

Wohnen

Möbliertes Wohnraum und vorübergehender Gebrauch



Bundesministerium
der Justiz



Möblierter Wohnraum

Was ist möblierter Wohnraum?



Eine gesetzliche Definition von möbliertem Wohnraum gibt es nicht. Der Umfang der Möblierung kann sehr unterschiedlich sein. Er kann von einer Teilmöblierung bis hin zu einer sehr weitgehenden Ausstattung reichen, die beispielsweise auch Bettwäsche und Besteck umfasst.

Bedeutung des möblierten Mietwohnungsmarkts:

Die Vermietung von möblierten Wohnungen hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Das Bundesministerium der Justiz hatte deshalb eine empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes in Auftrag gegeben. Das zentrale Interesse der Untersuchung galt den Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den möblierten Wohnungsmarkt in Deutschland. Die Studie kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass

- die Einführung der Mietpreisbremse nicht zu einer systematischen Umwandlung von Leerwohnungen in möblierte Mietwohnungen geführt hat und

- die Kenntnisse von Vermietenden und Mietenden über die geltenden Regeln der Mietpreisbremse und über die Voraussetzungen der Vermietung von Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch oft unzureichend sind.

Der Schlussbericht des Forschungsvorhabens zum möblierten Wohnen vom Juni 2023 kann unter
→ www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2023 eingesehen werden.

Miete: Die Miete für möblierten Wohnraum setzt sich grundsätzlich zusammen aus

- der Miete für die unmöblierte Wohnung und
- einem Zuschlag für die Möblierung.

Die Vermieterin/der Vermieter ist nicht verpflichtet, im Mietvertrag den Möblierungszuschlag gesondert auszuweisen. Die Mieterin/der Mieter kann aber bei der Vermieterin/dem Vermieter die Höhe des Möblierungszuschlags erfragen.

Was viele Mieterinnen/Mieter und Vermieterinnen/Vermieter nicht wissen:

Für möblierten Wohnraum gelten grundsätzlich die Regelungen des sozialen Mietrechts – insbesondere die Mietpreisbremse!



Soziales Mietrecht

Das soziale Mietrecht bietet vor allem Schutz vor

- überhöhten Mieten bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse)
- unregulierten Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen
- dem Verlust der Wohnung durch Kündigung seitens der Vermieterin/des Vermieters. Eine Kündigung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Bedeutung der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse begrenzt die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten, die durch Rechtsverordnungen der Länder als angespannte Wohnungsmärkte ausgewiesen sind. Gemäß § 556d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Anwendung der Mietpreisbremse

Wenn Sie feststellen wollen, ob die Mietpreisbremse bei der Anmietung von möbliertem Wohnraum eingehalten wurde, muss zunächst die **ortsübliche Vergleichsmiete** ermittelt werden. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind **Mietspiegel** das wichtigste Instrument.

Wichtig: Mietspiegel sind grundsätzlich auch auf möblierte Wohnungen anwendbar.

Aber: Die bislang vorhandenen Mietspiegel berücksichtigen häufig (noch) nicht den möblierten Wohnraum. Deshalb kann die ortsübliche Vergleichsmiete nicht so einfach festgestellt werden wie bei einer unmöblierten Wohnung.

Hilfreich: Die Mieterin/der Mieter kann ermitteln, welche Miete für die Wohnung in unmöbliertem Zustand ortsüblich wäre. Sofern Sie als Mieterin/Mieter nicht wissen, welcher Anteil der Miete auf die Möblierung entfällt, können Sie dies bei der Vermieterin/dem Vermieter erfragen.

Möblierungszuschlag: Gerichte legen zur Berechnung eines Zuschlags den Zeitwert der Möbel zugrunde.

Ausnahmen Neubau und umfassende Modernisierung: In bestimmten Fällen ist die Mietpreisbremse nicht anzuwenden. Dies gilt für eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird, sowie für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f BGB).

Mieterhöhungen im Bestand

Wenn Sie als Mieterin/Mieter bereits in einer möblierten Wohnung wohnen, darf die Miete bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete** (§ 558 BGB) angehoben werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist wie bei Anwendung der Mietpreisbremse zu ermitteln.

Ausblick

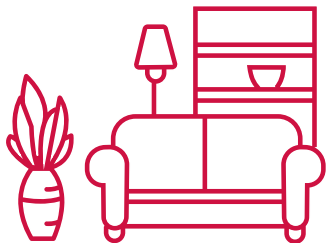
In Zukunft sollte sich die zulässige Miethöhe für möblierten Wohnraum leichter überprüfen lassen. Denn:

Mit der am 1. Juli 2022 in Kraft getretenen Mietspiegelreform ist die Möglichkeit der Berücksichtigung von möbliertem Wohnraum im Mietspiegel in der Mietspiegelverordnung angelegt. Mietspiegelersteller können die Möblierung im Mietspiegel erfassen und so die Vergleichbarkeit möblierten Wohnraums erleichtern.



Sonderfall:
Möblerter Ein-Personen-Einliegerwohnraum

Der Schutz des sozialen Mietrechts ist nicht in vollem Umfang gegeben, wenn die Vermieterin/der Vermieter selbst mit in der möblierten Wohnung wohnt und es sich auf Mieterseite um einen Einpersonenhaushalt handelt (§ 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB). Insbesondere die Mietpreisbremse gilt in diesen Fällen nicht.



Vermietung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch

Möblierte Wohnungen werden häufig nur für einen relativ kurzen Zeitraum vermietet. Grundsätzlich unterliegen auch zeitlich befristete Mietverträge, die in der Regel nur unter den engen Voraussetzungen des § 575 BGB eingegangen werden dürfen, den Vorschriften des sozialen Mietrechts. D.h., dass z. B. die Mietpreisbremse grundsätzlich anwendbar ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch im Sinne des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB vermietet wird.



Was ist Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch?

Für eine Vermietung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch müssen nach der überwiegenden Ansicht der Wissenschaft und Rechtsprechung zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Vermietung für einen kurzen Zeitraum

Das Mietverhältnis darf nur für einen *kurzen Zeitraum* abgeschlossen werden:

Von einer kurzen Vertragsdauer wird in Rechtsprechung und Literatur z. B. bei einem Zeitraum von drei oder sechs Monaten ausgegangen. Im Einzelfall kann aber auch ein kürzerer oder längerer Zeitraum in Betracht kommen. Es gibt keine starre Obergrenze.

2. Sonderanlass

Es muss ein *besonderer Anlass bei der Mieterin/dem Mieter* für die nur kurzzeitige Anmietung des Wohnraums bestehen; die/der Mietende darf dort nicht seinen dauernden Lebensmittelpunkt begründen wollen. Typische Beispiele eines solchen Sonderanlasses sind:

- Vermietung von Ferienwohnungen und Hotelzimmern für Urlaubsaufenthalte
- Vermietung an Personen, die auf Montage arbeiten oder die für die Zeit eines Messebesuchs Wohnraum anmieten.

Nach der Rechtsprechung müssen sich Mieter- und Vermieterseite über *den kurzen Zeitraum* und *über den Sonderanlass* klar gewesen sein und sich darauf geeinigt haben.

Für die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch gelten nicht die Regelungen des sozialen Mietrechts; insbesondere findet die Mietpreisbremse keine Anwendung.



Liegt eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch vor, hat dies zur Folge, dass die Regelungen des sozialen Mietrechts

- die Mietpreisbremse
 - die Vorschriften zur Mieterhöhung und
 - der Kündigungsschutz
- weitgehend nicht anwendbar sind (§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB).

Da die Mieterin/der Mieter beim Bezug einer Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch *keinen neuen Lebensmittelpunkt begründet*, besteht insoweit *kein Schutzbedürfnis*.

Sonderfall: Kettenmietverträge

Wenn die Parteien hintereinander mehrere kurzfristige Mietverträge über dieselbe Wohnung abschließen (sogenannte **Kettenmietverträge**) und damit die zulässige zeitliche Grenze eines vorübergehenden Gebrauchs überschreiten, handelt es sich nach der Rechtsprechung insgesamt nicht um eine nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung.

Im Streitfall

Kommt es zum Streit zwischen der Vermieterin/dem Vermieter und der Mieterin/dem Mieter, müssen die zuständigen **Gerichte unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls** entscheiden, ob die Voraussetzungen für die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch erfüllt sind. In der Regel trifft die Vermieterin/den Vermieter die **Beweislast** für das Vorliegen des vorübergehenden Gebrauchs.

Weitere Informationen

Weitere Informationen zum Wohnraummietrecht finden Sie in dem vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen kleinen Leitfaden „Wohnraummietrecht“. Den Leitfaden können Sie auf der Internetseite des Bundesministeriums der Justiz unter [→ *www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Broschueren/Mietrecht.html?nn=110568*](http://www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Broschueren/Mietrecht.html?nn=110568) einsehen oder als gedruckte Ausgabe beim Publikationsversand der Bundesregierung, Postfach 481009, 18132 Rostock, bestellen.

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium der Justiz
Referat Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerdialog
11015 Berlin
www.bmj.de

Stand

November 2024

Druck

Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6
60386 Frankfurt a. M

Gestaltung






www.hauer-doerfler.de

Bildnachweis

Cover: JP Wallet/shutterstock.com
S. 2: Inside Creative House/shutterstock.com
S. 7: Jack Frog/shutterstock.com



www.bmj.de

-  twitter.com/bmj_bund
-  facebook.com/bundesjustizministerium
-  instagram.com/bundesjustizministerium
-  threads.net/@bundesjustizministerium
-  youtube.com/BMJustiz