

## 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](http://www.immothek24.de) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).

### 1. Aufgabe

Unterscheiden Sie die folgenden Optionsrechte:

- a) Verlängerungsoption vs. Begründungsoption
- b) echte Option vs. unechte Option

### 2. Aufgabe

Berechnen Sie die Schwellenwerte und prüfen Sie, ob eine Mietanpassung möglich ist.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) zum Bewertungsstichtag bei 107,3 (*Basis 2010 = 100*).

- a) Bei Mietvertragsbeginn lag der Verbraucherpreisindex bei 98,9 (*Basis 2010 = 100*). Es wurde eine Anpassung bei einer Änderung von 5 Punkten vereinbart.
- b) Bei Mietvertragsbeginn lag der Verbraucherpreisindex bei 104,1 (*Basis 2010 = 100*). Es wurde eine Anpassung bei einer Änderung von 5 Prozent vereinbart.

### 3. Aufgabe

Bei Vertragsabschluss lag der VPI bei 102,4. Berechnen Sie die Mieterhöhung, wenn der aktuelle VPI bei 107,3 liegt und eine monatliche Miete in Höhe von 2.300 € vereinbart wurde.

### 4. Aufgabe

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

### 5. Aufgabe

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

### 6. Aufgabe

Erstellen Sie die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 02. Zeigen Sie exemplarisch, wie sich bei diesem Mietverhältnis die umsatzsteuerrechtlichen Beträge im Jahr 01 und 02 darstellen.

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,-		
	<b>Summe:</b>	<b>1.580</b>		

Der Mieter hat monatlich eine Vorauszahlung von 50,- € zzgl. USt. gezahlt.

### 7. Aufgabe

Erstellen Sie die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 02.

Kosten im Jahr 01:

Kostenart	Nettobetrag
Grundsteuer	200,-
Wasserversorgung	200,-
Wasserentsorgung	200,-
Versicherung	130,-
Hausmüll	100,-
Recyclingmüll	100,-
Hauswart (Eigenleistung)	300,-
Hausstrom	200,-
Schornsteinfeger	150,-
	<b>1.580,-</b>

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 m<sup>3</sup>, Wohnraum = 35 m<sup>3</sup>

Flächen: Geschäftsraum = 70 m<sup>2</sup>, 1. Wohnung = 60 m<sup>2</sup>, 2. Wohnung = 40 m<sup>2</sup>

Kostenart	Nettobetrag (insgesamt)	Anteil Geschäftsraummieter
Grundsteuer	400,-	
Wasserversorgung	260,-	
Wasserentsorgung	300,-	
Versicherung	200,-	
Hausmüll	300,-	
Hauswart (Fremdleistung)	700,-	
Hausstrom	200,-	

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

## 9. Aufgabe

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

- a) Unbefristetes Geschäftsraummietverhältnis, Kündigung durch Mieter, Absendung am 10. April 2016, Zugang beim Vermieter am 12. April 2016
- b) Unbefristetes Geschäftsraummietverhältnis, Kündigung durch Vermieter, Absendung am 02. April 2016, Zugang beim Mieter am 6. April 2016
- c) Unbefristetes Geschäftsraummietverhältnis, Kündigung durch Mieter, Absendung am 28. Juni 2016, Versendung durch Deutsche Post per Brief, Zugang vom Vermieter bestritten
- d) Unbefristetes Geschäftsraummietverhältnis, Kündigung durch Mieter, Fax am 01. April 2016, Sendeprotokoll liegt vor, Zugang beim Vermieter am 07. April 2016 als Brief
- e) Befristetes Geschäftsraummietverhältnis bis 31.12.2020, Mieter sendet ordentliche Kündigung am 02. Januar 2016
- f) Unbefristeter Mietvertrag über eine Garage, die der Mieter zur Unterbringung seines Privatwagens nutzt. Monatliche Mietzahlung. Vermieter kündigt am 02. Juli 2016
- g) Unbefristeter Mietvertrag über ein unbebautes Grundstück, welches vom Mieter für einen Gebrauchtwagenhandel genutzt wird. Mieter hat am 25. Mai 2016 gekündigt.