

18. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)**

vom 07. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Oktober 2020)

zum Thema:

**Möbliertes Wohnen auf Zeit**

und **Antwort** vom 26. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Okt. 2020)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25186  
vom 07. Oktober 2020  
über Möbliertes Wohnen auf Zeit

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Unter welchen Voraussetzungen (Verwendungszweck und Befristungsgrund) dürfen befristete Mietverträge für möblierte Apartments abgeschlossen werden?

Antwort zu 1:

Für Mietverhältnisse über Wohnraum enthält § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) die Regelungen für Zeitmietverträge. Ein Mietverhältnis kann danach auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermietende nach Ablauf der Mietzeit

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes nutzen will,
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will

und der Vermietende dem Mieterhaushalt den Grund der Befristung bei Vertragsabschluss mitteilt. Andernfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Die auf Wohnraummietverhältnisse anwendbaren Vorschriften regelt § 549 BGB. Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, über die Mieterhöhung und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohneigentum gelten unter anderem nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.

Für Mietverhältnisse über Gewerberäume gelten die vorgenannten Regelungen nicht. Die Möblierung von Wohnraum ändert nichts an der mietrechtlichen Bewertung.

Frage 2:

Ist eine Befristung ohne Nennung eines Befristungsgrundes zulässig und was ergibt sich, wenn im Mietvertrag kein Grund für die Befristung angegeben wird? Welche Befristungsgründe, wie zum Beispiel die Angabe „zum vorübergehenden Gebrauch“, bieten Mieter\*innen, die dagegen vorgehen, eine große Chance auf Entfristung (vgl. <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1020/inhalt1020.htm>)? Welches sind die häufigsten Gründe, die für eine Befristung angegeben werden?

Antwort zu 2:

Teilt der Vermietende gemäß § 575 Absatz 1 BGB bei Zeitmietverträgen dem Mieterhaushalt den Grund der Befristung bei Vertragsabschluss nicht schriftlich mit, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, gelten gemäß § 549 Absatz 2 BGB viele mieterschützende Regelungen des BGB nicht. Eine Benennung oder Begründung der Vermietung des Wohnraumes zum vorübergehenden Gebrauch gegenüber dem Mieterhaushalt ist nach § 549 BGB nicht vorgesehen. Eine Vermietung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, nur um die mieterschützenden Regelungen des BGB zu umgehen, ist nach der einschlägigen Rechtsprechung unzulässig. Wird Wohnraum entgegen der gesetzlichen Bestimmungen befristet vermietet, können Mieterhaushalte ihre privatrechtlichen Ansprüche auf einen unbefristeten Mietvertrag durchsetzen. Im Streit zwischen den Mietvertragsparteien entscheiden die ordentlichen Gerichte abschließend. Zivilrechtliche Mietverträge werden vom Senat nicht erfasst, daher sind die häufigsten Gründe, die für eine Befristung angegeben werden, nicht bekannt.

Frage 3:

In welchen Fällen liegt Zweckentfremdung von Wohnraum vor?

Antwort zu 3:

Eine Zweckentfremdung im Sinne des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes liegt unter anderem vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird.

Frage 4:

Wann ist die befristete möblierte Vermietung legal?

Antwort zu 4:

Eine befristete möblierte Vermietung ist nur dann zulässig, wenn sie unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen erfolgt, insbesondere unter Beachtung der mietrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuch sowie des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.

Frage 5:

Gilt bei der Vermietung möblierter Apartments auf Zeit das Wohnmietrecht oder das „Gewerbemietrecht“? Wie wird dies ggf. abgegrenzt?

Antwort zu 5:

Das Wohnraummietrecht kommt auch zur Anwendung bei der Vermietung von Wohnraum mit Zeitmietvertrag (§ 575 BGB) und bei Mietverhältnissen über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird (§ 549 Absatz 2 BGB). § 549 Absatz 2 BGB regelt allerdings, welche Vorschriften des Wohnraummietrechts bei Mietverhältnissen über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, nicht Anwendung

finden. Das Gewerbemietrecht kommt regelmäßig bei Gewerberäumen zur Anwendung und wenn kein Mietverhältnis über den Wohnraum durch den Vertrag begründet wird (zum Beispiel bei Verträgen des Vermietenden mit einem sozialen Träger).

Frage 6:

Gilt bei der möblierten Vermietung auf Zeit die Mietpreisbremse?

Antwort zu 6:

Bei Zeitmietverträgen gemäß § 575 BGB kommen die Vorschriften über die Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g BGB), also die sogenannte Mietpreisbremse, zur Anwendung. Bei Mietverhältnissen über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird, kommt gemäß § 549 Absatz 2 BGB die sogenannte Mietpreisbremse nicht zur Anwendung. Im Gewerbemietrecht ist die sogenannte Mietpreisbremse ebenfalls nicht zu beachten.

Frage 7:

Gilt bei der möblierten Vermietung auf Zeit der Mietendeckel? Dürfen Zuschläge für möblierte Apartments vereinbart werden und dürfen zusätzliche Dienstleistungen vertraglich vereinbart und in Rechnung gestellt oder Gebühren für weitere Dienstleistungen erhoben werden?

Antwort zu 7:

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), gilt auch für Vermietung von möbliertem Wohnraum. Miete im Sinne dieses Gesetzes ist danach die Nettokaltmiete einschließlich aller etwaigen Zuschläge. Falls nicht zusätzlich außerhalb des Mietvertrages Nutzungsvereinbarungen über vom Vermietenden bereitgestellte Sachen (z.B. Nutzungsvereinbarung über einen Parkplatz) getroffen wurden, umfasst die Nettokaltmiete im Sinne dieses Gesetzes die Gebrauchsüberlassung sämtlicher vom Vermieter gestellten Gegenstände.

Frage 8:

Ist dem Senat bekannt, wie viele befristete Mietverhältnisse für möblierte Apartments in Berlin existieren und wer sind die Hauptanbieter?

Antwort zu 8:

Nein.

Frage 9:

Mit welchen Mitteln wird der Senat ab dem 23.11.20 gezielt gegen überhöhte Mieten bei möblierten Apartments vorgehen? Müssen Vermieter wie die Heimstaden, die aktuell eine große Zahl möblierter Apartments kauft, oder die Berlinovo in ihrem Bestand an möblierten Apartments mit drastischen Mietabsenkungen rechnen?

Antwort zu 9:

Ab dem 23.11.2020 sind überhöhte Mieten im Sinne des MietenWoG Bln bei Wohnraum seitens der Berliner Vermietenden abzusenken. Bei Hinweisen, wie Anzeigen von Mieterhaushalten, kann die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gegen überhöhte Mieten bei Wohnraum vorgehen. Ob einzelne Vermietende mit „drastischen“ Mietabsenkungen rechnen müssen, hängt dabei von der aktuellen Miethöhe ab. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird ab dem 23.11.20 mit neu

eingestelltem Personal gegen überhöhte Mieten vorgehen.

Berlin, den 26.10.2020

In Vertretung

Wenke Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen