

Übung zur Mieterhöhung im preisfreien Wohnraum

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zur Mieterhöhung im preisfreien Wohnraum. Sofern nicht eine konkrete Aufgabe angegeben wird, berechnen Sie bitte den Mieterhöhungsbetrag. Hilfsmittel: BGB, Mietspiegel, Taschenrechner

Nr.: 10-20-015

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

Der Mieter wohnt in einer 70 m² großen Wohnung. Seine Netto – Kaltmiete beträgt zurzeit 350 €/ Monat. Die Betriebskosten, die als Umlage erhoben werden, betragen 125 €/ Monat. Der Mietvertrag wurde im Jahr 1992 abgeschlossen. Neben den jährlichen Betriebskostenabrechnungen sind seit Mietvertragsbeginn keine Mieterhöhungen durchgeführt worden. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 7,5 €/ m²/ Monat.

2. Aufgabe

Der Mieter wohnt in einer 75 m² großen Wohnung. Seine Netto – Kaltmiete beträgt zurzeit 400 €/ Monat. Die Betriebskosten, die als Umlage erhoben werden, betragen 150 €/ Monat. Der Mietvertrag wurde im Jahr 1994 abgeschlossen. Neben den jährlichen Betriebskostenabrechnungen ist seit Mietvertragsbeginn die Miete nur einmal aufgrund einer Modernisierung im Jahr 1998 um 25 €/ Monat erhöht worden. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 7 €/ m²/ Monat.

3. Aufgabe

Der Mieter wohnt in einer 65 m² großen Wohnung. Seine Netto – Kaltmiete beträgt zurzeit 350 €/ Monat. Die Betriebskosten, die als Umlage erhoben werden, betragen 125 €/ Monat. Der Mietvertrag wurde im Jahr 1989 abgeschlossen. Neben den jährlichen Betriebskostenabrechnungen sind seit Mietvertragsbeginn keine Mieterhöhungen durchgeführt worden. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 5,5 €/ m²/ Monat.

4. Aufgabe

Der Mieter wohnt in einer 60 m² großen Wohnung. Seine Netto – Kaltmiete bei Vertragsabschluß entsprach 315 €/ Monat. Die Betriebskosten, die als Umlage erhoben werden, betragen 150 €/ Monat. Der Mietvertrag wurde im Jahr 1990 abgeschlossen. Neben den jährlichen Betriebskostenabrechnungen ist seit Mietvertragsbeginn die Miete aufgrund einer Modernisierung im Jahr 1994 um 18,50 €/ Monat erhöht worden. Vor 15 Monaten wurde die Miete mit Begründung durch den Mietspiegel um 11,50 €/ Monat erhöht. Die Betriebskostenabrechnung für das vorherige Kalenderjahr ging dem Mieter vor 3 Monaten zu und führte zu einer Anpassung der Vorauszahlung um 11 €/ Monat. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 9,50 €/ m²/ Monat.

5. Aufgabe

Der Mieter wohnt in einer 79 m² großen Wohnung. Seine Netto – Kaltmiete bei Vertragsabschluß entsprach 425 €/ Monat. Die Betriebskosten, die als Umlage erhoben werden, betragen 170 €/ Monat. Der Mietvertrag wurde im Jahr 1985 abgeschlossen. Neben den jährlichen Betriebskostenabrechnungen ist seit Mietvertragsbeginn die Miete aufgrund einer Modernisierung im Jahr 1992 um 27 €/ Monat erhöht worden. Vor 13 Monaten wurde die Miete aufgrund einer Modernisierung um 18,50 €/ 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 beträgt 13,50 €/ m²/ Monat.

6. Aufgabe

Ab welchem Monat muss der Mieter die erhöhte Miete bezahlen, wenn ihm das gerechtfertigte Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB am 10. März zugeht.

7. Aufgabe

Was kann der Vermieter machen, wenn der Mieter seinem Erhöhungsverlangen nicht innerhalb der Frist zustimmt?

8. Aufgabe

Welche Möglichkeiten nennt das BGB zur Begründung des Erhöhungsverlangens?

9. Aufgabe

Der Mieter hat vor 7 Monaten den Mietvertrag abgeschlossen. Der Vermieter stellt nun fest, daß er sich bei Vertragsabschluß verrechnet hat, denn der Mieter zahlt nur 250 € im Monat, wobei das ortsübliche Niveau bei 400 €/ Monat liegt. Wann kann der Vermieter die Miete erhöhen?

10. Aufgabe

Der Vermieter einer Wohnung hat 6 Jahre die Miete nicht erhöht. Nun liegt die Miete ca. 50% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der neue Verwalter erhöht nun die Miete um 40% und begründet dies

a) 20% für drei Jahre, also gelten für 6 Jahre 40%.

b) 20% für die letzten drei Jahre und 20% für die kommenden drei Jahre

11. Aufgabe

Welche Änderung brachte das Mietrechtsänderungsgesetz zum 01. Mai 2013 bezüglich der Kappungsgrenze?

12. Aufgabe

Muss der Vermieter eines möblierten Teils seiner Wohnung die Vorschriften der §§ 557 bis 561 BGB beachten?