

Vermietung möblierten Wohnraums

- Probleme der Mietpreisbremse
und „Befristung“ des Vertrags -

Deutscher Mietgerichtstag

13. Oktober 2023

Ralf-Dietrich Schulz (VRILG Berlin)

I. Einleitung

Meine Damen und Herren,

Möbel in Wohnungen bereiten Probleme.

In meinem Fall erstmals schon vor 40 Jahren, als ich in Berlin auf Wohnungssuche war. Die Suche lief über Zeitungsannoncen, hinter denen aber oft nur der bisherige Mieter der Wohnung steckte.

Dieser zeigte dann bei einer Besichtigung Möbel vor, die er bei seinem Auszug gern zurücklassen wollte.

Möbel wie diese hier.

Die standen also zum Verkauf.



Der Verkäufer hätte diese Bilder vermutlich wie folgt bezeichnet: links eine Schrankwand und rechts eine Sitzgruppe.

Sobald Einigkeit über den verlangten Freundschaftspreis (vielleicht 1900 DM?) bestand, erhielt man außer den Möbeln auch endlich Kontakt zum Vermieter.

Bei den eher spartanischen Wohnungen, die für mich in Frage kamen, waren die Vermieter meist anspruchslos. Sie wollten offenbar außer einer lückenlosen Mietzahlung hauptsächlich keinen Ärger.

Lief also beim Vormieter mit der „Abstandszahlung für übernommenes Inventar“ alles problemlos, dann klappte es auch mit dem neuen Mietvertrag.

Heute beschäftigen mich Probleme mit Möbeln in Wohnungen nur noch in einer Mietberufungskammer am Landgericht. Das ist für mich persönlich schon mal eine deutliche Verbesserung.

Auch sonst liegen viele Dinge heute ganz anders. Die Wohnungen haben sich entscheidend weiterentwickelt; Gleiches gilt oft (wenn auch nicht immer) für die Möbel, über die wir im Mietrecht diskutieren.



Und das Geld für die Möbel verlangt heute kein windiger Vormieter, der aus einer günstigen Gelegenheit Profit schlägt. Das Geld verlangt stattdessen heute im gegebenen Fall der Vermieter.

Besteht neben all diesen Unterschieden aber vielleicht doch eine entfernte Gemeinsamkeit zwischen den beiden Fällen?

Vielleicht ja.

Bei der Zahlung an den Vormieter ging es in Wahrheit ja nie um die Möbel, sondern immer nur um die künstlich mit ihnen verknüpfte Wohnung. Die Wohnung war der willkommene Hebel, um das Entgelt für die Möbel durchzusetzen.

Lässt sich das auch für Fälle einer möblierten Wohnraumvermietung sagen? Werden auch dort Möbel künstlich ins Spiel gebracht, um in Zeiten des Mangels Effekte zu erzielen, die für unmöblierte Wohnungen im Gesetz so nicht vorgesehen sind?

Dieser Verdacht ist jedenfalls schon häufig geäußert worden: Vermieter gehen dort zur möblierten Vermietung von Wohnraum über, wo sie sich unerwünschten Beschränkungen entziehen wollen. Insbesondere den Beschränkungen durch die Mietpreisbremse.

II. Eingrenzung des Themas

In der kurzen heute zur Verfügung stehenden Zeit soll es speziell um diese Fragen aus dem Spannungsfeld zwischen Mietpreisbremse und möblierter Vermietung gehen. Bei den Gerichten geht es dann meist um Variationen der im Kern immer gleichen Frage, wann und wie eine Möblierung die höchstzulässige Miete im Sinne von § 556d BGB beeinflusst.

- Welche Fallkonstellationen kommen in Betracht?
- Wovon kann und soll der Einfluss einer Möblierung auf die Miethöhe abhängen?

Weitere Fragen zur möblierten Vermietung haben u.a. den Deutschen Mietgerichtstag schon früher beschäftigt. Zuletzt war das im letzten Jahr der Fall, was in einem Aufsatz von Hubert Schmidt in der NZM 2022 dokumentiert ist. Ebenso instruktiv sind unverändert die älteren Beiträge von Fleindl und von Lehmann-Richter jeweils in der WuM 2018.

Praktischer Hintergrund meiner Überlegungen sind die in Berlin anzutreffenden Verhältnisse. Das ist also der großstädtische Wohnungsmarkt mit einem Wohnungsbestand, der sich weit überwiegend in Mehrfamilienhäusern befindet. Und es ist die Struktur des Berliner Mietspiegels.

Von dieser Warte aus zunächst ein Blick in das Gesetz.

III. Gesetzliche Ausgangslage

Einschlägige gesetzliche Regelungen sind rar. Möblierung und Möbel kommen in den mietrechtlichen Vorschriften nicht vor. Der nächstgelegene Begriff findet sich in § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB wo immerhin vom Vermieter gestellte Einrichtungsgegenstände genannt sind. Dies trifft aber nur die Vermietung innerhalb einer auch von Vermieter selbst genutzten Einliegerwohnung.

Was die Vorschrift im Übrigen leistet, ist nicht ganz leicht zu überblicken.

In dem bereits erwähnten Aufsatz bezeichnet Schmidt § 549 BGB als „Verweisungsmonster“. Die Norm ist tatsächlich schwierig, besonders im Abs. 2. Zum einen stellt sie die Verbindungen zwischen unterschiedlichsten Regelungen äußerst detailreich her. Zum anderen hängen diese Details dann auch noch von eher unübersichtlichen Voraussetzungen ab.

Näher einzugehen ist hier auf die Konstellation in § 549 Abs. 2 Nr. 1, also die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch. Spezialfälle wie Studentenwohnheime oder Wohnraum aus Bereichen der Wohlfahrtspflege bleiben demgegenüber ausgeblendet.

Auch der schon genannte ausgestattete Einliegerwohnraum spielt praktisch kaum eine Rolle.

Der Streit über eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch ist verglichen damit durchaus häufig. Der Tatbestand in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist außerdem strukturell besonders eng mit dem

Phänomen der Möblierung verbunden. Darauf komme ich später ausführlicher zurück.

Welche Erkenntnisse verschafft uns also das Verweisungsmonster § 549 Abs. 2 BGB? Es ordnet an, dass für die dort genannten Fälle unter anderem die Mietpreisbremse nicht gilt. Womit zugleich gesagt ist, dass die Preisgestaltung in diesen Bereichen grundsätzlich frei ist. Ob eine Möblierung vorhanden ist oder nicht, ist für das zulässige Entgelt also ohne Belang.

Außerhalb der Sondertatbestände in § 549 Abs. 2 BGB bleibt es natürlich - mit oder ohne Möblierung - bei der Geltung der Mietpreisbremse, denn auf derartige Aspekte stellen die Voraussetzungen in § 556d BGB nicht ab.

Ob eine Möblierung sich aber im Standardfall auswirkt, also bei einer Vermietung zum dauerhaften Gebrauch des Mieters, regelt das Gesetz unmittelbar zunächst nicht.

Mittelbar kann man eine Vorgabe allerdings aus der gesetzlichen Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Abs. 2 BGB ableiten. Es geht dort und dementsprechend auch bei der Mietpreisbremse um die üblichen Entgelte für Wohnungen, die außer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage eben auch „eine vergleichbare *Ausstattung*“ aufweisen.

Spontan scheint es dann wirtschaftlicher Logik zu entsprechen, dass zwischen einer opulenten und einer kümmerlichen Ausstattung ein Unterschied zu machen ist, und zwar auch für das jeweils geschuldete Entgelt.

Ob diese Logik für alle Konstellationen überzeugt und wie ein dann auch in konkreter Höhe gesuchter Möblierungszuschlag überhaupt ermittelbar ist, wird noch zu betrachten sein.

Als Abschluss zu gesetzlichen Regelungen sei angefügt, dass die mietrechtliche Fragestellung Entsprechungen im Sozialrecht und im Steuerrecht hat. Dort geht es um die Höhe von unterkunftsbezogenen Nutzungspauschalen bzw. um die Kürzung von Werbungskosten bei der Versteuerung von Einkünften aus Vermietung.

Eine solche kann dem Steuerpflichtigen drohen, wenn er eine sogenannte „verbilligte Wohnraumvermietung“ vorgenommen hat. In solchen Kontexten wird deshalb ebenfalls geprüft, ob die Konditionen in einem konkreten Mietverhältnis marktgerecht sind. Auch in dieser Rechtsprechung, etwa des Bundesfinanzhofs¹, lassen sich daher nicht selten Aussagen dazu finden, ob und wie Möblierungszuschläge zu berücksichtigen sind.

III. Tatsächliche Ausgangslage

Wo das Gesetz schweigt, kommt es auf die Auslegung von Vereinbarungen an. Dabei und auch bei einer wertenden Konkretisierung von gesetzlichen Grenzen geht es regelmäßig um berechnete Erwartungen und schutzwürdige Interessen der Vertragsparteien.

Es lohnt also ein genauerer Blick darauf, wer die Beteiligten einer möblierten Vermietung in der Praxis konkret sind.

¹ BFH vom 06.02.2018; Az.: IX R 14/17

- Was wollen sie, wenn sie Verträge schließen?
- Bzw. was könnten Sie wollen und
- was könnte es rechtlich bedeuten, wenn sie bestimmte vertragliche Konditionen verhandeln?

Zu solchen tatsächlichen Aspekten liegt seit Juni 2023 ein lesenswerter Schlussbericht vor, den das Bundesministerium der Justiz zu den Verhältnissen auf dem „möblierten Wohnungsmarkt“ beauftragt hat.

Die sehr ausführlichen und dezidierten Erwägungen in diesem Bericht will ich hier in kurzen Auszügen darstellen, weil sie dabei helfen, sich das wirklich weite Feld von möblierten Vermietungen praktisch genauer vorzustellen.

1. Kontext

Der Schlussbericht selbst thematisiert eine begrenzte Aussagekraft. Er basiert aber immerhin auf der erheblichen Datenmenge von 1,6 Mio Inseraten aus einer großen Marktdatenbank. Hinzu kommen weitere Mietwohninserate auf Gemeindeebene.

Da die Untersuchung auch etwaige Wirkungen der Mietpreisbremse im Jahr 2015 prüfen sollte, sind zeitlich jeweils mehrere Jahre davor und danach betrachtet worden. Für die Mietdatenbank 2007 bis 2018, für die Daten aus den Gemeinden 2013 – 2022².

Der Bericht stellt gut nachvollziehbar verschiedene mögliche Unschärfen der Ergebnisse dar. Details würden unseren zeitlichen Rahmen sprengen. Ich

² Schlussbericht Seite 29

kann also bei Interesse nur die wirklich lohnende Lektüre empfehlen.

2. Aussagen

Nun zu einigen inhaltlichen Aussagen, die eine wertvolle praktische Orientierung bieten.

a) Der Begriff der möblierten Vermietung bezeichnet extrem weit gespreizte tatsächliche Verhältnisse. Insbesondere sind darunter sehr unterschiedliche Möblierungsgrade anzutreffen.

Am oberen Ende rangiert eine komplette Ausstattung, für die sich wie es scheint der einprägsame Begriff „löffelfertig“ etabliert hat. Dies schließt z.B. auch Besteck, Bettwäsche und Ähnliches ein.

Dieses Angebot ermöglicht nicht nur den sofortigen Einzug in die Wohnung, sondern auch die sofortige praktische Ingebrauchnahme aller Wohnbereiche. Der Mieter erscheint mit Kleidung und persönlichen Gegenständen, er muss aber nicht einmal einen Kaffeelöffel selbst besorgen, bevor das Wohnen in allen Facetten beginnen kann.

In dieser Weise sind nach dem Bericht³ ca. 12% der möblierten Angebote ausgestattet.

Unterhalb einer so opulenten Vollaussstattung haben weitere 50 % der möbliert wohnenden Mieter eine Ausstattung beschrieben, die der Schlussbericht wohl als eine Art Mindeststandard oder normaler Wohnbedarf ansieht. Es handelt sich gegenständlich um „eine Küche, Schränke, Tische, Lampen, Stühle und ein Bett“.

³ Schlussbericht Seite 2

Unterhalb dieser beiden Kategorien wäre dann ein restlicher Anteil von 38% übrig. In dieser Gruppe dürfte die Möblierung nach Art und Anzahl der Bestandteile so individuell sein, wie die konkreten Vermieter, die sie zusammengestellt haben.

In einer Entscheidung der ZK 65⁴ beim Landgericht Berlin ging es z.B. um eine Möblierung aus „Küche, Badezimmermöbiliar und einem Bett“.

Eine Entscheidung des Bundesfinanzhofs aus dem Jahr 2018 prüft, ob eine verbilligte Vermietung vorliegt, wenn im Mietpreis eine „Küche, eine Waschmaschine und ein Trockner“ nicht erkennbar berücksichtigt sind.

Juristisch können wir so etwas als Teilmöblierung bezeichnen.

Ob damit außer einem Begriff etwas Brauchbares gewonnen ist, unterliegt gewissen Zweifeln. Es existieren wohl unbestreitbar große – womöglich zu große – Unterschiede, wenn wir einerseits

- z.B. ein 2-sitziges Sofa, einen Raumteiler, einen Schuhschrank und einer Stehlampe in der Wohnung haben, oder aber andererseits
- ein Doppelbett, eine Stereoanlage und einen 3 qm großen Esstisch mit 8 Stühlen.

Solche eklatanten Unterschiede zwischen konkreten Ausstattungen nur mit einem Begriff zu belegen, liefert noch kein verwendbares Ergebnis. Wie wir rechtlich darauf reagieren könnten, werde ich abschließend vorschlagen.

⁴ 65 S 221/21 vom 26. 4. 22.

b) Zunächst zurück zum Schlussbericht.

Eine interessante Zahl betrifft die Interessenten, die letztlich in einer möblierten Wohnung landen. 1/3 von ihnen hat gezielt nach einer solchen gesucht, 2/3 haben dies nicht getan.

Auch solche Zahlen sind allerdings im Detail komplizierter, als sie scheinen. Unter denen, die möbliert wohnen ohne gezielt danach gesucht zu haben, hat sich ein deutlicher Anteil letztlich doch bewusst für das möblierte Wohnen entschieden.

Der Anteil derjenigen unter den Befragten, die wirklich unfreiwillig auf den möblierten Markt ausweichen mussten, weil eine Alternative nicht erreichbar war, wird mit 27% beziffert⁵.

c) Der Schlussbericht unternimmt auch eine Darstellung der ganz konkreten Anlässe und Bedürfnisse, die für möbliertes Wohnen ausschlaggebend sind. Genannt werden besonders

- (1) Auszubildende und Studierende, insbesondere auch international für nur ein Auslandssemester in Deutschland
- (2) Ein berufsbedingt vorübergehender Aufenthalt am Ort der Wohnung, also bei besonderen Projekten wie Messen oder Bauvorhaben, aber auch in Kreativberufen
- (3) Die Nachfrage aus besonderen privaten Gründen, etwa überbrückendes Wohnen nach einer Trennung vom Partner oder bis zur Fertigstellung der „eigentlichen Wohnung“ bei Neubau, Brandschaden etc.

⁵ Schlussbericht Seite 2

- (4) Eine durch Krisen bedingte Nachfrage, etwa Unterkunft für Geflüchtete (z.B. Ukraine), wie auch für zeitweilig benötigte Hilfskräfte (z.B. nach der Hochwasserkatastrophe an der Ahr).

d) Sehr aufschlussreich ist auch ein Blick auf die Seite der Anbieter von möbliertem Wohnraum. Es dominieren deutlich die Privatvermieter. Und unter diesen verfügt ein großer Teil über nur eine einzige zu vermietende Wohnung, die als Kapitalanlage dient und kreditfinanziert ist⁶.

Neben der Sicherung optimierter Einnahmen wird als wichtiges Motiv auch das Interesse genannt, einen leichteren Zugriff auf die Wohnung zu haben, wenn diese irgendwann für private Zwecke genutzt werden soll.

Hier wie auch in anderen im Bericht dargestellten Kontexten zeigen sich teilweise grundlegend falsche Vorstellungen zu den Folgen, die aus Befristung, Möblierung oder Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch wirklich resultieren.

Gewerbliche Anbieter von möblierten Wohnraum haben nach dem Schlussbericht deutlich abgenommen.

In der gerichtlichen Praxis in Berlin ist allerdings in jüngster Zeit von gewerblichen Vermietern mehrfach die Vermietung großer Wohnungen mit dem Angebot jeweils immer nur eines möblierten Zimmers in einer so entstehenden Wohngemeinschaft versucht worden.

Nach einer Entscheidung der ZK 66 in Berlin aus dem Jahr 2023⁷ scheiterte dies schon daran, dass lediglich

⁶ Schlussbericht Seite 40

⁷ 66 S 273/22 vom 12.04.2023, juris

eine quasi „theoretische“ Inventarliste vereinbart werden sollte. Sie enthielt die beispielhafte Aufzählung von Möbelgattungen, die Gegenstand der Miete sein sollten, „sofern vorhanden“. Hinzu kamen umfangreiche Freizeichnungen von Pflichten zur Instandhaltung oder Ersatzbeschaffung für fehlende Gegenstände.

Solche Versuche zeigen womöglich ein ernstes Problem für institutionelle Vermieter. Die möblierte Vermietung in größeren Wohnungsbeständen erfordert einen eingespielten logistischen Hintergrund. Ohne diesen und ohne eine aufwändige detailgenaue Verwaltung für verlässlich nachgehaltene Möbelbestände und Zuordnungen werden oft schon die allgemeinen Voraussetzungen für bindende Vereinbarungen unterschritten. Mangelnde Bestimmbarkeit des Gegenstandes oder die fehlende Bindung für konkret übernommene Leistungspflichten werden häufig zur Unwirksamkeit der Abreden über vermeintliche Möblierung führen.

Diese Probleme haben Privatvermieter bei der Möblierung ihrer einzigen anzubietenden Wohnung mutmaßlich nicht.

IV. Konkrete Interessen und Fallgruppen bei möblierter Vermietung

Aus der rechtlichen und der tatsächlichen Ausgangslage lassen sich einzelne Fallgruppen bilden und betrachten. Ich komme dabei nun auf zunächst offengelassene bzw. im Konjunktiv besprochene Themenfelder zurück.

Ob und wann zum Beispiel die Schlussfolgerung von einer zusätzlichen Gebrauchsmöglichkeit auf eine

zusätzliche Bezahlung überzeugt, bedarf genauer Überlegung.

1. Allgemeine Preisermittlung

Ausgangspunkt ist ein kurzer Blick auf eine vertraute Vorgehensweise, mit der preisbildende Besonderheiten berücksichtigt werden können.

Bei der Mietpreisbremse ist die „vereinbarte Miete“ nach § 556d Abs. 1 BGB das gesamte vom Mieter geschuldete Entgelt. Eine daneben in gewisser Weise eigenständige Kategorie von Zahlungen sieht nur § 556 BGB vor⁸. Dort geht es um eine besondere Ausweisung der Zahlungen für Betriebskosten.

Für Zuschläge gibt es dergleichen nicht. Sie sind oder werden schlicht Teil der Miete. Der sogenannte „Untermietzuschlag“ ist z.B. in § 553 Abs. 2 BGB schlicht als eine „angemessene Erhöhung der Miete“ ausgestaltet, also zweifellos deren Bestandteil⁹.

Ein Möblierungszuschlag existiert also zwar nicht neben einer Grundmiete, er kann aber dennoch einen eigenen Einfluss auf die nach § 556d BGB zulässige Höchstmiete haben. Dazu kommt es immer dann (aber auch nur dann), wenn sich ortsübliche Werte für Wohnungen mit vergleichbaren Vermieterleistungen feststellen lassen¹⁰. Das kann besonders bei Teilmöblierungen problematisch sein.

In einem ersten Schritt können noch leicht diejenigen Eigenschaften der möblierten Wohnung in der Nettokaltmiete erfasst werden, die das dazu angewendete Instrument - also z.B. der Berliner

⁸ Fleindl Seite 545

⁹ Blank Seite 648

¹⁰ Blank Seite 647

Mietspiegel – ebenfalls berücksichtigt. Für eine Küche oder manche Merkmale eines Bades wäre dies der Fall.

Ging es in dem o.g. Beispielsfall der ZK 65 um eine Küche, um Badezimmermobiliar und ein Bett, so wäre mit der Feststellung der Nettokaltmiete die Küche und womöglich Teile des Badezimmers bereits eingepreist.

Nicht abgebildet wäre in dem rechnerischen Zwischenergebnis der überschießende Teil der Möblierung, der allerdings auch nur aus Teilen einer Badezimmermöblierung und aus einem Bett besteht. Allein für diese Gegenstände wäre also ggf. ein Zuschlag zu ermitteln.

Das würde aber zweierlei voraussetzen:

- Für die Gegenstände müssen geldwerte Gebrauchsvorteile anzuerkennen sein.
- Darüber hinaus müssten für die konkret in Rede stehenden Gebrauchsvorteile ortsübliche Verhältnisse feststellbar sein.

Beides unterliegt nach meiner Ansicht in weiten Bereichen der Teilmöblierungen erheblichen Zweifeln.

Denn wo soll man die erforderlichen Fälle aufspüren, die z.B. (wie bei der ZK 65) die Gebrauchsvorteile für „Teilausstattung eines Badezimmers sowie ein Bett“ betrafen? Genau solche bräuchte es aber in der jeweiligen Gemeinde, damit – aus diesen Fällen zusammengesetzt - dort eine entsprechende Ortsüblichkeit sich zeigen könnte?

Letztlich kann so gut wie jeder Fall einer Teilmöblierung ein anderes Sammelsurium aus Gegenständen zu bieten haben. Dann scheidet ein Zuschlag meiner Ansicht nach spätestens daran, dass

ortsübliche Verhältnisse für die Gewährung derartiger Vorteile nicht ermittelbar sind. Eben das wäre aber wegen § 558 Abs. 2 BGB Voraussetzung auch für die Berücksichtigung eines Zuschlags.

Ohne feststellbare ortsübliche Verhältnisse für die konkret zu beurteilenden Gebrauchsvorteile gibt es keine Grundlage für einen Zuschlag. Dies entspricht auch dem Ergebnis, zu dem beispielsweise der Bundesfinanzhof in der Entscheidung von 2018 gelangt ist.

2. Teilmöblierungen:

Gebrauchsvorteil oder aufgedrängte Störung?



Eine Antwort auf die oben zuerst aufgeworfene Frage, ob und wann überhaupt ein Gebrauchsvorteil für einzelne Gegenstände einer Möblierung anzuerkennen ist, ist keineswegs so klar, wie es scheint.

Ein entsprechendes Störgefühl ist insbesondere für den Bereich einer Teilmöblierung zu Unrecht bisher kaum ausgeprägt.

Stattdessen wird regelmäßig wie erwiesener allgemeiner Grundsatz akzeptiert, was sich wie folgt formulieren lässt:

„Der möblierende Vermieter gibt mehr, nämlich eine über die unmöblierte Wohnung hinausgehende vertragliche Leistung. Weil und soweit die Möblierung Geld kostet bzw. einen wirtschaftlichen Wert verkörpert, besteht stets - auch im Rahmen eines Wohnraummietvertrages - ein unabweisbares Bedürfnis nach einem wegen der vorhandenen Möblierung erhöhten Entgelt“.

Das überzeugt in dieser Allgemeinheit nicht. Diese Sicht lässt zentrale Inhalte und berechtigte Interessen unberücksichtigt, die mit der Anmietung einer Wohnung grundsätzlich untrennbar verbunden sind.

a) Der Mieter erwirbt mit der angemieteten Wohnung als zentrales Element des Mietvertrages die Befugnis, in seiner Wohnung über die Verhältnisse und Zustände gesetzeskonform, im Übrigen aber frei zu entscheiden.

Nach allgemein akzeptierten Beschreibungen z.B. vom BVerfG geht es insoweit um die Sicherung der Persönlichkeitsentfaltung des Mieters, weil dieser auf die Wohnräume zur Verwirklichung seiner privaten Lebensvorstellungen, die er mit Recht beansprucht, angewiesen ist.

b) Die Ausstattung einer gemieteten Wohnung mit Möbeln greift in diese Entscheidungszuständigkeit unter Umständen massiv ein. Auch dazu ist vielleicht konkretes Anschauungsmaterial hilfreich.



Die hier abgebildeten Räume werfen nicht allein die Frage auf, welches Maß einer Möblierung vorliegt. Es geht auch nicht nur darum, ob und vor wie langer Zeit der Vermieter für diese Ausstattung wieviel Geld ausgegeben hat. Es geht auch nicht nur darum, ob man diese Möbel zu einem üblichen Zweck nutzen „kann“ (zum Beispiel auf dem Sofa sitzen und an dem Tisch etwas tun kann).



Es geht stattdessen auch und vielleicht vorrangig darum, ob man in diesen Räumen leben, ob man auf diesem Sofa sitzen und an diesem Tisch etwas tun **will**.

Auch für diese Entscheidung stehen dem Mieter von Wohnraum grundsätzlich Freiheit und Schutz zu.

Es kann deshalb für die rechtliche Einordnung einer Teilmöblierung auch darauf ankommen, ob der Mieter dazu etwas „entschieden“ hat, ob er also

- seine Gestaltungsbefugnisse im Rahmen der möblierten Anmietung erkennbar ausgeübt hat, oder
- ob er sich einer künstlich geschaffenen Drucksituation gebeugt hat.

In einem solchen Fall erscheint eine Möblierung, an der inhaltlich ersichtlich keinerlei Interesse besteht, aufgedrängt. Und zwar mit der Folge für den Mieter, dass er nun für eine mehr oder minder vollgestopfte Wohnung bezahlt, in der er quasi „um die aufgestellten Möbel herum wohnen“ muss.

Dies muss und sollte rechtlich innerhalb eines auf Dauer angelegten Nutzungsverhältnisses nicht als „geldwerter Vorteil“ anerkannt werden.

Für beliebig zusammengestellte Teilmöblierungen ist es stattdessen erforderlich, ein in dem Vertrag zum Ausdruck kommendes beiderseitiges Interesse an diesem Leistungsaustausch festzustellen. Das ist keine fernliegende Forderung wenn man bedenkt, dass das Kerngeschäft sich nicht auf „umbaute Möbel“, sondern auf eine „möblierte Wohnung“ richtet.

Es ist schließlich zu bedenken, dass es keine Notwendigkeit gibt, eine im konkreten Fall tatsächlich

von **beiden** Seiten bezweckte Nutzung von Möbeln in ein und demselben Vertrag untrennbar mit der Nutzung des Wohnraums zu verknüpfen. Ein eigenständig geschlossener Vertrag über die entgeltliche Möbelnutzung könnte den Leistungsaustausch und vor allem die Vergütung unproblematisch ohne Beschränkungen durch die Mietpreisbremse regeln.

Wer die jeweils selbstständige Ausgestaltung des Leistungsaustausches scheut, und die möglicherweise wenig interessante Nebenleistung mit einer stark nachgefragten Hauptleistung untrennbar verbinden will, begründet damit womöglich einen ersten Verdacht, dass ein Umgehungsgeschäft vorliegen könnte.

c) Es lässt sich also nicht allgemein anerkennen, dass alles was der Vermieter zusätzlich zur nackten Baulichkeit in die Räume stellt, grundsätzlich einen zu vergütenden Gebrauchsvorteil spendet.

Wir können zwar rein begrifflich für jede Art und Qualität einer Ausstattung Behauptungen zum Beispiel darüber aufstellen,

- welchen Wert sie nach der Verkehrsanschauung hat
- ob eine bessere oder schlechtere als die „normale“ Möblierung vorliegt
- ob die „üblicherweise für eine normale Lebensführung innerhalb der Wohnung benötigten“ Einrichtungsgegenstände vorhanden sind.

Entsprechende Obersätze werden in der Behandlung der möblierten Vermietung regelmäßig verwendet.

Wissen wir aber wirklich, was genau wir mit solchen Worten eigentlich treffen und was wir dann bewerten wollen?

Was braucht denn ein Mieter für eine „normale Lebensführung“?

An welchen Mieter denken wir dabei überhaupt?

An einem Beispiel:

Ist es ein Vorzug, oder gar eine Notwendigkeit, Unterbringungsmöglichkeiten für Bücher oder Schallplatten zu haben?

Für mich wäre diese Frage einfach zu bejahen. Aber was heißt das schon? Warum soll es auf meine Gewohnheiten entscheiden ankommen in Zeiten von gestreamter Musik und e-Books? Was soll ein voll digitalisierter Nutzer mit einem Bücherregal oder mit einer Stereoanlage? Vielleicht wäre ihm eher mit einigen rechtwinklig aus der Wand in den Raum ragenden Stahlträgern gedient, an die er sein täglich in die Wohnung getragenes Rennrad hängen kann.

Daraus folgt:

Gebrauchsvorteile können vorliegen oder auch nicht. Das bloße Vorhandensein eines Gegenstandes sagt über die Existenz eines Gebrauchsvorteils zunächst nichts aus. Und zwar auch dann nicht, wenn der Gegenstand grundsätzlich „irgendwie brauchbar“ erscheint. Nichts anderes gilt für eine bloße Erwähnung im Wohnraummietvertrag.

3. Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

Ich komme nun auf die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch zurück, und zwar deshalb, weil die dafür vorhin angesprochenen Bedürfnisse der Interessenten so liegen, dass die umfassende Möblierung regelmäßig eine tatsächlich von beiden Seiten erwünschte Leistung darstellt.

Eine Anmietung zum vorübergehenden Gebrauch ist nach verbreiteter Ansicht von 2 Komponenten geprägt:

- Einerseits geht es um eine zeitliche Schranke
- andererseits um einen besonderen Anlass für das Mietverhältnis.

Starre zeitliche Grenzen haben sich bisher nicht durchgesetzt. Entscheidender als eine bestimmte Dauer von z.B. 3 Monaten oder 6 Monaten soll es sein, dass beide Vertragsparteien einen vorübergehenden Zweck des Gebrauchs zugrunde gelegt haben.

Insoweit wird mit Recht betont, dass diese Voraussetzung sich nicht abstrakt im Vertrag herbeischreiben lässt, sondern dass sie mit tatsächlichen Gegebenheiten korrespondieren muss¹¹, die im Streitfall auch nachgewiesen werden müssen.

Die zur Abgrenzung gebräuchlichen Umschreibungen sind zahlreich. Der Aufenthalt des Mieters muss ohne dauerhafte Begründung eines Lebensmittelpunktes vorgesehen gewesen sein. Das baldige Ende der Nutzung muss von vornherein absehbar gewesen sein¹².

Bei einer solchen Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch wird praktisch häufig eine konkrete Laufzeit im Vertrag stehen. Dies darf aber nicht mit einer Befristung im Sinne von § 575 BGB verwechselt

¹¹ Schmidt Seite 493

¹² AG Mitte vom 24.1.22; 20 C 198/21 (juris Randziffer 40)

werden. Die Befristung gehört begrifflich zum Zeitmietvertrag, wo sie auch mit allen Voraussetzungen und Wirkungen eigenständig geregelt ist. Besonders die mieterschützenden Wirkungen, die beim Zeitmietvertrag eintreten können, sind für die Fälle der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch explizit in § 549 BGB ausgeschlossen.

Klassische und unbestrittene Anwendungsfälle von § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB sind Hotelzimmer oder Ferienwohnungen. Aber auch für viele der Nachfragegruppen, die im vorhin dargestellten Schlussbericht des BMJ erfasst werden, wird sich besonders häufig eine Miete zum vorübergehenden Gebrauch anbieten.

Wer z.B. einige Wochen oder Monate an einem Theater oder einem Bauvorhaben fern des eigenen Wohnsitzes arbeitet, ist an einer vollständigen gebrauchsfertigen Ausstattung der Unterkunft unmittelbar interessiert oder sogar darauf angewiesen. Der Vermieter, der diesen naturgemäß vorübergehenden Bedarf mit erheblichem Aufwand bedient, soll gesetzliche Vorteile genießen, insbesondere zu einer freien Aushandlung des Preises berechtigt sein.

Der schutzbedürftige Lebensmittelpunkt eines dauerhaft wohnenden Mieters ist bei einer solchen Anmietung nicht tangiert. Die dafür geschaffenen Beschränkungen sind daher unerwünscht, und zwar nicht nur vom Vermieter, sondern (hier) auch vom Gesetz.

In diesem Bereich – anschaulich bei der „löffelfertigen“ Miete – zeigt sich auch deutlich die vom Mieter in eigener Verantwortung getroffene und daher auch rechtlich in jeder Hinsicht bindende

Entscheidung. Diese Entscheidung geht dahin, dass der Mieter am unbekanntem Ort jegliche mit der Organisation seines Hausstandes verbundene Verantwortung nicht selbst wahrnehmen kann oder will. Er weicht deshalb auf einen von ihm vergüteten Leistungsanspruch gegen den Vermieter aus.

Für welche konkrete Ausstattung er welchen Preis akzeptiert, ist ebenfalls seine Verantwortung und unterliegt richtigerweise keiner Beschränkung. Der vorübergehend vollmöblierte Nutzer kennt und will die Gegenstände, die seine nicht zu einem Mittelpunkt des privaten Lebens erhobene Wohnungsnutzung prägen.

Genau an diesen Besonderheiten wird es aber im Falle einer auf Dauer angelegten Nutzung mit beliebiger Teilmöblierungen regelmäßig fehlen.

4. Andere Fälle einer Vollmöblierung

Es bleiben dann übrige Fälle einer Vollmöblierung, bei denen also trotz einer Komplettausstattung normativ ein reguläres Mietverhältnis außerhalb von § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB begründet worden ist. Dies kann auch dadurch eintreten, dass ein „Versuch“ der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch wegen fehlender rechtlicher Voraussetzungen nicht wirksam ist¹³.

Die Vorschriften über die Mietpreisbremse sind dann natürlich anwendbar. Die ortsübliche Vergleichsmiete wäre nach schon erläuterten Grundsätzen zu ermitteln, also zunächst als Nettokaltmiete z.B. mit dem Mietspiegel.

Wenn darin dann die umfassende Vollaussstattung (die über eine Grundausstattung mit „Tisch, Stuhl, Bett und Schrank weit hinausgehen müsste) in den

¹³ So beim AG Mitte; s. Rz. 12

wesentlichen Teilen nicht abgebildet ist, wird man leichter dazu kommen, dass die Voraussetzungen für einen Möblierungszuschlag vorliegen.

Eine entsprechende „Entscheidung des Mieters“ wird sich bei Anmietung einer solchen Wohnung womöglich annehmen lassen. Wenn eine erkennbar voll ausgestattete Wohnung gemietet wird, wird eher nicht anzunehmen sein, dass die in jedem Raum vollständig vorhandene Ausstattung als (allgegenwärtige) Störung des ungehinderten Gebrauchs des Wohnraums erscheinen könnte. Es spricht wohl regelmäßig mehr für die Annahme, dass die Komplettausstattung als prägende und gewollte Vertragsleistung betrachtet wurde, was als Verständnis des objektiven Empfängers der Vertragserklärungen auch auf den Vertragsinhalt wirkt.

Die Ermittlung eines Möblierungszuschlags wäre auch praktisch umsetzbar, denn übliche Entgelte, die für eine Vollmöblierung gezahlt werden, dürften ungleich verlässlicher feststellbar sein, als es für beliebig zusammengestellte Teilmöblierungen zu erwarten ist, von denen keine der anderen gleicht.

Nicht zuletzt prägt ja der Zustand einer Vollaussstattung u.a. große Bereiche der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch (s.o.). Geeignete Bezugsdaten werden also regelmäßig ermittelbar sein.

Abweichungen zwischen unterschiedlichen Vollaussstattungen dürften sich im Detail innerhalb der rechnerischen Ermittlungen zur Höhe eines Zuschlags überzeugend berücksichtigen lassen. Ein generell einfacher oder gehobener Standard drückt sich z.B. ebenso in den Anschaffungskosten aus, wie konkrete Unterschiede in Qualität oder Umfang der vorhandenen Möblierung.

Vor einer kurzen abschließenden Zusammenfassung will ich noch auf einen Gesetzesentwurf des Bundesrates hinweisen, der als BT-Drucksache 20/7850 am 26.07.2023 bekannt geworden ist.

Darin soll speziell das Konfliktfeld zwischen Möblierungszuschlag und der Mietpreisbremse durch Änderung von § 556d BGB geregelt werden. Das würde auch eine Regelung zur Höhe eines Zuschlags einschließen. Der Entwurf sieht im Grundsatz maximal monatlich 1% desjenigen Zeitwertes vor, den die Möbel bei der erstmaligen Überlassung an den jeweiligen Mieter hatten.

Mögliche Erwägungen zu dieser Gesetzesinitiative sind zahlreich und nur in einem eigenen Beitrag zu behandeln.

V. Zusammenfassung

Ich komme zusammenfassend zu den folgenden drei Thesen:

1. Möblierte Wohnraumvermietung sollte nur in Fällen der Vollmöblierung als Anlass für die Prüfung eines Zuschlags in Betracht gezogen werden. Soweit der Bedarf für möblierte Vermietung praktisch mit Anlässen gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zusammenfällt, ist die Ermittlung eines Zuschlags unnötig.

In anderen Fällen einer Vollmöblierung kann sie im Rahmen einer bestehenden Ortsüblichkeit geboten und die Ermittlung eines Zuschlags auch tatsächlich möglich sein.

2. Eine Vertragsgestaltung, bei der die nachgefragte Wohnung nur um den Preis der Bezahlung nicht benötigter Möbel vermietet werden soll, wird regelmäßig nicht zu einem Möblierungszuschlag führen. Ein entgeltfähiger über den Wohngebrauch

hinausgehender Gebrauchsvorteil aus einer beliebig zusammengestellten Teilmöblierung wird häufig fehlen. Selbst anderenfalls wird für einen Möblierungszuschlag die notwendige Feststellung ortsüblicher Konditionen für die jeweils konkret zu betrachtende Zusammenstellung von Möbeln unmöglich sein.

3. Im Bereich der Teilmöblierung bleibt den Vertragsparteien vorbehalten, den Leistungsaustausch in eigenständigen Überlassungsverträgen zu regeln; dort können tatsächlich vorliegende Leistungsinteressen ohne gesetzliche Beschränkungen geregelt werden.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.