

<h1>Frank Hartmann</h1> <p>Rechtsanwalt</p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p>www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p>Rechtsanwältin</p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
	<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>	

Besonderheiten bei der Vermietung möblierter Wohnungen

Möblierte Wohnungen und Zimmer sind besonders bei Mietern beliebt, die nur für kurze Zeit in einer Stadt arbeiten und leben möchten, wie Monteure oder Studenten.

Damit eine Wohnung als möbliert gewertet werden kann, muss sie mit mehr ausgestattet sein als nur mit einer Einbauküche, einem Bett und einem Sofa. Es gibt zwar keine gesetzliche Regelung, welche Einrichtungsgegenstände vorhanden sein müssen.

Nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB hat der Vermieter den möblierten Wohnraum aberüberwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten. Von einer überwiegenden Ausstattung kann ausgegangen werden, wenn der Vermieter mehr als die Hälfte der für eine Haushaltsführung erforderlichen Einrichtungsgegenstände stellt. Zur wesentlichen Grundausstattung gehören Einbauküche mit Elektrogeräten, Betten, Schränke, Regale und Kommoden, Ess- und Schreibtische mit Stühlen, Sofa und Sessel, Garderobe, Waschmaschine und/oder Trockner, TV, Lampen, Gardinen und Teppiche.

Im Mietvertrag muss ausdrücklich vereinbart sein, dass die Wohnung möbliert vermietet wird.

Die Mietdauer möblierter Wohnungen ist in der Regel kürzer, weil ihre Mieter häufiger wechseln. Allerdings behandeln Menschen Mietmobiliar in der Regel weniger pfleglich als eigene Möbel. Dadurch weisen Einrichtungsgegenstände stärkere Gebrauchs- und Abnutzungsspuren auf als bei langfristigen Mietverhältnissen.

Vermieter dürfen bei der Miete einen Möblierungszuschlag verlangen, da die Möblierung den Nutzwert einer Wohnung erhöht. Der Vermieter darf den Zuschlag auf die sonst maximal zulässige ortsübliche Vergleichsmiete aufschlagen.

Vermieter sind gesetzlich für die Instandhaltung der Wohnung – und bei möblierten Wohnungen auch für den vertragsgemäßen Zustand aller angemieteten Möbel – verantwortlich.

Vermieter möblierter Wohnungen sind daher verpflichtet, mangelhafte oder defekte Gegenstände instand zu setzen. Für Schäden an Einrichtungsgegenständen, die durch eine normale Nutzung entstanden sind, müssen Mieter also nicht aufkommen.

Mieter müssen für Reparaturen oder Ersatz nur dann aufkommen, wenn die angemieteten Gegenstände vorsätzlich oder fahrlässig beschädigt wurden.

Vermieter können keinen Schadensersatz für Beschädigungen vom Mieter verlangen, die bereits vor dessen Einzug bestanden. Dass der Schaden schon bei Übernahme der Einrichtung bestand, muss wiederum der Mieter beweisen. Aus diesen Gründen sollten Vermieter und Mieter bei der Übergabe der möblierten Wohnung ein Übergabeprotokoll erstellen, in der alle angemieteten Einrichtungsgegenstände und deren jeweiliger Zustand festgehalten werden. Zur Dokumentation sollten Mieter Fotos machen.