

des Berliner Landgerichts nicht verbindlich ist. Gesetzliche Regelungen oder höchstrichterliche Entscheidungen gibt es dazu nicht. Daher ist jeder Einzelfall gesondert zu prüfen.

Wenn man vor Gericht gegen eine überhöhte Miete einer möblierten Wohnung vorgehen will, braucht man in der Regel einen Gutachter. Das ist teuer und der Ausgang des Verfahrens ist ungewiss. Die Mietpreisbremse ist bei möblierten Wohnungen also in der Praxis kaum anwendbar. Das wissen Vermieter, und sie nutzen es auch aus.

Auch öffentliche Immobilienunternehmen nehmen es mit dem Geist der Mietpreisbremse nicht so genau. So bietet die landeseigene Berlinovo unter anderem rund 6500 möblierte Apartments zu Warmmieten von 10 bis über 20 Euro pro Quadratmeter an. Die meisten dieser Wohnungen gehören zu den Beständen der ehemaligen Arwobau, die 2013 mit der Berlinovo verschmolzen wurde. Die Arwobau ist seinerzeit in West-Berlin gegründet worden, um vor allem die aus dem Westen der Bundesrepublik angeworbenen Arbeitskräfte vorübergehend oder dauerhaft mit Wohnraum zu versorgen.

In der Kösliner Straße im Wedding bietet die Berlinovo möblierte Apartments

Achtung: Was ist „vorübergehender Gebrauch“?

Vermieter, die es sich ganz einfach machen wollen, versuchen, ihre möblierten Wohnungen zu „Wohnraum für den vorübergehenden Gebrauch“ zu deklarieren. Für diesen gilt die Mietpreisbremse überhaupt nicht. Da möblierte Wohnungen tatsächlich von ihren Mietern häufig nicht als Dauerlösung gesehen werden, erscheint der „vorübergehende Gebrauch“ auf den ersten Blick auch plausibel. Doch damit diese Ausnahme von der Mietpreisbremse wirksam wird, müssen mehrere Bedingungen erfüllt sein: Das Mietverhältnis muss aufgrund besonderer Umstände nach dem Willen beider Vertragsparteien nur auf eine relativ kurze Dauer angelegt sein. Dazu gehört ein „Vertragszweck, der sachlich die Kurzfristigkeit der Gebrauchsüberlassung begründet und so das Mietverhältnis in Übereinstimmung mit seiner kurzen Dauer nur als ein Durchgangsstadium erscheinen lässt“ (OLG Bremen vom 7. November 1980 – 1 UH 1/80(a)). Das Ende muss nicht schon sicher feststehen, aber absehbar sein. Auch bei einem befristeten Mietvertrag ist nicht ohne Weiteres von einem vorübergehenden Gebrauch auszugehen. Typische Beispiele für Mietverhältnisse auf vorübergehende Dauer sind Ferienwohnungen, Monteurzimmer oder Mietverhältnisse für die Dauer einer Messe oder einer Kur – also für kurze Aufenthalte, für die man sich nicht in den Räumen einrichtet. Vermieter können also nicht einfach möblierte Wohnungen gegen den Willen des Mieters zu „Wohnraum für den vorübergehenden Gebrauch“ erklären, um so die Mietpreisbremse zu umgehen. *js*

mit 30 Quadratmetern zu einer Warmmiete „ab 600 Euro“ an, also zu mindestens 20 Euro pro Quadratmeter. Ohne Betriebskosten dürfte die Nettokaltmiete bei 17 Euro liegen. Wenn dieser Preis

der Mietpreisbremse entsprechen soll, müsste die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Wohnung 15,45 Euro pro Quadratmeter betragen. Nach dem Berliner Mietspiegel liegt sie für eine Wohnung der hier vorliegenden Größe und Baualterklasse in einfacher Wohnlage aber bei höchstens 7,27 Euro. Der Möblierungszuschlag müsste hier rechnerisch monatlich 245,40 Euro betragen – was bedeuten würde, dass die Einrichtung einen Zeitwert von 12 270 Euro hat.

Durch die zahlreichen Schlupflöcher, die das Gesetz zur Mietpreisbremse lässt, dürfte diese Miete dennoch rechtmäßig sein, etwa weil schon der Vormieter eine so hohe Miete gezahlt hat. Dass aber der Senat ein landeseigenes Unternehmen bisher nicht dazu verpflichtet, sich den wohnungspolitischen Zielen gemäß zu verhalten, gibt ein außerordentlich schlechtes Vorbild für private Vermieter.

Jens Sethmann

Der Möblierungszuschlag wird durch den Zeitwert der Einrichtung bestimmt – doch der ist schwer zu ermitteln



Illustration: Julia Gandras

Vom Umgang mit dem Inventar

Wer vorhandenes Mobiliar durch eigenes ersetzt, muss es geschützt lagern und bei Auszug wieder an ursprünglicher Stelle aufbauen

Wer möbliert wohnt, muss sich nicht um die Einrichtung kümmern. Ein Bett, ein Tisch und die Stühle, ein Schrank und die Küche sind vorhanden. Der Vermieter muss alles instand und funktionsfähig halten. Aber ganz sorglos kann der Mieter mit dem fremden Mobiliar auch nicht umgehen.

„Gehe ich eigentlich bei einer möblierten Wohnung ein größeres Risiko ein, was Renovierung und Schadensersatz betrifft?“, fragt ein Ratsuchender unsicher seinen Mieterberater. Diese Frage dürften sich auch viele andere stellen, die zum ersten Mal eine möblierte Wohnung beziehen. „Zunächst gilt hier der gleiche Grundsatz wie für jede andere Mietwohnung“, erklärt Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein (BMV). „Der Vermieter hat hinzunehmen, was durch übliches Woh-



Foto: Nils Richter

Muss der Mieter ein von ihm beschädigtes Möbelstück ersetzen, so gilt ein Abzug „neu für alt“

nen abgenutzt wird oder kaputt geht.“ Der vertragsgemäße Gebrauch, so regelt es Paragraph 538 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), kann zu Veränderungen und auch Verschlechterungen der Mietsache führen, die dem Mieter nicht anzulasten sind. Der Kratzer im Parkett, der Fettfleck an der Wand über dem Herd, die schief hängende Schranktür müssen vom Vermieter repariert werden. Unsachgemäßer Umgang oder gar schuldhaftes Verhalten eines Mieters dagegen gehen jedoch auf dessen Rechnung.

Die Beweislast, also der Nachweis, wer den Schaden verursacht hat, liegt auf Seiten des Antragstellers – und damit wohl meist beim Vermieter, weil der den Schaden ja ersetzt haben will. Aber da es für befristete Mietverträge nur einen eingeschränkten Kündigungsschutz gibt,

dürfte der Mieter bei etwaigen Streitigkeiten eher den Kürzeren ziehen: Entweder er gibt nach, zahlt und kann bleiben – oder er widersetzt sich und muss sich im schlimmsten Fall eine andere Wohnung suchen. Bisher, so Maciejewski, gebe es so gut wie keine Urteile zu Rechtsauseinandersetzungen über Schadensfälle in möblierten Wohnungen. Das jedoch könnte sich ändern – vor allem mit der stetig steigenden Zahl von befristeten oder auch unbefristeten Mietverhältnissen in möbliertem Wohnraum.

Was eine Wohnung zur möblierten Wohnung macht, ist indessen nicht definiert. Allenfalls gilt, dass mindestens die Hälfte der für eine Haushaltsführung erforderlichen Einrichtungsgegenstände vorhanden sein sollen – eine recht vage Beschreibung. Garderobe, Schrank, Tisch und Stühle, eine Sitzzecke im Wohnzimmer, Lampen, Gardinen und Bettwäsche gehören im Wesentlichen dazu, meist auch eine gebrauchsfähige Einbauküche mit Herd und Kühlschrank. Weitere Elektrogeräte wie Espressomaschine und Geschirrspüler sind ebenfalls durchaus üblich, und nicht selten sind die Wohnungen auch mit diversen elektronischen Unterhaltungsgeräten ausgestattet. Maciejewski weist auf die damit verbundenen

Risiken hin: „Man sollte sich unbedingt die Gebrauchsanweisungen aushändigen lassen und sie auch durchlesen.“ Wer Geräte durch falsche Bedienung beschädigt, muss für deren Reparatur oder für Ersatz aufkommen.

Neben allen Gebrauchsanweisungen, auf die ein Mieter ein Anrecht hat, rät der Mietrechtsexperte auch dringend, auf einem Übergabeprotokoll beziehungsweise einer Inventarliste zu bestehen. Da sollten alle Einrichtungsgegenstände dokumentiert und deren Zustand festgehalten sein: „Es hilft im Streitfall auch, wenn man Fotos vorzeigen und Zeugen beibringen kann, die bestätigen, wie eine Wohnung und ihre Einrichtung übernommen wurde.“

Eine Fotodokumentation ist auch von Vorteil, wenn man die Wohnung umräumt und sie beim Auszug wieder in den ursprünglichen Zustand versetzen möchte. Den Sessel in eine andere Ecke, dafür ein eigenes Regal aufstellen oder gar den Esstisch austauschen, das darf der Mieter durchaus, wenn er das ursprüngliche Möbelstück sicher und geschützt unterstellt, so dass es keinen Schaden nimmt und bei Vertragsende der alte Zustand wieder hergestellt werden kann. *Rosemarie Mieder*

Wann abgewohnt?

Wird ein Einrichtungsgegenstand durch Mieterverschulden unbrauchbar, so muss er für den Schaden in Höhe des Zeitwertes aufkommen. Der Vermieter kann im Regelfall also nicht den Neupreis verlangen, sondern muss sich einen Abzug „neu für alt“ gefallen lassen (Kammergericht vom 9. Juni 2005 – 8 U 211/04). Die Höhe des Abzuges richtet sich nach der normalen Lebensdauer der beschädigten Sache; für einen geringeren Abzug ist der Vermieter beweispflichtig. Ist beispielsweise bei einer 20 Jahre alten Schrankwand kein messbarer Vermögenswert mehr da, entfällt die Ersatzpflicht des Mieters ganz (Landgericht Düsseldorf vom 28. Mai 1009 – 21 S 438/97). Entsprechendes gilt bei einer 25 Jahre alten Einbauküche, so dass der Mieter bei Beschädigung oder Entfernung nicht auf Schadensersatz haftet (Landgericht Berlin vom 21. Mai 2001 – 62 S 13/01). *rm*



Foto: Nils Richter