Vorderseite	Rückseite
Modernisierung (preisfreier WoBau) - Mieterhöhungsberechnung und -erhöhung nach Ende der Modernisierungsmaßnahme - Fristen - Sonderkündigungsrecht des Mieters	Als Mieterhöhung umlegbar: 8 % der Mod.kosten pro Jahr (§ 559), aber innerhalb von 6 Jahren max. 3,00 €/m² (bzw. 2,00 €/m² bei Mietpreis unter 7,00 €/m²) Achtung: Instand.maßnahmen, Neu für Alt, Fördergelder, Zinsvergünstigungen durch öff. Darlehen sind zu Gunsten des Mieters abzuziehen. Erhöhte Miete ab Beginn des 3. Monats nach ME-Verlangen Die verlangte ME darf max. 10 % über der angekündigten liegen, sonst verschiebt sich die erste Fälligkeit um 6 Monate (§ 559 b) Dabei kann auch die OVM überschritten werden, vergangene ME nach § 558 bleiben außer Betracht Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht (§ 561) bis Ende des 2. Monats nach Zugang ME-Verlangen zum Ablauf des übernächsten Monats, ohne dass die Mieterhöhung eintritt. © www.becker-info.de Wohnräume verwalten **4**
Begründung von Sondereigentum	- Aufstellung eines *Aufteilungsplanes* (Bauzeichnungen 1:100, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) und eindeutige (farbliche, numerische) Kennzeichnung aller SE-Einheiten - Beschaffung der *Abgeschlossenheitsbescheinigung* (Baubehörde oder Sachverständiger) für alle geplanten SE-Einheiten - *Einräumungsvertrag* (Gesamthandsgemeinschaft) mit gegenseitiger Einräumung des alleinigen Eigentums bestimmter SE-Einheiten – not. beurkundet oder *Teilungserklärung* (teilender Alleineigentümer) jeweils mit Festlegung der Nutzung (WE oder TE) und der MEA; bei TE auch Nutzungsbeschränkungen (Büro, Laden, Lager, …) - meist auch *Gemeinschaftsordnung* Unterlagen, Erklärung zum Grundbuchamt, Antrag und Bewilligung -> altes Grundbuch wird geschlossen -> für jedes SE eigenes Grundbuch -> damit ist jedes SE für sich verkehrsfähig © www.becker-info.de Wohnungseigentum … **9**
Vier Grundvoraussetzungen für den Provisionsanspruch eines Immobilien-Maklers	• (beweisbares) Provisionsversprechen bzw. eindeutiger Hinweis auf Provisionszahlung bzw. Maklervertrag mit Provisionsvereinbarung • Nachweis einer Vertragsabschlussgelegenheit bzw. Vertragsvermittlung durch Tätigkeit des Maklers • Rechtswirksamer Hauptvertrag kommt zu Stande (z. B. Notarielle Beurkundung des GS-KV) • Ursachenzusammenhang (Kausalität) zwischen Maklertätigkeit und Hauptvertrag Hinweis: Eine Maklerklausel im not. beurkundeten Grundstücks-Kaufvertrag belegt diese vier Bedingungen bzw. sieht sie als gegeben an. © www.becker-info.de Immobilien vermitteln … **10**
Finanzierungsmöglichkeiten grundsätzlich	Vier grundsätzliche Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung für Unternehmen – einzeln oder in Kombination, je nach Lage des Unternehmens und Situation auf dem Kapitalmarkt: © www.becker-info.de Immobilien finanzieren … **11**

	Innen-finanzierung	Außen-finanzierung
Eigen-finanzie-rung	„*Selbstfinanzie-rung*“ aus ein-behaltenen Ge-winnen (Rück-lagen) oder Ab-schreibungen	„*Beteiligungsfi-nanzierung*“ durch Kapitalein-lagen, neue Ge-sellschafter, neue Aktien
Fremd-finanzie-rung	„*Interne Verbind-lichkeiten*“ durch Rückstellungen	„*Externe Ver-bindlichkeiten*“ durch Kredite

Kaution
(Sicherheitsleistung, Mietsicherheit)
im Wohnraum-Mietrecht

§ 551 BGB
Muss im Mietvertrag vereinbart werden
max. 3 Nettokaltmieten
fällig mit Beginn des Mietverhältnisses (mind. 1. Teilzahlung)

- als Barkaution: Mieter zahlt den Betrag auf ein insolvenzfestes, vom Vermögen des Vermieters getrenntes verzinstes Kautionskonto
- Verpfändung (Verpfändungserklärung) eines vom Mieter eingerichteten Kautions-Sparbuches
- andere Formen (z. B. Bürgschaft, Sachwerte) und Anlagen können vereinbart werden

Mieter ist berechtigt, die Kaution in drei gleichen Monatsraten zusammen mit den ersten Monatsmieten zu zahlen.
Bei Rückstand von 2 Monatsmieten Kaution => fristlose Kündigung ohne Fristsetzung oder Abmahnung möglich (§ 569 BGB)

Mieterhöhungen im Rahmen von
Geschäftsraum-Mietverhältnissen

Weitergehende Vertrags-Möglichkeiten als im Wohnraummietrecht

- Staffelmiete, also bestimmte Steigerungen zu im Voraus bestimmten Terminen, auch als Prozentangabe zulässig
- Wertsicherungsklausel (Indexmiete) – Kopplung der Miete, also Steigerung oder Senkung, an vereinbarten Index (VPI)
- Umsatzklausel: Miete richtet sich prozentual nach Umsatz (sinnvoll: trotzdem geringe Festmiete vereinbaren)
- Spannungsklausel: Miete ändert sich entsprechend der Miete anderer (vergleichbarer) Objekte
- Kostenelementeklausel: Kostenänderungen des Vermieters werden an den Mieter weitergegeben
- Leistungsvorbehaltsklausel: Miete ändert sich bei Eintreten eines bestimmten Ereignisses, einer bestimmten Vermieterleistung

Einen verbindlichen Mietspiegel, Kappungsgrenzen o. ä gibt es nicht – alles frei vereinbar [s. auch „Preisklauselgesetz“]

Definition und Erläuterung:

- Flächennutzungsplan

- qualifizierter bzw. einfacher Bebauungsplan

<u>Flächennutzungsplan (§§ 5 ff BauGB)</u>
vorbereitender Bauleitplan, Absichtserklärung der Gemeinde über zukünftige (nicht nur bauliche) Nutzung; keine konkreten Angaben, keine zeitliche Planung, für die gesamte Gemeinde-Fläche
Die ausgewiesenen Bauflächen = Bauerwartungsland
Ein F-Plan schafft kein Baurecht! Die Grundstückseigentümer können keinen Anspruch auf eine Baugenehmigung herleiten.
<u>Qualifizierter Bebauungsplan (§§ 8 ff BauGB)</u>
verbindlicher Bauleitplanplan, wird aus dem F-Plan entwickelt; beinhaltet mind. Art und Maß der baulichen Nutzung, Angaben zur überbaubaren Fläche, öff. Verkehrsflächen, Bauweise, …
Zeichnerischer und Textteil. Bei gesicherter Erschließung besteht Baurecht, wenn die Vorgaben des B-Plans eingehalten werden.
<u>Einfacher Bebauungsplan (s. § 30 BauGB)</u>
beinhaltet nicht alle Angaben eines qual. B-Plans, fehlende Angaben ergeben sich entspr. der Umgebungsbebauung.

Buchungssatz:
Abschluss eines Ertragskontos

Abschluss über das GuV-Konto

Ertragskonten werden regelmäßig im Haben bebucht, im Soll nur ausnahmsweise Korrekturen.

Dementsprechend entsteht ein Abschlusssaldo im Soll.

Der Abschlussbuchungssatz muss also lauten:

Ertragskonto an GuV