B. die Beiträge vom DMT 2016 und 2017 (Graf v. Westphalen WuM 2017, 677, 683 ff.; Lehmann-Richter WuM 2016, 529, 533 ff.).

²⁶ Maßgebliches Kriterium ist, ob der Wegfall der in Rede stehenden Nutzungsmöglichkeit den Mieter gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unangemessen benachteiligt, vgl. zum Dekorationszustand der Wohnung Lehmann-Richter WuM 2016, 529, 533.

²⁷ Etwa BGH NJW 1992, 1759; MüKo/Häublein (Fn. 7) § 535 Rn. 110; Schmidt-Futterer/Eisenschmid (Fn. 6) § 535 Rn. 63.

²⁸ Zum Sondercharakter Lehmann-Richter WuM 2016, 529, 534.

Abs. 1 S. 1 BGB aus, weil es sich um eine Preisvereinbarung handelt, die § 307 Abs. 3 S. 1 BGB von der Inhaltskontrolle ausnimmt.²⁹ Anwendbar bleibt hingegen die Transparenzkontrolle nach §§ 305c Abs. 1 und 307 Abs. 1 S. 1 BGB, die sich auswirken kann, wenn sich der Zuschlag an versteckter Stelle im Vermieterformular befindet.

b) Ortsübliche Vergleichsmiete

Von besonderer Relevanz sind die Auswirkungen einer möblierten Vermietung auf die Mietpreisbindung. Konkret geht es um die Frage, wie sich die Möblierung auf die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auswirkt, die nach § 558 Abs. 1 BGB das Mieterhöhungsrecht des Vermieters und im Rahmen der §§ 556d ff. BGB die Ausgangsmiete begrenzt.

aa) Grundsätze

Ausgangspunkt für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen ist § 558 Abs. 2 BGB. Danach richtet sich die ortsübliche Vergleichsmiete nach den üblichen Entgelten für Wohnraum u.a. vergleichbarer Ausstattung. Unter den Begriff der Ausstattung fällt auch ein vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Mobiliar.³⁰ Daraus folgt, dass die Möblierung ein Faktor bei der Vergleichsmietenermittlung sein kann. Dies setzt allerdings – wie bei jedem Wohnwertmerkmal – in einem ersten Schritt voraus, dass sich in der Gemeinde ein Einfluss der im konkreten Einzelfall in Rede stehenden Art der Möblierung auf die Miethöhe feststellen lässt. In einem zweiten Schritt ist dann die konkrete Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Möblierung zu ermitteln. Sind diese Fragen im Prozess streitig, muss das Gericht aufgrund von Erkenntnisquellen (insb. Sachverständigengutachten, Mietspiegel) hiervon gemäß § 286 ZPO überzeugt sein³¹, soweit nicht eine Schätzung nach § 287 ZPO zulässig ist.³²

Vergleichsfaktor bei der Bestimmung der zulässigen Höchstmiete ist die Gesamtmiete. Haben die Parteien den Möblierungszuschlag gesondert ausgewiesen, ist dieser Bestandteil der Gesamtmiete.³³ Der Zuschlag führt nicht etwa ein rechtliches Eigenleben, was schlicht daran liegt, dass es sich um einen einheitlichen Mietvertrag über Räume und Mobiliar handelt. Es ist

²⁹ Vgl. BGH NZM 2017, 594 (zum Renovierungszuschlag).

³⁰ Etwa BeckOGK/Fleindl (1.1.2018) § 558 Rn. 31; Staudinger/V. Emmerich (2018) § 558 Rn. 33.

³¹ BGH NJW 2013, 2963 Rn. 20; MüKo/Artz (Fn. 7) § 558b Rn. 16.

³² Dazu bei IV 3 b) bb) (1) (b).

³³ BGH NZM 2017, 594 (zum Renovierungszuschlag); Börstinghaus WuM 2017, 549, 552; Erman/Lützenkirchen, BGB, 15. Aufl. 2017, § 535 Rn. 115.

daher methodisch unzulässig, die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im unmöblierten Zustand zu ermitteln und diesen Betrag als zulässige Höchstmiete anzuerkennen, neben dem der Vermieter dann noch den vereinbarten Möblierungszuschlag verlangen kann.³⁴ Denn die Möblierung als preisbestimmender Teil der Miete wird über das Merkmal „Ausstattung“ im Vergleichmietensystem berücksichtigt.³⁵

bb) Vorgehen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess

Ist die ortsübliche Vergleichsmiete für eine möblierte Wohnung im Prozess streitig, stellt sich die Frage, wie das Gericht diesen Wert – erforderliche Beweisanträge unterstellt – zu ermitteln hat.³⁶

(1) Qualifizierter Mietspiegel

Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so wird nach § 558d Abs. 3 BGB vermutet, dass die dort bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.³⁷

(a) Anwendbarkeit auf möblierte Wohnungen?

Voraussetzung ist allerdings, dass die in Rede stehende möblierte Wohnung auch Gegenstand des qualifizierten Mietspiegels ist.³⁸ Dies keinesfalls selbstverständlich, sondern eine Frage des Einzelfalls. So sind etwa laut Herausgeberangaben sowohl der Mietspiegel für München 2017 als auch der Mietspiegel für Frankfurt/Main 2016 auf „möblierten Wohnraum“ nicht „unmittelbar anwendbar“; in Frankfurt/Main soll die ortsübliche Vergleichsmiete für diesen Wohnraum in der Weise ermittelt werden, dass der Leerraummiete anhand des Mietspiegels

³⁴ A. A. für Stellplatzzuschlag LG Karlsruhe v. 13.9.2013 – 9 S 572/11 (juris); Sternel, Mietrecht, 3. Aufl. (1988) Rn. III 605c.

³⁵ Für Zuschläge, die das Nutzungsrecht des Mieters in nicht räumlicher Art und Weise – dann wären die Wohnwertmerkmale Größe, Ausstattung oder Beschaffenheit erfüllt – erweitern (z. B. Untervermietung, teilgewerbliche Nutzung), gilt dies nicht. Solche Umstände finden nach § 558 Abs. 2 BGB bei der Vergleichsmietenbestimmung keine Berücksichtigung (s. etwa Staudinger/V. Emmerich [2018] § 558 Rn. 28). Dies spricht dafür, auch diese Zuschläge zur Gesamtmiete für die Wohnung zu rechnen, die zwecks Bestimmung der Höchstmiete mit der ortsüblichen Miete zu vergleichen ist (Blank WuM 2014, 641, 648; anders für Gewerbezuschlag BayObLG WuM 1986, 205). Noch nicht untersucht sind allerdings die verfassungsrechtlichen Dimensionen dieses Ergebnisses: Denn der Vermieter wird auf diese Weise jedenfalls teilweise des Gewerbezuschlags „beraubt“, ihm also die Gegenleistung für die Erweiterung des Nutzungsrechts des Mieters genommen. Hierauf kann er nicht durch Änderungskündigung reagieren (§ 573 Abs. 1 S. 2 BGB), was die Frage aufwirft, ob es nicht verfassungsrechtlich geboten ist, einen Gewerbezuschlag mietspreisrechtlich selbstständig zu betrachten.

³⁶ Das Begründungsverfahren (§ 558 Abs. 2 BGB) bleibt hier ausgeblendet.

³⁷ Zur dogmatischen Einordnung dieser Wirkungsweise s. etwa Schmidt-Futterer/Börstinghaus (Fn. 5), § 558c, 558d Rn. 94; Staudinger/V. Emmerich [2018] § 558d Rn. 15.

³⁸ Vgl. BGH NJW 2016, 2565 Rn. 12; BeckOGK/Fleindl (1.1.2018) § 558d Rn. 28; Schmidt-Futterer/Börstinghaus (Fn. 5), § 558c, 558d Rn. 95.

ein angemessener Zuschlag für die Möblierung zugefügt wird.³⁹ Der Berliner Mietspiegel 2017 etwa enthält den Hinweis, dass er die Mieten ohne Möblierungszuschläge ausweist.⁴⁰ Derartige Herausgeberhinweise beantworten die Frage nach der Anwendbarkeit nicht abschließend. Dies beginnt damit, dass unklar ist, welche Fälle der Möblierung, insbesondere welchen Ausstattungsgrad (s. II 2), die Herausgeber vor Augen haben. Ist etwa eine allein mit einem Kühlschrank vermietete Wohnung bereits „möbliert“? Beim Berliner Mietspiegel fragt sich ergänzend, wie die Ersteller vorgegangen sind, wenn kein Möblierungszuschlag, sondern nur eine Gesamtmiete vereinbart wurde. Ist diese dann um einen fiktiven Möblierungszuschlag bereinigt worden?

Daneben ist ein grundsätzliches Problem berührt: Ab welchem Grad des Abweichens einer Wohnung von den Erhebungsdaten des Mietspiegels ist dieser auf die in Rede stehende Wohnung unanwendbar? Diese Frage stellt sich nicht nur mit Blick auf die hier in Rede stehende Möblierung (Ausstattung), sondern kann etwa auch bei einer besonderen Lage einer Wohnung relevant werden. Die Judikatur zu dieser Frage ist uneinheitlich. Teilweise wird bei einem Hinweis auf ein Sondermerkmal der Mietspiegel ohne Problematisierung anerkannt und das Begehren nach einer höheren als dort ausgewiesenen Miete mit dem Argument zurückgewiesen, der Mietspiegel sehe einen entsprechenden Zuschlag nicht vor.⁴¹ Es findet sich aber auch Rechtsprechung, die in solchen Fällen den Mietspiegel für unanwendbar hält.⁴² Der Versuch einer Problemlösung würde den Gegenstand dieses Beitrags sprengen, weshalb es bei dem Hinweis verbleiben muss, dass die Darlegungs- und Beweislast für die Anwendbarkeit des Mietspiegels die Partei trägt, die sich auf seine Geltung beruft.⁴³

(b) Einordnung in den Mietspiegel

Ist der Mietspiegel auf die möblierte Wohnung anwendbar, so wird in der Praxis meist die Vergleichsmiete für die Wohnung im unmöblierten Zustand berechnet und dieser Betrag anschließend um einen Möblierungszuschlag erhöht.⁴⁴ Verbreitet ist die Anwendung eines Prozentsatzes des Zeitwerts des Mobiliars. Dieser Prozentsatz wird entweder analog § 559

³⁹ S. www.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel_2017_Broschuere.pdf sowie www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/mietspiegel_ffm_2016.pdf.

⁴⁰ S. www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017.pdf.

⁴¹ AG Dortmund NZM 1999, 415 (mitvermieteter Garten).

⁴² AG Hamburg-Blankenese ZMR 1998, 568 (bei Elbblick und Lage an Strand und Elbe ist Mietspiegel unanwendbar).

⁴³ Etwa Staudinger/V. Emmerich (2018) § 558 Rn. 28

⁴⁴ Etwa AG Frankfurt WuM 1993, 199; LG Darmstadt WuM 1993, 680.

BGB⁴⁵ oder durch Berücksichtigung eines Kapitalverzinsungs- und Abschreibungssatzes⁴⁶ oder nur eines Abschreibungssatzes⁴⁷ berechnet. Diese Vorgehensweisen sind methodisch nur zutreffend, wenn sich die Möblierung der Wohnung in der Gemeinde in dieser Art und Weise – also durch Erhebung des jeweiligen Möblierungszuschlags – auf die Miethöhe auswirkt und dies zur Überzeugung des Gerichts (§ 286 ZPO) feststeht.⁴⁸ Ist dies nicht der Fall, kommt eine Schätzung des Zuschlags nach § 287 Abs. 2 ZPO in Betracht.⁴⁹ Das Problem bei der Anwendung von § 287 ZPO liegt in der erforderlichen Schätzgrundlage, wobei der BGH eine vergleichsweise liberale Linie vertritt.⁵⁰ Als Schätzgrundlage hat der BGH bereits selbst den in einem Mietspiegel ausgewiesenen Einfamilienhauszuschlag angewendet.⁵¹ Greift eine der Parteien die Schätzgrundlage als unzutreffend an, so ist nach der Rechtsprechung des BGH entscheidend, ob konkrete Tatsachen aufgezeigt werden, dass geltend gemachte Mängel der Schätzungsgrundlage sich auf den zu entscheidenden Fall in erheblichem Umfang gewirkt haben.⁵²

(2) Einfacher Mietspiegel

Anders als der qualifizierte hat der einfache Mietspiegel keine prozessuale Vermutungs-, sondern nur eine Indizwirkung.⁵³ Im Übrigen stellen sich dieselben Anwendungs- und Einordnungsfragen wie beim qualifizierten Mietspiegel.

(3) Fehlen eines Mietspiegels

Fehlt ein Mietspiegel, wird sich der Richter im Prozess über die ortsübliche Vergleichsmiete möblierter Wohnungen regelmäßig durch ein Sachverständigengutachten Gewissheit verschaffen müssen.⁵⁴ Dieses Gutachtens muss sich auf in vergleichbarer Art und Weise möblierte Wohnung beziehen.⁵⁵ Dafür muss – es unter Beachtung der an ein solches

⁴⁵ LG Mannheim WuM 1987, 362 (zu § 3 MHG).

⁴⁶ Z. B. LG Köln WuM 1980, 180; FG Düsseldorf EFG 2017, 1277; Stornel (Fn. 34) Rn. III 39.

⁴⁷ LG Berlin GE 2003, 954 (linear 2% des Zeitwerts).

⁴⁸ Vgl. BGH NJW 2013, 2963 Rn. 20; s. auch die Kritik von Börstinghaus WuM 2017, 549, 556.

⁴⁹ Fleindl WuM 2015, 212, 220.

⁵⁰ BGH NJW 2015, 934 Rn. 46: „Der Tatrichter muss nach pflichtgemäßem Ermessen beurteilen, ob nach § 287 ZPO nicht wenigstens die Schätzung eines Mindestbetrags möglich ist und darf eine solche Schätzung erst dann gänzlich unterlassen, wenn sie mangels jeglicher konkreter Anhaltspunkte völlig in der Luft hänge und daher willkürlich wäre“ (zur Modernisierungsmieterhöhung).

⁵¹ BGH NJW 2013, 2963 Rn. 27; s. auch BGH NJW 2005, 2074 Rn. 18; AG Wedding GE 2003, 1084 (Zuschlag für eine moderne Einbauküche).

⁵² BGH NJW 2013, 1539 Rn. 11 (nicht zu § 558 BGB).

⁵³ BGH NJW 2013, 2963 Rn. 23; MüKo/Artz (Fn. 7) § 558b Rn. 16.

⁵⁴ Börstinghaus WuM 2017, 549, 559.

⁵⁵ Vgl. BGH NJW 2010, 149 Rn. 12.

Gutachten zu stellenden inhaltlichen Anforderungen⁵⁶ – entweder möblierte Vergleichswohnungen benennen oder aber mit Ausnahme der Möblierung vergleichbare Wohnungen sowie den ortsüblichen Möblierungszuschlag.

4. Abwälzung der Betriebs- und Erhaltungskosten

Entstehen dem Vermieter aufgrund der Möblierung der Wohnung besondere Kosten, so fragt sich, ob der Mieter verpflichtet werden kann, diese Kosten neben der laufenden Miete zu erstatten. Ausgangspunkt ist § 556 Abs. 4 BGB: Danach ist eine Vereinbarung unwirksam, die den Mieter zur Übernahme von Betriebskosten verpflichtet, die den Rahmen des §§ 1 Abs. 1, 2 BetrKV überschreitet. § 556 Abs. 4 BGB verbietet daher insbesondere eine Regel, die den Mieter mit Erhaltungskosten belastet (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV), soweit diese nicht im Katalog des § 2 BetrKV genannt sind.⁵⁷

a) Kleinreparaturklausel

§ 556 Abs. 4 BGB i. V. m. § 1 BetrKV steht einer auf das Mobiliar bezogenen „Kleinreparaturklausel“ entgegen.⁵⁸ Denn das Mobiliar ist eine Einrichtung gemäß § 1 Abs. 1 BetrKV, weshalb die Umlage der Kosten seiner Erhaltung den Beschränkungen des § 556 Abs. 4 BGB unterfällt. Bei der Inhaltskontrolle solcher Klauseln ist allerdings zu beachten, dass die Verbotsnorm des § 556 Abs. 4 BGB in Rechtsprechung und Literatur insoweit nur vereinzelt Beachtung findet.⁵⁹ Vielmehr wird in Fortschreibung der Rechtsprechung des BGH⁶⁰ aus der Zeit vor Einführung von § 556 Abs. 4 BGB⁶¹ eine Vermieter-AGB ganz herrschend für wirksam gehalten, die den Mieter in bestimmtem Umfang verpflichtet, die Erhaltungskosten der Mietsache zu tragen.⁶² Folgt man dieser hier abgelehnten h. M., sind auf das Mobiliar bezogene Kleinreparaturklauseln in den von der Rechtsprechung entwickelten Grenzen⁶³ wirksam.

⁵⁶ Dazu ausführlich Schmidt-Futterer/Börstinghaus (Fn. 5) § 558b Rn. 101 ff.

⁵⁷ Vgl. Staudinger/Artz (2018) § 556 Rn. 46a.

⁵⁸ Vgl. Otto ZfIR 2004, 145; Lehmann-Richter AnwZertMietR 5/2018 Anm. 2.

⁵⁹ S. Schmid/Harsch in Schmid/Harz, Mietrecht, 5. Aufl. 2017, § 1 BetrKV Rn. 11a mit der These, die Einführung von § 556 BGB stelle die bisherige Rechtsprechung zu den Kleinreparaturklauseln nicht in Frage.

⁶⁰ BGH NJW 1989, 2247; NJW 1992, 1759.

⁶¹ Mietrechtsreformgesetz 2001 (BGBl 2001 I. S. 1149). Bereits 1993 hatte der BGH (NJW 1993, 1061, zu § 4 MHG) allerdings entschieden, dass andere Nebenkosten als Betriebskosten i. S. d. Anlage 3 zur § 27 Abs. 1 II. BV nicht aufgrund einer Vereinbarung auf den Mieter umgelegt werden können.

⁶² S. etwa Kraemer/Paschke in Bub/Treier, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl. (2014), Rn. III 2625 ff. und Schmidt-Futterer/Langenberg (Fn. 5) § 538 Rn. 57 ff.

⁶³ Der BGH (NJW 1992, 1759) hat 1992 Grenzen von 150 DM/Reparatur und 6% der Jahresbruttokaltmiete gebilligt; heute wird die Grenze verbreitet bei 100 Euro/Reparatur gezogen (s. etwa Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl. [2017] § 535 Rn. 410 m. Nachw.).

b) Betriebskosten

Die Umlage möblierungsspezifischer Betriebskosten setzt neben der (negativen) Abgrenzung von den Verwaltungs- und Erhaltungskosten auch die laufende Entstehung der Kosten voraus. Fallen möblierungsspezifische Betriebskosten nicht unter § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV ist für ihre Umlage eine konkrete, auf die Kostenart bezogene Vereinbarung erforderlich.⁶⁴

Wird die Wohnung mit Zugang zum Internet vermietet, sind die hierbei entstehenden Kosten der Wartung, Einstellung sowie das Nutzungsentgelt nach § 2 Nr. 15 BetrKV umlagefähig, wenn die Verbindung über ein Breitbandnetz erfolgt. Anderenfalls handelt es sich um sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV. Die Inventarversicherung des Mobiliars gegen Beschädigung/Verlust durch Diebstahl oder Elementargefahren fällt als Sachversicherung unter § 2 Nr. 13 BetrKV.⁶⁵ Vom Wortlaut erfasst ist zwar auch eine Versicherung des Mobiliars gegen Verschleiß („Reparaturversicherung“), indes überzeugt hier eine teleologische Reduktion von § 2 Nr. 13 BetrKV, da diese Versicherung der Sache nach der Abwälzung von nicht umlegbaren Erhaltungskosten dient.⁶⁶

Schwierigkeiten bereiten Regeln, nach denen der Mieter die Kosten der Wartung der Möblierung zu übernehmen hat. Nennt die Regelung die betroffenen Einrichtungsgegenstände nicht näher, sondern wird ein Sammelbegriff wie Mobiliar verwendet, führt dies nicht dazu, dass eine Umlagevereinbarung nicht zustande gekommen ist. Denn für die Umlage sonstiger Betriebskosten i. S. d. § 2 Nr. 17 BetrKV ist erforderlich, aber auch ausreichend, dass die Kosten im Einzelnen benannt werden.⁶⁷ Das ist auch bei Verwendung eines unbestimmten Begriffs wie Mobiliar der Fall. Handelt es sich hingegen um Vermieter-AGB, scheidet die Regel am Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB.⁶⁸ Neben dieser AGB-rechtlichen Problematik stellt sich wie auch bei anderen Wartungsklauseln die Frage, ob die Abwälzung von Wartungskosten nicht an § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV scheitert, weil es sich um Instandhaltungskosten handelt. Der BGH vertritt hierzu bekanntlich die Ansicht, dass durch die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit einer Anlage Betriebskosten ausgelöst werden; nicht gebotene Wartungsarbeiten verstoßen indes gegen das

⁶⁴ BGH NJW 2016, 1308 Rn. 11.

⁶⁵ Ob die Umlage voraussetzt, dass in § 2 Nr. 13 BetrKV nicht ausdrücklich genannte Versicherungen im Vertrag erwähnt werden, ist umstritten (verneinend etwa Schmidt-Futterer/Langenberg (Fn. 6) § 556 Rn. 174; bejahend etwa Schmid/Harsch in Schmid/Harz [Fn. 59], § 2 BetrKV Rn. 4).

⁶⁶ Vgl. AG Köln WuM 1990, 556; Schmidt-Futterer/Langenberg (Fn. 5) § 556 Rn. 178; MüKo/Schmid/Zehlelein (Fn. 7) § 556 Rn. 63.

⁶⁷ BGH ZMR 2004, 430.

⁶⁸ Vgl. Lehmann-Richter WuM 2012, 647, 648.

Wirtschaftlichkeitsgebot.⁶⁹ Die Umlagefähigkeit von Kosten für die Wartung des Mobiliars ist auf der Grundlage dieser Rechtsprechung eine Frage des Einzelfalls.

5. Nutzungs- und Umgestaltungsrecht sowie Rückgabepflicht

Aus der Möblierungspflicht des Vermieters folgt ein korrespondierendes Nutzungsrecht des Mieters. Bei Vertragsende verpflichten §§ 546 Abs. 1, 538 BGB den Mieter, die Mietsache mit der Möblierung in dem einer vertragsgemäßen Nutzung entsprechenden Zustand zurückzugeben.

Fraglich ist, ob und in welchem Umfang der Mieter berechtigt ist, während der Vertragslaufzeit das Mobiliar aus den Räumen zu entfernen. Es handelt sich um einen Ausschnitt aus dem Problemkreis der Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchsrechts, der maßgeblich von einer interessengeleiteten Auslegung bestimmt wird⁷⁰: Im Rahmen der Abwägung kann der Mieter sein Interesse an einer freien Gestaltung seines Wohnumfeldes, der Vermieter hingegen in die Waagschale werfen, nicht mit den negativen Folgen einer Veränderung der Mietsache – z. B. Beschädigung des Mobiliars durch Ein- und Ausbau und Verfolgung etwaiger Ersatzansprüche gegen den Mieter – belastet zu werden. Dies spricht für eine Berechtigung des Mieters, Sachen zu entfernen, die weder mit dem Gebäude fest verankert sind noch besondere Transportschwierigkeiten bereiten. Denn dann ist die Gefahr einer Beschädigung gering und dem Vermieter zumutbar (z. B. Tische, Stühle, Bett, kleinere Schränke, Lampen).⁷¹ Bei anderen Sachen setzt sich hingegen das Interesse des Vermieters durch, dass das Mobiliar durch einen Hin- und Hertransport aus der Wohnung nicht gefährdet wird. Wenn der Mieter danach berechtigterweise Mobiliar entfernt hat, ist er bei Vertragsende verpflichtet, den status quo ante wiederherzustellen.⁷²

Ein nach diesen Grundsätzen bestehendes Umgestaltungsrecht ist AGB-fest.⁷³ Denn es benachteiligt den Mieter unangemessen, wenn sein bereits durch die Vermieterinteressen

⁶⁹ BGH NJW 2007, 1356.

⁷⁰ Vgl. die Nachweise in Fn. 13. Zum Recht des Mieters, die Wohnung seinen Vorstellungen entsprechend zu streichen s. BGH NJW 2014, 143.

⁷¹ Vgl. LG Landau WuM 1997, 428.

⁷² Anspruchsgrundlage ist richtigerweise § 546 Abs. 1 BGB (s. etwa Streyl NJW 2018, 1723; Sternel NZM 2017, 169, 173). Die Pflicht zur Rückgängigmachung eines bunten Wandanstrichs stützt BGH NJW 2014, 143 indes auf § 241 Abs. 2 BGB.

⁷³ Für Intransparenz der Klausel „Die Einrichtung der Wohnung darf nur mit Genehmigung des Vermieters verändert werden“ AG Frankfurt WuM 2001, 239.

beschränktes Recht zur freien Gestaltung seiner Wohnung noch weitere beschnitten oder gar ausgeschlossen wird (§§ 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB).⁷⁴

IV. Wesentliche Ergebnisse

1. Der Begriff der Möblierung ist gesetzlich nicht definiert. Seine Bestimmung bereitet Schwierigkeiten, insbesondere, weil verschiedene quantitative und qualitative Grade der Möblierung unterschieden werden können. Es gibt daher nicht „die“ möblierte Wohnung, sondern es sind in der Praxis ganz unterschiedliche Fälle denkbar. Pauschale Aussagen zu Rechtsfolgen sind daher nur beschränkt möglich.
2. Ob und in welchem Umfang eine Möblierungspflicht des Vermieters besteht, ist in Zweifelsfällen durch Vertragsauslegung zu bestimmen.
3. Der Vermieter ist bei Vereinbarung einer Möblierungspflicht zur Erhaltung des Mobiliars verpflichtet. Diese Pflicht kann in Vermieter-AGB grundsätzlich nicht abbedungen werden. Eine Abwälzung der Erhaltungspflicht durch Vermieter-AGB ist stets unwirksam.
4. Die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen bereitet Schwierigkeiten. Diese betreffen zum einen die Anwendung der Mietspiegel. Bedenken bestehen daneben gegen das verbreitete Vorgehen, die Vergleichsmiete durch eine Addition der ortsüblichen Miete für Leerräume – typischerweise unter Verwendung eines Mietspiegels – und eines Möblierungszuschlags zu ermitteln.
5. Kleinreparaturklauseln – auch in Bezug auf das Mobiliar – verstoßen gegen § 556 Abs. 4 BGB.
6. Das Recht des Mieters, Mobiliar aus der Wohnung zu entfernen, ist durch eine Abwägung seines Gestaltungsinteresses mit dem Interesse des Vermieters zu ermitteln, dass das Mobiliar durch einen Transport nicht in Mitleidenschaft gezogen wird. Ein danach bestehendes Umgestaltungsrecht des Mieters ist AGB-fest.

⁷⁴ Vgl. Lehmann-Richter NZM 2015, 513, 526 (zum Rauchverbot).