

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT



Haus+Grund klärt die größten Mäthen auf: "Das steht aber im

Häufig hört HAUS + GRUND MÜNCHEN in der Rechtsberatung, dass die Möblierung einer Wohnung „der Königsweg“ der Vermietung sei; schließlich gelten dann die strengen Mieterschutzvorschriften nicht. Auf großes Unverständnis stößt dann unsere Antwort, dass es sich hierbei um einen weit verbreiteten Irrglauben handelt. Schließlich lautet die Antwort dann: „Das steht aber im Internet ganz anders...“. Wer sich bei Google die Erstmeinung einholt, darf gerne die Zweitmeinung von ChatGPT beziehen – nein, Spaß beiseite. Mit diesem Artikel möchte HAUS + GRUND MÜNCHEN über die größten Mythen aufklären:

Nur zum vorübergehenden Gebrauch

„Ich vermiete ja nur zum vorübergehenden Gebrauch.“: Grundsätzlich gelten für Wohnraum sehr strenge Mieterschutzvorschriften, wie etwa der Kündigungsschutz, die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze oder die Begründungspflicht für Mieterhöhungen usw. § 549 BGB regelt wann welche dieser Vorschriften anzuwenden ist. Ausnahmsweise soll der Mieterschutz nicht gelten, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen wird. Dieser Wortlaut vermag dem juristischen Laien den Eindruck vermitteln, dass eine kurzzeitige Vermietung von wenigen Wochen oder Monaten eine solche „zum vorübergehenden Gebrauch“ darstellt. So hören wir regelmäßig, dass die Vermietung auf ein halbes Jahr befristet wird und damit dem Wortlaut genügt. Dass die Rechtsprechung diesen aber sehr eng sieht und die Ausnahme daher sehr restriktiv zu behandeln ist, steht nicht im Gesetz, sondern wurde von der Rechtsprechung entwickelt.

Vorübergehender Gebrauch liegt etwa bei der Inanspruchnahme von Hotel- und Pensionszimmern sowie Ferienwohnungen vor, die i.d.R. nur kurz angemietet werden. Neben dem Zeitmoment kommt es auch maßgeblich auf den Vertragszweck an. Dies kann etwa bei entsprechender Berufstätigkeit (Montage, Messe, Ausstellung, Gastprofessur, Kurzprojekt) oder besonderen Ereignissen (Festspiele, Wettkämpfe, Urlaub) ausnahmsweise der Fall sein. Den Beweis hierfür muss im Streitfall der Vermieter erbringen und so reicht es auch nicht aus, sich die kurze Dauer vom Mieter lediglich bestätigen zu lassen. Vielmehr muss der Mieter vor Vertragsanbahnung von sich aus eine entsprechende Begründung zur Kurzzeit-Anmietung geäußert haben. Zumeist scheitert ein Vermieter hier an dieser Beweisführung, so dass in der Folge eine „normale“ Vermietung mit dem in Deutschland sehr hohen Mieterschutz vorliegt.

Kein Kündigungsschutz

„Mit der Möblierung kann ich jederzeit kündigen.“: Liegt kein „echter“ vorübergehender Gebrauch (s.o.) vor, so kann der Vermieter ein unbefristetes Mietverhältnis nur dann kündigen, wenn er ein „berechtigtes Interesse“ an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 BGB). Der häufigste Grund ist der Eigenbedarf, also wenn der Vermieter den Wohnraum für sich oder seine nahen Angehörigen selbst benötigt. Eine Möblierung ändert hieran nichts. Es gibt lediglich eine kleine Ausnahme, wenn es sich bei dem Wohnraum um ein möbliertes Zimmer handelt, das sich in den Räumen des Vermieters befindet; mithin muss der Mieter einen gemeinsamen Haushalt mit dem Vermieter (Teilen von Bad, Küche, Fluren etc.) führen. Dieser Fall liegt aber nur äußerst selten vor. Das Vorhalten eines Zimmers für den Vermieter ist hierfür nicht ausreichend.

Befristungsgrund

„Mit der Möblierung kann ich das Mietverhältnis befristen und danach neu vermieten, wenn mir der Mieter nicht gefällt.“: Seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 ist eine Befristung nur noch unter den Voraussetzungen des § 575 BGB (sog. Zeitmietvertrag) möglich. Hierin sind drei Fälle geregelt: Eigenbedarf, Abriss/grundlegende Sanierung, Notwendigkeit der Wohnung für einen zum Dienst Verpflichteten (z.B. für einen Hausmeister). Wie unschwer zu erkennen ist, ändert also eine Möblierung nichts. Wird im Mietvertrag vereinbart, dass dieser nur für eine bestimmte Dauer gilt, ohne dass eine der drei vorgenannten Begründungen genannt wird und tatsächlich vorliegt, ist die Befristung unwirksam und der Mieter kann verlangen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer fortgeführt wird.

Mietspiegel und Mietpreisbremse gelten nicht

„Damit heble ich den unrealistischen Mietspiegel und die Mietpreisbremse aus.“: Das Gesetz unterscheidet auch bei der Mietpreisbremse (§ 556 ff. BGB) nicht zwischen möbliert oder unmöbliert. Damit gilt sie also grundsätzlich für sämtlichen Wohnraum. Das bedeutet der Mietpreis darf bei Neuvermietung – kurz dargestellt – die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10%

bzw. die Vor-Miete nicht übersteigen, sofern diese bereits höher war. Ermittelt wird die ortsübliche Vergleichsmiete regelmäßig über „amtliche“, zumeist qualifizierte Mietspiegel wie er in München besteht. Zwar ist richtig, dass die meisten und so auch der Mietspiegel München auf möblierten Wohnraum „nicht unmittelbar anwendbar“ ist (§ 7 des Mietspiegels für München 2025). Mittelbar findet er aber eben doch Anwendung. Der Mietspiegel ist dann als Basis für die unmöblierte Wohnung zu nutzen, zu dem ein Möblierungszuschlag hinzugerechnet werden darf. Für die Frage, wie dieser berechnet wird, gibt es bereits richtungsweisende Urteile: Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 21.3.03 – 63 S 365/01 beispielsweise entschieden, dass ein Möblierungszuschlag von 2% pro Monat gerechnet vom Zeitwert (!) der Möbel aufgeschlagen werden darf. Wenn die Wohnung – wie so häufig – mit ausrangierten, alten Möbeln von der Großmutter bestückt wird, ist der Zeitwert i.d.R. sehr niedrig, wenn nicht sogar auf null zu reduzieren, so dass es bei den Mietspiegel-Werten bleibt. Lediglich die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird durch die Möblierung und den Möblierungszuschlag, der i.d.R. in den im Vertrag ausgewiesenen Mietpreis integriert ist, verschleiert, so dass dem Mieter die Geltendmachung seiner Rechte erschwert wird. Anzuwenden sind diese Vorschriften aber dennoch und es kommt letztlich auf die Hartnäckigkeit des Mieters an, wie sehr ihm daran liegt, seine Rechte durchzusetzen.

Vermietung nur an Studenten

„Ich vermiete nur noch an Studenten, weil die keinen Kündigungsschutz haben.“: Zwar gibt es in § 549 BGB auch eine Ausnahme für Studentenwohnheime. Wird aber ausschließlich an Studenten vermietet, wird die Wohnung/das Haus unter rechtlichen Gesichtspunkten nicht zum Studentenwohnheim. Diese Eigenschaft ist an die baurechtliche Genehmigung gekoppelt. Insofern bleibt es auch bei der Vermietung an Studenten bei einer „normalen“ Vermietung mit entsprechend hohem Mieterschutz. Die Vermietung etwa zu Studienzwecken stellt auch keinen Beweis für eine Kurzfristigkeit (vorübergehender Gebrauch) dar (vgl. AG Kreuzberg vom 15.3.2024 – 14 C 336/23).

Betretungsrecht und erhöhte Instandhaltungspflicht

„Mit der Möblierung steht mir ein regelmäßiges Besichtigungsrecht zu.“: Auch diese Aussage entbehrt jeder Grundlage. Der Vermieter hat keinen gesetzlichen Anspruch darauf, die Mieträume zu betreten. Nach der Rechtsprechung hat der Vermieter aber ein Recht zur Besichtigung der Mieträume, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht. Das ist beispielsweise bei Verkauf, nach Kündigung mit Mietinteressenten oder zur Mangelbeseitigung der Fall. Lediglich alle 5 Jahre räumt das AG München (Endurteil vom 08.01.2016 – 461 C 19626/15) dem Vermieter ein anlassloses Besichtigungsrecht ein. Dies stellt – so das Amtsgericht keine Routinekontrolle dar, sondern dient der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wohnung, damit der Vermieter seiner Erhaltungspflicht hinreichend nachkommen kann. Werden Möbel mitvermietet, erstreckt sich die vermietenseitige Instandhaltungspflicht auch auf die Einrichtungsgegenstände. Insofern kann also – ironischerweise – die deutlich erweiterte Pflicht zur Instandhaltung zu häufigeren Besuchen bei dem Mieter führen – nämlich immer dann, wenn ein Mangel an der Einrichtung vorliegt, den der Mieter gemeldet und der Vermieter zu beseitigen hat. Per se gibt die Möblierung aber kein erweitertes Recht zum Betreten der Mietwohnung.

Mr. Lodge und ähnliche Portale

„Mr. Lodge machts doch auch so; die sind bestimmt juristisch bestens beraten und eine solche Vermietung muss aus rechtlicher Sicht problemlos möglich sein.“: Hier lautet die Antwort: „Es kommt drauf an“. Wie schon erwähnt, muss der Wunsch der Kurzzeitanmietung mit entsprechender Begründung aus der Mietersphäre herrühren. Die typische Kundschaft derartiger Portale liegt meist bei berufstätigen Personen, die etwa für ein Projekt eine kurzfristige Bleibe suchen. Natürlich suchen derartige Kunden i.d.R. möblierten Wohnraum, in den sie sozusagen nur ihre Klamotten mitbringen müssen. Es besteht aber kein kausaler Zusammenhang zwischen den rechtlichen Begebenheiten und der Möblierung. Die Portale treten meist ohnehin nur als Vermittler auf. Der Mietvertrag kommt also zwischen den Kunden untereinander zustande. Die allermeisten Mietverhältnisse laufen hier auch problemlos nach den vereinbarten Regeln ab. Oftmals vermag hier sogar ein echter vorübergehender Gebrauch vorliegen. Ob im Einzelnen die Klauseln aber wirklich wirksam vereinbart waren, kommt häufig gar nicht zum Vorschein, da sich die Parteien einfach daranhalten – frei nach dem Prinzip „Wo kein Kläger, da kein Richter“. Letztlich kann aber keine pauschale Antwort gegeben werden und es muss – wie in der Juristerei immer – jeder Einzelfall geprüft werden; die Beweislast liegt aber regelmäßig beim Vermieter.

Internet ganz anders..."



BGH zur Eigenbedarfskündigung

Zweckentfremdung und steuerliche Aspekte

Abschließend sollte nicht unerwähnt bleiben, dass es in vielen Gemeinden und Städten sog. Zweckentfremdungssatzungen gibt. In München darf eine Wohnung beispielsweise nur maximal acht Wochen pro Jahr als Ferienwohnung genutzt werden. Auch kann eine Aneinanderreihung kurzzeitiger Vermietungen steuerlich dazu führen, dass es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt und dementsprechend Umsatzsteuer abgeführt werden muss.

Fazit: Aufgrund der rechtlichen Fallstricke und der erhöhten Instandhaltungspflicht für Vermieter ist von der Möblierung und von (unwirksamen) Befristungen oder ähnlichen „Geschäftsmodellen“ abzuraten. Letztlich ist es nur der Versuch die Vorschriften zu umgehen, was – je nach Hartnäckigkeit und Charakter des Mieters – auch ins Negative umschlagen kann. So haben wir in der Beratung regelmäßig Fälle, in denen der Mieter „all inclusive“ wohnt; mithin also Internet, Strom und Betriebskosten im Mietpreis inkludiert sind, die Befristung unwirksam ist und der Mieter durch die laufend steigenden Kosten dem Vermieter langfristig auf der Tasche liegt, da eine Kündigung auch nicht möglich ist. Nachträglich an solchen Vertragsstrukturen etwas zu ändern, ist mit Ausnahme der Heizkosten nur im Einvernehmen mit dem Mieter möglich, was gewiefte Mieter oder Mietervereine meist ablehnen.

Der Vermieter kann eine Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt. Bei der Kündigung muss der Vermieter die gesetzliche Kündigungsfrist einhalten, die - abhängig von der Mietdauer - zwischen 3 und 9 Monate beträgt. Handelt es sich bei der Wohnung um eine sog. umgewandelte Wohnung, d.h. um eine Wohnung z.B. in einem Mehrfamilien- / Mietshaus, das nach Überlassung an den Mieter in Eigentumswohnungen aufgeteilt worden ist, besteht eine zusätzliche Kündigungssperrfrist, wenn die Wohnung im Gebiet einer Sperrfristverordnung des jeweiligen Bundeslandes liegt. Danach kann eine Kündigungssperrfrist von bis zu 10 Jahren bestehen wie z.B. im Gebiet der Landeshauptstadt München. Diese beginnt grundsätzlich mit der Grundbucheintragung des ersten Käufers der Wohnung nach der Umwandlung zu laufen. Nach einem neuen Urteil des BGH gilt dies allerdings nicht, wenn es sich bei dem Käufer um einen Investor handelt.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte eine GmbH & Co. KG im Jahr 2011 das im Stadtgebiet München gelegene Haus gekauft und ein Jahr später in Eigentumswohnungen umgewandelt. Der jetzige Eigentümer und Vermieter hatte es 2016 von der GmbH & Co KG erworben und wurde im März 2017 in das Grundbuch eingetragen. 2022 kündigte er wegen Eigenbedarfs zum 31.03.2023. Amts- und Landgericht hielten die Kündigung wegen Eigenbedarfs zum 31.03.2023 wegen der noch laufenden Sperrfrist für unwirksam. Der BGH bestätigte diese Auffassung der Münchner Gerichte. Danach ist eine Kündigung erst zu Ende März 2027, d.h. 10 Jahre nach der Grundbucheintragung des jetzigen Eigentümers zulässig. Grundsätzlich gilt - so der BGH - dass die Kündigungssperrfrist nach der ersten Veräußerung nur dann ausgelöst wird, wenn die Reihenfolge Vermietung, Umwandlung, Veräußerung eingehalten wird. Lediglich bei Veräußerung (vor der Umwandlung) an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) hat der Gesetzgeber mit der am 01.05.2013 in Kraft getretenen Neufassung des § 577a BGB regeln wollen, dass in diesem Fall eine Kündigungssperrfrist zu laufen beginnt, weil nach der Rechtsprechung des BGH die GbR auch zugunsten eines Gesellschafters wegen Eigenbedarfs kündigen kann und der Mieter vor Kündigungen nach dem sog. „Münchner Modell“ geschützt werden soll. Anders ist die Rechtslage – wie vorliegend - bei Veräußerung an eine Personenhandelsgesellschaft (z.B. GmbH & Co KG). Hier wird die in § 577a BGB geregelte Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen nicht ausgelöst (BGH, Urteil v. 06.08.2025, VIII ZR 161/24, MDR 2025, S. 1194).