



Online-Seminare im IV. Quartal 2021

1. Online-Seminar: Mieterhöhung mit Schwerpunkt Berliner Mietspiegel 2021

am Mittwoch, den 13.10.2021

von 17:30 bis 19:00 Uhr

Referent: RA Tom Martini

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

2. Online-Seminar: Mietpreisbremse & die Conny GmbH

am Donnerstag, den 14.10.2021

von 17:30 bis 19:00 Uhr

Referentin: RAin Johanna Neumann

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?

3. Online-Seminar: Abschluss von Mietverträgen unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse

am Montag, den 18.10.2021

von 17:30 bis 19:00 Uhr

Referent: RA Dr. Carsten Brückner

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.

4. Online-Seminar: Datenschutz im Mietrecht

am Dienstag, den 19.10.2021

von 17:30 bis 19:00 Uhr

Referent: RA Dr. Carsten Brückner

Seit dem 25.5.2018 gelten die Europäische Datenschutz-Grundverordnung und das novellierte Bundesdatenschutzgesetz.

Mit diesen beiden Regelungen werden besondere Anforderungen an Diejenigen gestellt, die mit fremden personenbezogenen Daten umgehen.

Nicht in den Anwendungsbereich der datenschutzrechtlichen Vorschriften fallen lediglich natürliche Personen, wenn sie personenbezogene Daten ausschließlich

zur Ausübung persönlicher oder familiärer Tätigkeiten verarbeiten. Das bedeutet, dass der Umgang mit den Daten von Mietern durch Vermieter und Verwalter sowie durch von diesen beauftragten Dritten dem Anwendungsbereich des Datenschutzrechts unterfällt.

Vermieter müssen - ungeachtet der Anzahl der von ihnen vermieteten Wohnungen - den Datenschutz beachten und einhalten. Dabei müssen sie in den meisten Bereichen dieselben Anforderungen erfüllen wie große „Datenkraken“ wie Facebook usw.. Dabei eröffnet das Datenschutzrecht ein weites Feld von Konstellationen, in dem unterschiedliche Personen Rechte und Ansprüche verfolgen können. Dabei sind nicht nur Mieter, sondern auch Handwerker, Mitmieter, Abrechnungsfirmen, Prozessbevollmächtigte und Steuerberater in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Der Berater des Vermieters und des Hausverwalters benötigt zur optimalen Betreuung seines Mandanten Kenntnisse zum Datenschutz im Mietrecht.

Das Seminar behandelt den Datenschutz im Mietrecht und ermöglicht einen sicheren Umgang mit der Thematik.

Erörtert werden u.a.:

- Begriffe und Definitionen des Datenschutzes
- Datenerhebung und Datenverarbeitung
- Führen eines Datenverarbeitungsverzeichnisses
- Umgang mit Auftragsdatenverarbeitern
- Informationspflichten an die Betroffenen
- Rechte und Ansprüche der Betroffenen
- Aufbewahrung und Löschung von Daten

5. Online-Seminar: WEG-Eigentümerversammlung

am Mittwoch, den 20.10.2021

von 17:30 bis 19:00 Uhr

Referent: RA Kai-Peter Breiholdt

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 schwer tun.

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

6. Online-Seminar: Milieuschutz

am Donnerstag, den 21.10.2021
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referentin: RAin Johanna Neumann

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

7. Online-Seminar: Die häufigsten Fallen der Wohnraumuntervermietung

am Montag, den 08.11.2021
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RA Tom Martini

Als Vertragsgrundlage ist der Wohnraummietvertrag von entscheidender Bedeutung dafür, wie sich ein Mietverhältnis gestaltet. Dieser legt nicht nur die Miethöhe fest, sondern auch, wer die Vertragspartner sind und welche Leistungen die Vermieterseite für die Miete zu erbringen hat. Die richtige Vertragsgestaltung wird daher ein Schwerpunkt sein. Aber auch im laufenden Mietverhältnis können viele Fehler gemacht werden.

Das Ziel des Seminars ist, dass die Vermietenden die häufigsten Fehler vermeiden können.



Erörtert werden u.a.:

- Vertragsparteien des Mietvertrags
- Zustandsbeschreibung der Mietwohnung
- Schönheitsreparaturen wirksam übertragen
- Soll ich möblierten Wohnraum vermieten?
- Übergabeprotokoll: Das sollte drinstehen
- Untermieter genehmigen?
- Mietbürgschaft zuzüglich Kautions wirksam?
- Wer zahlt die vom Mieter beauftragten Handwerker?
- „Neu für Alt“-Abzug
- Fehler bei der Kündigung
- Wann ist eine Abmahnung nötig?
- Rückgabeprotokoll: Was sollte drinstehen?

8. Online-Seminar: Betriebskostenabrechnung im Mietverhältnis

am Mittwoch, den 10.11.2021

von 17:30 bis 19:00 Uhr

Referent: RA Dr. Carsten Brückner

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.

Das Seminar ermöglicht einen sicheren Umgang mit der Thematik. Zum Seminar gehört ein ausführliches Themenskript.

Erörtert werden u.a.:

- Mietstruktur im Mietverhältnis
- Bruttomiete, Nettomiete, Vorauszahlungen und Pauschale für Betriebskosten
- Änderung der Mietstruktur
- Abgrenzung zu Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Modernisierungskosten



- Die einzelnen Betriebskostenarten
- Abrechnung über Betriebskosten (ohne vereinbarte Vorauszahlung oder Pauschale)
- Abrechnung über Betriebskosten bei vereinbarter Pauschale
- Abrechnung über Vorauszahlungen auf Betriebskosten (Betriebskostenabrechnung)
- Abrechnungszeitpunkt, Abrechnungsfrist, Einwendungsfrist, Überlegungsfrist
- (Eintritt der) Abrechnungsreife
- Andauerndes Mietverhältnis, beendetes Mietverhältnis
- Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung
- Inhalt einer richtigen Betriebskostenabrechnung
- Betriebskostenpositionen, Umlageschlüssel
- Fehler bei der Betriebskostenabrechnung
- Folgen der formellen Unwirksamkeit und der materiellen Unrichtigkeit
- Anpassung (Erhöhung/Reduzierung) von Vorauszahlungen auf die Betriebskosten
- Wirtschaftlichkeitsgebot
- Betriebskosten und Kautions, Betriebskosten und Modernisierung, Betriebskosten und Mietminderung
- Neue Betriebskosten durch Modernisierungsmaßnahmen
- Betriebskosten und (Wohn-)Flächenabweichung
- Haushaltsnahe Dienstleistungen/ Beschäftigungsverhältnisse/ Handwerkerleistungen
- Wechsel der Mietvertragsparteien während des Mietverhältnisses
- Taktik der Abrechnung und Anspruchsverfolgung
- Umlage des Kaltwasser- und Warmwasserverbrauchs

9. Online-Seminar: Wohnungseigentum und Mietrecht - Kauf, Verkauf, Eigenbedarf und Verwertungskündigung

am Donnerstag, den 11.11.2021

von 17:30 bis 19:00 Uhr

Referentin: RAin Johanna Neumann

Noch immer ist der Erwerb von Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäusern in Berlin und Umgebung heiß begehrt. Dabei ist der Preis in der Regel niedriger, wenn die Immobilie vermietet ist, auch wenn sie zur Eigennutzung erworben wird. Das 1,5-stündige Seminar stellt die im Gesetz verankerten Kündigungsmöglichkeiten vor.

Erörtert werden u.a.:

- Die Kündigung wegen Eigenbedarfs
- Mietervorkaufsrecht und Schutzfrist
- Die Verwertungskündigung
- Der Erwerb der vom Verkäufer bewohnten Immobilie



10. Online-Seminar: Mietrecht aktuell

am Montag, den 22.11.2021

von 17:30 bis 19:00 Uhr

Referentin: RAin Johanna Neumann

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 1,5-stündige 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

11. Online-Seminar: Schönheitsreparaturen – nach den neuen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs jetzt alles richtig machen!

am Dienstag, den 23.11.2021

von 17:00 bis 19:00 Uhr

Referent: RA Dr. Carsten Brückner

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

12. Online-Seminar: Ableben des Mieters – was der Vermieter wissen muss

am Mittwoch, den 24.11.2021
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RA Tom Martini

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

13. Online-Seminar: Gewerbemietrecht aktuell

am Montag, den 29.11.2021

von 17:30 bis 19:00 Uhr

Referent: RAin Johanna Neumann

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

14. Online-Seminar: Der Weg in die eigene Wohnung

am Mittwoch, den 01.12.2021
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RA Kai-Peter Breiholdt

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden steht bei den Deutschen nach wie vor ganz oben. Während der Kauf eines Einfamilienhauses in der Regel keine größeren rechtlichen Probleme aufwirft, sind bei dem Erwerb von Eigentumswohnungen viele rechtliche Überlegungen und Prüfungen anzustellen.

Hier kommt es nämlich nicht nur auf den Kaufvertrag an. Viel entscheidender sind häufig die Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung oder der in der Eigentümergemeinschaft gefassten Beschlüsse.

Dies macht den rechtlichen Prüfungsumfang sehr viel komplizierter und birgt damit auch mehr Risiken für den Erwerber. In dem Seminar sollen diese Punkte erörtert und auf Fallstricke hingewiesen werden.

15. Online-Seminar: WEG-Jahresabrechnung

am Donnerstag, den 02.12.2021
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RA Kai-Peter Breiholdt

Die Jahresabrechnung in der Wohnungseigentümergemeinschaft 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.

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

Die Teilnahmegebühr beträgt:

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

Verbindliche Anmeldung bitte auf www.info@haus-und-grund-berlin.de unter 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