

Möblierter Wohnraum auf Zeit Schlupflöcher der Mietpreisbremse?

Gerade in Ballungsgebieten und Großstädten, wie beispielsweise Frankfurt, Berlin und München, ist Wohnraum knapp und teuer. Seit einiger Zeit steigt in diesen Städten auf dem Wohnungsmarkt der Anteil der Wohnungen, die für eine vorübergehende Zeit und möbliert angeboten werden. Was ist der Hintergrund hierfür?

Seit einigen Jahren gilt die Mietpreisbremse in vielen Ballungsgebieten und Städten. Die Mietpreisbremse wurde ins Leben gerufen als Mittel, um gegen überhöhte Mieten vorzugehen und bezahlbaren Wohnraum auch in Ballungsgebieten und Großstädten zu ermöglichen. In den letzten Jahren hat sich jedoch ein Trend dahingehend gezeigt, dass immer mehr Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch und möbliert angeboten werden. Es zeigt sich ebenfalls, dass die Mieten, die für diese Wohnungen verlangt werden, deutlich höher ausfallen als die Mieten für unmöblierten Wohnraum, der auf unbestimmte Zeit vermietet wird. Eine kürzlich erschienene Auswertung von Online-Inseraten hat ergeben, dass in den fünf größten deutschen Städten beinahe jedes dritte Angebot auf dem Immobilienmarkt möblierten und zeitweise zu vermietenden Wohnraum anpreist. Die Mieten, die hierfür aufgerufen werden, liegen bis zu 10,00 € pro m² über denen der „regulären“ Wohnungen.

§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB regelt, welcher Wohnraum von dem weitreichenden Schutz des Wohnraummietrechts und insbesondere auch von dem Schutz der Mietpreisbremse ausgenommen ist. Dort ist festgehalten, dass die Mietpreisbremse nicht auf Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, Anwendung finden. Dies ist der Grund dafür, dass zunehmend Wohnungen nur für eine vorübergehende Zeit vermietet werden. Die Mietpreisbremse muss in diesen Fällen nicht beachtet werden. Dies stellt jedoch zahlreiche Mieter, die in Ballungsgebieten oder Großstädten auf Wohnungssuche sind und ohnehin einen sehr angespannten Wohnungsmarkt vorfinden, vor die Situation die Wohnung nur zu einem vorübergehenden Gebrauch anmieten zu können und zudem eine überdurchschnittlich hohe Miete zahlen zu müssen.

Der Grund für die Vermietung von möbliertem Wohnraum ist ähnlich. Zwar findet § 556 d BGB, die sogenannte Mietpreisbremse, grundsätzlich Anwendung. Gleichwohl ist es möglich im Rahmen der Miete einen sogenannten Möblierungszuschlag einzupreisen. Dieser Möblierungszuschlag muss nicht offen angegeben werden und wird in der Regel intransparent in die Nettomiete mit eingepreist. Dies macht es Mietern äußerst schwierig nachvollziehen zu können, wie hoch die eigentliche Nettomiete ist, um gegebenenfalls überprüfen zu können, inwiefern die Mietpreisbremse eingehalten wurde oder nicht.

„Mieter kämpfen zum jetzigen Zeitpunkt nicht nur mit enorm gestiegenen Lebenshaltungskosten und somit auch gestiegenen Betriebskosten. Auch die Mieten steigen immer weiter. Aufgrund dessen ist die Entwicklung bezüglich möbliertem und zum vorübergehenden Gebrauch vermieteten Wohnraum äußerst bedenklich. Hier besteht sofortiger Handlungsbedarf seitens der Politik. Diese „Schlupflöcher“ müssen sofort geschlossen werden“ mahnt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „Ein Möblierungszuschlag auf die Nettomiete muss transparent ausgewiesen werden. Dieser muss sich selbstverständlich am Zeitwert der tatsächlich zur Verfügung gestellten Möbel orientieren. Nur so kann die Miete transparent nachprüfbar sein und der Mieter im Zweifelsfall in der Lage sein, gegen einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorzugehen.“

Sollten Sie Rückfragen hinsichtlich der in Ihrem Mietvertrag vereinbarten Miethöhe der Mietpreisbremse oder aber auch zu einem eventuell möbliert vermieteten Wohnraum haben, können Sie sich selbstverständlich an die Mietrechtsexperten des Mieterschutzbund e. V. wenden.

3.790 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 58.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Dorsten, Herne und Wuppertal.