

Online-Seminare von Haus & Grund Berlin

WEG-Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung in der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Rechenschaftslegung des Verwalters über die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft. Hier sollen die Eigentümer in die Lage versetzt werden, zu prüfen, ob das von ihnen in die Gemeinschaft eingezahlte Geld auch zweckgemäß verwendet wurde. Deshalb stellt das WEG bzw. die dazu ergangene Rechtsprechung eine Reihe von Anforderungen auf, wie eine solche Jahresabrechnung transparent auszusehen hat.

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Dezember 2020 hat nun noch einmal einige einschneidende Änderungen für die Aufstellung dieser Abrechnung mit sich gebracht. Vor allem aber wurde auch die gerichtliche Anfechtbarkeit durch einzelne Eigentümer erheblich eingeschränkt.

Das Seminar soll den Teilnehmern die wesentlichen Grundsätze für die Aufstellung einer Jahresabrechnung vermitteln und sie für neuralgische Punkte sensibilisieren.

Termine: 16.03.2022, 28.11.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Kai-Peter Breiholdt

Abschluss von Mietverträgen unter Berücksichtigung der Mietpreislösung

Mietverträge sind individuelle, auf Dauer angelegte Vertragsverhältnisse. Der Vermieter kann sich von einem Wohnraummietvertrag nur im Ausnahmefall lösen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung nachweisen kann. Änderungen an den vertraglichen Regelungen sind nur möglich, wenn der andere Vertragsteil zustimmt. Deswegen ist es besonders wichtig, beim Abschluss des Mietvertrages möglichst alles zu regeln, was für den Vermieter später wichtig ist. Der Mietvertrag soll daher nur Regelungen enthalten, die von den gesetzlichen Vorschriften abweichen; diese müssen nicht im Mietvertrag wiedergegeben werden.

Das Seminar weist auf die wichtigen im Mietvertrag zu regelnden Themen hin und macht Vorschläge für individuelle Regelungen für das konkrete Mietverhältnis.

Zudem gibt es wichtige Angaben zu den dem Vermieter obliegenden Hinweis- und Aufklärungspflichten zur Vermeidung von Nachteilen, insbesondere der Erfüllung von Ordnungswidrigkeiten und Begründung von Schadensersatzansprüchen.

Termine: 22.03.2022, 15.11.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Dr. Carsten Brückner

WEG-Reform 2020 – fast kein Stein bleibt auf dem anderen!

Die seit 1.12.2020 geltende WEG-Reform beinhaltet umfangreiche Neuerungen. In dem 1,5 Stunden dauernden Seminar werden die praxisrelevanten Änderungen ausführlich besprochen.

Erörtert werden u.a.:

- Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Träger der Verwaltung
- Eigentümerversammlungen vereinfacht; Beschlussfassung vereinfacht
- Flexiblere Entscheidung über Kostentragung
- Neuer Inhalt der Jahresabrechnung
- Sanierung und Modernisierung werden einfacher
- „Bauliche Veränderung“ neu ausgestaltet
- Recht auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen
- Entziehung des Wohnungseigentums neu ausgestaltet
- Verwalter: - Mehr Befugnisse; Außenvollmacht für Verwalter; Anspruch auf zertifizierten Verwalter; Einfachere Abberufung
- Verwaltungsbeirat neu ausgestaltet
- Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Anfechtungsklage zukünftig gegen die Gemeinschaft

Termine: 23.03.2022, 13.06.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Tom Martini

Mieterhöhung mit Schwerpunkt Berliner Mietspiegel 2021

Der Berliner Mietspiegel 2021 steht in der Kritik. Es wird die Meinung vertreten, dass aufgrund eines Formfehlers der Mietspiegel gar nicht existent sei. Die Folge wäre, dass der Berliner Mietspiegel 2021 als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung für eine Wohnung ausscheidet. Grund genug, sich die anderen Begründungsmittel, welche in der Praxis eine Bedeutung haben, einmal näher anzusehen.

Ziel des Seminars ist es, dass die Vermietenden rechtssicher eine Mieterhöhung für eine Wohnung erklären können.

Erörtert werden u.a.:

- Inhalt und Form einer Mieterhöhungserklärung
- Herausrechnen von Drittmitteln
- Berliner Mietspiegel 2021
- Vergleichswohnungen
- Sachverständigengutachten
- Auskunft aus einer Mietdatenbank

Termine: 30.03.2022, 15.09.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Tom Martini

Schönheitsreparaturen – nach den Entscheidungen des Bundesgerichtshofs jetzt alles richtig machen!

Schönheitsreparaturen sind für Vermieter und Verwaltung ein Dauerthema; nicht nur, weil der Renovierungszustand ausschlaggebend für die Vermietung sein kann, sondern auch wegen den mit der Ausführung von Renovierungsarbeiten verbundenen Kosten für die verpflichtete Mietvertragspartei.

Seitdem der Bundesgerichtshof im Jahr 2015 festgelegt hat, dass der Vermieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen nur dann auf den Mieter übertragen kann, wenn die Wohnung bei Überlassung frisch renoviert war oder der Mieter bei Übernahme einer nicht frisch renovierten Wohnung für die Übernahme eines Renovierungsaufwands, der vor seiner Nutzungszeit entstanden ist, einen angemessenen Ausgleich erhält, spielt der Renovierungszustand der Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses eine entscheidende Rolle.

Mit zwei überraschenden Entscheidungen hat der Bundesgerichtshof am 8.7.2020 den Umgang mit den Schönheitsreparaturen neu geordnet, insbesondere die Stellung des Vermieters im laufenden Mietverhältnis bei nicht frisch renoviert überlassener Wohnung anders definiert.

Erörtert werden u.a.:

- Welche Vereinbarungen sind im Mietvertrag möglich
- Welcher Renovierungszustand zu Beginn des Mietverhältnisses ist zu empfehlen
- Überlassungs- und Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters
- Erhaltungspflicht (Instandsetzung und Instandhaltung) des Vermieters
- Inhalt und Umfang der Erhaltungspflicht
- speziell: Schönheitsreparaturen – Inhalt und Umfang der Pflicht
- Voraussetzung für die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter
- Renovierungszustand der überlassenen Mietsache
- Wirksame Vereinbarung mit dem Mieter
- Fälligkeit der Schönheitsreparaturen (Fristen)
- Voraussetzung für ein Tätigwerden des Mieters
- Voraussetzung für ein Tätigwerden des Vermieters
- Einwendungen des Vermieters gegen Forderungen des Mieters
- Gestaltung von Mietverträgen
- Gestaltung des tatsächlichen (Renovierungs-)Zustands der Mietsache bei Beginn des Mietverhältnisses
- Schönheitsreparaturen am Ende der Mietzeit
- Schadensersatzansprüche des Vermieters
- Gerichtliche Durchsetzung der Vermieteransprüche

Termine: 04.04.2022, 20.09.2022

Uhrzeit: 17:00-19:00 Uhr

Referent: Dr. Carsten Brückner

Das neue Maklerrecht – worauf Verkäufer und Käufer jetzt achten müssen

Seit dem 23.12.2020 gelten neue Regeln für die Zahlung einer Maklerprovision bei Kauf und Verkauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Insbesondere ist es nicht mehr möglich, die Maklercourtage vollständig dem Käufer aufzubürden.

Die Provision – in Berlin üblicherweise 7,14 % – muss zwischen Verkäufer und Käufer geteilt werden.

Das Online-Seminar stellt die aktuell geltenden Regelungen vor und gibt Hinweise, worauf Verkäufer und Käufer achten sollten.

Erörtert werden u.a.:

- Wie kommt ein Maklervertrag zustande?
- Was ist ein Alleinauftrag?
- Was genau sind die Maklerleistungen (Nachweis/Vermittlung)?
- Wann entsteht ein Provisionsanspruch?
- Was ist mit dem Widerrufsrecht?

Termine: 07.04.2022, 28.09.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Kai-Peter Breiholdt

Mängel an der Mietsache – Anzeige, Beseitigung, Mietminderung und mehr

Der Vermieter schuldet dem Mieter einen mangelfreien Zustand der Mietsache während der Mietzeit. Treten Mängel an der Mietsache auf, muss der Vermieter diese beseitigen. Das Vorhandensein von Mängeln führt zur Entstehung von Rechten und Ansprüchen für beide Mietvertragsparteien. Während der Vermieter berechtigt und verpflichtet ist, Mängel an der Mietsache zu beseitigen, ist der Mieter nicht nur verpflichtet, einen Mangel beim Vermieter unverzüglich anzuzeigen, sondern auch die Mangelbeseitigung zu ermöglichen.

Das Seminar behandelt die relevanten Schritte der Mängelanzeige und der Mängelbeseitigung im Mietrecht und die sich daraus ergebenden Rechtslagen.

Erörtert werden u.a.:

- Entstehung von Mängeln
- Kenntniserlangung, Anzeige und Beseitigung von Mängeln
- Duldungsanspruch des Vermieters; Erfüllungsanspruch des Mieters
- weitere Rechtsfolgen (Minderung, Schadensersatz, Aufwendungsersatz, Selbstvornahme, Zurückbehaltungsrecht)
- Berücksichtigung von Mängeln in den Betriebskosten
- Mängel in der Untermiete

Termine: 27.04.2022, 17.10.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Dr. Carsten Brückner

Gewerbemietrecht aktuell

Das Gewerbemietrecht ist ganz besonders von der Pandemie betroffen. Wer soll das Risiko der behördlichen Schließung tragen? Hierzu gibt es zwischenzeitlich Rechtsprechung und eine gesetzliche Ergänzung. In dem 1,5 Stunden dauernden Seminar werden die Auswirkungen von der Pandemie auf die vertraglichen Gestaltungen sowie grundsätzliche Fragen im Gewerbemietrecht besprochen.

Erörtert werden u.a.:

- Behördliche Schließung von Gewerbe wegen Corona: Mangel oder Wegfall der Geschäftsgrundlage
- Vertragsgestaltung: Betriebskosten im Gewerberaummietvertrag; was muss, was kann vereinbart werden und welche Fristen gelten
- Vertragsgestaltung: Grundsätzliches zur Schriftform, Gestaltung von Nachträgen
- Vertragsgestaltung: Mietsache und Mietzweck, Abgrenzung von Geschäftsraum- und Wohnraummietverträgen, Änderung des Mietzwecks während der Mietzeit
- Instandhaltung und Schönheitsreparaturen: was kann vereinbart werden, was gilt bei Übernahme unrenovierter Räume, „immer wieder im Sommer“ - welche Ausstattung ist vertragsgemäß?
- Die Mietzeit: Festmietzeit und Miethöhe, Optionen und Vertragsverlängerungen, mögliche Mieterhöhungen

Termin: 28.04.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referentin: Johanna Neumann

Blockseminar: Mietrecht in 3 Tagen

– weitere Beschreibung folgt –

Termin: 16.-18.05.2022

Uhrzeit: jeweils 17:00-19:00 Uhr

Referenten: Dr. Carsten Brückner, Johanna Neumann, Tom Martini

Teilnahmegebühr für alle 3 Tage 150,- € für Mitglieder/250,- € für Nichtmitglieder

Die Termine können auch einzeln gebucht werden zu jeweils 60,- € Teilnahmegebühr für Mitglieder/100,- € für Nichtmitglieder.

Milieuschutz

Der Berliner Senat begegnet der großen Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und dem daraus resultierenden Wohnungsmangel mit unterschiedlichen Mitteln. Seit Feststellung des „angespannten Wohnungsmarkts“ in Berlin werden immer mehr soziale Erhaltungsgebiete zum Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung in der Stadt

festgelegt. Mieterinitiativen bedrängen die Bezirke, immer mehr Gebiete als Milieuschutzgebiet festzulegen.

Milieuschutzgebiete haben konkrete Auswirkungen auf die Vermietung, Modernisierungsmaßnahmen sowie die Umwandlung in Wohnungseigentum.

Erörtert werden u.a.:

- Was sind eigentlich Milieuschutzgebiete – kurze Einführung
- Worauf müssen Vermieter in Milieuschutzgebieten achten – Modernisierung, Umbau, Neubau
- Mieterhöhungen im Milieuschutzgebiet
- Aufstellungsbeschluss und Baugenehmigungen
- Untersuchungsgebiete
- Umwandlungsverbotsverordnung

Termin: 23.05.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referentin: Johanna Neumann

Zahlungsverzug des Mieters

Die Mietzahlung ist die Hauptleistungspflicht des Mieters. Bleiben die Mietzahlungen aus, hat der Vermieter mehrere Möglichkeiten, darauf zu reagieren. Zunächst ist der Grund des Leistungsverzugs des Mieters zu ermitteln. Ist die Mietsache mangelhaft, muss der Vermieter den Mangel beseitigen; obgleich der Gesetzgeber lediglich die Duldung der Mangelbeseitigung vorschreibt, ist der Vermieter auf die Mitwirkung des Mieters angewiesen. Die Mangelbeseitigung muss organisiert, durchgeführt und abgenommen werden. Ist der Mangel erheblich, mindert sich die vom Mieter zu zahlende Miete; ist der Vermieter mit der Mangelbeseitigung im Verzug, kann der Mieter sich zusätzlich auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen. Ist die Mietsache mangelfrei, kann der Vermieter die ausstehende Miete gerichtlich geltend machen und bei einem ausreichend großen Mietzahlungsrückstand das Mietverhältnis kündigen.

Neben der Pflicht zur Mietzahlung kann sich aus dem Mietverhältnis auch die Pflicht zur Zahlung einer Mietsicherheit und von abgerechneten Betriebskosten ergeben.

Gegen diese Ansprüche des Vermieters stehen dem Mieter unterschiedliche Einwendungen zur Seite; neben der Negierung der Zahlungspflicht an sich stehen dem Mieter Zurückbehaltungsrechte gegen die Zahlungspflicht zu; diese Zurückbehaltungsrechte müssen – anders als im Fall der Einrede des nichterfüllten Vertrages – ausdrücklich gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden.

Das Seminar behandelt die Stellung der Mietvertragsparteien während der Zeit der Leistungsstörung der Mietzahlung; es ermöglicht einen sicheren Umgang mit der Thematik.

Termin: 15.06.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Dr. Carsten Brückner

Mietpreisbremse und die Conny GmbH

Seit 2015 gibt es im BGB die sogenannte Mietpreisbremse. Die gesetzlichen Regelungen führen zu einer Begrenzung der Miete, die Vermieter bei Abschluss von Mietverträgen vereinbaren können. Zum Schutz der Mieter hat der Gesetzgeber u.a. Auskunftspflichten des Vermieters eingefügt, die in der Neuauflage des Gesetzes verschärft wurden. Die Conny GmbH lässt sich über die Internetplattform „wenigermiete.de“ von Mietern ihre Ansprüche gegen den Vermieter abtreten und erhebt in vielen Fällen Klage gegen die Vermieter. Wie Vermieter mit Schreiben und Klagen der Conny GmbH umgehen können, erfahren Sie in dem Seminar.

Erörtert werden u.a.:

- Die aktuelle Mietpreisbremse – worauf müssen Vermieter bei Vertragsabschluss achten?
- Ausnahmen von der Mietpreisbremse
- Auskunftspflicht und Rügerecht, Rückzahlungsanspruch
- Die Conny GmbH – darf die das?
- Welche Auskünfte muss der Vermieter erteilen?
- Darf der Mieter seine Ansprüche abtreten?

Termin: 23.06.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referentin: Johanna Neumann

Betriebskostenabrechnung im Mietverhältnis

Betriebskosten sind nicht nur schon längst die sog. „Zweite Miete“, sondern auch ein weites Feld für Auseinandersetzungen für die Mietvertragsparteien. Eher geringe Gegenstandswerte bei der außergerichtlichen und gerichtlichen Tätigkeit stehen einem erheblichen Bearbeitungsaufwand gegenüber. Das schnelle und zielsichere Auffinden der einschlägigen gesetzlichen Regelungen, der Rechtsprechung und Argumentation ermöglichen einen wirtschaftlichen Umgang mit dem Thema.

Das Seminar behandelt eingehend die Grundlagen des Betriebskostenrechts, die Voraussetzungen für eine wirksame Überbürdung der Betriebskosten in der Wohnraum- und Geschäftsraummiete auf den Mieter, die Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße und materiell richtige Betriebskostenabrechnung, die Einhaltung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Fristen, die Voraussetzungen für erhebliche Einwendungen des Mieters, die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten an laufenden Vorauszahlungen und Nachzahlungen sowie die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen aus Abrechnungen und geleisteten Zahlungen.

Termine: 28.06.2022, 25.10.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Dr. Carsten Brückner

Ableben des Mieters – was der Vermieter wissen muss

Verstirbt der Mieter, stellt sich die Frage nach der Weiterführung oder der Beendigung des Mietverhältnisses. Es geht um Mietforderungen und Nebenkosten, aber auch um Fragen der Abwicklung des Mietverhältnisses, insbesondere um die Durchführung von Renovierungsarbeiten und um Realisierung etwaiger Schadensersatzforderungen. Oftmals möchte der Vermieter hier nur einfach den Besitz seiner Wohnung erlangen.

Der Gesetzgeber hat hierzu Regelungen getroffen, die scheinbare Klarheit schaffen sollen. In der Praxis stößt man jedoch an die Grenzen der Umsetzbarkeit. Wie immer ist hier guter Rat Gold wert. Das Seminar beleuchtet dieses spezielle Thema sowohl mit seinen rechtlichen Komponenten als auch mit praktischen Lösungsansätzen. Wer zu diesem Thema noch Fragen offen hat und Schadensersatzansprüche vermeiden möchte, wird in diesem Seminar die notwendigen Antworten und Empfehlungen erhalten.

Erörtert werden u.a.:

- Eintrittsrechte nach dem Tod des Mieters
- Sonderkündigungsrechte (Mieter/Vermieter)
- Wenn die Erben ausschlagen, was nun?
- Nachlasspflegschaft beantragen
- Aufgaben des Nachlasspflegers
- Rentenversicherung verlangt die Miete zurück
- Schadensersatzansprüche und Forderungen gegen die Erben durchsetzen
- Tipps aus der Praxis
- Neu! Mieter unter Betreuung: Was der Vermieter wissen muss

Termine: 30.06.2022, 03.11.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Tom Martini

WEG-Eigentümerversammlung

Die Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage ist Sache der Eigentümer. In den jährlichen Eigentümerversammlungen diskutieren und beschließen sie über die Art und Weise und geben dem von ihnen beauftragten Verwalter dann in den Beschlüssen bestimmte Vorgaben für die laufende Verwaltung oder einzelne Maßnahmen.

Damit ist die Eigentümerversammlung das wichtigste Beschlussgremium, das die Eigentümer haben. Umso wichtiger ist es, dass diese Versammlungen ordnungsgemäß ablaufen. Schon Formfehler berechtigen nämlich zur Anfechtung von einzelnen oder allen Beschlüssen.

Zudem hat die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hier einige Neuerungen gebracht, etwa die Online-Eigentümerversammlung. Erste Erfahrungen zeigen, dass sich Eigentümer und Verwalter mit diesen neuen Regelungen noch etwas schwertun.

Hier setzt das Seminar an und will von der Einladung bis zur Durchführung den Seminarteilnehmern die Eckpunkte einer erfolgreichen Eigentümerversammlung vermitteln.

Termine: 04.07.2022, 18.10.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Kai-Peter Breiholdt

Mietrecht aktuell

Das Wohnraummietrecht wird durch vielfältige Rechtsprechung gestaltet. Die Urteile des Bundesgerichtshofs und der Berliner Gerichte, aber auch des Bundesverfassungsgerichts beeinflussen, wie Mietverträge gestaltet werden dürfen, was bei Mieterhöhungen berücksichtigt werden muss, welche Miete verlangt werden darf, wie Betriebskosten abzurechnen sind und vieles mehr. Das Seminar bietet einen Überblick über die aktuelle Rechtsprechung zu den Themen.

Erörtert werden u.a.:

- Miethöhe bei Vertragsabschluss
- Der befristete Mietvertrag – die Befristungsgründe
- Betriebskostenabrechnungen
- Mieterhöhung nach Vergleichsmieten / Modernisierung
- Zahlungsverzug, Corona, Kündigung
- Beendigung des Mietverhältnisses – Rückgabepflicht und Schönheitsreparaturen

Termine: 05.07.2022, 16.11.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referentin: Johanna Neumann

Problemmietverhältnisse: Handhabung und Abwicklung

– weitere Beschreibung folgt –

Termin: 21.09.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referentin: Johanna Neumann

Allgemeine Anleitung zur Hausverwaltung

– weitere Beschreibung folgt –

Termine: 05.10.2022, 12.10.2022, 19.10.2022, 26.10.2022, 02.11.2022, 09.11.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referenten: – folgen –

Fallstricke beim Kauf einer Wohnung

– weitere Beschreibung folgt –

Termin: 06.10.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referentin: Johanna Neumann

Alle Online-Seminare finden auf **zoom.us** statt - Sie erhalten spätestens einen Tag vor dem Seminar eine Mail mit Anmeldeinformationen/Aktivierungslink.

Soweit nichts anderes angegeben wurde, beträgt die Teilnahmegebühr:

- **für Mitglieder:** 60,00 € (inkl. Teilnahmebescheinigung und seminarbegleitendes Themenskript).
- **für Nicht-Mitglieder:** 100,00 € (inkl. Teilnahmebescheinigung und seminarbegleitendes Themenskript).

Verbindliche Anmeldung bitte auf <https://haus-und-grund-berlin.de/aktuell/termine/>.
Bitte lesen Sie dort auch die Hinweise und Teilnahmebedingungen!

Für Fragen zu den Online-Seminaren und zum Anmeldeverfahren stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Haus & Grund Berlin
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon: 030 2163436
Internet: www.haus-und-grund-berlin.de