

Aufgabensammlung Mietrecht (Gewerberaum)

Inhaltsverzeichnis

1	GESCHÄFTSRAUMMIETE	1
1.1	Grundlagen	1
1.1.1	Mischnutzung	1
1.1.2	Flächenermittlung	1
1.1.3	Befristeter Mietvertrag	1
1.1.4	Vorvertragliche Absprachen	1
1.2	Rechte und Pflichten	2
1.2.1	Gewerbliche Nutzung von Wohnraum	2
1.2.2	Konkurrenzschutz	2
1.2.3	Betriebspflicht	2
1.3	Vereinbarungen zur Miete	3
1.3.1	Mietgestaltungen	3
1.3.2	Schwellenwerte bei Indexmiete	3
1.4	Umsatzsteuer	4
1.5	Modernisierung & bauliche Maßnahmen	4
1.5.1	Wärmedämmung	4
1.6	Betriebskosten	5
1.6.1	Abrechnung bei Mischnutzung	5
1.6.2	Betriebskostenabrechnung	5
1.7	Beendigung von Geschäftsraummietverhältnissen	6
1.7.1	Form & Frist	6
1.7.2	Kündigungsgründe	6
	IMPRESSUM	7

1.2 Rechte und Pflichten

1.2.1 Gewerbliche Nutzung von Wohnraum

Der Vermieter eines Mehrfamilienhauses möchte die leerstehenden Räume im Erdgeschoss als Gewerberaum vermieten. Stellen Sie dar, was hierbei zu beachten ist.

1.2.2 Konkurrenzschutz

Beschreiben Sie kurz, was man unter Konkurrenzschutz versteht. Gehen Sie auch auf vertragsimmanenten Konkurrenzschutz ein.

1.2.3 Betriebspflicht

Beschreiben Sie kurz, was man unter einer Betriebspflicht versteht.

1.3 Vereinbarungen zur Miete

1.3.1 Mietgestaltungen

Beschreiben Sie kurz die drei genannten Vereinbarungen zur Mietentwicklung.

a) Wertsicherungsklausel/ Indexmiete

b) Umsatzmiete

c) Staffelmiete

1.3.2 Schwellenwerte bei Indexmiete

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

Der Verbraucherpreisindex zum Bewertungsstichtag liegt bei 104,2 (2020 = 100)

a) Der Verbraucherpreisindex bei Vertragsabschluss betrug 102,1 (2020 = 100). Es wurde eine Anpassung bei einer Änderung von 7 Punkten vereinbart.

b) Der Verbraucherpreisindex bei Vertragsabschluss betrug 97,0 (2020 = 100). Es wurde eine Anpassung bei einer Änderung von 15 Prozent vereinbart.

1.4 Umsatzsteuer

- a) In der Gewerberaumvermietung kommt es sehr häufig zur sogenannten „Umsatzsteueroption“. Stellen Sie dar, was man darunter versteht. Beschreiben Sie den Vorteil für den Vermieter und die Konsequenz für den Mieter.

- b) In welchen Fällen ist eine Umsatzsteueroption möglich (Baujahr2005)?

Vermietung an:	möglich	nicht möglich
Immobilienmakler		
Arzt		
Architekt		
Versicherung		
Kleinunternehmer gemäß UStG.		
Bildungsträger, der ausschließlich geförderte Umschulungen anbietet		
Fitnessstudio		

1.5 Modernisierung & bauliche Maßnahmen

1.5.1 Wärmedämmung

Der Vermieter eines gemischt genutzten Objektes (Wohn- und Gewerbenutzung) möchte eine Wärmedämmung am Gebäude anbringen.

- a) Müssen dies auch die Gewerberaummieter dulden?

b) Mit welcher Frist ist die Maßnahme den Gewerberaummieter mitzuteilen?

c) Was ist bei der Mieterhöhung aufgrund der baulichen Maßnahme zu beachten?

1.6 Betriebskosten

1.6.1 Abrechnung bei Mischnutzung

Der Vermieter eines gemischt genutzten Objektes (Wohn- und Gewerbenutzung) möchte die Betriebskosten abrechnen. Hierbei wird vom Wohnraummieter argumentiert, dass der Vermieter einen „Vorwegabzug“ vornehmen müsste.

a) Was meint der Mieter damit?

b) Hat der Mieter Recht?

1.6.2 Betriebskostenabrechnung

Erstellen Sie die Nebenkostenabrechnung des Geschäftsraummieters für das Jahr 02. Kosten im Jahr 01:

- Grundsteuer: Geschäftsraum = 350,- €, Wohnraum = 150,-
- Wasserverbrauch: Geschäftsraum = 80 m³, Wohnraum = 40 m³
- Flächen: Geschäftsraum = 35 m², 1. Wohnung = 40 m², 2. Wohnung = 50 m²

Kostenart	USt.-Satz	Nettobetrag (insgesamt)	Anteil Geschäftsraummieter	
Grundsteuer	0%	500,-		
Wasserversorgung	7%	360,-		
Wasserentsorgung	0%	400,-		

Versicherung	0%	600,-		
Hausmüll	0%	500,-		
Hauswart (Fremdleistung)	19%	600,-		
Hausstrom	19%	100,-		
	Summe:			

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

1.7 Beendigung von Geschäftsraummietverhältnissen

1.7.1 Form & Frist

I. Peter Kaufmann mietet ein Büro auf unbestimmte Zeit.

- a) Welcher Form bedarf die ordentliche Kündigung durch Herrn Kaufmann.
- b) Die Kündigung von Herrn Kaufmann geht am 07. Februar 2025 bei der Sonnenschein - Immobilien GmbH ein. Wann endet das Mietverhältnis?

II. Der Gewerberaummieter möchte seinen seit 9 Jahren bestehenden unbestimmten Mietvertrag am 02. September 2025 ordentlich kündigen.

- a) Wann endet das Mietverhältnis?
- b) Wann würde das Mietverhältnis enden, wenn der Vermieter kündigen würde?

1.7.2 Kündigungsgründe

Müsste der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung darlegen? Wenn ja, welche kommen in Betracht?

Impressum

Herausgeber:

Immothek24

www.immothek24.de

Autor: Oliver Hennig

Stand: 13. August 2025

Dieses Werk wurde mit großer Sorgfalt erstellt, eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Copyright Immothek24

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen, insbesondere Überführung in Anwendungssoftware mittels einer Texterkennungssoftware) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de/Lizenz registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.