

Übung zum Thema "Gebrauchsüberlassung an Dritte"

Bitte bearbeiten Sie die Fälle zum Thema "Gebrauchsüberlassung an Dritte".

Hinweis: Wenn nicht etwas anderes ausgesagt wird, handelt es sich stets um formularvertragliche Vereinbarungen.

Hilfsmittel: BGB, NMV

Nr.: 10-20-011

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

Im § 540 BGB ist von der "Gebrauchsüberlassung an Dritte" die Rede. Bitte grenzen Sie die folgenden Situationen ab: Besuch – Mitbenutzung – Untermiete

2. Aufgabe

Eine Familie wohnt in einer 3 Zimmerwohnung im preisgebundenen Wohnraum. Der Sohn zieht nach 5 Jahren aus. Die Eltern vermieten den Raum des Sohnes unter, da ihnen die Miete mittlerweile zu hoch ist, die Wohnung jedoch nicht aufgegeben werden soll. Als Untermieter ist Peter Post vorgesehen, der zurzeit arbeitssuchend ist.

- a) Haben die Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis?
- b) Wie hoch wird der Untermietzuschlag maximal ausfallen?

3. Aufgabe

Der Vermieter erfährt, dass der Mieter Müller die ganze Wohnung untervermietet hat. Was kann der Vermieter machen?

4. Aufgabe

Der Mieter hat eine Wohnung mit drei Zimmern gemietet. Er vermietet ein Zimmer an eine alleinstehende Person unter. Am 18. März kündigt der Mieter dem Untermieter ohne Angabe von Gründen. Wann endet jeweils das Mietverhältnis mit dem Untermieter?

- a) Das Zimmer ist gemäß Mietvertrag mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet?
- b) Das Zimmer ist leer vermietet worden

5. Aufgabe

Der Mieter beantragt die Erlaubnis zur Untervermietung. In seinem Schreiben bezeichnet er die Person des potentiellen Untermieters mit Namen und derzeitiger Anschrift. Der Vermieter reagiert auf diese Anfrage nicht, woraufhin der Mieter dem Vermieter eine Frist von vier Wochen zur Stellungnahme einräumt. Da der Vermieter immer noch nicht reagiert, möchte der Mieter am 09.07. das Sonderkündigungsrecht ausüben. Im Mietvertrag wurde die Kündigung noch für weitere zwei Jahre ausgeschlossen. Entscheiden Sie, ob dieses dem Mieter zustehen würde und falls ja, wann das Mietverhältnis enden würde.

6. Aufgabe

Der Vermieter hat dem Mieter die Untervermietung der gesamten Wohnung gestattet. Der Untermieter vermietet die Wohnung nun seinerseits als Ferienwohnung weiter. Als dies der Vermieter erfährt, kündigt er dem Mieter das Mietverhältnis ordentlich. Ist der Vermieter zur Kündigung berechtigt?

7. Aufgabe

Der Mieter hat seit drei Jahren die Wohnung gemietet. Nun zieht seine Freundin bei ihm ein.

- a) Dieses zeigt der Mieter dem Vermieter nicht an. Als der Vermieter von der Aufnahme der Freundin Kenntnis erlangt, mahnt er den Mieter mit Fristsetzung ab. Da der Mieter nicht weiter reagiert, kommt es zur Kündigung des Mietvertrages und zum Räumungsprozess. Beurteilen Sie die Situation.
- b) Dieses zeigt der Mieter dem Vermieter an, welcher jedoch nicht reagiert. Der Mieter kümmert sich nicht weiter um den Sachverhalt. Kurze Zeit später erhält der Mieter eine Abmahnung, woraufhin der Mieter dem Vermieter wiederholt mitteilt, dass es sich um seine Lebensgefährtin handle. Im weiteren Verlauf kündigt der Vermieter das Mietverhältnis, da eine nicht genehmigte Gebrauchsüberlassung vorläge. Beurteilen Sie die Situation.

8. Aufgabe

Der Mieter zieht zu seiner Freundin, möchte seine bisherige Wohnung jedoch nicht aufgeben. Daher überlässt er ein Zimmer einem Bekannten. Der Vermieter wendet nun ein, dass der Mieter die gesamte Wohnung überlassen hat und fordert ihn auf, die Untervermietung zu beenden. Beurteilen Sie die Situation.

9. Aufgabe

Bewerten Sie die folgenden Aussagen zur Untermiete:

		richtig	falsch
a)	Die Gebrauchsüberlassung an Dritte kann im Wohnraummietvertrag ausgeschlossen werden.		
b)	Der Vermieter hat einen Herausgabeanspruch auf den Mehrerlös, wenn der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters die Wohnung untervermietet und der Untermiete eine Miete zahlt, die über der Hauptmiete liegt.		
c)	Wird das Hauptmietverhältnis beendet, so hat der Vermieter einen Herausgabeanspruch gegen den Untermieter. Dies gilt auch, wenn die Untervermietung gestattet wurde.		
d)	Im preisgebundenen Wohnungsbau beträgt der Untermietzuschlag maximal 2,50 € je Person.		
e)	Erfährt der Vermieter nach Abschluss der mündlichen Verhandlung über die Räumung der Wohnung, dass die Räume einem Dritten überlassen wurden, kann er per einstweiliger Verfügung die Räumung durch den Dritten erwirken („Räumungsverfügung“).		
f)	Im Formularmietvertrag kann das Sonderkündigungsrecht des Mieters gemäß § 540 BGB nicht ausgeschlossen werden.		
g)	Auf Verlangen des Vermieters muss der Mieter die Personen benennen, die er in der Wohnung aufgenommen hat.		
h)	Der Mieter haftet nicht für ein Verschulden des Dritten.		

i)	Die Aufnahme des Ehepartners in der Wohnung muss nicht durch den Vermieter genehmigt werden.		
j)	Im Mietvertrag kann vereinbart werden, dass die Wohnung nicht von mehr als einer Person bewohnt wird.		

10.Aufgabe

Unterscheiden Sie die gewerbliche Zwischenvermietung und die Untermiete.

- a) Der Mieter soll gemäß Mietvertrag die Wohnung weitervermieten...
- b) Wie (Gewerberaummietrecht/ Wohnraummietrecht) wird die vertragliche Beziehung zwischen Hauptvermieter und Mieter behandelt?
- c) Geregelt im Paragraphen...
- d) Besteht ein Herausgabeanspruch des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages?
- e) Ist der Mieter gesetzlich verpflichtet, im Mietvertrag mit dem Dritten offenzulegen, dass er nicht der Hauptvermieter ist?