

RDM KOMPAKT

JANUAR 2022

INHALT

Spitz auf Knopf – Kolumne von Georg Gafron: Auch das neue wird kein gutes Jahr – leider!
..... Seite 2

Online-Seminare

Aktuelle Rechtsprechung zum Maklerrecht
..... Seite 3

Räumungsunterwerfung im Gewerbemietvertrag
..... Seite 4

Der Immobilienkredit in Corona-Zeiten
..... Seite 4

Rechtssicherer Umgang mit Immobilienfotos
..... Seite 4



IMPRESSUM

RDM KOMPAKT
Informationsbeilage des
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 / 213 20 89
Telefax 030 / 216 36 29
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

Sehr geehrte Damen und Herren, verehrte RDM-Mitglieder,

das vergangene Jahr stellte uns alle wieder vor große Aufgaben und Herausforderungen. Trotzdem können wir dankbar sein, dass es uns gelungen ist, mit einem erstklassigen Hygiene- und Gesundheitskonzept unseren wie immer hochkarätig besetzten Immobilienstag, unsere Jahreshauptversammlung und sogar mit einem 2G+ Konzept am 27. November unseren durch die Pandemie verspäteten Jubiläumsneujahrsempfang erfolgreich durchführen zu können. Wir haben gerade in der Pandemie gezeigt, dass es möglich ist, größere Veranstaltungen in Präsenz mit den richtigen Vorbereitungen und Sicherheitskonzepten durchzuführen, wo sich alle Teilnehmer sicher fühlen konnten und sich Gott sei Dank auch niemand mit dem Corona-Virus infiziert hat. Da uns die Pandemie sicher noch einige Jahre begleiten wird, ist dies auch der richtige Weg für die Zukunft!

An dieser Stelle möchte ich nicht versäumen jedem einzelnen Ausschuss unseres Verbandes für seine motivierte und intensive Arbeit für den Verband im vergangenen Jahr zu danken.

Der Bewertungsausschuss hat unter der Leitung von Robert Vorreiter und seinem Stellvertreter Michael Hesse durch seine geleistete Arbeit wieder dazu beigetragen, den RDM LV Berlin und Brandenburg e.V. mit der Aufbereitung und Erstellung der aktuellen Bodenrichtwerte in den Blickwinkel der interessierten Öffentlichkeit zu rücken. Dank des großartigen Einsatzes des Bewertungsausschusses bietet der Ring Deutscher Makler LV BB e.V. einen modernen Preisspiegel mit interaktiver Karte und weiteren Neuerungen an. Dies zeigt vor allen Dingen die große Wertschätzung bei den Verbrauchern, die unser kostenloser Online-Preisspiegel genießt. Hierfür bedanke ich mich bei allen Mitgliedern des Bewertungsausschusses.

Auch der Wettbewerbsausschuss war wieder sehr erfolgreich, Verstöße gegen das Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb aufzudecken und zu verfolgen. Vielen Dank dafür den Mitgliedern des Wettbewerbsausschusses unter der Leitung von Volker Bogel.

Ebenso gilt mein Dank den Mitgliedern des Hausverwalterausschusses unter dem Vorsitz von Stefan Weber. Dank Ihres Engagements konnten im vergangenen Jahr viele Probleme und Rechtsfragen für unsere Mitglieder geklärt werden.

Unter der Leitung von Armin Wizemann hat der Aufnahmeausschuss auch im letzten Jahr wieder potentielle Neumitglieder überprüft. Der Aufnahmeausschuss stellt mit seiner Arbeit die Weichen für die Qualitätssicherung unseres Verbandes. Allen Mitgliedern des Aufnahmeausschusses danke ich besonders für diese sehr wichtige Aufgabe.

Ein besonderer Dank geht auch an den Rechnungsprüfungsausschuss, der einmal im Jahr die Finanzen überprüft. Unter Vorsitz von Andreas Kuperion leistet dieser Ausschuss eine sehr wichtige Aufgabe für alle Mitglieder.

Natürlich möchte ich mich ganz besonders herzlich bei meinen wiedergewählten Vorstandskollegen bedanken. Bei meinem stellvertretenden Vorsitzenden Ekart



Schuberth, unserem Schatzmeister Thomas Schlaak, unserem Schriftführer Marcus Kruber und unserem stellvertretenden Schriftführer Harald Schuch sowie den Beisitzern Klemens Klein, Steffen Schnoor und Mario Gräf.

Herzlichen Dank für euer großes ehrenamtliches Engagement und die viele

Freizeit, die ihr für unseren Verband opfert.

Ebenso danke ich unserer Geschäftsstelle unter der Leitung unseres Geschäftsführers Rechtsanwalt Axel Lipinski-Mießner und seinem Assistenten Ronny Sendel für ihren Arbeitsinsatz zum Wohle und zur Weiterent-

wicklung unseres Verbandes. Ich zähle auch in diesem Jahr wieder auf Ihre Unterstützung und wünsche allen ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2022!

Herzliche Grüße

Markus Gruhn

Vorstandsvorsitzender

RDM LV Berlin und Brandenburg e. V.



Auch das neue wird kein gutes Jahr – leider!

In dieser ersten Kolumne im neuen Jahr hätte ich Ihnen gern ein „Frohes Neues“ gewünscht. So kann ich Ihnen nur raten, die Erinnerung an den vermutlich ersten guten Schluck in der Silvesternacht noch lange im Gedächtnis zu behalten, denn auch in 2022 blüht unserer Stadt in der nächsten Runde von Rot-Dunkelrot-Grün nur wenig Angenehmes.

Der Weg nach „Bullerbü“ wird auch unter Giffey, frei nach den Träumen der Grünen-Spitzenkandidatin Jarasch, zügig vorangetrieben. Wer glaubte, das Ziel der „Autofreien Innenstadt“ sei bis zum abgeschlossenen Ausbau des ÖPNV („Niemand solle von seinem Ort mehr als 400 bis 500 m bis zur nächsten Haltestelle von Bussen, U-Bahn und S-Bahn laufen müssen“) erstmal in die weitere Zukunft verschoben, dürfte bitter enttäuscht werden. Der Kampf gegen das Auto und die Schikane seiner Besitzer geht weiter!

So soll der Preis für eine jährliche Parkvignette für Anwohner von 10,20 € auf 120 € angehoben werden. Auch das Kurzzeitparken in der City soll weiter erschwert werden. Hinzu kommt die beschlossene Einrichtung weiterer Busspuren und Fahrradwege. Die Folge

davon ist eine erneute Verlangsamung des Verkehrsflusses und noch mehr Staufallen! Ein besonders anschauliches Beispiel liefert dafür die neue Busspur auf der Hermannstraße in Neukölln. Der Autoverkehr wurde auf eine Spur verengt. Die Busspur gleicht mangels Aufkommen an Bussen und Taxen in diesem eher sozial schwachen Gebiet der Stadt immer mehr einem Wanderpfad. Von diesem aus kann man dann die fluchenden und im Stau stehenden Autofahrer bestens beobachten. Der Wirtschaft, aber auch dem allgemeinen Klima in der Stadt, dient diese Art von Stresserzeugung mit Sicherheit nicht.

Auch die jeden Investor – insbesondere am Wohnungsmarkt – abschreckenden Bearbeitungszeiten der Verwaltung werden weiter so bleiben. Zwar sollen die Verfahren beschleunigt werden – die Botschaft hören wir wohl, doch es fehlt der Glaube!

Auf eine Baugenehmigung muss man zurzeit in der Regel zehn Jahre warten. Und noch eines: Wer mehr bezahlbare Wohnungen will, darf den Bau solcher nicht durch immer neue Auflagen, die häufig erst während des Baugeschehens gemacht werden, erschweren.

Wäre das in den ersten Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg genauso gewesen, läge die Stadt noch heute in Trümmern.

Auch die Zurückdrängung möblierter Wohnangebote auf Zeit soll verschärft werden. So verständlich der Wunsch nach dauerhaften Mietverhältnissen auch ist, wird hier massiv zum Schaden von Vermietern und Nachfragern ins Marktgeschehen eingegriffen. Gleichzeitig ist die Absicht einer Vergesellschaftung von Wohneigentum nicht vom Tisch, sondern lediglich für ein Jahr vertagt.

Berlin lebt von der Zuwanderung. Es ist eine Tatsache, dass auch die deutsche Hauptstadt ohne den Zuzug von ausländischen Fachkräften ihre Wirtschaftskraft nicht erhalten kann. Um Missverständnissen vorzubeugen: Gemeint ist damit nicht der Zuzug in die sozialen Sicherungssysteme. Unter den Beschäftigten wird die Diversität, und das ist gut und richtig, zunehmen. So sollen, nach Meinung des Senats, die Feiertage anderer Religionen für die Angehörigen anderer Kulturen, zusätzlich zu den christlichen Anlässen, als bezahlte freie Tage gewährt werden. Wie die damit verbundenen Ausfallzeiten, insbesondere in Unternehmen mit geschlossener Produktionskette, kompensiert werden sollen, bleibt das Geheimnis der Erfinder. Es geht hier nicht um die Diskriminierung Andersgläubiger, sondern schlichtweg um die Praktikabilität solcher Maßnahmen.

Kurzum – ich wünsche Ihnen trotz allem auch im neuen Jahr viel Kraft und Optimismus, zugleich aber auch ein dickes Fell und eine gehörige Portion Leidenschaft!



Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

Aktuelle Rechtsprechung zum Maklerrecht

Der Maklervertrag führt ein kleines Schattendasein im BGB. Im Rahmen der Gesetzesauslegung und Rechtsfortbildung durch die Gerichte erfährt das Maklerrecht daher immer wieder Neuerungen und Fallstricke, deren Kenntnis für Makler zur Provisionsicherung unerlässlich ist. In diesem Seminar werden Ihnen die wichtigsten Entscheidungen und Veränderungen im Maklerrecht, insbesondere auch die neuesten Entwicklungen zur verpflichtenden Provisionsteilung der Maklerkosten, vermittelt.

- Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen

und Einfamilienhäuser (Provisions- teilung)

- Provision: Fahrlässiges Fehlverhalten des Maklers
- Widerruf des Maklervertrages wegen Verzichtserklärung des Widerrufsrechts
- Kausalität der Maklerleistung und Mitursächlichkeit
- Maklerhonorar bei genehmigungsbedürftigen Grundstückskaufverträgen
- Mitverschulden des Maklerkunden bei Verstoß gegen Aufklärungspflichten

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter, Rechtsanwälte

Referent:

Rechtsanwalt Axel Lipinski-Mießner, Geschäftsführer des Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.



Termin:

Donnerstag, 20. Januar 2022
12.00 bis 14.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	100,00 €
Externe	170,00 €

Weitere Online-Seminare finden Sie auf der nächsten Seite.

Kostenlos inserieren

Regional präsentieren

Jetzt
Immobilien
inserieren

 **meinstadt.de**

Der regionale Immobilienmarkt von **meinstadt.de**

Bei **meinstadt.de** bekommen Sie genau die regionale Sichtbarkeit, die Sie für Ihre Objekte und Marke benötigen. Als Partner an Ihrer Seite gehen wir dafür in Vorleistung: Bis zum 31.12.2022 können Sie Ihre Immobilien komplett kostenlos inserieren – in jeder Region deutschlandweit. Auch für zusätzliche Markenbekanntheit sowie zur Leadgewinnung neuer Objekte und Kund:innen bieten wir Ihnen die passenden Lösungen.

Erfahren Sie mehr unter [meinstadt.de/immobilien-inserieren](https://www.meinstadt.de/immobilien-inserieren)



Räumungsunterwerfung im Gewerbemietvertrag

Räumungsverfahren auch im Gewerbe- raummietrecht sind langwierig und können mehr als ein Jahr dauern. Innerhalb eines solchen Räumungsverfahrens können sich komplizierte Rechtsfragen auftun, z. B. wenn der Mieter Mängel behauptet, welche zur Minderung berechtigen sollen. Dann bedarf es oft einer teuren und langen Beweisaufnahme. Aufgrund der zudem enormen Ausfallrisiken ist es ratsam, schon im Mietvertrag, vor Übergabe der Mietsache eine notarielle Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung bezüglich der zukünftigen Räumung nach der Kündigung vorzusehen. Zusätzlich können auch noch Schutzmechanismen zugunsten des Mieters vereinbart werden.



Dieses Seminar soll

- die wesentlichen Punkte einer notarielle Räumungsunterwerfung anhand eines Modells aufzeigen,
- Kosten, Fallstricke und Problemlagen erläutern,
- einzelne Punkte aus der Rechtsprechung aufgreifen und lösen und
- die weitere Absicherung des Mietgebrauchs im Grundbuch erläutern.

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter

Referentin:

Rechtsanwältin Dr. Sabine Haselbauer, Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht, Notarvertreterin MSc. Real Estate Management, Schillstraße 10, 10785 Berlin

Termin:

Donnerstag, 27. Januar 2022
11.00 bis 13.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	100,00 €
Externe	170,00 €

Der Immobilienkredit in Corona-Zeiten

Der Darlehensvertrag begründet eine langfristige Geschäftsbeziehung zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer, verbunden mit verschiedenen Rechten und Pflichten. Was ist jedoch, wenn sich die Geschäftsgrundlage für den Kredit geändert hat, zum Beispiel bei wirtschaftlichen Krisensituationen? Dieses Seminar soll das Kreditverhältnis aus Sicht des Darlehensnehmers unter rechtlichen Aspekten näher darstellen, Risiken beleuchten und sich daraus ergebende Handlungsmöglichkeiten der Beteiligten erläutern. Es werden insbesondere folgende Punkte besprochen:



- Vertragsgegenstand eines Immobilienkredites, Darstellung von Rechten und Pflichten;
- AGB – Banken und Bonitätsprüfung im Vorfeld zur Kreditgewährung;
- Handlungsoptionen der Bank im Krisenfall, insbesondere Nachbesicherung beim Immobilienkredit und Reaktionsmöglichkeiten des Kunden;
- Handlungsoptionen des Kunden, insbesondere Stundung, vorzeitige Zurückführung des Darlehens, Widerruf des Darlehens;
- Bankentgelte/ Bearbeitungsgebühren, aktuelle Rechtsprechung.

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter

Referentin:

Rechtsanwältin Dr. Sabine Haselbauer, Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht, Notarvertreterin MSc. Real Estate Management, Schillstraße 10, 10785 Berlin

Termin:

Donnerstag, 3. Februar 2022
11.00 bis 13.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	100,00 €
Externe	170,00 €

Rechtssicherer Umgang mit Immobilienfotos

Für den Kauf und den Verkauf von Immobilien ohne Aufnahmen von den Objekten zu werben, kann man sich in der Immobilienbranche nicht mehr leisten. Die Fotos werden in Exposés eingefügt, in Zeitungsanzeigen und im Internet eingesetzt. Zunehmend findet man dort nicht nur Aufnahmen der Immobilie selbst, sondern auch des vermittelnden Maklers oder sogar des Interessenten. Die Aufnahme von Personen und die Verwendung dieser Fotos zu Werbezwecken wie in einer Anzeige ist grundsätzlich nur mit deren Einverständnis zulässig.



Die Einverständniserklärung muss nicht, sollte aber aus Beweisgründen schriftlich erfolgen. Die Vereinbarung sollte die Daten der Beteiligten (Fotograf, fotografierte Person) enthalten und den Zweck der Aufnahme sowie wo und in welchen Medien sie genutzt werden sollen. Wird darüber keine Regelung getroffen, muss darüber gegebenenfalls ein Gericht befinden, das gesetzlich verpflichtet ist, von der für den Fotografen als dem Urheber günstigsten Lösung auszugehen.

- Lichtbilder – Lichtbilderwerke
- Schutzzumfang
- Umgang mit Fotos
- Was darf fotografiert werden?
- Panoramafreiheit
- Immobilienfotos und UWG
- Fotos + AGB
- Zivilprozessuales

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter

Referent:

Rechtsanwalt Dr. Peter Schotthöfer, Kanzlei Dr. Peter Schotthöfer & Florian Steiner, Reitmorstraße 50, 80538 München

Termin:

24. Februar 2022
12.00 bis 14.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	100,00 €
Externe	170,00 €

