

MÄRZ 2022

INHALT

Online-Seminare

RA Tom Martini. Ableben des Mieters
.....Seite 2

Bernhard Hoffmann. Neuerungen 2022: Was kommt auf die Immobilienbranche zu?
.....Seite 2

Katrin Friedel. Beruflich ein Profi, privat ein Amateur
.....Seite 2

RA Tom Martini. Mieterhöhungen von Wohnraum (mit Schwerpunkt Berliner Mietspiegel)
.....Seite 3

Dr. Carsten Brückner. Instandsetzung und Modernisierung im Mietrecht
.....Seite 3

RA Dr. Dirk Engel. Die Immobilie im Erbfall
.....Seite 4

Ausbildung zum Gutachter und Immobiliensachverständigen
.....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



Spitz auf Knopf

Kolumne von Georg Gafron

Angst vor Ideen?

„Die Phantasie ist die Wirklichkeit von morgen!“. Eine Weisheit, die sich unzählige Male in der Geschichte der Menschheit bewahrheitet hat. Wenn dem nicht so wäre, würden wir Deutsche beispielsweise immer noch in den Gewändern der Germanen als Nomaden durch die Wälder ziehen. Die Sesshaftigkeit begann mit den ersten Pflanzungen, aus denen – Stück für Stück – die Drei-Felder-Wirtschaft erwuchs. Ohne die großen Entdeckungen und Erfindungen, oftmals Schöpfungen verlachter Sonderlinge, wäre für uns die Erde noch heute eine Scheibe. Nicht Trägheit und Gedankenfaulheit sind der Treibstoff in die Zukunft. Worauf es ankommt, sind Ideenreichtum und unkonventionelles Handeln.

Was im Großen gilt, gilt auch im Kleinen – also auch für Berlin. Doch die meisten in unserer Stadt jammern nur über die fehlende Kreativität und den Stillstand in so vielen Bereichen. Dabei haben sie sich selbst längst mit der Misere abgefunden und fühlen sich in der warmen Scheingeborgenheit der Stagnation sogar wohl. Denn alles Neue fordert auch Energien zum Mitmachen. Motivierende Ideen, die auch so etwas wie Verantwortungsgefühl und Tat-

kraft für das Große-Ganze erzeugen, scheinen fast lästig. Ein Beispiel ist die ausbleibende Reaktion auf zwei, nur mit Optimismus und Phantasie durchsetzbare Ideen der jüngsten Zeit. Da nahm doch, der zur Überraschung vieler gewählte neue und junge Chef der IHK Berlin, der Unternehmer Jan Gira, seinen ganzen Mut zusammen und schlug tatsächlich die Bewerbung Berlins als Standort für die Weltausstellung Expo vor. Zur Zeit füllt gerade diese die Kassen ganzer Branchen am Standort Dubai – tolle Idee, Ergebnis: Resonanz, nur müdes Abwinken.

Initiative Nummer 2: Der neue und parteilose Wirtschaftsminister Stephan Schwarz will das vor sich hin siedende ICC zurück ins Leben holen. Seine Senatskollegen und auch die Berliner Stadtgemeinschaft zeigten sich erschrocken – das ICC darf also weiter verrotten, bis es vielleicht eines Tages im Verlauf des Klimawandels, ein gewaltiger Tornado in Form eines Zylinders im All entsorgt. Es muss schon nachdenklich machen, dass nicht eine einzige Tageszeitung diese Vorstöße aufgriff und eine Bürgerdebatte initiierte! Es gab mal Zeiten, da war Berlin mutiger. Warum nicht wieder und das heute?



Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

Ableben des Mieters

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.



Referent:

RA Tom Martini – Rechtsanwalt und Mediator, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Familienrecht

Termin:

Donnerstag, 17. März 2022
15.00 bis 16.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	100,00 €
Externe	200,00 €

Neuerungen 2022: Was kommt auf die Immobilienbranche zu?

Was haben die Politikerinnen und Politiker der alten Bundesregierung noch ausgeheckt, was hat die neue Ampel-Regierung an Ideen im Köcher? Und inwiefern tangiert das die Arbeit von Maklern und Verwalterinnen? Ein Überblick.



Inhalte u. a.:

Welche Neuerungen beschlossen sind:

- Kabel-TV nicht mehr umlegbar (Telekommunikationsgesetz)
- Fernablesbare Heizung, unterjährige Verbrauchsinformationen für Mieter.
- Vorkaufsrechte der Städte
- Erhöhung CO₂-Abgabe
- Grundsteuer-Reform
- Mietspiegel-Reform
- Zensus 2022
- Mindestlohn
- Verwalterzertifizierung: Was gilt?
- Abschaffung Förderung für KfW-55-Häuser, neues EEG

Was die neue Bundesregierung plant, z. B. CO₂-Abgabe: Aufteilung der Mehrkosten zwischen Vermieter, Solarkollektoren auf Dächern etc.

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter

Referent:

Bernhard Hoffmann, Agentur Sprachgut, Köln

Termin:

Donnerstag, 31. März 2022
13.00 bis 15.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

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

Beruflich ein Profi, privat ein Amateur

Wie Sie aus Ihrer mittelmäßigen Beziehung eine Traumpartnerschaft machen. Viele Menschen sind beruflich erfolgreich und wissen, wie sie ihre Ziele erreichen. Oft bleiben darüber private Belange und vor allem die Zweisamkeit auf der Strecke. So schade! So vergeben Sie sich eine Quelle zum Glück. Lassen Sie sich ein auf verblüffende und mit viel Humor vorgetragene Sichtweisen zum Thema Partnerschaft und Glück.



Zielgruppe: Alle Personengruppen

Referentin:

Katrin Friedel. Als Botschafterin für Glück unterstützt sie Menschen dabei, das Geschenk des Glücks jeden Tag wahrzunehmen und ein bewusstes und glückliches Leben in Fülle zu führen. Dafür hat sie ein einzigartiges Glücksmodell mit 22 Glücksbausteinen entwickelt, mit denen sich jeder Mensch sein persönliches Glückslevel auf ein magisches Niveau heben kann.

Termin:

Donnerstag, 1. April 2022
11.00 bis 12.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	50,00 €
Externe	90,00 €

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter, Vermieter



Mieterhöhungen von Wohnraum (mit Schwerpunkt Berliner Miet- spiegel)

Der Berliner Miet-
spiegel 2021 steht
in der Kritik. Es wird
die Meinung vertre-
ten, dass aufgrund
eines Formfehlers
der Mietspiegel gar nicht existent
sei. Die Folge wäre, dass der Berliner
Mietspiegel 2021 als Begründungs-
mittel 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 Ver-
mietenden rechtssicher eine Miet-
erhöhung für eine Wohnung erklären
können.

Erörtert werden u. a.:

- Inhalt und Form einer Mieterhö-
hungserklärung
- Herausrechnen von Drittmitteln
- Berliner Mietspiegel 2021



- Vergleichswohnungen
- Sachverständigengutachten
- Auskunft aus einer Mietdatenbank

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter,
Vermieter

Referent:

RA Tom Martini – Rechtsanwalt und
Mediator, Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht, Fachan-
walt für Familienrecht

Termin:

Donnerstag, 28. April 2022
15.00 bis 16.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

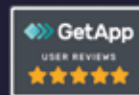
RDM-Mitglieder	100,00 €
Externe	200,00 €

Instandsetzung und Modernisierung im Mietrecht

Der Erhalt der Immo-
bilie ist nicht nur das
persönliche Interes-
se des Eigentümers,
sondern die Haupt-
leistungspflicht des
Vermieters. Die tech-
nische Weiterentwicklung des Gebäu-
debestandes ist ein politisches und
gesellschaftliches Anliegen. Bauliche
Veränderungen als Erhaltungs- oder
Modernisierungsmaßnahmen verfol-
gen diese Ziele. Eine Modernisierung
stellt einen erheblichen Eingriff in das
Mietverhältnis dar, indem es durch die
Modernisierung mehrfache Änderun-
gen erfährt. Durch die Maßnahme wird
der vereinbarte Zustand der Mietsache
geändert; der Inhalt der Hauptlei-
stungspflicht des Vermieters wird ein
anderer. Die Hauptleistungspflicht des
Mieters ändert sich mit Ausspruch der
Modernisierungsmieterhöhung durch
den Vermieter.



ContractHero



DER EINFACHE & SICHERE WEG ZUR DIGITALISIERUNG.

Bei ContractHero verwalten Sie Ihre Verträge ganz einfach & digital. Als Kunde aus der Immobilienbranche hilft ContractHero Ihnen dabei, den Überblick über alle Unternehmensverträge zu behalten und keine Kündigungsfristen mehr zu verpassen:

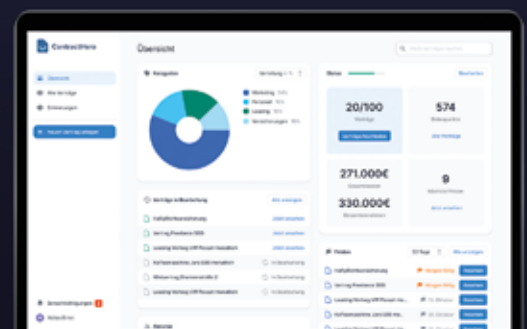
“ ContractHero ist eine rundum smarte Lösung für den digitalen Verwalteralltag. Sie verschafft uns zum ersten Mal einen kompletten Überblick sämtlicher Verträge unserer Liegenschaften, bringt Sicherheit in punkto Fristen und liefert uns die Grundlage für die Verhandlung von Rahmenverträgen mit Versorgern. ”

- MAXIMILIAN STOCKY,
INHABER HAUSVERWALTUNG STOCKY



Buchen Sie eine kostenlose Produktdemo unter:

www.contracthero.de/immobilien



oder rufen Sie uns an unter: +49 156 7837 0933

Während an die Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen immer höhere Anforderungen gestellt werden, sind die Hürden bei einer Modernisierungsankündigung vergleichsweise niedrig. Neue Urteile des Bundesgerichtshofs nehmen eine zunehmende Vermischung der Begriffe und Folgen von Instandhaltung und Modernisierung vor. Während die Modernisierungsmieterhöhung eingeschränkt wird, wird eine nicht unerhebliche Kostenbeteiligung des Mieters an Instandhaltungsmaßnahmen des Vermieters eröffnet.

Das Seminar beschäftigt sich sowohl mit den gegenwärtigen Problemfeldern der Materie als auch mit den zukünftigen Auswirkungen dieser Entwicklung.

Inhalt:

- Feststellung und Mitteilung von Mängeln an der Mietsache
- Vorüberlegungen zur Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen an der Mietsache
- Ankündigung und Durchführung von Besichtigungen
- Ankündigung und Durchführung von baulichen Maßnahmen
- Terminvorschlags-, -mitwirkungs- und Wahrnehmungspflichten
- Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte des Mieters
- Überschneidung von Instandsetzung mit Modernisierung
- Die einzelnen Modernisierungsalternativen
- Modernisierungsmieterhöhung; Einschränkung der Höhe durch die neue Rechtsprechung des BGH
- Kombination mit anderen Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Sonderfall (?) Schönheitsreparaturen
- Mängel an der Mietsache aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen
- Prozessuale Durchsetzbarkeit der baulichen Maßnahmen und Modernisierungsmieterhöhung

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter

Referent:

Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Berlin; Mitglied im Vorstand des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland

Termin:

Mittwoch, 11. Mai 2022
11.00 bis 13.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

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

Die Immobilie im Erbfall

Das Vorhandensein von Immobilien im Vermögen des Erblassers erfordert zumeist besondere Beachtung bei der Gestaltung letztwilliger Verfügungen, wie auch bei der Abwicklung von Erbfällen. Das geltende Erbrecht bietet eine Vielzahl von Handlungsoptionen für eine maßgeschneiderte Lösung der Rechtsnachfolge für Immobilien-eigentümer.

Das Seminar will einen Überblick über die besonderen Gestaltungsoptionen letztwilliger Verfügungen bei Vorhandensein von Immobilienvermögen schaffen und überdies sein Augenmerk auf die Nachlassabwicklung von immobiliengeprägten Nachlässen richten.

Folgende Themen werden behandelt:

- Gestaltungsoptionen letztwilliger Verfügungen zur Sicherung des Übergangs von Immobilieneigentum auf nachfolgende Generationen
- lebzeitige Immobilienübertragung unter Nießbrauchs- oder Wohnrechtsvorbehalt
- die Abwicklung des Immobiliarnachlasses
- erbschaftsteuerliche Privilegierung des Familienwohnheims

Zielgruppe:

Immobilien-eigentümer, Unternehmer, Freiberufler

Referent:

RA Dr. Dirk Engel, Fachanwalt für Erbrecht

Termin:

Donnerstag, 2. Juni 2022
14.00 bis 16.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

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

Ausbildung zum Gutachter und Immobiliensachverständigen

Der Lehrgang beginnt im **September 2022**, sofern genügend Anmeldungen vorliegen.

Berufsbegleitender Lehrgang der Architektenkammer Berlin in Kooperation mit dem Verband der Vereidigten Sachverständigen Berlin und Brandenburg e.V. (VVS) und dem Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.

Die Bewertung von Immobilien ist mit hoher Verantwortung verbunden und setzt daher eingehende fachliche Kenntnisse und Fähigkeiten sowie einschlägige Berufserfahrung voraus. Nur entsprechend qualifizierte Fachleute sind in der Lage, den Wert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie deren Beleihungswert korrekt zu ermitteln.

Der berufsbegleitende Lehrgang vermittelt die Basisqualifikation, die bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen zu einer späteren Bestellung als IHK-Sachverständiger oder zur Personenzertifizierung nach DIN/ISO 9000 ff führen kann. Die erfolgreiche Teilnahme an dem Lehrgang führt allerdings nicht automatisch zur öffentlichen Bestellung oder Zertifizierung als Sachverständiger; hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen.

Mehr dazu in der nächsten Ausgabe.

