

Wie viel Flexibilität das Mietrecht noch erlaubt

Möbliertes Wohnen steht unter Druck

Mikrowohnungen sind bei vielen Anlegern beliebt — nicht zuletzt, weil sie besonders von neuen Steuervergünstigungen profitieren. Wenn sie möbliert und zeitlich begrenzt vermietet werden, fallen sie nicht unter die Mietpreisbremse. Das führt zu teils hohen Mieten. Die Politik hat sie deshalb im Visier. Was Makler und Verwalter für die Beratung ihrer Vermieter und Anleger wissen sollten.

Von RA Kai-Peter Breiholdt

Mikrowohnungen, die in der Regel zwischen 20 und 40 Quadratmeter groß sind, gehören zu den bevorzugten Anlageobjekten vieler Immobilieninvestoren. Aufgrund der geringen Größe sind die Kaufpreise vergleichsweise niedrig. Besonders in Groß- und Universitätsstädten mit angespannten Wohnungsmärkten boomen möblierte Mikro-Apartments. Studierende, Berufseinsteiger, aber auch Projektbeschäftigte, die schnell eine Bleibe benötigen oder nur für einige Monate in der Stadt leben, bilden die wichtigsten Nutzergruppen. Die Immobilienforschungsunternehmen Bulwiengesa hat in seinem „Marktreport Micro-Living“ ermittelt, dass die Auslastung der Wohnungen im Jahr 2024 bei 95 Prozent lag.

In der Regel übernehmen spezialisierte Vermietungsagenturen oder Betreiberfirmen die Vermietung für die Eigentümer. Die Betriebsgebühr liegt bei monatlich etwa 90 Euro pro Wohnung. Diese Ausgabe schmälert zwar die Rendite der Vermieter, doch je nach Betreibervertrag bietet das Modell wichtige Sicherheiten: So erhalten Eigentümer unter Umständen auch dann eine Mietzahlung, wenn das Apartment vorübergehend leer steht oder renoviert wird — Stichwort Mietgarantie.

Zudem profitiert dieser Immobilientyp besonders von der neuen Steuervergünstigung durch die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung (AfA) und deren Anhebung von drei auf fünf Prozent. Mikrowohnungen verfügen im Verhältnis zum Kaufpreis über einen anteilig geringen Grundstücksanteil. Da der Grundstücksanteil bei der steuerlichen Abschreibung unberücksichtigt bleibt, kann

ein vergleichsweise hoher Anteil des Kaufpreises steuerlich geltend gemacht werden.

Hinzu kommt: Bei Beachtung aller einschlägigen Vorschriften ist es möglich, Pauschal- oder All-in-Mieten zu verlangen. So sparen Vermieter aufwändige Nebenkostenabrechnungen. Der Mieter zahlt für Wohnung, Energie, Möbel, Hausmeisterservice und ähnliche Leistungen einen festen Betrag.

Höhere Miete nur bei temporärer Vermietung zulässig

Der größte Vorteil aus Sicht von Investoren liegt darin, dass möblierte Wohnungen zumeist als „vorübergehendes Wohnen“ ausgewiesen werden. Damit fallen sie nicht unter den Schutz des sozialen Mietrechts (§ 549 Absatz 2 Nr. 1 BGB). Das bedeutet: Der Mietvertrag ist befristet, und die Miete kann nach freiem Ermessen festgelegt werden. Sie unterliegt nicht der Mietpreisbremse.

Aber Vorsicht: Diese Ausnahmeregel gilt nicht bei regulären Mietverhältnissen, bei denen eine Wohnung lediglich möbliert angeboten wird. In diesen Fällen greift die Mietpreisbremse sehr wohl. Lediglich ein Möblierungszuschlag ist zulässig. Die Unterscheidung ist entscheidend. Allerdings ist die Berechnung dieses Zuschlags gesetzlich nicht geregelt. Es gibt jedoch zwei in der Praxis verwendete Modelle — das Hamburger und das Berliner Modell. In Hamburg wird der Möblierungszuschlag anhand der Verzinsung der Anschaffungskosten und der Abschreibung der Einrichtungsgegenstände entsprechend ihrer

üblichen wirtschaftlichen Abnutzungszeit ermittelt. In Berlin wird von einem monatlichen Möblierungszuschlag in Höhe von zwei Prozent des Zeitwertes der Möbel ausgegangen. Die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin ist von dieser Auffassung allerdings kürzlich abgewichen: Möblierte Wohnungen bildeten in Berlin einen eigenen Teilmarkt mit eigenen Miethöhen. Auf deren Berechnung sei der Berliner Mietspiegel nicht anwendbar. Stattdessen müsse die zulässige Miete auf Grundlage eines Sachverständigen-gutachtens ermittelt werden (LG Berlin vom 13. September 2023, 67 S 51/22).

Wachsende Zahl möblierter Kleinwohnungen und steigende Mieten

Unabhängig von der Frage, ob befristet vermietet wird oder nicht: In den vergangenen Jahren ist die Zahl möblierter Kleinwohnungen deutlich gestiegen — sowohl bei privaten Vermietern als auch bei professionellen Anbietern, die ganze Mikro-Apartmenthäuser betreiben. Die Quadratmetermieten in Städten wie Frankfurt am Main, München oder Berlin liegen meist zwischen 30 und 50 Euro.

Inzwischen wollen immer mehr Städte und auch die Bundespolitik regulierend eingreifen. Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung heißt es: „In angespannten Wohnungsmärkten werden (...) möblierte und Kurzzeitvermietungen einer erweiterten Regulierung unterworfen.“ In Berlin werden inzwischen konkrete Maßnahmen ergriffen. Im Bezirk Neukölln soll gegen die befristete Vermietung möblierter Wohnungen vorgegangen werden. In Milieuschutzgebieten sei das — so die

Rechtsexperten des Bezirksamts — nicht zulässig. Schließlich handele es sich um eine antragspflichtige Nutzungsänderung. Man sei zuversichtlich, dass die neue Verwaltungspraxis einer gerichtlichen Überprüfung standhält, erklärte der zuständige Bezirksstadtrat Anfang Mai.

Auch die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg haben im vergangenen Jahr angekündigt, diese Art der Vermietung in Milieuschutzgebieten zu untersagen. Es ist allerdings fraglich, ob der Staat mit Mitteln des öffentlichen Baurechts in zivilrechtliche Mietverhältnisse eingreifen darf. Das Land Berlin hat in diesem Zusammenhang bereits Erfahrungen gesammelt: Im Jahr 2004 entschied das Obergericht Berlin-Brandenburg, dass die Bezirke nicht berechtigt sind, im Rahmen der Genehmigungserteilung in Milieuschutzgebieten Mietobergrenzen festzulegen (OVG Berlin, Az. OVG 2 B 3.02 vom 10. Juni 2004; GE 2004, 1100).

Wann gilt eine Vermietung als vorübergehend?

In der Praxis führt die Frage, wann ein „vorübergehender Gebrauch“ im Sinne des Gesetzes vorliegt, immer wieder zu Streit. Die Rechtsprechung fordert, dass ein „vorübergehender Sonderbedarf“ gedeckt werden muss. Auch die zulässige Dauer eines solchen Mietverhältnisses ist gesetzlich nicht eindeutig geregelt. Allgemein wird ein Zeitraum von bis zu sechs Monaten als rechtlich unbedenklich angesehen. Neben der Dauer ist auch der Vertragszweck entscheidend. Er sollte unbedingt im Mietvertrag festgehalten werden. Beispiele hierfür sind eine Gastprofessur, ein Praktikum, Projektarbeit oder ein Auslandssemester. Unter bestimmten Umständen kann auch bei einer Vermietung über einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten von einem vorübergehenden Mietverhältnis ausgegangen werden. Für solche zeitlich befristeten Vermietungen können handelsübliche Mietverträge genutzt werden, die entsprechend angepasst werden — etwa hinsichtlich der Pauschalmiete oder der Laufzeit.

Nicht alle Vermieter beziehungsweise Agenturen halten sich an diese Regeln — sei es aus Unkenntnis oder bewusst. Häufig werden Mietverträge mit einer Laufzeit von zwölf Monaten abgeschlos-

sen und jährlich verlängert (sogenannte Kettenmietverträge). Dies verstößt gegen die gesetzlichen Vorgaben. Mieter können in solchen Fällen Klage erheben, um gerichtlich feststellen zu lassen, dass ihr Mietvertrag unbefristet fortgilt. Außerdem muss die Miete unter Umständen deutlich gesenkt werden, und für die Zukunft sind dann Nebenkostenabrechnungen zu erstellen.

Pauschale Nebenkosten nur unter bestimmten Voraussetzungen

Bei der Pauschalierung von Nebenkosten gibt es rechtliche Vorgaben. Grundsätzlich dürfen bei Mietwohnungen nur kalte Betriebskosten pauschal abgerechnet werden. Heizungs- und Warmwasserkosten müssen erfasst und verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Die Heizkostenverordnung sieht jedoch einige Ausnahmen vor — etwa bei studentischem Wohnen oder häufigem Mieterwechsel, der eine verbrauchsabhängige Abrechnung unzumutbar macht. Außerdem können sogenannte Globalmieten vereinbart werden, wenn es sich um besonders energieeffiziente Gebäude handelt oder wenn diese zu mindestens 51 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. ■



Kai-Peter Breiholdt

ist Rechtsanwalt und Partner bei Breiholdt & Partner Rechtsanwälte mbB in Berlin. Er ist Ombudsmann in der gemeinsamen Schlichtungsstelle von IVD und VPB.
www.breiholdt-legal.de

www.heizungsplakette.de

Alle Infos zur Heizung an einem Ort

HEIZUNGSPLAKETTE

für die

Ölheizung

Bezeichnung der Heizung
in der Immobilie:



**Für Immobilienmakler und
Eigentümer unter**

www.heizungsplakette.de