

Modernisierung (freifin. 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 €/m<sup>2</sup> (bzw. 2,00 €/m<sup>2</sup> bei Mietpreis unter 7,00 €/m<sup>2</sup>)

Achtung: Ersparte Instandhaltungen, 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.

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

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

Finanzierungsmöglichkeiten grundsätzlich

Vier grundsätzliche Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung für Unternehmen – einzeln oder in Kombination, je nach Lage des Unternehmens und Situation auf dem Kapitalmarkt:

	Innenfinanzierung	Außenfinanzierung
Eigenfinanzierung	„Selbstfinanzierung“ aus einbehaltenen Gewinnen (Rücklagen) oder Abschreibungen	„Beteiligungsfinanzierung“ durch Kapitaleinzulagen, neue Gesellschafter, neue Aktien
Fremdfinanzierung	„Interne Verbindlichkeiten“ durch Rückstellungen	„Externe Verbindlichkeiten“ 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 Raten zu zahlen. (1. Beginn MV, mit 2. und 3. Monatsmiete)  
Bei Rückstand von 2 Monatsmieten Kaution => fristlose Kündigung ohne Fristsetzung oder Abmahnung möglich (§ 569 BGB)

© www.becker-info.de Wohnräume vermieten **4**

## 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 Leistung

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

© www.becker-info.de Gewerbliche Objekte ... **6**

## Definition und Erläuterung:

- Flächennutzungsplan
- qualifizierter bzw. einfacher Bebauungsplan

Flächennutzungsplan (§§ 5 ff BauGB)  
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.  
Qualifizierter Bebauungsplan (§§ 8 ff BauGB)  
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.  
Einfacher Bebauungsplan (s. § 30 BauGB)  
beinhaltet nicht alle Angaben eines qual. B-Plans, fehlende Angaben ergeben sich entspr. der Umgebungsbebauung.

© www.becker-info.de Bauprojekte ... **8**

## Buchungssatz: Abschluss eines Ertragskontos

Abschluss über das GuV-Konto

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

Dementsprechend entsteht ein Abschlussaldo im Soll.

Der Abschlussbuchungssatz muss also lauten:

Ertragskonto                    an                    GuV

© www.becker-info.de Werteströme und Werte ... **3**