



Online-Seminare im September

1. Online-Seminar: Abschluss von Mietverträgen unter Berücksichtigung des Mietendeckels und der Mietpreisbremse

am Dienstag, den 15.09.2020
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referentin: RAin Johanna Neumann

Spätestens seit dem Inkrafttreten des Mietendeckels ist der Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum für den Vermieter in Berlin eine ganz besondere Hausforderung.

BGB-Mietrecht und Mietendeckel bestehen parallel zueinander und geben dem Vermieter die Einhaltung bestimmter Auskunftspflichten auf, um sich auf die vereinbarte Miete berufen zu können, ohne diese jedoch zunächst entgegen zu nehmen oder fordern zu dürfen.

Bestimmte Verstöße gegen gesetzliche Verbote und angeordnete Auskunftspflichten können Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000,- € im Einzelfall nach sich ziehen. Möglich ist auch die Rückforderungen von Mietzahlungen des Mieters seit Beginn des Mietvertragsverhältnisses.

Damit Vermieter beim Abschluss des Mietvertrages alles richtig machen und keine Nachteile befürchten müssen, bietet Haus & Grund Berlin ein Online-Seminar zum Thema Abschluss von Mietverträgen unter Berücksichtigung des Mietendeckels und der Mietpreisbremse an.

Erörtert werden u.a.:

Ermittlung der zulässigen Miethöhe nach Mietpreisbremse; Ermittlung der erlaubten Miethöhe nach Mietendeckelgesetz; Vereinbarung der zulässigen Miethöhe im Mietvertrag; Erklärung zur Entgegennahme der erlaubten Miete; Fordern und Entgegennehmen der erlaubten Miete; Einhaltung von Auskünften und Erklärungen bei Abschluss des Mietvertrages; Umgang mit Verwaltungsakten und Bußgeldern

Als Begleitmaterial zum Online-Seminar erhalten die Teilnehmer das Handbuch Berliner Mietendeckel (2. Auflage).

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

am Montag, den 21.09.2020

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 dem 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.

Die Teilnehmer erhalten ein seminarbegleitendes Themenskript.

3. Online-Seminar: Mietendeckel & Mieterhöhungen

am Mittwoch, den 23.09.2020
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RA Tom Martini

Ab dem 23.2.2020 gilt das Verbot des Entgegennehmens und des Forderns einer zu hohen Miete.

Dennoch wird in Literatur und Rechtsprechung davon ausgegangen, dass die Erhöhung der Miete in einem laufenden Mietverhältnis durch das MietenWoG Bln nicht verboten ist, sondern sich die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung weiterhin ausschließlich nach den Vereinbarungen im Mietvertrag und den Regelungen des BGB-Mietrechts richten. Selbst Mieterhöhungszustimmungs- und Miethöhefeststellungsprozesse sind danach weiterhin möglich. Allerdings verbietet das MietenWoG Bln das Entgegennehmen und das Fordern der erhöhten Mietbeträge.

Für Vermieter, die ihre Immobilie auch während der Geltung des Mietendeckels wirtschaftlich optimal weiterentwickeln wollen, bietet Haus & Grund Berlin ein Online-Seminar zum Thema Mieterhöhung an.

Erörtert werden u.a.:

Einvernehmliche Mieterhöhung; Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem (Berliner Mietspiegel 2019); Mieterhöhung nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen; Staffelmieterhöhung / Indexmieterhöhung; Entwicklung der Betriebskosten; Erhöhungserklärung; Mahnung; Durchsetzung; weiterer Umgang mit Mietforderungen

Als Begleitmaterial zum Online-Seminar erhalten die Teilnehmer das Handbuch Berliner Mietendeckel (2. Auflage).

4. Online-Seminar: Erfüllung der Pflicht zur Ausstattung von Wohnräumen mit Rauchwarnmeldern

am Dienstag, den 29.09.2020
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RA Dr. Carsten Brückner

Mit den Änderungen der Bauordnungen für Berlin und Brandenburg zum 1.1.2017 ist für Bestandswohnungen die Verpflichtung geschaffen worden, alle Aufenthaltsräume und Flure, über die Rettungswege führen, mit Ausnahme von Küchen und Bädern mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Eigentümerinnen und Eigentümern wurde eine Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31.12.2020 eingeräumt; diese Frist endet in Kürze.

Wer bislang noch nicht zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern tätig geworden ist, muss sich jetzt sputen. Handelt es sich doch um eine bauliche

Maßnahme, die in der Wohnung des Mieters erfolgt, die mindestens 3 Monate vor Ausführung im Einzelnen angekündigt sein muss.

Mit der Erfüllung der Ausstattungspflicht bestehen weiterhin eine Vielzahl von Fragen, die vor der Ausführung der Maßnahme geklärt sein müssen. Das Online-Seminar des Landesverbandes Haus & Grund Berlin bietet Ihnen nicht nur einen Gesamtüberblick über die Umstände der Ausstattung von Räumlichkeiten mit Rauchwarnmeldern, sondern klärt auch bestehende Einzelfragen zu Rechten und Pflichten rund um Rauchwarnmelder.

Erörtert werden u.a.:

Pflichten der Eigentümer (Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaft); Einbauduldungspflicht der Mieter und Wohnungseigentümer; rechtzeitige und richtige Ankündigung gegenüber den Wohnungsmietern; Ausführung und Abschluss der Arbeiten; Mieterhöhungen aufgrund durchgeführter Arbeiten; Instandsetzung, Modernisierung und Wartung der Rauchwarnmelder; Betriebskostenumlage bei Anschaffung und Wartung; Anzeige an das Bezirksamt bei Milieuschutzgebieten; Anzeige an die Investitionsbank nach Mietendeckelgesetz Berlin

Teilnehmer erhalten das Handbuch „Rauchwarnmelderpflicht in Berlin und Brandenburg“.

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 Buch mit Handlungsempfehlungen – wird nach Zahlungseingang per Post zugeschickt).
- **für Nicht-Mitglieder:** 100,00 € (inkl. Teilnahmebescheinigung und Buch mit Handlungsempfehlungen – wird nach Zahlungseingang per Post zugeschickt).

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

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

Telefax: 030 2169823

E-Mail: service@mietendeckel.haus-und-grund-berlin.de

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