

Prüfungssimulation Immobilienkaufmann / Immobilienkauffrau

Spezialisierung:	Gebäudemanagement	Nr.: GM-07
Thema:	Gewerberaummietvertrag	
Hilfsmittel	Vorbereitungszeit	Prüfungsgespräch
Rechtsquellen, Taschenrechner	15 Minuten	max. 30 Minuten

Ausgangssituation:

Sie sind Mitarbeiter in der „Moneta Property-Management GmbH.“ Sie verwalten u.a. das folgende Gewerbeobjekt:

Hoher Weg 100

Das Gebäude besteht aus 4 gleich geschnittenen Etagen und hat eine Hauptnutzfläche von 2.720 m². Die Leerstandsquote im Objekt liegt zurzeit bei 15%.

Geschossplan von der 3. Etage:

Raum 1 Mieter: Schulze GmbH Hauptnutzfläche: 140m² Mietvertrag: unbefristet		Raum 2 Mieter: Beyer OHG Hauptnutzfläche: 120m² Mietvertrag: befristet bis 31.12.2014		Raum 3 nicht vermietet Hauptnutzfläche: 100m²	Raum 4 Nicht vermietet Hauptnutzfläche: 120m²
Aufzug	Flur Fläche: 120 m²				
Treppenhaus	WC Fläche: 40 m²	Raum 6 Mieter: Panter EDV Dienstleistungen Hauptnutzfläche: 100m² Mietvertrag: befristet bis 31.09..2013		Raum 5 Nicht vermietet Hauptnutzfläche: 100m²	

Mit Beginn des übernächsten Monats soll Raum 4 an die „Hennig & Wolf GbR“ vermietet werden. Unternehmensgegenstand ist die Erstellung von Websites sowie die Suchmaschinenoptimierung (SEO).

Der Entwurf des Mietvertrages wurde von Ihrem Kollegen aufgestellt und enthält u.a. die folgenden Inhalte:

§ 1 Mieträume: ...Die vermietete Fläche beträgt ca. 148,24 m². ...

§ 2 Mietzeit: Der Mietvertrag beginnt am Der Mietvertrag endet am 31.12.2014. Er verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn er nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 3 Miete, Nebenkosten: Die Miete ohne die kalten Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser beträgt monatlich 1.037,68 €, zzgl. Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe.

Die Miete erhöht sich jeweils zum 01. März um 5% bezogen auf die Ausgangsmiete. Jedoch erstmals frühestens nach 12 Monaten.

Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung.

Vorauszahlung für Betriebskosten (ohne Heizung- und Warmwasserkosten) monatlich	450 €
Vorauszahlung für Heizungskosten monatlich	170 €
Vorauszahlung für Warmwasserkosten monatlich	80 €
Vorauszahlung für die Kosten der technischen und kaufmännischen Hausverwaltung monatlich	40 €
Miete monatlich	1.037,68 €

Zwischensumme monatlich	1.777,68 e
zzgl. 19% USt.	337,76 €
insgesamt	2.115,44 €

§ 5 Mietkaution: Der Mieter zahlt sofort eine unverzinsliche Kautioin in Höhe von 3.113,04 €.

§ 17 Konkurrenzschutz: Konkurrenzschutz ist ausgeschlossen.

Herr Hennig würde gern für den Fall einer Expansion weitere Flächen reservieren. Außerdem hat er eine Indexmiete angeregt und möchte mit Ihnen über eine mögliche Umsetzung reden. Die Regelungen zur Umsatzsteuer sowie zu § 17 sind ihm unklar. Die Regelung des § 5 verstößt nach seiner Meinung gegen das BGB.

Aufgabe:

Heute kommt Herr Hennig, um den Entwurf des Mietvertrages zu besprechen. Sie beraten Herrn Hennig und beantworten dessen Fragen zum eventuellen Mietvertrag.

Rollenverteilung:

Prüfer: Herr Hennig (*potentieller Mieter*)
 PrüfungsteilnehmerIn: MitarbeiterIn Moneta Property-Management GmbH