

Online-Seminare von Haus & Grund Berlin

NEU:

Auskunfts- und Handlungspflichten von Eigentümern und Vermieters gemäß Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig und mittelfristig wirksame Maßnahmen

Die drastisch steigenden Energiekosten haben erhebliche Auswirkungen auch auf das Mietrecht.

Langfristige Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele stehen auf dem Prüfstand. Um der gegebenen Situation Herr zu bleiben hat die Bundesregierung unter anderem zwei Verordnungen erlassen, die kurzfristig und mittelfristig zu einer Entlastung der angespannten Energieentwicklung führen sollen.

Zu den kurzfristigen Maßnahmen gehören Energieeinsparpläne für die bevorstehende Heizperiode; mit der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen wird der Vermieter von Wohnraum verpflichtet, den Mietern Auskünfte über die zukünftige Energiekostenbelastung bei gleichbleibendem und bei geändertem Verbrauchsverhalten zu erteilen. Hierfür müssen aktuelle Energiepreise und das Nutzungsverhalten des letzten Abrechnungszeitraums kombiniert und zu einer Prognose verarbeitet werden. Schließlich müssen dem Mieter Kontaktinformationen zur Verfügung gestellt werden, damit sich der Mieter über weitere Energieeinsparmöglichkeiten informieren kann. Die Frist für die Auskunftserteilung läuft am 31.10.2022 ab.

Zu den mittelfristigen Maßnahmen gehören die Überprüfung und Optimierung der heiztechnischen Anlagen in Gebäuden innerhalb der nächsten 2 Jahre; mit der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen wird der Eigentümer eines Gebäudes, in dem Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas genutzt werden, verpflichtet, Anlagen auf ihre Effektivität hin zu überprüfen, dies zu dokumentieren und gegebenenfalls Maßnahmen einzuleiten, die zu einer weiteren Einsparung des Energieverbrauchs führen. Die Pflicht zur Überprüfung und Optimierung der Heizungsanlage endet mit dem 15.9.2024.

Seminarinhalt:

- **Auskunftspflicht des Vermieters nach EnSikuMaV**
 - Informationen des Energieversorgers an den Eigentümer / Vermieter
 - Voraussetzungen und Ausnahmen der Informationspflicht des Vermieters
 - Allgemeine Informationen
 - Zusätzliche spezifische Informationen
 - Kontaktinformationen zu Energieeinsparmöglichkeiten
 - Erneute Informationspflicht bei geänderten Ausgangswerten
 - Form und Fristen der Informationspflicht
- **Handlungspflichten nach EnSimiMaV**
 - Überprüfung der Heizungsanlage
 - Feststellung technischer Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz
 - Dokumentation technischer Überprüfungen

- Ermittlung der Verbesserung der Dämmung von Rohrleitungen und Armaturen
- Optimierung der Heizungsanlage
- Neuregelung der Wärme- und Warmwasserversorgung in Mietverhältnissen
 - **Arbeitsempfehlung**
- Musteranschreiben an Mieter

Termin: 19.10.2022

Uhrzeit: 17:30-19:30 Uhr

Referent: Dr. Carsten Brückner

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

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

Telefon: 030 2163436

Internet: www.haus-und-grund-berlin.de