

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

Die Sonnenschein – Immobilien GmbH (SI GmbH) vermietet unter anderem firmeneigene Gewerbeimmobilien. Der jährliche Umsatz im Geschäftsbereich „Gewerbe“ beläuft sich auf 2,8 Mio. €. Bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien wird nach Möglichkeit gemäß UStG optiert.

- a) Ab welchem Jahr muss die SI GmbH im Geschäftsbereich Gewerbe E – Rechnungen ausstellen?
- b) Ist die Ausstellung einer elektronischen Rechnung verpflichtend, muss der Vermieter sicherstellen, dass alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind, um die Vorsteuerabzugsfähigkeit der Miete zu gewährleisten. Welche Auswirkungen hat dies auf die Vertragsgestaltung?

2. Aufgabe

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

Der Verbraucherpreisindex (VPI) zum Bewertungsstichtag bei 107,3 (*Basis 2020 = 100*).

- a) Bei Mietvertragsbeginn lag der Verbraucherpreisindex bei 98,9 (*Basis 2020 = 100*). Es wurde eine Anpassung bei einer Änderung von 5 Punkten vereinbart.
- b) Bei Mietvertragsbeginn lag der Verbraucherpreisindex bei 104,1 (*Basis 2020 = 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

Aus welchem Grund wird bei der Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel davon abgesehen, eine Punktanpassung zu vereinbaren?

5. Aufgabe

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

6. Aufgabe

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

7. 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,-		
	Summe:	1.580		

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

8. 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,-
	1.580,-

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

9. 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	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.

10. Aufgabe

Unterscheiden Sie die folgenden Optionsrechte:

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

11. 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 2025, Zugang beim Vermieter am 12. April 2025
- b) Unbefristetes Geschäftsraummietverhältnis, Kündigung durch Vermieter, Absendung am 02. April 2025, Zugang beim Mieter am 6. April 2025
- c) Unbefristetes Geschäftsraummietverhältnis, Kündigung durch Mieter, Absendung am 28. Juni 2025, Versendung durch Deutsche Post per Brief, Zugang vom Vermieter bestritten
- d) Unbefristetes Geschäftsraummietverhältnis, Kündigung durch Mieter, Fax am 01. April 2025, Sendeprotokoll liegt vor, Zugang beim Vermieter am 07. April 2025 als Brief
- e) Befristetes Geschäftsraummietverhältnis bis 31.12.2030, Mieter sendet ordentliche Kündigung am 02. Januar 2025
- f) Unbefristeter Mietvertrag über eine Garage, die der Mieter zur Unterbringung seines Privatwagens nutzt. Monatliche Mietzahlung. Vermieter kündigt am 02. Juli 2025

- g) Unbefristeter Mietvertrag über ein unbebautes Grundstück, welches vom Mieter für einen Gebrauchtwagenhandel genutzt wird. Mieter hat am 25. Mai 2025 gekündigt.

12.Aufgabe

Sind die folgenden Aussagen zu einem Geschäftsraummietverhältnis sind richtig oder falsch:

		richtig	falsch
a)	Eine Rechnung im Format PDF erfüllt die Anforderungen an eine E – Rechnung.		
b)	Hat der Vermieter bei der Vermietung gemäß UstG optiert, entfällt auf die Miete ein ermäßigter Steuersatz von 7%.		
c)	Der Mieter kann vom Vermieter nicht verlangen, dass dieser gemäß UstG optiert.		
d)	Optiert der Vermieter nach UStG, fallen auch für Betriebskostenvorauszahlungen Umsatzsteuer an.		
e)	Ein vertraglich festgelegter Mietbetrag ohne Anpassungsmöglichkeiten wird als Festmiete bezeichnet.		
f)	Bei der Vereinbarung einer Spannungs Klausel soll es zulässig sein, die Miete an die Hypothekenzinsen zu koppeln.		
g)	Bei der Vereinbarung einer Staffelmiete ist § 557a BGB zu beachten.		
h)	Wenn Verwaltungskosten auf die Betriebskosten umgelegt werden sollen, empfiehlt es sich, auf unspezifische Bezeichnungen wie „Kosten des Center-Managements“ oder „Raumkosten“ zu verzichten.		
i)	Modernisierungskosten können grundsätzlich mit 8 % der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Die Kappungsgrenze von 3 € pro Quadratmeter monatlich findet jedoch bei Gewerberaummietverträgen keine Anwendung.		
j)	Ein befristetes Mietverhältnis über Geschäftsräume ist ausschließlich zulässig, sofern dem Mieter ein vertraglich vereinbartes Optionsrecht eingeräumt wird.		