

## Prüfungssimulation Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau

Spezialisierung:	<b>Maklergeschäft</b>	Nr.: <b>MA-26</b>	
Thema:	<b>Vermietung von Gewerberaum</b>		
Hilfsmittel	Vorbereitungszeit	Prüfungsgespräch	Level
<b>Rechtsquellen, Taschenrechner</b>	<b>15 Minuten</b>	<b>max. 30 Minuten</b>	

### Ausgangssituation:

Als Mitarbeiter der „Trust GmbH“ sind Sie mit der Vermittlung von Gewerberaummietverträgen beauftragt. Als potentieller Mieter für den Raum 4 in dem Gewerbeobjekt „Schallweg 10“ haben Sie die „Hennig & Wolf GbR“, deren Unternehmensgegenstand die Erstellung von Websites sowie die Suchmaschinenoptimierung (SEO) ist, akquiriert.

Das Gebäude besteht aus 4 gleich geschnittenen Etagen und hat eine Hauptnutzfläche von 2.720 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote im Objekt liegt zurzeit bei 7%.

Geschossplan von der 3. Etage:

<b>Raum 1</b> Mieter: Schulze GmbH Hauptnutzfläche: 140m <sup>2</sup> Mietvertrag: unbefristet		<b>Raum 2</b> Mieter: Beyer OHG Hauptnutzfläche: 120m <sup>2</sup> Mietvertrag: befristet bis 31.12.2022		<b>Raum 3</b> nicht vermietet Hauptnutzfläche: 100m <sup>2</sup>		<b>Raum 4</b> Nicht vermietet Hauptnutzfläche: 120m <sup>2</sup>	
<b>Aufzug</b>	<b>Flur</b> Fläche: 120 m <sup>2</sup>						
<b>Treppenhaus</b>	<b>WC</b> Fläche: 40 m <sup>2</sup>		<b>Raum 6</b> Mieter: Panter EDV Dienstleistungen Hauptnutzfläche: 100m <sup>2</sup> Mietvertrag: befristet bis 31.09.2023		<b>Raum 5</b> Nicht vermietet Hauptnutzfläche: 100m <sup>2</sup>		

Der Entwurf des Mietvertrages wurde Ihnen vom Vermieter übergeben und Herrn Hennig ausgehändigt.

Inhalt des Mietvertrages (Auszug):

**§ 1 Mieträume:** ...Die vermietete Fläche beträgt ca. 148,24 m<sup>2</sup>. ...

**§ 2 Mietzeit:** Der Mietvertrag beginnt am 01.01.2021. Der Mietvertrag endet am 31.12.2023.

**§ 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. Juli um 5% bezogen auf die monatliche Miete des Vorjahres. 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 €

zzgl. 19% USt.	337,76 €
<b>insgesamt</b>	<b>2.115,44 €</b>

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

**§ 17 Konkurrenzschutz:** Konkurrenzschutz ist ausgeschlossen.

Vom Mieter soll eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3.000 zzgl. USt. Gezahlt werden

Herr Hennig würde gern für den Fall einer Expansion weitere Flächen reservieren. Außerdem hat er eine Indemiete 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  
 PrüfungsteilnehmerIn: ImmobilienberaterIn TRUST GmbH