

Gilt die Mietpreisbremse auch für möbliertes Wohnen?

Wo gilt die Mietpreisbremse?

In den städtischen Ballungsgebieten werden Wohnungen zunehmend möbliert vermietet. Entgegen einer weit verbreiteten Meinung gilt jedoch auch in diesen Fällen die Mietpreisbremse. Eine Ausnahme gilt nur für Neubauten und – bei der Erstvermietung – bei einer umfassenden Modernisierung. Zwar gibt es bisher für möblierte Wohnungen keine Mietspiegel. Dies bedeutet aber nicht, dass deshalb die Mietpreisbremse nicht gelten würde. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist vielmehr auf andere Weise zu ermitteln. Eine gesetzliche Regelung gibt es hierfür nicht. Nach der Rechtsprechung ist hierzu der ortsüblichen Miete für eine vergleichbare unmöblierte Wohnung ein Möblierungszuschlag hinzuzurechnen. Da der Vermieter die Kalkulation des Möblierungszuschlags nicht offenlegen muss, ist eine Überprüfung, ob die Grenzen der Mietpreisbremse eingehalten sind, schwierig.

Wann ist die Wohnung möbliert?

Eine Wohnung gilt als möbliert, wenn mehr als die Hälfte der für die Führung eines Haushalts erforderlichen Einrichtungen mitvermietet werden. Die übliche Einbauküche reicht hierfür also nicht aus. In dem Mietvertrag muss ausdrücklich vereinbart sein, dass es sich um eine möblierte Wohnung handelt. Dem Vertrag sollte eine Inventarliste beigefügt werden. Um den Zustand der Einrichtung zu dokumentieren, bietet es sich an, Fotos der Möbel anzufertigen. Wenn der Mieter die Möbel beschädigt, ist er zum Schadenersatz verpflichtet. Andererseits hat der Mieter einen Anspruch auf Austausch der mitvermieteten Gegenstände, wenn diese aufgrund des vertragsgemäßen Gebrauchs erneuerungsbedürftig sind (Vgl. Landgericht Stuttgart, Urteil v.1.7.2015 - 13 S 154/14 zum Austausch eines abgenutzten Teppichbodens).

Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen gern behilflich zur Seite!