

Lösung Übung 2: Verträge verstehen

Mietvertrag, Hausordnung, Versicherung, Handyvertrag · mit Fundstellen

Alle Verträge sind erfunden, die Gesetzestexte sind echt (Stand: Abruf 02.10.2026). Diese Lösung ist **keine Rechtsberatung**. Seitenangaben beziehen sich auf die PDF-Dateien dieser Übung.

1 · Mülltrennung laut Hausordnung 2025

Fundstelle: **Hausordnung 2025, Abschnitt 2 „Mülltrennung“** (Word-Datei).

- Müllplätze im Hof hinter Haus Nr. 12.
- **Gelbe Tonne:** Kunststoff- und Metallverpackungen, Getränkekartons, Joghurtbecher (ausgelöffelt, nicht gespült). Nicht: Spielzeug, Elektrogeräte, Batterien, Papier.
- **Blaue Tonne:** Zeitungen, Kartons (flach gefaltet), Papiertüten. Nicht: beschichtetes Papier, Tapeten, benutzte Taschentücher.
- **Braune Tonne:** Obst- und Gemüsereste, Kaffeesatz, Eierschalen, Teebeutel, kleine Mengen Gartenabfälle. **Nicht: Plastiktüten, auch keine „kompostierbaren“**, keine gekochten Speisereste mit Fleisch, kein Katzenstreu.
- **Graue Tonne:** Hygieneartikel, Staubsaugerbeutel, Kehricht, kalte Asche.
- **Glascontainer** Ecke Musterstraße/Beispielweg, nach Farben getrennt, Einwurf werktags 7–20 Uhr. Nicht: Trinkgläser, Fensterglas, Porzellan.
- Sperrmüll, Elektrogeräte und Batterien **nicht** im Hof abstellen, sondern Wertstoffhof oder Sperrmüll auf Abruf.
- Falsch befüllte Tonnen werden nicht geleert, die Sonderleerung zahlen alle Mieter.

2 · Wasserschaden: Was zahlt die Hausratversicherung?

Schaden	Versichert?	Warum (Fundstelle)
Geplatzter Waschmaschinenschlauch	Ja (Hausrat, nicht Gebäude)	Leitungswasser aus Waschmaschine und Schläuchen, § 3 Nr. 1 a) und b), S. 2. Keller ist mitversichert, § 1 Nr. 2, S. 1. Es wird der Neuwert ersetzt (§ 6, S. 2), abzüglich 150 € Selbstbeteiligung (Versicherungsschein, Teil A, S. 1)
Wasser im Keller nach Starkregen	Nein	Überschwemmung, Witterungsniederschläge und Rückstau sind bei Leitungswasser ausgeschlossen (§ 3 Nr. 3 b), S. 2). Elementarschäden nur mit Baustein „Elementar“ (§ 4, S. 2), und der ist laut Versicherungsschein „nicht vereinbart“ (Teil A, S. 1)

Wichtig dazu:

- Waschmaschinen dürfen nur mit gesichertem Zulauf (z. B. Aquastop) unbeaufsichtigt laufen, sonst kann die Versicherung kürzen (§ 7 Nr. 3 und 4, S. 3).
- Schaden unverzüglich melden, möglichst innerhalb von 3 Tagen, Fotos machen, Schaden gering halten (§ 8, S. 3).
- Schäden am Gebäude zahlt die Hausratversicherung nie, dafür ist die Wohngebäudeversicherung des Eigentümers zuständig (§ 10, S. 3).

Aha: Die Antwort braucht **beide** Teile, den Versicherungsschein und die Bedingungen.

3 · Kautions nachrechnen

- **Gesetz:** höchstens das Dreifache der Monatsmiete **ohne** Betriebskosten-Vorauszahlungen (§ 551 Abs. 1 BGB, Datei Gesetzestexte).
- Nettokaltmiete laut Mietvertrag § 4 (S. 1): **720,00 €**. Betriebskosten (190 €) und Heizung (85 €) sind Vorauszahlungen und zählen nicht.
- **Erlaubt:** $3 \times 720,00 \text{ €} = 2.160,00 \text{ €}$
- **Verlangt:** $3 \times \text{Gesamtmiete } 995,00 \text{ €} = 2.985,00 \text{ €}$ (Mietvertrag § 6 Abs. 1, S. 2)
- **Zu viel:** $2.985,00 \text{ €} - 2.160,00 \text{ €} = 825,00 \text{ €}$

Außerdem verlangt § 6 Abs. 2 die Kautions „in einer Summe vor Übergabe der Schlüssel“. Laut § 551 Abs. 2 BGB darf der Mieter in **drei gleichen Monatsraten** zahlen, die erste zu Beginn des Mietverhältnisses. Abweichungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam (§ 551 Abs. 4).

4 · Handyvertrag: Verlängerung um 12 Monate?

- **AGB FrankenFunk, Ziffer 3 Nr. 2** (S. 1): Ohne Kündigung bis einen Monat vor Ablauf verlängert sich der Vertrag um weitere 12 Monate.
- **§ 56 Abs. 3 TKG** (Datei Gesetzestexte): Verlängert sich ein Vertrag stillschweigend, kann man ihn nach Ablauf der anfänglichen Laufzeit **jederzeit mit einer Frist von einem Monat** kündigen. Dadurch dürfen keine Kosten entstehen (§ 56 Abs. 4).
- **Bedeutung:** Die 12-Monats-Verlängerung läuft praktisch ins Leere. Nach den ersten 24 Monaten kommt man immer mit einem Monat Frist heraus.
- Passt dagegen: höchstens 24 Monate Anfangslaufzeit und ein Angebot mit 12 Monaten (AGB Ziffer 3 Nr. 1, mit 5 € Aufpreis; § 56 Abs. 1 TKG).

5 · Bonus: Angebot A gegen Angebot B

Fundstelle: Word-Datei „Tarifangebote A und B“.

	Angebot A „Flex 20“	Angebot B „Smart 25 Aktion“
Daten	20 GB, 5G bis 300 Mbit/s	25 GB, LTE bis 50 Mbit/s
Preis	17,99 € in den ersten 24 Monaten	12,99 € in den ersten 12 Monaten, danach unbekannt
Einmalig	39,99 € Anschluss (entfällt bei Online-Bestellung bis 31.10.2026)	kein Anschlusspreis, 50 € Wechselbonus nach 6 Monaten
Laufzeit	24 Monate	12 Monate
Kündigung	1 Monat zum Ende der Mindestlaufzeit, danach laut AGB (siehe Aufgabe 4)	nach 12 Monaten monatlich kündbar
Extras/Kosten	eSIM, Rufnummernmitnahme kostenlos	Datenautomatik: bis zu $3 \times 1 \text{ GB}$ für je 2 € pro Monat (abwählbar)

Über 24 Monate:

- **A:** $24 \times 17,99 \text{ €} = 431,76 \text{ €}$ (mit Anschlusspreis 471,75 €).

- **B:** nur das erste Jahr ist bekannt: $12 \times 12,99 \text{ €} = 155,88 \text{ €}$, minus 50 € Bonus. **Die Kosten ab Monat 13 fehlen**, deshalb lässt sich B über 24 Monate nicht seriös berechnen.

Was fehlt: Preis von B ab Monat 13, ob der Wechselbonus auch bei eSIM gilt, Netzqualität beim schlechten Empfang zu Hause. Max verbraucht im Schnitt 14 GB, beide Tarife reichen also. Sein alter Vertrag läuft am 30.11.2026 aus.

6 · Profi: Mietvertrag gegen Gesetz

Klausel im Mietvertrag	Gesetz	Begründung
§ 3 Abs. 1: Kündigung in Textform, E-Mail genügt (S. 1)	§ 568 Abs. 1 BGB	Kündigung braucht die schriftliche Form (Brief mit Unterschrift). Eine Mieter-Kündigung per E-Mail wäre nach dem Gesetz unwirksam. Die Klausel führt in die Irre
§ 3 Abs. 2: Mieter kündigt mit 6 Monaten Frist (S. 1)	§ 573c Abs. 1 und 4 BGB	Gesetzlich spätestens am 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats (knapp 3 Monate). Längere Frist zum Nachteil des Mieters unwirksam
§ 6 Abs. 1: Kautions 3 Gesamtmieten = 2.985 € (S. 2)	§ 551 Abs. 1 und 4 BGB	Höchstens 3 Nettokaltmieten = 2.160 €
§ 6 Abs. 2: Kautions in einer Summe vor Schlüsselübergabe (S. 2)	§ 551 Abs. 2 und 4 BGB	Mieter darf in 3 Monatsraten zahlen
§ 7 Abs. 3: Minderung nur nach schriftlichem Anerkenntnis (S. 2)	§ 536 Abs. 4 BGB	Minderung gilt kraft Gesetz, abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters unwirksam
§ 9 Abs. 2: Vertragsstrafe 50 € je Verstoß gegen die Hausordnung (S. 2)	§ 555 BGB	Vertragsstrafen zugunsten des Vermieters sind unwirksam

Passt zum Gesetz: § 5 Abs. 1, Miete bis zum dritten Werktag (§ 556b Abs. 1 BGB). **Mit den beigefügten Texten nicht prüfbar:** z. B. Kleinreparaturen (§ 8) oder der Ausschluss von § 545 BGB (§ 3 Abs. 4). Hier sollte das Notebook sagen, dass ihm die Grundlage fehlt.