

Übung zum Thema "Mietsicherheiten"

Bitte bearbeiten Sie die Aufgaben zum Thema "Mietsicherheiten in der Wohnraummiete".

Hilfsmittel: BGB, WoBindG

Nr.: 10-20-012

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

Bewerten Sie die folgenden Aussagen zu Mietsicherheiten:

		richtig	falsch
a)	Eine Kautio n muss der Vermieter nicht höchstverzinslich anlegen.		
b)	Die Zinsen einer Kautio n muss der Vermieter jährlich an den Mieter auszahlen.		
c)	Die Zinsen einer Kautio n erhöhen die Sicherheit und stehen dem Vermieter zu.		
d)	Die Vorgaben des § 551 BGB können individualvertraglich zum Nachteil des Mieters abgeändert werden.		
e)	Es gibt keine gesetzlich verbindliche Frist zur Abrechnung der Kautio n.		
f)	Der Mieter kann die Art der Mietsicherheit im laufenden Mietverhältnis einseitig ändern (bspw. von Kautio n auf Bürgschaft).		
g)	Hat der Vermieter die Kautio n zu einem höheren als dem gesetzlich vorgeschriebenen Zinssatz angelegt, so steht ihm der Mehrerlös zu.		
h)	Eine Bürgschaft bedarf der Schriftform.		
i)	Der Vermieter darf eine Kautio n auch während des Mietverhältnisses für sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis verwenden.		
j)	Hat der Mieter dem Vermieter eine Sicherheit gestellt, so kann er verlangen, dass sich der Vermieter erst aus der Sicherheit befriedigt, bevor er wegen Zahlungsverzug kündigt.		
k)	Es kann formularvertraglich vereinbart werden, dass der Mieter eine private Haftpflichtversicherung abschließen muss.		
l)	Das Vermieterpfandrecht steht dem Vermieter kraft Gesetz zu und muss nicht im Mietvertrag vereinbart werden.		

2. Aufgabe

Herr Schrot und Herr Korn haben einen mündlichen Mietvertrag geschlossen, der sich in seinem Inhalt vollständig nach dem BGB richtet. Nach einer Überlassungsdauer von zwei Jahren verlangt der Vermieter Herr Schrot von Herrn Korn eine Kautio n in Höhe von 750,- € . Muss Herr Korn zahlen?

3. Aufgabe

Warum muss der Vermieter die Kautio n getrennt von seinem Vermögen anlegen?

4. Aufgabe

Berechnen Sie den jeweils zulässigen Kautionsbetrag:

- | | |
|------------------------------|----------|
| a) Nettokaltmiete: | 200,-- € |
| Betriebskostenpauschale: | 100,-- € |
| Heizkostenvorauszahlung: | 80,-- € |
| | |
| b) Bruttokaltmiete: | 300,-- € |
| Heizkostenvorauszahlung: | 80,-- € |
| | |
| c) Nettokaltmiete: | 200,-- € |
| Betriebskostenvorauszahlung: | 100,-- € |
| Heizkostenvorauszahlung: | 80,-- € |

5. Aufgabe

Im Mietvertrag wurde eine Kautionshöhe von drei Nettokaltmieten vereinbart. Zusätzlich fordert der Vermieter eine Mietbürgschaft der Eltern. Ist dies zulässig?

6. Aufgabe

Der Mieter hat dem Vermieter eine Kautionshöhe von drei Nettokaltmieten gezahlt. Nach einiger Zeit kommt der Mieter in Zahlungsverzug und der Vermieter kündigt dem Mieter. Daraufhin begleichen die Eltern des Mieters den Rückstand und geben eine Bürgschaftserklärung für künftige Mietrückstände ab. Nach einem weiteren Jahr sind erneut Mietschulden aufgelaufen. Ist der Vermieter berechtigt, sich an den Bürgen zu wenden?

7. Aufgabe

Wofür darf eine Mietsicherheit im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau verwendet werden?

8. Aufgabe

Herr Müller ist Mieter bei Herrn Altmann. Herr Müller hat eine Kautionshöhe von 1.500 € gezahlt. Herr Altmann verkauft das Gebäude an Herrn Neumann. Herr Müller wurde lediglich über den Verkauf informiert. Als Herr Müller zwei Jahre später das Mietverhältnis kündigt, weigert sich Herr Neumann ihm die Kautionshöhe auszuzahlen, da er diese nicht erhalten habe. Wer haftet Herrn Müller gegenüber für die Rückzahlung?

9. Aufgabe

Im Mietvertrag wurde eine Kautionshöhe von drei Nettokaltmieten vereinbart. Diese sollen komplett bei Vertragsabschluss fällig sein. Bewerten Sie dies.

10. Aufgabe

Der Mieter einer öffentlich geförderten Sozialbauwohnung zahlte eine Kautionshöhe von 1.950 €. Es sind Zinsen in Höhe von 83,45 € angefallen. Das Mietverhältnis wurde gekündigt. Für den notwendigen Austausch der durch den Mieter stark beschädigten Wohnzimmertür haben Sie 168,- € bezahlt. Außerdem hat der Mieter Mietrückstände in Höhe von 530,- €. Erstellen Sie die Kautionsabrechnung.