

Online-Seminare von Haus & Grund Berlin

NEU:

Hohe Energiepreise – Wie kann der Vermieter kurz- und langfristig reagieren?

Die steigenden Energiepreise sind das derzeit beherrschende Thema auch im Mietrecht. In Presse und Politik wird täglich auf die Auswirkungen der hohen Energiekosten hingewiesen, insbesondere auf die sich abzeichnenden hohen Nachzahlungsbeträge bei den Heiz- und Warmwasserkosten. Aber auch bei den sog. kalten Betriebskosten werden die gestiegenen Energiepreise ihre Auswirkungen haben.

Der Vermieter verdient an den Kostensteigerungen nicht, sondern gibt diese an den Mieter weiter, nachdem er mit den Kosten den Versorgern und Dienstleistern gegenüber durch regelmäßige Abschlagszahlungen und Endrechnung in Vorleistung gegangen ist.

Vier Schwerpunkte zeichnen sich beim zukünftigen Umgang mit dem Thema der Energiekosten ab:

- Aktuelle Erhöhung der vom Mieter zu zahlenden Vorschüsse und Pauschalen auf die warmen und kalten Betriebskosten.
- Durchsetzung von Zahlungsansprüchen; Reaktionsmöglichkeiten auf ausbleibende Betriebskosten(nach)zahlungen.
- Möglichkeiten der Einsparung des Energieverbrauchs durch zeitliche Einschränkung der Heizperiode, frühere Nachtabsenkung, Reduzierung von Wärmeverläufen. Was kann mit den Mietern vereinbart werden und wo sind gesetzliche Grenzen?
- Gesetzliche Verteilung von Kosten der baulichen Maßnahmen und Verbrauchskosten zwischen den Mietvertragsparteien.

Die aktuelle Bundesregierung beabsichtigt die Einführung einer Teilwarmmiete; der erste Schritt ist mit dem Entwurf des CO₂-Steuergesetzes längst getan; der Bundesrat verlangt Verbesserungen. Durch gesetzliche Regelungen im Mietrecht kann die Politik den Mieter entlasten und den Vermieter belasten. Der Inhalt dieses aber auch anderer Gesetze zur Materie wird abhängig von der Entwicklung der nächsten Monate sein.

Termin: 22.08.2022

Uhrzeit: 17:30 – 19:00 Uhr

Referent: Dr. Carsten Brückner

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: 15.09.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Tom Martini

Schönheitsreparaturen – nach den neuen 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
- 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 und/oder 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: 20.09.2022
Uhrzeit: 17:00-19:00 Uhr
Referent: Dr. Carsten Brückner

Problemmietverhältnisse: Handhabung und Abwicklung

– weitere Beschreibung folgt –

Termin: 21.09.2022
Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr
Referentin: Johanna Neumann

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: 28.09.2022
Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr
Referent: Kai-Peter Breiholdt

Fallstricke beim Kauf einer Wohnung

– weitere Beschreibung folgt –

Termin: 06.10.2022
Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr
Referentin: Johanna Neumann

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: 17.10.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Dr. Carsten Brückner

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: 18.10.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Kai-Peter Breiholdt

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: 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: 03.11.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Tom Martini

Abschluss von Mietverträgen unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse

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: 15.11.2022

Uhrzeit: 17:30-19:00 Uhr

Referent: Dr. Carsten Brückner

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: 16.11.2022

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 –

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

Wenn nicht anders angegeben, 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