

## Übung 1 zum Thema Beendigung von Mietverhältnissen.

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Beendigung von Mietverhältnissen.

Nr.: 10-20-030

### 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

Wie kann ein Mietverhältnis über Wohnräume beendet werden?

### 2. Aufgabe

Stellen Sie jeweils fest, wie lang die Kündigungsfrist ist.

- a) Der Vermieter kündigt. Der Überlassungszeitraum bei Zugang der Kündigung beträgt 3 Jahre.
- b) Der Vermieter kündigt. Der Überlassungszeitraum bei Zugang der Kündigung beträgt 9 Jahre.
- c) Der Mieter kündigt. Der Überlassungszeitraum bei Zugang der Kündigung beträgt 4 Jahre.
- d) Der Mieter kündigt. Der Überlassungszeitraum bei Zugang der Kündigung beträgt 7 Jahre.
- e) Der Vermieter kündigt. Der Überlassungszeitraum bei Zugang der Kündigung beträgt 4 Jahre und 11 Monate.
- f) Der Mieter kündigt. Der Überlassungszeitraum bei Zugang der Kündigung beträgt 11 Jahre. Der Mietvertrag wurde vor der Mietrechtsreform (01.09.2001) abgeschlossen und enthält die formularmäßige Vereinbarung, dass sich die Kündigungsfrist für Mieter und Vermieter nach 5, 8 und 10 Jahren um jeweils 3 Monate verlängert.

### 3. Aufgabe

Der Mieter möchte sein Mietverhältnis ordentlich zum 30. September dieses Jahres kündigen. Wann muss das Kündigungsschreiben spätestens bei Vermieter zugegangen sein, wenn

- a) das Mietverhältnis seit 3 Jahren besteht?
- b) das Mietverhältnis seit 7 Jahren besteht?

### 4. Aufgabe

Stellen Sie fest, ob bei einer ordentlichen Kündigung wegen Eigenbedarf eine Kündigungssperrfrist besteht:

- a) Der Mieter zieht am 01.12. 1991 in eine Eigentumswohnung, die im Mai 2002 verkauft wurde. Der Eigentümer will die Wohnung nun selber beziehen.
- b) Der Mieter zieht am 01.05. 2003 in eine Wohnung, die ein Jahr später in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird. Der Eigentümer macht Eigenbedarf geltend.

- c) Der Mieter zieht am 01.01. 1996 in eine Wohnung, die im Mai 2004 in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend verkauft wurde.

**5. Aufgabe**

Ein Ehepaar hat einen Mietvertrag geschlossen. Das Gebäude wird verkauft. Der neue Eigentümer verlangt den Abschluss eines Mietvertrages. Wie müssen die Mieter reagieren?

**6. Aufgabe**

Der Mieter zahlt den Erhöhungsbetrag in Höhe von 80 €/ Monat, bei einer Ausgangsmiete von 450 €/ Monat, nicht. Die Mieterhöhung erfüllt alle Anforderungen nach § 558 BGB. Die Miete in Höhe von 450 €/ Monat zahlt der Mieter weiterhin. Was kann der Vermieter tun, um an sein Geld zu kommen?

**7. Aufgabe**

Bei einem Ehepaar, das gemeinsam eine Wohnung bewohnt hat, verstirbt der Ehemann. Als alleiniger Erbe wurde der gemeinsame Sohn eingesetzt. Wer setzt das Mietverhältnis fort, wenn nur der verstorbene Ehemann Ihr Vertragspartner war.

**8. Aufgabe**

Ihr Mieter Paul Drecksack hat(te) die Angewohnheit seinen Müllbeutel vor den Briefkästen und nicht über den Mülltonnen zu entleeren. Vor 11 Monaten haben Sie Herrn Drecksack abgemahnt und ihm mitgeteilt, dass Sie bei einem erneuten Fehlverhalten den Mietvertrag fristlos kündigen werden. Seit dem war alles in Ordnung. Gestern hat Ihnen der Hauswart mitgeteilt, dass wieder Müllbeutel vor den Briefkästen ausgeschüttet wurden. Was machen Sie?

**9. Aufgabe**

Wann kann frühestens wegen Zahlungsverzug gekündigt werden?

	Zahlungen	Differenz	kum. Rückstand
Mietsoll:	900		
Zahlungsziel:	3 Werktag		
Januar	500		
Februar	900		
März	700		
April	800		
Mai	900		
Juni	900		
Juli	350		
August	900		
September	900		
Oktober	480		
November	100		
Dezember	900		

**10. Aufgabe**

Wann kann frühestens wegen Zahlungsverzug gekündigt werden?

Mietsoll: 500  
 Zahlungsziel: 3 Werktag

	Zahlungen	Differenz	kum. Rückstand
Januar	100		
Februar	200		
März	500		
April	500		
Mai	200		
Juni	250		
Juli	500		
August	400		
September	300		
Oktober	200		
November	500		
Dezember	300		

**11. Aufgabe**

Nennen Sie drei Gründe die den Mieter zur fristlosen und drei Gründe die den Mieter zur außerordentlichen Kündigung mit Frist berechtigen und die im BGB geregelt sind.

**12. Aufgabe**

Stellen Sie dar, was bei der "Sozialklausel" zu beachten ist.

**13. Aufgabe**

Was wird im § 545 BGB geregelt? Wie kann sich der Vermieter im Voraus dagegen absichern?

**14. Aufgabe**

Nehmen Sie Stellung zur folgenden Aussage Ihres Mieters G. Frech:

"Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann nicht wegen Zahlungsverzug gekündigt werden, weil der Vermieter durch das Mietausfallwagnis in der Miete den Einnahmenverlust ausgleichen kann."