

Übung zum Wohnraummietvertrag

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Wohnraummietvertrag.

Nr.: 10-20-006a

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 registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

1. Aufgabe

Nennen Sie die Mindestinhalte eines Wohnraummietvertrages.

2. Aufgabe

Der mündlich geschlossene Mietvertrag wurde auf drei Jahre befristet. Vertragsbeginn war der 01. April 2019. Zu welchem Datum können die Mieter das Mietverhältnis ordentlich beenden?

3. Aufgabe

Sie sind Mitarbeiter der Sonnenschein-Immobilien GmbH, welche das Gebäude Müllerstraße 170 in 12345 Berlin im fremden Namen und für fremde Rechnung für die Eigentümerin GROBI GmbH (*Firmensitz in der Pfefferstraße 33 in 19333 Berlin*) verwaltet. Eine Wohnung soll zum 01. Juni 2019 an Peter Kaufmann (*zurzeit wohnhaft in der Fritzallee 17 in 10111 Potsdam*) vermietet werden.

a) Füllen Sie den Vertragskopf aus:

Zwischen _____ als Vermieter
vertreten durch _____
und _____ geb. am _____
sowie _____ geb. am _____
beide zurzeit wohnhaft _____ als Mieter
wird folgender Mietvertrag geschlossen:

b) Das Gebäude soll im Sommer 2021 umfassend saniert werden. Es wird daher in Erwägung gezogen, dass Mietverhältnis bis zum 31. Mai 2021 zu befristen. Erläutern Sie, ob eine Befristung möglich ist und was hierbei ggf. zu beachten ist.

4. Aufgabe

Der Vermieter möchte eine Mindestlaufzeit in den Mietverträgen vereinbaren. Wie ist dies vertraglich umsetzbar?

5. Aufgabe

Der Vermieter vermietet eine 1-Zimmerwohnung. Im Mietvertrag wird ein Mietpreis von 140,- € ausgewiesen. Kurz nach Unterzeichnung des Mietvertrages und noch vor der Übergabe der Wohnung an den Mieter bemerkt der Vermieter, dass er sich verschrieben hat, da der Mietpreis 410,- € betragen sollte. Er erklärt unverzüglich die Anfechtung. Hat der Mieter einen Anspruch auf Gebrauchsüberlassung zur Miete in Höhe von 140,- €?

6. Aufgabe

Der Mieter unterschreibt den Mietvertrag, ohne diesen gründlich zu lesen. Kurz danach ist der Mieter überrascht, dass er die laufenden Schönheitsreparaturen auszuführen hat

und er die Betriebskosten als Vorauszahlung zu leisten hat. Der Mieter möchte daher den Mietvertrag anfechten. Ist der Mieter zur Anfechtung berechtigt?

7. Aufgabe

Nach erfolgter Besichtigung unterschreibt der Mieter am 20. April den Mietvertrag (Vertragsbeginn ist der 01. Mai) im Büro des Vermieters. Nach 5 Tagen schreibt der Mieter dem Vermieter, dass er den Mietvertrag widerrufe. Ist der Mieter zum Widerruf berechtigt?

8. Aufgabe

Was versteht man unter einer „Salvatorischen Klausel“?

9. Aufgabe

Eine Wohnung soll an das Ehepaar Eberti vermietet werden. Herr und Frau Eberti waren bei der Besichtigung und dem Vertragsabschluss anwesend. Im Vertragskopf wird das Ehepaar als Mieter aufgeführt. Während der Unterzeichnung des Vertrages erhält Herr Eberti einen Anruf und verlässt kurz das Büro. In dieser Zeit unterschreibt Frau Eberti den Mietvertrag. Eine Unterschrift von Herrn Eberti wird im weiteren Gesprächsverlauf vergessen. Beide beziehen anschließend die Wohnung. Wer ist Mieter geworden?

10. Aufgabe

Wie wird der „Mietvertrag“ bezeichnet, den eine Genossenschaft mit ihren Mitgliedern schließt?

11. Aufgabe

Von den gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften wurden bis 1990 sogenannte „Dauermietverträge“ geschlossen. Was war daran besonders?

12. Aufgabe

Ihre Mieter, die Eheleute Fröhlich, lassen sich scheiden. Klaus und Claudia Fröhlich sind sich einig, dass nur Claudia das Mietverhältnis fortsetzen soll. Was ist aus Sicht der Mieter zu unternehmen, damit dies umgesetzt werden kann?

13. Aufgabe

Nennen Sie wichtige Punkte, die in einem Übergabeprotokoll festgehalten werden sollten.

14. Aufgabe

Der Vermieter hat bereits negative Erfahrungen mit Mietern gemacht und möchte daher bei künftigen Mietverhältnissen vorsorgen. Prüfen Sie seine Ideen:

- a) Es soll eine Probezeit von 6 Monaten vereinbart werden.
- b) Der Mietvertrag soll sich automatisch auflösen, wenn der Mieter mit der Mietzahlung für mehr als 2 Wochen in Verzug ist.
- c) Der Vermieter soll vom Mietvertrag zurücktreten können, wenn der Mieter nicht die vollständige Kautionszahlung zum Vertragsbeginn gezahlt hat (*Beachten Sie § 551 BGB*).

15. Aufgabe

Vermieter und Mieter schließen einen Mietvertrag über eine Wohnung mit drei Zimmern. Als Miete werden 700 € vereinbart. Als Vertragsbeginn und Übergabetermin wird bereits der kommende Montag vereinbart. Der Mieter hat zugesagt, bis zu diesem Termin einen aktuellen Einkommensnachweis vorzulegen. Der Vermieter hat sich für den Fall, dass dieser nicht vorgelegt werden sollte, ein Rücktrittsrecht vorbehalten. Ist dies möglich?

16. Aufgabe

Bei der Vertragsunterzeichnung fragt der Mieter nach einem zur Wohnung gehörenden Keller. Als Sie ihm mitteilen, dass es keinen Keller gebe, regt sich der Mieter auf und

behauptet, dass eine Wohnung ohne Keller nicht vermietet werden dürfe. Hat der Mieter Recht?

17.Aufgabe

Sie möchten eine schöne Stuck-Altbauwohnung mit 100m² Wohnfläche vermieten. Die Wohnung wurde vor kurzem saniert und hat eine gehobene Ausstattung. Für vergleichbare Wohnungen liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei 10 €/m² monatlich. Da ein Vermietermarkt herrscht, überlegen Sie, ob Sie die Wohnung nicht für eine höhere Miete vermieten könnten. Bis zu welcher Miete können Sie die Wohnung vermieten, ohne rechtlich Probleme zu bekommen, wenn für dieses Gebiet keine Mietpreisbremse gilt?

18.Aufgabe

Für das betrachtete Gebiet wurde eine Mietpreisbremse beschlossen. Berechnen Sie jeweils unter Berücksichtigung der §§ 556d bis 556g BGB die maximal zulässige Miete:

- a) Ortsübliche Vergleichsmiete = 500,- €, Baujahr 2015, Erstbezug.
- b) Ortsübliche Vergleichsmiete = 600,- €, Baujahr 2005, Vormiete = 580,- €
- c) Ortsübliche Vergleichsmiete = 400,- €, Baujahr 1998, Vormiete 460,- €
- d) Ortsübliche Vergleichsmiete = 700,- €, Baujahr 1905, Erstvermietung nach umfassender Modernisierung, Vormiete = 350,- €
- e) Ortsübliche Vergleichsmiete = 650,- €, Baujahr 1970, Vormiete 730,- € (Erhöhung nach § 558 BGB vor 8 Monaten um 120,- €)
- f) Ortsübliche Vergleichsmiete (aktuell) = 520,- €, Baujahr 1980, mögliche Erhöhung auf Grund einer Modernisierung vor 18 Monaten um 80,- €, Vormiete = 520,- €, Ortsübliche Vergleichsmiete (ohne Modernisierung) = 500,- €
- g) Ortsübliche Vergleichsmiete = 850,- €, Baujahr 1983, Vormiete 900,- €. Die Wohnung wurde komplett möbliert auf unbestimmte Zeit vermietet.

19.Aufgabe

Für das betrachtete Gebiet wurde eine Mietpreisbremse beschlossen. Vertragsbeginn ist der 01. März 2019. Die Neuvertragsmiete wurde mit 620 € vereinbart. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt hingegen bei 500 €. Der Vermieter hat den Mieter vor der Unterzeichnung auf keine Ausnahme von der Mietpreisbremse hingewiesen. Am 15. April 2019 rügt der Mieter die überhöhte Miete. Der Vermieter legt daraufhin in Textform dar, dass es sich um die erstmalige Vermietung nach einer umfangreichen Modernisierung handele. Stellen Sie Rechtsfolgen dar.

20.Aufgabe

Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) finden auf einige Mietverhältnisse keine Anwendung, d.h. es bestehen Einschränkungen des Mieterschutzes. Stellen Sie jeweils fest, ob solche Einschränkungen gemäß § 549 Abs. 2 BGB bestehen.

Diese Einschränkungen des Mieterschutzes bestehen:		ja	nein
a)	Die Wohnung wird als Ferienwohnung vermietet.		
b)	Die Wohnung wird für 1 Jahr an einen Studenten vermietet.		
c)	Der Vermieter vermietet die komplette Wohnung möbliert		

	auf unbestimmte Zeit.		
d)	Der Vermieter vermietet die komplette Wohnung möbliert auf 2 Jahre befristet.		
e)	Der Vermieter vermietet ein möbliertes Zimmer seiner selbst bewohnten Wohnung.		
f)	Der Vermieter vermietet ein unmöbliertes Zimmer seiner selbst bewohnten Wohnung.		
g)	Der Vermieter vermietet die Wohnung an Asylbewerber.		
h)	Der Vermieter vermietet die Einliegerwohnung in dem von ihm bewohnten Einfamilienhaus im möblierten Zustand.		

21. Aufgabe

Nennen Sie jeweils zwei Rechte und zwei Pflichten von Mieter und Vermieter.