



Immothek

24

## **2. Aufgabensammlung Mietrecht (Wohnraum)**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 TEIL: DIE AUFGABEN</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Vermietung &amp; Mietvertragsabschluss</b>	<b>4</b>
1.1.1 Mindestinhalte des Mietvertrags	4
1.1.2 Formerfordernis	4
1.1.3 Verspätete Überlassung	4
1.1.4 Formularmietvertrag	4
1.1.5 Personenmehrheiten	4
1.1.6 Zeitmietvertrag	5
1.1.7 Mindestlaufzeit im Mietvertrag	5
1.1.8 Vergabebeschränkte Wohnungen	5
1.1.9 Belegungsrechte	5
1.1.10 WBS	6
1.1.11 Vermietung im preisgebundenen Wohnraum	6
1.1.12 Mieterauswahl	6
<b>1.2 Rechte &amp; Pflichten</b>	<b>6</b>
1.2.1 Neuvertragsmiete	6
1.2.2 Fälligkeit der Miete	6
1.2.3 Fehlende Kautionsvereinbarung	6
1.2.4 Wohnflächenberechnung	7
1.2.5 Schönheitsreparaturen	7
1.2.6 Kleine Instandhaltung	8
1.2.7 Obhutspflicht	8
1.2.8 Mängel der Mietsache	8
<b>1.3 Betriebskosten</b>	<b>9</b>
1.3.1 Betriebskostenarten	9
1.3.2 Erhöhung der Betriebskostenpauschale	9
1.3.3 Verspätete Abrechnung	10
1.3.4 Heizkostenabrechnung	10
1.3.5 Verbrauchsunabhängige Abrechnung	11
1.3.6 Leerstand	11
1.3.7 Aufzugskosten	11
1.3.8 Verteilung der Kosten	11
1.3.9 Wirtschaftlichkeitsgebot	12
1.3.10 Laufende Kosten	12
1.3.11 Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung	12
1.3.12 Umlageausfallwagnis	12
1.3.13 Betriebskostenspiegel	12
<b>1.4 Mieterhöhung im preisfreien Wohnraum</b>	<b>13</b>
1.4.1 Mögliche Mieterhöhungen	13
1.4.2 Sonderkündigungsrecht	13
1.4.3 Staffelmiete	13
1.4.4 Indexmiete	14
1.4.5 Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.	14
1.4.6 Mietänderungen berechnen	15
1.4.7 Mietänderungen berechnen	15
1.4.8 Mietänderungen berechnen	16
1.4.9 Mietänderungen berechnen bei Staffelmiete	16
1.4.10 Mietänderungen berechnen bei Indexmiete	17
<b>1.5 Modernisierung und Instandhaltung</b>	<b>17</b>
1.5.1 Begriffsabgrenzung	17
1.5.2 Aufwendungsersatz	18
1.5.3 Ankündigung	18
1.5.4 Härtegrund	18
1.5.5 Sonderkündigungsrecht	19
1.5.6 Mieterhöhung nach § 559 BGB	19

<b>1.6</b>	<b>Beendigung von Mietverhältnissen</b>	<b>20</b>
1.6.1	Beendigungsmöglichkeiten	20
1.6.2	Kündigungsfristen (allgemein)	20
1.6.3	Berechtigtes Interesse	21
1.6.4	Befristeter Mietvertrag	21
1.6.5	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug (1)	21
1.6.6	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug (2)	22
1.6.7	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug (3)	22
1.6.8	Räumung	23
1.6.9	Endtermin	23
1.6.10	Besondere Kündigung	23
1.6.11	Mahnbescheid	23
1.6.12	Tod des Mieters	24
1.6.13	Stillschweigende Verlängerung	24
1.6.14	Kündigungssperrfrist nach Umwandlung in WEG	25
1.6.15	Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht	25
1.6.16	Kautionsabrechnung	26
<b>IMPRESSUM</b>		<b>A</b>

# **1 Teil: Die Aufgaben**

## **1.1 Vermietung & Mietvertragsabschluss**

### **1.1.1 Mindestinhalte des Mietvertrags**

Über welche Punkte muss Einigkeit herrschen, um einen wirksamen Mietvertrag zustande kommen zu lassen?

### **1.1.2 Formerfordernis**

Wann ist der schriftliche Abschluss eines Mietvertrages erforderlich?

### **1.1.3 Verspätete Überlassung**

Welche rechtliche Konsequenz besteht für den Vermieter bei nicht rechtzeitiger Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter?

### **1.1.4 Formularmietvertrag**

Welchen gesetzlichen Vorgaben unterliegt ein Formularmietvertrag?

### **1.1.5 Personenmehrheiten**

Mietverträge müssen nicht persönlich abgeschlossen werden, sondern die Vertragsparteien können sich bei Vertragsabschluss eines Stellvertreters bedienen.

a) Worauf achten Sie, wenn mehrere Personen Vermieter sind?

b) Welcher Vorteil ergibt sich für den Vermieter, wenn mehrere Personen Mieter sind?

### **1.1.6 Zeitmietvertrag**

Unter welchen Voraussetzungen kann ein Zeitmietvertrag eingegangen werden?

### **1.1.7 Mindestlaufzeit im Mietvertrag**

Sie möchten im Mietvertrag eine Mindestlaufzeit vereinbaren. Wie lange ist dies jeweils maximal möglich?

- a) Formularmietvertrag ohne Staffelmiete
- b) Formularmietvertrag mit Staffelmiete
- c) Individualmietvertrag ohne Staffelmiete
- d) Individualmietvertrag mit Staffelmiete

### **1.1.8 Vergabebeschränkte Wohnungen**

In einem Wohnungsunternehmen gibt es verschiedene Wohnungen, über die nicht frei verfügt werden kann. Nennen Sie drei solche Wohnungstypen und stellen Sie dar, welche jeweilige Beschränkung bei der Vergabe dieser Wohnungen zu beachten ist.

### **1.1.9 Belegungsrechte**

Erläutern Sie die Begriffe Benennungsrecht und Besetzungsrecht.

### **1.1.10 WBS**

Unter welcher Voraussetzung erhält ein Mieter einen Wohnberechtigungsschein?

### **1.1.11 Vermietung im preisgebundenen Wohnraum**

Erläutern Sie die Arbeitsschritte bei der Vermietung einer öffentlich geförderten Wohnung.

### **1.1.12 Mieterauswahl**

Beschreiben Sie Ihre Aktivitäten bei der Mieterauswahl.

## **1.2 Rechte & Pflichten**

### **1.2.1 Neuvertragsmiete**

Welche gesetzlichen Regelungen müssen bei der Festlegung der Miethöhe im Mietvertrag beachtet werden?

### **1.2.2 Fälligkeit der Miete**

Wann ist die Miete für eine Wohnung fällig?

### **1.2.3 Fehlende Kautionsvereinbarung**

a) Welche Auswirkung hat das Fehlen einer Kautionsvereinbarung im Mietvertrag?

- b) Im Mietvertrag wurde eine Kautionsvereinbarung vereinbart. Nennen Sie fünf Punkte, die der Vermieter in diesem Fall beachten muss.

#### **1.2.4 Wohnflächenberechnung**

- a) Nennen Sie Normen und Vorschriften zur Wohnflächenberechnung, die in Mietverträgen anzutreffen sind und gehen Sie auf den Anwendungsbereich ein.

- b) Wie werden Balkone nach der aktuell gültigen Vorschrift zur Wohnflächenberechnung berücksichtigt?

#### **1.2.5 Schönheitsreparaturen**

- a) Nennen Sie vier Arbeiten, die unter die Schönheitsreparaturen fallen.

- b) Die Schönheitsreparaturenklausele im Mietvertrag enthält sogenannte starre Fristen. Welche Regelung gilt hier?

- c) Erläutern Sie im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen den Begriff „Quotenklausele“.

### **1.2.6 Kleine Instandhaltung**

a) Welche Teile einer Wohnung fallen unter den Begriff „Kleine Instandhaltungen“?

b) Was hat der Vermieter zu beachten, wenn er die „Kleinen Instandhaltungen“ auf den Mieter übertragen will?

### **1.2.7 Obhutspflicht**

Nach Abschluss des Mietvertrages und der Schlüsselübergabe haben Sie als Vermieter die Wohnung in die Obhut des Mieters gegeben. Beschreiben Sie anhand von drei Beispielen, worin die Obhutspflicht des Mieters besteht.

### **1.2.8 Mängel der Mietsache**

a) Kann das Recht auf Mietminderung in einem Wohnraummietvertrag ausgeschlossen werden?

b) Wann kann der Mieter einen Mangel selbst beseitigen und vom Vermieter Ersatz der Aufwendungen verlangen

c) Wann kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz aufgrund eines Mangels an der Mietsache verlangen?

d) Nennen Sie vier Fälle in denen ein Mietminderungsrecht ausgeschlossen ist?

## **1.3 Betriebskosten**

### **1.3.1 Betriebskostenarten**

a) Nennen Sie vier Kostenpositionen, die gemäß Betriebskostenverordnung zu den Betriebskosten zählen.

b) Nennen Sie vier Kostenpositionen, die der Vermieter nicht auf den Mieter umlegen darf.

### **1.3.2 Erhöhung der Betriebskostenpauschale**

Der Vermieter einer preisfreien Wohnung erhöht die Betriebskostenpauschale um 30 €. Das Erhöhungsverlangen geht dem Mieter am 07. Mai zu.

a) Wann wird die Erhöhung wirksam?

b) Hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht?

c) Wäre eine Betriebskostenpauschale auch bei einem Mietverhältnis über preisgebundenen Wohnraum zulässig?

- d) Unter welcher Voraussetzung kann eine vereinbarte Betriebskostenpauschale erhöht werden?

### 1.3.3 Verspätete Abrechnung

Mit den Mietern wurde das Kalenderjahr als Abrechnungszeitraum vereinbart. Der Vermieter stellt im Februar 2014 die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 zu. Welche Rechte bzw. Pflichten ergeben sich daraus für die Mieter?

### 1.3.4 Heizkostenabrechnung

Ihr Mieter Mayer ist zum 31. Oktober ausgezogen. Ab 01. November war Herr Mollig Ihr neuer Mieter. Die betroffene Wohnung hat 90 m<sup>2</sup>. Die Zwischenablesung ergab für Herrn Mayer 1.400 Einheiten. Insgesamt entfielen auf die Wohnung 1.850 Einheiten. Das Gebäude hat eine Gesamtwohnfläche von 1.300 m<sup>2</sup>. Für das gesamte Gebäude wurden Verbrauchseinheiten in Höhe von 25.000 ermittelt. Für die Heizung fielen insgesamt 16.800 € Kosten an. Abrechnungszeitraum für die Heizkosten ist das Kalenderjahr. Die Heizkosten werden zu 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch abgerechnet. Erstellen Sie die Heizkostenabrechnung für Herrn Mayer. Die Vorauszahlung betrug 60 € monatlich. Legen Sie Gradtagzahlen zugrunde.

Monat	Promille	Promilleanteil je Tag
September	30	$30/30 = 1,0$
Oktober	80	$80/31 = 2,58 \dots$
November	120	$120/30 = 4,0$
Dezember	160	$160/31 = 5,16 \dots$
Januar	170	$170/31 = 5,48 \dots$
Februar	150	$150/28 = 5,35 \dots$
		$150/29 = 5,17 \dots$
März	130	$130/31 = 4,19 \dots$
April	80	$80/30 = 2,66 \dots$
Mai	40	$40/31 = 1,29 \dots$
Juni, Juli, August	40	$40/92 = 0,43 \dots$
Summe:	1000	

### **1.3.5 Verbrauchsunabhängige Abrechnung**

Die Wohnung verfügt über keine Verbrauchsmessgeräte an den Heizkörpern. Daher rechnet der Vermieter die Kosten der Sammelheizung zu 100% nach der Fläche ab? Welches Recht hat der Mieter gemäß Heizkostenverordnung?

### **1.3.6 Leerstand**

Wie ist bei der Betriebskostenabrechnung mit einer Wohnung zu verfahren, die einen Teil der Abrechnungsperiode leer stand?

### **1.3.7 Aufzugskosten**

- a) Können die Betriebskosten für den Aufzug auch auf die Mieter im Erdgeschoss umgelegt werden?
  
- b) Der Aufzug wird über einen Vollwartungsvertrag gewartet. Was ist bei der Betriebskostenabrechnung zu beachten?

### **1.3.8 Verteilung der Kosten**

- a) Welcher Umlagemaßstab ist zu wählen, wenn im Mietvertrag kein Umlageschlüssel vereinbart wurde?

b) Kann der Vermieter diesen Maßstab in einem bestehenden Mietverhältnis ändern?

### **1.3.9 Wirtschaftlichkeitsgebot**

Was versteht man unter dem Wirtschaftlichkeitsgebot?

### **1.3.10 Laufende Kosten**

Betriebskosten sind laufend entstehende Kosten. Beschreiben Sie, was man in diesem Zusammenhang unter „laufend“ versteht.

### **1.3.11 Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung**

In welcher Form ist die Betriebskostenabrechnung im preisfreien Wohnraum zu erstellen und welche Mindestinhalte muss sie enthalten?

### **1.3.12 Umlageausfallwagnis**

Was versteht man unter dem Umlageausfallwagnis?

### **1.3.13 Betriebskostenspiegel**

Um was handelt es sich bei dem Betriebskostenspiegel, der vom Deutschen Mieterbund herausgegeben wird?

## **1.4 Mieterhöhung im preisfreien Wohnraum**

### **1.4.1 Mögliche Mieterhöhungen**

Nennen Sie die möglichen Mieterhöhungen gemäß BGB.

### **1.4.2 Sonderkündigungsrecht**

a) Bei welchen Mieterhöhungen hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht?

b) In welcher Frist ist das Sonderkündigungsrecht auszuüben?

c) Wann würde das Mietverhältnis enden?

d) Welcher Form bedarf das Sonderkündigungsrecht?

### **1.4.3 Staffelmiete**

a) In welcher Form kann eine Staffelmiete vereinbart werden?

b) Welchen Zeitraum darf eine Staffelmiete umfassen?

c) Welche Folgen hat eine Staffelmietvereinbarung?

- d) Welche Mieterhöhungen sind während der Laufzeit einer Staffelmiete nicht möglich?
  
- e) Wie ist die Erhöhung im Mietvertrag auszuweisen?

#### **1.4.4 Indexmiete**

- a) Wann kann der Vermieter eine Mietanpassung im Rahmen einer vereinbarten Indexmiete vornehmen?
  
- b) Welche Mieterhöhungen sind bei einer vereinbarten Indexmiete neben der Indexanpassung möglich?
  
- c) Welcher Index kann bei einer Indexmiete zugrunde gelegt werden?

#### **1.4.5 Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.**

- a) Erläutern Sie den Begriff „Kappungsgrenze“ im Zusammenhang mit einer Mieterhöhung.
  
- b) Nennen Sie die Begründungsmittel für eine Mieterhöhung.
  
- c) Unterscheiden Sie den einfachen von einem qualifizierten Mietspiegel.

#### **1.4.6 Mietänderungen berechnen**

Sie bereiten die Mieterhöhung (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) für Ihren Mieter Peter Ramsch vor. Der Mietvertrag wurde im Jahr 2003 abgeschlossen. Die preisfreie Wohnung verfügt über 3 Zimmer und 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (hiervon entfallen 8 m<sup>2</sup> auf den Balkon). Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt 420 €. Vor 5 Monaten wurde die Betriebskostenvorauszahlung um 40 € auf 160 € erhöht. Vor 10 Monaten wurde die Miete nach einer kleineren Modernisierung um 10 € erhöht. Vor 2 Jahren wurde die Miete im Rahmen einer Mietspiegelanpassung um 20 € erhöht. Bereits 1 Jahr nach Vertragsabschluss erfolgte eine Erhöhung um 35 €, da das Gebäude modernisiert worden war. Die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete liegt gemäß Mietspiegel bei 5,70 €/m<sup>2</sup>. Auf welchen Betrag muss Herr Ramsch seinen Dauerauftrag ändern?

#### **1.4.7 Mietänderungen berechnen**

Mit Ihrem Mieter Peter Petroleum wurde zum Vertragsbeginn 01.05.2008 ein unbefristeter Mietvertrag über eine 67 m<sup>2</sup> große 3 Zimmer-Wohnung abgeschlossen. Die Miete wurde zum 01.01.2015 aufgrund einer Mietspiegelanpassung um 36 € erhöht. Im Jahr 2009 wurde die monatliche Miete aufgrund eines Aufzugsanbaus um 50 € erhöht. Von Februar bis Juni 2013 war die Miete aufgrund eines Mangels um 40 € monatlich gemindert. Die monatliche Nettokaltmiete im Februar 2016 beträgt 450 €. Die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 7 €/m<sup>2</sup>/ Monat. Am 20. Februar 2016 soll Herrn Petroleum eine Mieterhöhung nach § 558 BGB zugestellt werden.

a) Berechnen Sie die maximale Mieterhöhung.

b) Wann tritt die Mieterhöhung in Kraft?

c) Wann endet das Mietverhältnis, wenn Herr Petroleum sein Sonderkündigungsrecht ausüben möchte?

#### **1.4.8 Mietänderungen berechnen**

Sie hatten mit Ihrem Mieter Mayer eine Staffelmiete über eine 80 m<sup>2</sup> große Wohnung vereinbart. Der Vertrag mit Herrn Mayer begann im Januar 2008. Die letzte Erhöhung gemäß der vereinbarten Staffelmiete fand im Juni 2014 statt und betrug 30 €. Davor lag der letzte Staffelsprung im Jahr 2012. Die Staffelmiete endete mit dem Staffelsprung 2014. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 500 €. Berechnen Sie eine mögliche Mieterhöhung nach § 558 BGB, die der Vermieter mit Wirksamkeit zum 01. Juni 2016 verlangen kann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete bei 6,90 €/m<sup>2</sup>/ Monat beträgt.

#### **1.4.9 Mietänderungen berechnen bei Staffelmiete**

Sie hatten mit Ihrem Mieter Schwarz eine Staffelmiete über eine 90 m<sup>2</sup> große Wohnung vereinbart. Das Gebäude hat eine gesamte Wohnfläche von 700 m<sup>2</sup>. Der Vertrag mit Herrn Schwarz begann im Januar 2009. Der Vertrag enthält Staffelsprünge bis in das Jahr 2019. Im Jahr 2016 führen Sie zwei bauliche Maßnahmen durch:

a) Anbau eines Aufzuges (Kosten 100.000 €)

b) Wärmedämmung aufgrund einer zwingenden Anwendung der ENEC (Kosten 130.000 €)

Berechnen Sie mögliche Mieterhöhungen, die Sie gegenüber Herrn Schwarz durchsetzen können?

### **1.4.10 Mietänderungen berechnen bei Indexmiete**

Sie hatten mit Ihrem Mieter Weiß eine Indexmiete über eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung vereinbart. Das Gebäude hat eine gesamte Wohnfläche von 650 m<sup>2</sup>. Der Vertrag mit Herrn Weiß begann im Juli 2010. Jahr 2016 führen Sie zwei bauliche Maßnahmen durch:

- a) Neugestaltung der Außenanlage durch erstmaliges Anlegen eines Gartens (Kosten 50.000 €)
- b) Wärmedämmung aufgrund einer zwingenden Anwendung der ENEC (Kosten 110.000 €)

Berechnen Sie mögliche Mieterhöhungen, die Sie gegenüber Herrn Weiß durchsetzen können?

## **1.5 Modernisierung und Instandhaltung**

### **1.5.1 Begriffsabgrenzung**

a) Was versteht man unter Instandhaltungsmaßnahmen?

b) Definieren Sie den Begriff „Modernisierung“.

### **1.5.2 Aufwendungsersatz**

Der Vermieter hat gemäß § 555 d Abs. 6 BGB dem Mieter Aufwendungen zu erstatten, die der Mieter infolge der Modernisierungsmaßnahmen hatte. Nennen Sie drei Beispiele.

### **1.5.3 Ankündigung**

Wann, in welcher Form und mit welchem Inhalt hat die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme zu erfolgen?

### **1.5.4 Härtegrund**

Der Mieter muss eine Modernisierung nicht dulden, wenn ein Härtegrund vorliegt. Was haben Vermieter und Mieter bezüglich eines Härtefalles zu beachten.

### **1.5.5 Sonderkündigungsrecht**

Der Mieter hat einen Mietvertrag, welcher noch für weitere zwei Jahre die ordentliche Kündigung ausschließt. Der Vermieter kündigt am 11. April eine Modernisierung an. Der Mieter möchte diese nicht mitmachen, obwohl ein Härtegrund nicht vorliegt. Beschreiben Sie, welche Alternative der Mieter hat.

### **1.5.6 Mieterhöhung nach § 559 BGB**

Die Wohnanlage „Perlmuthweg 11“ wurde modernisiert. Hierbei wurden die alten, einfach verglasten Holzfenster durch wärmeisolierende Verbundglasfenster aus Kunststoff ersetzt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 55.000 € (inkl. USt). An den alten Fenstern wurde ein Instandsetzungsbedarf in Höhe von 20.000 € festgestellt. Zusätzlich sind 2.000 € für ein Damnum sowie Mietminderungen in Höhe von 1.500 € angefallen. Die Maßnahme wird durch einen Baukostenzuschuss in Höhe von 20% des Modernisierungsanteils gefördert. Die Wohnanlage besteht aus 14 Wohnungen mit insgesamt 820 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Mieterhöhung wird den Mietern am 15. April zugestellt.

- a) Berechnen Sie die Mieterhöhung gemäß § 559 BGB je m<sup>2</sup> monatlich.  
In den letzten 6 Jahren fand keine Erhöhung nach § 559 BGB statt. Die bisherige Miete beträgt 6,50 €/m<sup>2</sup>  
[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung nach dem 31.12.2018]

- b) Berechnen Sie die Mieterhöhung gemäß § 559 BGB je m<sup>2</sup> monatlich.  
In den letzten 6 Jahren fand keine Erhöhung nach § 559 BGB statt. Die bisherige Miete beträgt 6,50 €/m<sup>2</sup>  
[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung am 05.09.2018]



- c) Nennen Sie drei Gründe für eine außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter.

### 1.6.3 Berechtigtes Interesse

Der Vermieter benötigt für eine ordentliche Kündigung ein berechtigtes Interesse. Welche Gründe nennt das BGB?

### 1.6.4 Befristeter Mietvertrag

Mieter und Vermieter schlossen einen befristeten Mietvertrag. In welchem Fall muss der Vermieter dem Mieter den Befristungsgrund vor dem Endzeitpunkt erneut mitteilen?

### 1.6.5 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug (1)

Es wurde eine vertragliche Miete in Höhe von 600 € monatlich vereinbart. Das Mietenkonto des Mieters zeigt folgende Zahlungseingänge:

Monat	Zahlung
Januar	600 €
Februar	500 €
März	400 €
April	200 €
Mai	600 €
Juni	500 €
Juli	450 €
August	50 €
September	500 €
Oktober	400 €
November	600 €

<b>Dezember</b>	<b>600 €</b>
-----------------	--------------

- a) Wann konnte frühestens wegen Zahlungsverzug gekündigt werden?
- b) Wie kann der Mieter die fristlose Kündigung abwenden?

### 1.6.6 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug (2)

Es wurde eine vertragliche Miete in Höhe von 400 € monatlich vereinbart. Das Mietenkonto des Mieters zeigt folgende Zahlungseingänge:

Monat	Zahlung
Januar	400 €
Februar	300 €
März	350 €
April	200 €
Mai	400 €
Juni	400 €
Juli	350 €
August	350 €
September	400 €
Oktober	250 €
November	400 €
Dezember	300 €

Kann wegen Zahlungsverzug gekündigt werden (frühester Monat angeben)?

### 1.6.7 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug (3)

Es wurde eine vertragliche Miete in Höhe von 500 € monatlich vereinbart. Im Februar wird dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung zugestellt, welche eine Nachzahlung in Höhe von 300 € ergibt. Die Nachzahlung wird im März fällig. Das Mietenkonto des Mieters zeigt folgende Zahlungseingänge:

Monat	Zahlung
Januar	400 €
Februar	400 €
März	400 € für Monatsmiete 0 € für Betriebskostennachzahlung
April	200 €
Mai	300 €
Juni	300 €
Juli	400 €
August	200 €
September	400 €
Oktober	300 €
November	400 €
Dezember	400 €

Kann wegen Zahlungsverzug gekündigt werden (frühester Monat angeben)?

### **1.6.8 Räumung**

Der Vermieter hat dem Mieter ordentlich zum 31.März gekündigt. Der Mieter hat zum 01. April die Wohnung nicht geräumt. Was muss der Vermieter machen, um den Mieter „aus der Wohnung zu bekommen“?

### **1.6.9 Endtermin**

Sie erhalten von Ihrem Mieter Armin Arm am 07. 03. ein Kündigungsschreiben, welches auf den 28.02. datiert ist. Herr Arm möchte das mit ihm unbefristet bestehende Mietverhältnis ordentlich kündigen. Welchen Kündigungstermin bestätigen Sie Herrn Arm?

### **1.6.10 Besondere Kündigung**

Ihr Mieter Peter Speck hat bei Ihnen eine Wohnung in dem freifinanzierten Objekt Brombeerweg 17 gemietet. Im Mietvertrag haben Sie Herrn Speck auch den Dachboden als Nebenraum vermietet. Sie möchten nun den Dachboden ausbauen und eine 4 Zimmerwohnung schaffen, um diese zu vermieten.

a) Können Sie Herrn Speck den Dachboden kündigen?

b) Können Sie Herrn Speck den Mietvertrag als Ganzes kündigen?

c) Wäre Herr Speck verpflichtet, den Ausbau des Dachbodens zu dulden, wenn dieser nicht an ihn vermietet worden wäre?

### **1.6.11 Mahnbescheid**

Der Mieter ist mit drei Monatsmieten im Zahlungsverzug. Der Vermieter möchte nun einen Mahnbescheid beantragen.

a) Wo muss der Mahnbescheid beantragt werden?

- b) Kann aus dem Mahnbescheid ein Räumungsanspruch hergeleitet werden?

### **1.6.12 Tod des Mieters**

- a) Sie haben einen unbefristeten Mietvertrag mit den Eheleuten Müggel, welches seit 12 Jahren besteht. Am 14. Mai teilt Ihnen Frau Müggel mit, dass ihr Mann verstorben ist. Frau Müggel möchte von Ihnen wissen, welche mietrechtlichen Konsequenzen dies hat.
- b) Sie haben einen unbefristeten Mietvertrag mit Herrn Kiel und Frau Mole. In diesem Mietvertrag wurde die Kündigung zeitlich befristet ausgeschlossen. Dieser Kündigungsausschluss läuft noch für weitere zwei Jahre. Heute teilt Ihnen Frau Mole mit, dass Ihr Lebenspartner Herr Kiel bei einem Segelunfall ums Leben gekommen ist. Frau Mole möchte das Mietverhältnis nicht allein fortsetzen. Kann Frau Mole das Mietverhältnis beenden?
- c) Sie haben einen unbefristeten Mietvertrag mit Ole Olm. Herr Olm bewohnt die Wohnung zusammen mit seiner Freundin Olivia. Herr Olm ist noch mit seiner getrennt lebenden Frau Marie verheiratet. Bei dieser lebt auch der gemeinsame 17 jährige Sohn Oskar. Herr Olm ist gestern verstorben. Wer ist vorrangig berechtigt, das Mietverhältnis fortzusetzen?

### **1.6.13 Stillschweigende Verlängerung**

Stellen Sie dar, was man unter der „stillschweigenden Verlängerung“ eines Mietverhältnisses versteht.

### **1.6.14 Kündigungssperrfrist nach Umwandlung in WEG**

Prüfen Sie, ob in den folgenden Fällen eine Kündigungssperrfrist gemäß § 577a BGB besteht:

- a) Mietvertragsbeginn am 01.01.2000; Umwandlung in Wohnungseigentum Mai 2015.
  
- b) Mietvertragsbeginn am 01.07. 2005; Kauf des Gebäudes mit Eigentumsumschreibung zum 23. Mai 2012; Umwandlung in Wohnungseigentum Juni 2013; Verkauf der Wohnung mit Eigentumsumschreibung zum 15. Juni 2014.
  
- c) Umwandlung in Wohnungseigentum Februar 2003; Mietvertragsbeginn am 01.05.2005; Verkauf der Wohnung mit Eigentumsumschreibung am 18. September 2015

### **1.6.15 Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht**

Sie haben einen unbefristeten Mietvertrag mit Frau Pfuhl. Seit einiger Zeit liegen massive Beschwerden von weiteren Mietern aus dem Gebäude über Frau Pfuhl vor. Den Beschwerden zufolge liegt eine starke Geruchsbelästigung vor. Eine Besichtigung am 20 Mai ergab, dass die Wohnung von Frau Pfuhl stark verdreckt war. Zeigen Sie möglichen mietrechtliche Konsequenzen.

### **1.6.16 Kautionsabrechnung**

Das Mietverhältnis mit Ihrem Mieter Herrn Menzel über eine preisgebundene Wohnung im Silberweg 17 wurde zum 31. März ordentlich gekündigt. Herr Menzel hatte eine Kautionsabrechnung in Höhe von 900 € gezahlt. Seit Mietvertragsbeginn sind 87 € Zinsen angefallen. Bei der Wohnungsabnahme wurde festgestellt, dass das Laminat durch unsachgemäßen Gebrauch von Herrn Menzel beschädigt wurde. Die Schadensbeseitigung durch eine Fachfirma kostete 450 € zzgl. USt. und wurde von Ihnen beauftragt und bezahlt. Herr Menzel hatte zudem die letzte Miete in Höhe von 500 € (350 € Nettokaltmiete + 150 € Betriebskostenvorauszahlung) nicht mehr gezahlt. Erstellen Sie die Kautionsabrechnung für Herrn Menzel.

# Impressum

## Herausgeber:

Immothek24

[www.immothek24.de](http://www.immothek24.de)

Titel: 2. Aufgabensammlung Mietrecht (Wohnraum)

Autor: Oliver Hennig

Stand: 13. Februar 2019

Dieses Werk wurde mit großer Sorgfalt erstellt, eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

### Copyright Immothek24

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen, insbesondere Überführung in Anwendungssoftware mittels einer Texterkennungssoftware) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf [www.immothek24.de/Lizenz](http://www.immothek24.de/Lizenz) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).