

2. Übung Gewerberaummiete

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zur Gewerberaummiete.

Nr.: 10-20-035

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

Man unterscheidet bei Gewerberaummietverträgen zwei Arten der Optionsrechte des Mieters. Nennen Sie diese und beschreiben Sie die Unterschiede.

2. Aufgabe

Berechnen Sie, ob eine Mietanpassung möglich ist. Der Verbraucherpreisindex zum Bewertungsstichtag Dezember 2009 liegt bei 107,8 (*Basis 2005 = 100*).

- Mietvertragsbeginn war Juli 2006. Der Verbraucherpreisindex im Juli 2006 betrug 102,1 (*Basis 2005 = 100*). Es wurde eine Anpassung bei einer Änderung von 5 Punkten vereinbart.
- Mietvertragsbeginn war August 2003. Der Verbraucherpreisindex im August 2003 betrug 97,0 (*Basis 2005 = 100*). Es wurde eine Anpassung bei einer Änderung von 5 Prozent vereinbart.
- Mietvertragsbeginn war September 2001. Der Verbraucherpreisindex im September 2001 betrug 94,8 (*Basis 2005 = 100*). Es wurde eine Anpassung bei einer Änderung von 15 Punkten (*Basis 2000 = 100*) vereinbart.

3. Aufgabe

In einem Gewerberaummietvertrag soll eine Indexmiete vereinbart werden, Was muss der Vermieter hierbei beachten, damit diese wirksam vereinbart werden kann.

4. Aufgabe

Welche Möglichkeit besteht Verwaltungskosten auf den Geschäftsraummieter im Rahmen der Nebenkosten umzulegen?

5. Aufgabe

Stellen Sie jeweils fest, wann das Mietverhältnis nach einer ordentlichen Kündigung endet, wenn mietvertraglich die Schriftform und ansonsten keine abweichende Regelung getroffen wurde.

- Unbefristetes Geschäftsraummietverhältnis, Kündigung durch Mieter, Absendung am 10. April 2009, Zugang beim Vermieter am 12. April 2009
- Unbefristetes Geschäftsraummietverhältnis, Kündigung durch Vermieter, Absendung am 02. April 2009, Zugang beim Mieter am 6. April 2009
- Unbefristetes Geschäftsraummietverhältnis, Kündigung durch Mieter, Absendung am 28. Juni 2009, Versendung durch Deutsche Post per Brief, Zugang vom Vermieter bestritten
- Unbefristetes Geschäftsraummietverhältnis, Kündigung durch Mieter, Fax am 01. April 2009, Sendeprotokoll liegt vor, Zugang beim Vermieter am 07. April 2009 als Brief
- Befristetes Geschäftsraummietverhältnis bis 31.12.2012, Mieter sendet ordentliche Kündigung am 02. Januar 2010

- f) Unbefristeter Mietvertrag über eine Garage, die der Mieter zur Unterbringung seines Privatwagens nutzt. Monatliche Mietzahlung. Vermieter kündigt am 02. Juli 2009
- g) Unbefristeter Mietvertrag über ein unbebautes Grundstück, welches vom Mieter für einen Gebrauchtwagenhandel genutzt wird. Mieter hat am 25. Juni 2009 gekündigt.

6. Aufgabe

Erstellen Sie die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 02.

Kosten im Jahr 01:

Kostenart	USt.-Satz	Nettobetrag	VSt	Bruttobetrag
Grundsteuer	0%	150,-		
Wasserversorgung	7%	180,-		
Wasserentsorgung	0%	200,-		
Versicherung	0%	130,-		
Hausmüll	0%	150,-		
Recyclingmüll	19%	70,-		
Hauswart (Fremdleistung)	19%	600,-		
Hausstrom	19%	100,-		
	Summe:	1.580		

Der Mieter hat monatlich eine Vorauszahlung von 70,- € zzgl. USt. gezahlt.

7. Aufgabe

Erstellen Sie die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 02.

Kosten im Jahr 01:

Kostenart	USt.-Satz	Nettobetrag	VSt	Bruttobetrag
Grundsteuer	0%	200,-		
Wasserversorgung	7%	200,-		
Wasserentsorgung	0%	200,-		
Versicherung	0%	130,-		
Hausmüll	0%	100,-		
Recyclingmüll	19%	100,-		
Hauswart (Eigenleistung)	0%	300,-		
Hausstrom	19%	200,-		
Schornsteinfeger	19%	150,-		
	Summe:	1.580,-		

Der Mieter hat monatlich eine Vorauszahlung von 150,- € zzgl. USt. gezahlt.

8. Aufgabe

Erstellen Sie die Nebenkostenabrechnung des Geschäftsraummieters für das Jahr 02.

Kosten im Jahr 01:

Grundsteuer: Geschäftsraum = 250,- €, Wohnraum = 150,-

Wasserverbrauch: Geschäftsraum = 40 m³, Wohnraum = 35 m³

Flächen: Geschäftsraum = 70 m², 1. Wohnung = 60 m², 2. Wohnung = 40 m²

Kostenart	USt.-Satz	Nettobetrag (insgesamt)	Anteil Geschäftsraummieter	VSt	Bruttobetrag
Grundsteuer	0%	400,-			
Wasserversorgung	7%	260,-			
Wasserentsorgung	0%	300,-			
Versicherung	0%	200,-			
Hausmüll	0%	300,-			
Hauswart (Fremdleistung)	19%	700,-			
Hausstrom	19%	200,-			
	Summe:				

Der Geschäftsraummieter hat monatlich eine Vorauszahlung von 100,- € zzgl. USt. gezahlt.