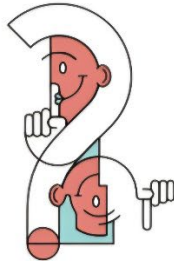


DARF MAN DAS?



Zuschlag verlangen

Möblierte Wohnungen
sind oft eine Kostenfalle.
Wie der Gesetzgeber
Mieter davor schützen will.

Für manche ist es praktisch, wenn die neue Wohnung bezugsfertig übergeben wird und vom Wasserkocher bis zum Schlafsofa bereits alles vorhanden ist. Für so eine voll ausgestattete Wohnung müssen Mieter jedoch deutlich mehr bezahlen als für ein unmöbliertes Apartment. Viele Vermieter weisen den Zuschlag für die Einrichtung nicht gesondert aus. Daher ist schwer nachzuvollziehen, welcher Anteil der Kaltmiete auf Tisch, Bett und Schrank entfällt.

Doch wie hoch darf der Zuschlag sein? Gerichte haben darüber schon oft geurteilt. „Als zulässig erachtet werden zwei Prozent des Zeitwerts der Möbel“, sagt Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Beträgt der aktuelle Wert der Möbel etwa 5000 Euro, kann der Vermieter zwei Prozent davon, also 100 Euro, für den Möblierungszuschlag ansetzen.

Nur wenn eine komplette Ausstattung mit Möbeln und Hausrat wie Besteck, Geschirr und Bettwäsche vorhanden ist, darf der Vermieter einen Zuschlag für Vollmöblierung verlangen. „Ein Bett und ein Schrank gelten noch nicht als Vollmöblierung“, sagt Hopfensperger. Kommt es zu Streit zwischen Mietern und Vermietern, schauen sich Gerichte die Situation genau an. „Entscheidend für eine Vollmöblierung ist, dass der Mieter nur mit seinen persönlichen Gegenständen anreisen muss“, so der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Die Mietpreisbremse gilt auch für möblierten Wohnraum. Mieter können mithilfe des örtlichen Mietspiegels die Kaltmiete berechnen und mit ihrem Mietpreis vergleichen. Liegt er mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, muss der Vermieter zu viel gezahlte Miete zurückzahlen. Ein Möblierungszuschlag macht die Berechnung allerdings unübersichtlicher.

Nach dem Gesetzentwurf zur geplanten Mietrechtsreform sollen Vermieter daher künftig den Zuschlag gesondert ausweisen müssen. Verschweigt der Vermieter die Höhe des Zuschlags, soll die Wohnung für mindestens zwei Jahre als unmöbliert vermietet gelten. Der Mieter muss dann nur die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete – ohne Möblierungszuschlag – bezahlen. „Für Vermieter werden die Regelungen künftig aufwendiger“, sagt Hopfensperger. Mieter können dann jedoch viel leichter feststellen, ob der Aufschlag für die Ausstattung angemessen ist.

Zudem sieht der Gesetzentwurf eine Höchstgrenze von maximal einem Prozent des Zeitwerts pro Monat vor. Kosten die Möbel aktuell 5000 Euro, darf der Vermieter nicht wie bisher 100 Euro, sondern nur noch einen Aufschlag von 50 Euro verlangen. **Katharina Wetzel**