

## 2. Übung zur Mieterhöhung im preisfreien Wohnraum

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Mietpreisrecht. Sofern nicht eine konkrete Aufgabe angegeben wird, berechnen Sie bitte den Mieterhöhungsbetrag.

Hilfsmittel: BGB, Mietspiegel, Taschenrechner

Nr.: 10-20-016

### Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf [www.immothek24.de](http://www.immothek24.de) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).

### 1. Aufgabe

Die Wohnung, die 1985 fertiggestellt wurde, ist 45 m<sup>2</sup> groß. Der Mietpreis beträgt 350 €/ Monat. Die Miete wurde vor 2 Jahren um 75 € erhöht. Die Miete vor 3 Jahren betrug 275 € / Monat. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 325 €/ Monat. Berechnen Sie die maximale Mieterhöhung, die der Vermieter gemäß § 558 BGB verlangen kann.

### 2. Aufgabe

Der Mieter wohnt in einer 75m<sup>2</sup> großen Wohnung. Seine Netto – Kaltmiete beträgt zurzeit 265 €/ Monat. Die Betriebskosten, die als Umlage erhoben werden, betragen 90 €/ Monat. Der Mietvertrag wurde im Jahr 1990 abgeschlossen. Neben den jährlichen Betriebskostenabrechnungen ist seit Mietvertragsbeginn die Miete nur einmal aufgrund einer Modernisierung vor zwei Jahren um 40 €/ Monat erhöht worden. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 5,5 €/ m<sup>2</sup>/ Monat.

### 3. Aufgabe

Der Mieter wohnt in einer 36 m<sup>2</sup> großen Wohnung. Seine Netto – Kaltmiete beträgt zurzeit 160 €/ Monat. Die Betriebskosten, die als Umlage erhoben werden, betragen 60 €/ Monat. Der Mietvertrag wurde im Jahr 1998 abgeschlossen. Neben den jährlichen Betriebskostenabrechnungen sind seit Mietvertragsbeginn keine Mieterhöhungen durchgeführt worden. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 4,80 €/ m<sup>2</sup>/ Monat.

### 4. Aufgabe

Der Mieter wohnt in einer 58 m<sup>2</sup> großen Wohnung. Seine Netto – Kaltmiete beträgt heute 222 €/ Monat. Die Betriebskosten, die als Umlage erhoben werden, betragen 105 €/ Monat. Der Mietvertrag wurde im Jahr 1995 abgeschlossen. Neben den jährlichen Betriebskostenabrechnungen ist seit Mietvertragsbeginn die Miete aufgrund von Modernisierungen im Jahr 1996 um 20 €/ Monat und vor 10 Monaten um 12 €/ Monat erhöht worden. Vor 15 Monaten wurde die Miete mit Begründung durch den Mietspiegel um 18 €/ Monat erhöht. Die Betriebskostenabrechnung für das vorherige Kalenderjahr ging dem Mieter vor 3 Monaten zu und führte zu einer Anpassung der Vorauszahlung um 25 €/ Monat. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 4,00 €/ m<sup>2</sup>/ Monat.

### 5. Aufgabe

Der Mieter wohnt in einer 59 m<sup>2</sup> großen Wohnung im zweiten OG. Seine Netto – Kaltmiete wurde bei Vertragsabschluss auf 190 €/ Monat festgelegt. Die Betriebskosten, die als Umlage erhoben werden, betragen 65 €/ Monat. Der Mietvertrag wurde im Jahr 1988 abgeschlossen. Neben den jährlichen Betriebskostenabrechnungen ist seit Mietvertragsbeginn die Miete aufgrund einer Modernisierung im Jahr 1993 um 17 €/ Monat erhöht worden. Vor 13 Monaten wurde die Miete mit Begründung durch den Mietspiegel um 10 €/ Monat erhöht. Die Betriebskostenabrechnung für das vorherige Kalenderjahr ging dem Mieter vor 6 Monaten zu und führte zu einer Anpassung der Vorauszahlung um 25 €/ Monat. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 7,20 €/m<sup>2</sup>.

### 6. Aufgabe

Nehmen Sie Stellung zu folgenden Sachverhalten:

- a) Der Vermieter kündigt dem Gewerbemieter, weil er die Miete erhöhen will.
- b) Bei einer Mietvereinbarung nach § 557 b BGB muss die Landeszentralbank zustimmen.
- c) Der Vermieter schickt dem Wohnraummieter die Mieterhöhung als Brief mit der Post. Der Mieter macht gar nichts. Was sollte der Vermieter machen?
- d) Bei einer Neuvermietung kann die Kostenmiete verlangt werden, auch wenn die Wesentlichkeitsgrenze des § 5 WiStG überschritten wird.
- e) Die Regelungen der §§ 556d – 556g („Mietpreisbremse“) gelten grundsätzlich im gesamten Bundesgebiet.

**7. Aufgabe**

Erläutern Sie, was bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels zu beachten ist.

**8. Aufgabe**

Kann der Vermieter den Mittelwert aus zwei benachbarten Mietspiegelfeldern bilden, wenn für seine bestimmte Wohnung das Feld leer ist?

**9. Aufgabe**

Nennen Sie Vorteile und Nachteile der Staffelmiete für den Vermieter.

**10. Aufgabe**

Das Erhöhungsschreiben nach § 558 BGB geht dem Mieter am 12. 02. zu. Tragen Sie auf dem Zeitstrahl alle bei dieser Erhöhung relevanten Fristen ein.

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
--------	---------	------	-------	-----	------	------	--------	-----------	---------	----------	----------



**11. Aufgabe**

Angenommen die Ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung liegt bei 750 €. Ab welchem Betrag könnte eine ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung vorliegen?

**12. Aufgabe**

Ist die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB die heutige Marktmiete?

**13. Aufgabe**

Wie wirkt sich das Bestehen einer Mietpreisbremse aus

- a) auf Staffelmieten?
- b) auf Indexmieten?
- c) auf Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB?

#### 14. Aufgabe

Der Mietvertrag wurde zum 01. Mai 2012 (VPI = 103,4 [2010 = 100]) abgeschlossen. Die vereinbarte Indexmiete betrug bei Vertragsabschluss 530 € (nettokalt). Der Verbraucherpreisindex im Mai 2015 beträgt 107,1 [2010 = 100].

- a) Berechnen Sie die Mietanpassung.
- b) Wann tritt die Mietanpassung in Kraft, wenn dem Mieter das Schreiben am 25. Juni zugestellt wird?