

Christine Blume · Matthias Köckert

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer zur Abschlussprüfung
Prüfungsfach Immobilienwirtschaft

Teil 1:
Marktorientierung
Immobilienbewirtschaftung

Aufgabenteil

Bestell-Nr. 2558

u-form Verlag · Hermann Ullrich GmbH & Co. KG

Deine Meinung ist uns wichtig!

Du hast Fragen, Anregungen oder Kritik zu diesem Produkt?

Das u-form Team steht dir gerne Rede und Antwort.

Einfach eine kurze E-Mail an

feedback@u-form.de

Änderungen, Korrekturen und Zusatzinfos findest du übrigens unter diesem Link:

www.u-form.de/addons/2558-10-2022.zip

Wenn der Link nicht funktioniert, haben wir noch keine Korrekturen oder Zusatzinfos hinterlegt.

BITTE BEACHTEN:

Zu diesem Prüfungstrainer gehört auch noch ein **Lösungsteil**.



10. Auflage 2022 · ISBN 978-3-95532-558-9

Alle Rechte liegen beim Verlag bzw. sind der Verwertungsgesellschaft Wort, Untere Weidenstr. 5, 81543 München, Telefon 089 514120, zur treuhänderischen Wahrnehmung überlassen. Damit ist jegliche Verbreitung und Vervielfältigung dieses Werkes – durch welches Medium auch immer – untersagt.



© u-form Verlag | Hermann Ullrich GmbH & Co. KG
Cronenberger Straße 58 | 42651 Solingen
Telefon: 0212 22207-0 | Telefax: 0212 22207-63
Internet: www.u-form.de | E-Mail: uform@u-form.de

Inhaltsverzeichnis Aufgabenteil

Vorwort.....	3
Hinweise zur Abschlussprüfung.....	7

Marktorientierung

1 Marketing	11
2 Kundenorientierte Kommunikation	12

Immobilienbewirtschaftung – Vermietung

1 Bevor ein Mietvertrag zustande kommt: Die Wohnungsvermittlung

1.1 Der Energieausweis.....	15
1.2 Das Inserat.....	16
1.3 Die zu vermietende Wohnfläche.....	17
1.4 Besonderheiten bei öffentlich geförderten Wohnungen.....	17

2 Mietvertrag und Mietverhältnis

2.1 Zustandekommen des Mietvertrages	
2.1.1 Form und Mietvertragsparteien.....	18
2.1.2 Besonderheiten bei Formularmietverträgen.....	19
2.1.3 Nichtigkeit und Anfechtbarkeit.....	19
2.2 Die Mietkaution.....	20
2.3 Hauptpflichten aus dem Mietvertrag	
2.3.1 Hauptpflicht des Vermieters: Überlassungspflicht.....	23
2.3.2 Hauptpflicht des Mieters: Mietzahlungspflicht.....	23
2.4 Betriebskosten & Betriebskostenabrechnung.....	24
2.5 Beachten der Hausordnung.....	29
2.6 Instandsetzung und Instandhaltung	
2.6.1 Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters.....	30
2.6.2 Obhuts-, Anzeige- und Duldungspflicht des Mieters.....	30
2.6.3 Mietminderung und Selbsthilferecht des Mieters.....	31
2.6.4 Schönheits- und Kleinreparaturen.....	32
2.7 Untervermietung.....	32

3 Miethöhe und Mieterhöhungen

3.1	Miethöhe und Mieterhöhungen im preisgebundenen Wohnraum: Die Kostenmiete.....	33
3.2	Miethöhe und Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnraum	
3.2.1	Mietpreisüberhöhung und Mietwucher.....	34
3.2.2	Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.....	34
3.2.3	Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung.....	36

4 Beendigung von Mietverhältnissen

4.1	Ordentliche Kündigung.....	39
4.2	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	
4.2.1	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	40
4.3	Außerordentliche fristlose Kündigung	
4.3.1	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Mieter.....	41
4.3.2	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter.....	41
4.4	Beendigung von befristeten Mietverträgen.....	41
4.5	Übergabe und Übergabeprotokoll.....	42
4.6	Endabrechnung und Rückzahlung der Kautions.....	43
4.7	Die Räumungsklage.....	45

5 Fallbeispiel: Vermietung..... 46

Immobilienbewirtschaftung – Wohnungseigentum

1 Eigentumsbegriffe nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1.1	Wohnungseigentum und Teileigentum.....	51
-----	--	----

2 Begründung von Wohnungseigentum

2.1	Möglichkeiten der Begründung von Wohnungseigentum.....	52
2.2	Aufbau und Inhalt des Wohnungsgrundbuchs.....	52

Inhaltsverzeichnis Aufgabenteil

3 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

3.1 Die Gemeinschaftsordnung.....	53
3.2 Benutzung und Instandhaltung des Sondereigentums.....	53
3.3 Benutzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.....	54
3.4 Nutzungsrechte.....	55
3.5 Veräußerung des Wohnungseigentums.....	56
3.6 Entziehung des Wohnungseigentums.....	56

4 Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

4.1 Bestellung des Verwalters.....	57
4.2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters.....	57
4.3 Buchhaltung, Wirtschaftsplan, Jahresabschluss, Vermögensbericht.....	58
4.4 Der Verwalterbeirat.....	59
4.5 Die Eigentümerversammlung.....	59

5 Fallbeispiel: Wohnungseigentum.....

61

Immobilienbewirtschaftung – Vermietung

- 1 Bevor der Mietvertrag zustande kommt:
Die Wohnungsvermittlung
- 2 Mietvertrag und Mietverhältnis
- 3 Miethöhe und Mieterhöhung
- 4 Beendigung von Mietverhältnissen

1 Bevor ein Mietvertrag zustande kommt: Die Wohnungsvermittlung

1.1 Der Energieausweis

1.1.1

Nennen Sie die gesetzliche Grundlage, nach der Vermieter und Verkäufer von Immobilien zwingend einen Energieausweis vorlegen müssen.

1.1.2

Nennen Sie die beiden Arten des Energieausweises. Auf welcher Grundlage werden diese erstellt, und für welche Gebäudearten werden sie jeweils angewendet?

1.1.3

Nennen Sie die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen für ein Wohnhaus, die sich aus dem Gebäudeenergiegesetz ergeben.

1.1.4

Wie lange ist ein Energieausweis gültig? Nennen Sie mindestens 5 Angaben, die ein Energieausweis enthalten muss.

1.2 Das Inserat

Situation

Als Objektbetreuer/-in der ABC-Wohnungsbau GmbH bereiten Sie Zeitungsinserate zur Neuvermietung Ihrer bestandseigenen Mietwohnungen vor.

1.2.1

2-Zimmer-Wohnung/Drosselweg, 55 m², 3.OG, Fahrstuhl, EBK, Bad/Dusche, Kelleranteil, Miete 400 € zzgl. NK, Kautions, 2,38 MM Provision (inkl. MwSt.), TG-Stellplatz möglich (55 €)

ABC-Wohnungsbau GmbH
Steinstr. 7, 10123 Berlin, Tel.: 030 12345

Prüfen Sie, ob das Inserat den Vorschriften des Wohnungsvermittlungsgesetzes entspricht. Welche Korrektur müssen Sie vornehmen und warum?

1.2.2

4-Zimmer-Wohnung in exklusiver Vorstadtlage, 110 m², EG, EBK, Bad/Dusche, WC getr., kl. Wintergarten, Gartenanteil m. Terrasse, Kelleranteil, Verbrauchsausweis, 76 kWh/(m² x a) inkl. Wasser, Holzpellets, Baujahr 1980, EEK: C, Miete 1080 € inkl. 250 € NK, zzgl. Kautions, TG-Stellplatz kann zusätzlich angemietet werden.

ABC-Wohnungsbau GmbH
Steinstr. 7, 10123 Berlin, Tel.: 030 12345

Diese Anzeige soll schon am nächsten Samstag erscheinen. Finden Sie nach Prüfung der Rechtsvorschriften noch inhaltliche Korrekturen oder können Sie die Anzeige so freigeben?

1.2.3

3-Zimmer-Sozialwohnung in Berlin-Neukölln, 75 m², EBK, Bad/Dusche, Laminat, kleiner Balkon, Gebäude von 1963, Energiebedarfsausweis, 154 kWh/(m² x a) inkl. Wasser, Erdgasheizung, Energieeffizienzklasse E, 350 € kalt + 190 € NK, 2 Monatsmieten Kautions, keine Vermittlungsprovision

ABC-Wohnungsbau GmbH
Steinstr. 7, 10123 Berlin, Tel.: 030 12345

Diese Anzeige hatten Sie letzten Samstag in der Zeitung. Sie erhalten die eingegangenen Daten von Wohnungsinteressenten und sollen diese auswerten, um Besichtigungstermine zu vereinbaren. Welche amtliche Bescheinigung muss Ihnen ein Mietinteressent vorlegen, damit er in die engere Wahl kommt?

1.3 Die zu vermietende Wohnfläche

Der Wohnungseigentümer Herr Herbert beauftragt Sie mit der Vermietung seiner 3-Raum-Dachgeschosswohnung. Berechnen Sie anhand der vorliegenden baulichen Maße die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung. Zur Wohnung gehören auch ein nicht beheizter Wintergarten sowie eine Abstellkammer im Treppenhaus.

	Grundfläche	Raumhöhe über 2,00 m	Raumhöhe unter 2,00 m, über 1,00 m
Wohnzimmer	6,00 m x 4,00 m	70 %	30 %
Schlafzimmer	4,00 m x 3,20 m	70 %	30 %
Kinderzimmer	4,00 m x 3,20 m	60 %	40 %
Küche	3,00 m x 2,50 m	80 %	20 %
Flur	1,50 m x 2,00 m	100 %	
Bad	3,00 m x 2,50 m	100 %	
Wintergarten	2,00 m x 2,50 m	100 %	
Abstellkammer	1,00 m x 0,90 m	100 %	

1.4 Besonderheiten bei öffentlich geförderten Wohnungen

Situation

In der ABC-Wohnungsbau GmbH verwalten Sie auch öffentlich geförderte Wohnungen. Ihre Auszubildende möchte mehr über dieses Thema erfahren und hat deshalb einige Fragen.

1.4.1

Zunächst schlagen Sie ihr vor, die gesetzliche Regelung über die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nachzulesen. Welches Gesetz legen Sie ihr dazu vor?

1.4.2

Nach der Lektüre möchte sie wissen, ob die Mieter noch Zuschussmöglichkeiten zur Miete haben. Welche Rechtsgrundlage empfehlen Sie ihr als Informationsquelle?

1.4.3

Ihre Auszubildende möchte wissen, wer den Mietinteressenten einen Wohnberechtigungsschein ausstellen kann und was das Kriterium zur Berechtigung ist.

1.4.4

Nach welcher Verordnung müssen im öffentlich geförderten Wohnraum die m² Wohnfläche berechnet werden? Begründen Sie Ihre Meinung.

2 Mietvertrag und Mietverhältnis

2.1 Zustandekommen des Mietvertrages

2.1.1 Form und Mietvertragsparteien

Situation zu den Aufgaben 2.1.1.1 bis 2.1.1.4

Als Mitarbeiter/-in der ABC-Wohnungsbau GmbH in Hannover sind Sie im Bereich Bestandspflege eingesetzt. Nachdem eine Kollegin in Rente gegangen ist, übernehmen Sie unter anderem das zuvor von ihr betreute freifinanzierte Objekt in der Welfenchaussee 110.

2.1.1.1

Frau Wagner wohnt seit vier Jahren in der Welfenchaussee 110. Bei Durchsicht der Akten stellen Sie fest, dass kein schriftlicher Mietvertrag geschlossen wurde. Welche Laufzeit gilt für den mündlichen Mietvertrag von Frau Wagner laut BGB und was ist bei einer Kündigung zu beachten? Erläutern Sie kurz Ihre Entscheidung.

2.1.1.2

Ihre Auszubildende möchte in diesem Zusammenhang wissen, ab wann ein nicht schriftlich geschlossener Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt.

2.1.1.3

Sie haben eine Vier-Zimmer-Wohnung in der Welfenchaussee an drei junge Frauen vermietet, die dort als Wohngemeinschaft eingezogen sind. In dem gemeinsamen Mietvertrag mit dem Vermieter sind alle drei Frauen als Mieter eingesetzt und alle haben auf dem Vertrag unterschrieben.

Nachdem Frauke Mertens arbeitslos geworden ist, kann sie ihren Anteil der Miete nicht mehr zahlen. Es gehen nur noch zwei Drittel der Miete auf dem Mieterkonto ein.

Dürfen Sie Frau Mertens kündigen, sodass der Mietvertrag nur noch mit den beiden anderen weitergeführt wird und können Sie die ausstehende Miete auch von den beiden anderen einfordern?

2.1.1.4

In der Welfenchaussee 110 soll eine kleine Wohnung an einen 17-Jährigen vermietet werden, weil er einen Ausbildungsplatz in Hannover gefunden hat. Müssen seine Eltern den Mietvertrag mit unterschreiben? Begründen Sie Ihre Antwort.

2.1.2 Besonderheiten bei Formularymietverträgen

Situation zu den Aufgaben 2.1.2.1 bis 2.1.2.3

In Ihrer Wohnungsverwaltung werden beim Abschluss von neuen Mietverträgen Standardvordrucke genutzt. Diese werden um individuelle Absprachen mit den jeweiligen Mietern ergänzt.

2.1.2.1

Welchen rechtlichen Stellenwert haben die individuellen Absprachen gegenüber den vorformulierten Vertragsklauseln?

2.1.2.2

Unter anderem vereinbaren Sie folgende beiden individuellen Absprachen. Erläutern Sie, ob Sie diese Absprachen treffen dürfen.

- a) Die Mietkaution beträgt 4 Monatsmieten und kann vom Mieter in drei gleichen Teilen geleistet werden.
- b) Der Vermieter ist berechtigt, die Wohnung nach vorheriger Ankündigung und zu verkehrsüblichen Zeiten sowie in angemessenen Abständen zu betreten, um sich von der Mängelfreiheit zu überzeugen.

2.1.2.3

Sie möchten Ihren Formularymietvertrag um Absprachen zur Übernahme von Kleinreparaturen durch Ihren Mieter erweitern. Nennen Sie drei Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit Sie eine solche Kleinreparaturklausel rechtswirksam in den Vertrag aufnehmen dürfen.

2.1.3 Nichtigkeit und Anfechtbarkeit von Mietverträgen

2.1.3.1

Ein Vermieter besitzt ein Wohngebäude mit 20 Zimmern, die er regelmäßig an Gastarbeiter vermietet. Er schließt einen schriftlichen Mietvertrag mit einem neuen Mieter ab, der die deutsche Sprache kaum spricht, aber dringend eine Unterkunft braucht. Der Vermieter verlangt das Doppelte der normalen Miete, die monatlich im Voraus und in bar zu zahlen ist, da der Mieter in Deutschland kein Konto besitzt.

Es wird für beide Teile die gesetzliche Kündigungsfrist vereinbart.

Nachdem der Mieter seinen Kollegen von seiner Mietsituation berichtet hat, organisieren sie ihm ein Zimmer zu normalen Mietpreisen in einer kleinen Pension. Deshalb möchte er so schnell wie möglich kündigen und umziehen. Beurteilen Sie die rechtliche Situation.

Christine Blume · Matthias Köckert

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer zur Abschlussprüfung
Prüfungsfach Immobilienwirtschaft

Teil 1:
Marktorientierung
Immobilienbewirtschaftung

Lösungsteil

Bestell-Nr. 2558

u-form Verlag · Hermann Ullrich GmbH & Co. KG

1 Bevor ein Mietvertrag zustande kommt: Die Wohnungsvermittlung

1.1 Der Energieausweis

1.1.1

Diese Anforderung ergibt sich aus § 80 Abs. 4 und 5 Gebäudeenergiegesetz (GEG).

1.1.2

Energiebedarfsausweis:

Hier wird der theoretische Energiebedarf eines Hauses mithilfe aufwendiger **Berechnungsverfahren** ermittelt **auf Grundlage baulicher Aspekte** wie der Dämmung, der Verglasung, der Heizungsanlage u. a.

Dieser Energieausweis ist bei neu errichteten Gebäuden obligatorisch, da ja noch keine Verbrauchswerte aus der Vergangenheit vorliegen können.

Energieverbrauchsausweis:

Grundlage für die Erstellung sind die **tatsächlichen Verbrauchswerte** eines Gebäudes aus mindestens 36 aufeinander folgenden Monaten, deren Ende nicht länger als 18 Monate zurückliegt.

Beide Energieausweise sind sowohl bei Wohngebäuden als auch bei Nichtwohngebäuden zulässig.

1.1.3

Die Pflichtangaben finden sich im § 87 GEG

- Art des Energieausweises
- den im Energieausweis genannten Energieverbrauch bzw. Energiebedarf
- den wesentlichen Energieträger
- das Baujahr des Gebäudes
- die Energieeffizienzklasse

1.1.4

Ein Energieausweis wird grundsätzlich für die Dauer von 10 Jahren ausgestellt. Allerdings verliert er seine Gültigkeit, wenn am Gebäude Veränderungen an Außenbauteilen (also Fassade oder Dach) vorgenommen werden, die mehr als 10 % der Fläche betreffen.

Die Pflichtangaben im Energieausweis ergeben sich aus § 85 GEG

- Gesetzesgrundlage für den Energieausweis
- Art des Energieausweises
- Ablauf der Gültigkeit
- Registriernummer
- Gebäudeanschrift, Gebäudeart, Gebäudetyp, Nutzungsart
- Baujahr des Gebäudes
- Baujahr der Heizung
- Wohnfläche oder Nutzfläche, Anzahl der Wohnungen
- Wesentlicher Energieträger
- Kohlendioxidemissionen

Diese Angaben sind nicht vollständig, lesen Sie dazu den entsprechenden Paragraphen.

1.2 Das Inserat

INFO

Ein Wohnungsvermittler agiert auf einem Markt, auf dem die Nachfrager, also die Wohnungssuchenden, als besonders schützenswert gelten. Wohnraum – „das Dach über dem Kopf“ – gehört zu den existenziellen Bedürfnissen des Menschen. Man spricht daher auch von einem „sozial empfindlichen Markt“. Zum Schutz der Wohnungssuchenden im Rahmen der Wohnraumvermittlung gibt es daher das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG).

Im § 6 Absatz 2 WoVermRG wird geregelt, welche Anforderungen von einem Zeitungsinserat erfüllt werden müssen:

„Der Wohnungsvermittler darf öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln und dergleichen, nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung als Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten oder suchen; bietet er Wohnräume an, so hat er auch den Mietpreis der Wohnräume anzugeben und darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind.“

Außerdem sind die **Pflichtangaben lt. GEG** zu beachten.



1.2.1

Ein Vermieter, der Eigentümer, Mieter oder Verwalter einer Wohnung ist, hat gemäß § 2 Absatz 2, 2 Wohnungsvermittlungsgesetz keinen Anspruch auf eine Vermittlungsprovision.

Die Aussage über die zu zahlende Provision muss entfernt werden, weil sie rechtswidrig ist.

Weiterhin wurden keine Angaben zum Energieausweis gemacht. Dies würde eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die mit einer Strafe bis zu 15.000,00 € geahndet werden kann.

1.2.2

Die Anzeige berücksichtigt alle laut Wohnungsvermittlungsgesetz geforderten Angaben für Zeitungsinserte und zeigt rechtsgültigen Inhalt. Sie können diese Anzeige also ohne weitere Korrekturen freigeben.

1.2.3

Eine Sozialwohnung darf gemäß Wohnungsbindungsgesetz nur an Berechtigte vergeben werden. Die Berechtigung wird in der Regel durch einen Wohnberechtigungsschein ausgewiesen. Diesen lassen Sie sich von den Interessenten vorlegen.

1.3 Die zu vermietende Wohnfläche

Lösung: **61,27 m²**

Grundlage für die Berechnung ist der § 4 WoFIV: Anrechnung der Grundfläche.

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Daraus ergibt sich folgendes Zwischenergebnis:

	Grundfläche in m ²	voll anzurechnen in m ²	zur Hälfte anzurechnen in m ²	Wohnfläche in m ²
Wohnzimmer	24,00	16,80	7,20	20,40*
Schlafzimmer	12,80	8,96	3,84	10,88
Kinderzimmer	12,80	7,68	5,12	10,24
Küche	7,50	6,00	1,50	6,75
Flur	3,00	3,00		3,00
Bad	7,50	7,50		7,50
Wintergarten	5,00		5,00	2,50
Abstellkammer	0,90			
Summe				61,27

*Berechnungsbeispiel für das Wohnzimmer:

$$16,80 \text{ m}^2 + \text{die Hälfte von } 7,20 \text{ m}^2 = 16,80 \text{ m}^2 + 3,60 \text{ m}^2 = 20,40 \text{ m}^2$$

INFO

Lesen Sie die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV). In § 2 wird die zur Wohnung gehörende Grundfläche definiert. Aus Absatz 3 ergibt sich, dass eine Abstellkammer, wenn sie sich außerhalb der Wohnung befindet, nicht zur Wohnfläche gehört.



Die Wohnungsvermittlung

1.4 Besonderheiten bei öffentlich geförderten Wohnungen

1.4.1

Die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins ist für den Vermieter in § 5 Wohnungsbindungsgesetz geregelt.

Für den Mieter gilt § 27 Absatz 1 – 5 Wohnraumförderungsgesetz.

1.4.2

Die Regelung darüber, wer einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete hat und wie hoch dieser Zuschuss möglicherweise ist, findet sich im Wohngeldgesetz.

1.4.3

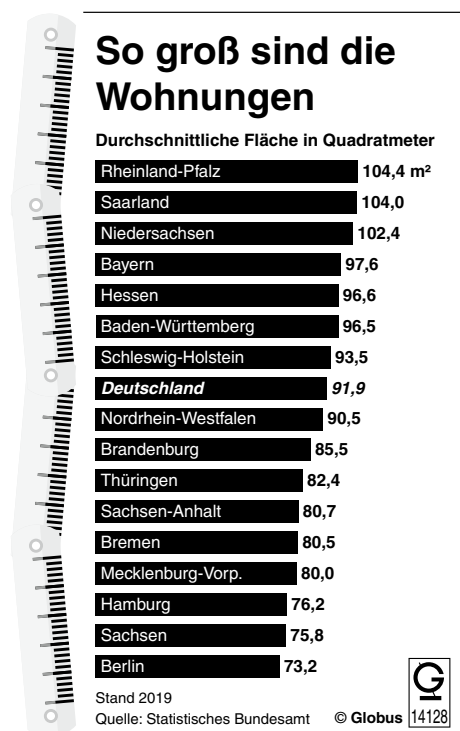
Der Wohnberechtigungsschein wird, nach Prüfung des Anspruchs (u.a. Einkommenssituation des Antragstellers), von der zuständigen Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung ausgestellt.

1.4.4

Es gibt zwei Regelungen zur Wohnflächenberechnung:

- a) Wohnflächenverordnung
- b) DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

Öffentlich geförderte Wohnungen müssen nach WoFIV § 1 berechnet werden, wenn das Wohnraumförderungsgesetz Anwendung findet. Bei freifinanziertem Wohnungsbau kann sowohl nach WoFIV oder DIN 277 verfahren werden. Es werden aber in der DIN 277 keine Wohnflächen ermittelt, sondern die Nutz- und Verkehrsflächen einer Wohnung. So werden zum Beispiel die Balkone zu 100 % als Nutzfläche ausgewiesen, nach WoFIV werden aber lediglich 25 % bis 50 % berücksichtigt.



2 Mietvertrag und Mietverhältnis

2.1 Zustandekommen des Mietvertrages

2.1.1 Form und Mietvertragsparteien

2.1.1.1

Da der Mietvertrag im vorliegenden Fall nicht schriftlich geschlossen worden ist und Frau Wagner bereits seit vier Jahren im Mietverhältnis steht, gilt § 550 BGB.

Es ist ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit zustande gekommen.

Zu berücksichtigen ist, dass bei der Kündigung durch den Vermieter ein berechtigtes Interesse vorliegen muss (siehe § 573 BGB). Dies ist in der schriftlichen Kündigung auch zu begründen.

2.1.1.2

Wird ein Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.

2.1.1.3

Nein, Frau Mertens alleine kann nicht gekündigt werden, da mehrere Personen Mietparteien sind. Als Mietpartei haften die drei Frauen gesamtschuldnerisch für die ausstehende Miete. Es gilt § 421 BGB. Demnach kann der Vermieter sich im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung eine der Mieterinnen aussuchen, von welcher er die gesamte Miete verlangt.

Zwar stellt der § 421 BGB dispositives Recht dar, man kann also durch vertragliche Vereinbarung davon abweichen, jedoch wird sich wohl kein Vermieter auf diese Möglichkeit einlassen, dadurch würde sich sein Risiko eines Mietausfalls erheblich erhöhen.

2.1.1.4

Ja, die Eltern müssen in diesem Fall mit unterschreiben.

Minderjährige im Alter von 7 bis 17 Jahren sind gemäß BGB beschränkt geschäftsfähig. In der Regel benötigen Sie also die Zustimmung der Eltern (bzw. gesetzlichen Vertreter), weil der Vertrag ohne Zustimmung schwebend unwirksam ist.

Hinweis:

Der § 113 BGB greift in diesem Falle nicht, weil es sich um ein Ausbildungsverhältnis handelt.

Dieser Paragraph ermächtigt sonst auch Minderjährige, Rechtsgeschäfte eigenständig zu tätigen, die in direktem Zusammenhang mit einem (vom gesetzlichen Vertreter zuvor erlaubten) Dienst- oder Arbeits-verhältnis stehen.

Mietvertrag und Mietverhältnis

2.1.2 Besonderheiten bei Formularmietverträgen

2.1.2.1

Individuelle Absprachen gehen vorformulierten Vertragsbedingungen immer vor. Wenn also eine vorgedruckte Vereinbarung einer von beiden Vertragsparteien selbst formulierten widerspricht, so gilt die selbst formulierte Vereinbarung.

2.1.2.2

zu a)

Die Mietkaution darf gemäß § 551 BGB höchstens drei Monatsmieten betragen. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Regelung ist unzulässig. Daher darf weder im Formularmietvertrag noch im individuell vereinbarten Mietvertrag eine solche Regelung getroffen werden.

zu b)

Diese Klausel ist auch in Formularmietverträgen wirksam. Eine Besichtigung der Wohnung durch den Vermieter sieht die Rechtsprechung als vom Mieter zu dulden an, wenn sie zu normalen Tageszeiten (man spricht von verkehrsmäßig) und in angemessenen Abständen erfolgt.

2.1.2.3

Um eine solche Klausel wirksam zu vereinbaren, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Es muss sich tatsächlich um die Beseitigung eines **Bagatellschadens** handeln, d. h. um Kleinigkeiten.
- Die Klausel muss sich auf Gegenstände beschränken, die dem **häufigen und unmittelbaren Zugriff** des Mieters ausgesetzt sind (z. B. tropfender Wasserhahn, Schäden an Fenster- und Türgriffen, Lichtschaltern, Steckdosen etc.)
- Es muss eine **doppelte Höchstgrenze** eingehalten werden:
 - Obergrenze für jede Einzelreparatur, die einen Betrag von 100,00 € bis 125,00 € zzgl. Mehrwertsteuer nicht überschreiten sollte.
 - Obergrenze für die jährliche Gesamtbelastung, die bei max. 8 % der Jahresnettokaltmiete liegt.

2.1.3 Nichtigkeit und Anfechtbarkeit von Mietverträgen

2.1.3.1

Dieses Rechtsgeschäft ist sittenwidrig und daher nichtig. Der Vermieter hat die Notlage und die Unerfahrenheit des Gastarbeiters ausgenutzt, um selbst einen Vermögensvorteil damit zu erlangen.

Nichtige Vereinbarungen gelten von Anfang an als nicht geschlossen. Deshalb bedarf es auch keiner Kündigung, der Mietvertrag ist ja niemals zustande gekommen. Der Gastarbeiter kann unverzüglich ausziehen, die bereits entrichtete Miete muss zurückgezahlt werden.

Lesen Sie dazu den § 138 BGB.

