

MÄRZ 2026

INHALT

Topaloglu-Özcelik. Finanzierungszusage mit Vorsicht genießen
..... Seite 2

Seminare

Brückner. Mietminderungen – Voraussetzungen, Geltendmachung, Verlust, Durchsetzung, Reaktionen
..... Seite 3

Brückner. Mieterhöhungen in der Wohnraummiete
..... Seite 3

Brückner. Schönheitsreparaturen – die Rechtsprechung des BGH und ihre Auswirkungen auf die Instandsetzung der Mietsache
..... Seite 4

Brückner. Untervermietung und anderen Formen der Gebrauchsüberlassung der Mietsache
..... Seite 4

Pusch/Plischkowsky/Oschatz. Seminarserie: Energetische Immobilien-Sanierung
..... 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

MARKUS GRUHN
Immobilien

Mit freundlicher Unterstützung von
Markus Gruhn Immobilien e. Kfm.
Kaiserdamm 18, 14057 Berlin
Tel. 030-326 729 14
www.markusgruhnimmobilien.de

Foto: bluejayphoto/Stock
Foto Gafron: Wikipedia

Merz weiter auf Merkelkurs

Die Festlegung des CDU-Chefs und Bundeskanzlers Friedrich Merz auf dem CDU-Parteitag in Stuttgart, die Gestaltung der Politik in Deutschland ausschließlich mit den Kräften der linken Mitte – und wenn es um die Macht geht (siehe Bündnisse mit Linksextremisten in Brandenburg und Thüringen), auch darüber hinaus – zu bestimmen, kommt einer babylonischen Gefangenschaft gleich.

Im Regierungshandeln bedeutet dies eine Abhängigkeit von den Linken, die ein selbstbewusstes Durchsetzen eigener Positionen unmöglich macht. Das bisherige Bild der schwarz-roten Koalition bestätigt dies.

Endgültig auf der Strecke bleibt dabei auch weiterhin die Auseinandersetzung mit der rot-grün-woken Dominanz im wertebestimmenden Teil der Gesellschaft. Konkret ist damit die in weiten Teilen des Kulturbetriebes, des öffentlich-rechtlichen Rundfunks, der Universitäten und der Schulen tonangebende Dominanz selbsternannter linker Ideologen gemeint. Hinzu kommt ein weitverzweigtes Netz sogenannter, mit Steuermitteln erhaltener NGOs, die unter dem Motto „Alles gegen Rechts“ eindeutig das Lied einer anderen, nämlich linken Republik pfeifen.

Das hat dazu geführt, dass selbsternannte linke Deutungseliten weit über Schlüsselpositionen hinaus ein repressives Klima geschaffen haben, in dem die bloße Existenz anderer Meinungen zur Gefahr für die eigene Karriere werden kann. Der Druck reicht von Isolation und beruflicher Benachteiligung bis zum Drängen aus dem Beruf.

Entstanden ist dadurch längst eine Art Nischen-Gesellschaft à la DDR, in der nur im kleinen Kreis fast konspirativ getuschelt wird. Das offene Wort bleibt dem verschlossenen Zimmerchen anvertraut.

Das Kampffeld beginnt beim überlieferten Frauenbild – das es immer noch gibt – nur den sexistischen Fantasien „toxischer Männer“ entspringt. Frauen sind erst dann – überspitzt formuliert – zu einer woken Persönlichkeit geworden, wenn sie mindestens einmal im Leben ihr eigenes Geschlecht infrage gestellt haben. Die klassische Ehe mit Kindern in einer bürgerlichen Familie entspricht aus dieser Sicht der Fortsetzung männlicher Unterdrückung. Die Folge ist eine weit verbreitete Verunsicherung von Frauen und Männern über ihr Selbstverständnis und ein permanentes Misstrauen zwischen den Geschlechtern. Daraus resultieren



wiederum Bindungsscheu und Verein-samung, welche wiederum auch zur Senkung der Geburtenraten führen. Hinzu kommt die andauernde Diffamierung des Leistungsethos, dem, und das noch nebenbei gesagt, der Erfolg unserer Industriegesellschaft zugrunde liegt. Die Nivellierung des Abiturs und die Senkung der Leistungsstandards weg vom „Leistungs-terror“ in vielen Bereichen haben im Ergebnis zu einer Verschlechterung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit deutscher Schulabgänger geführt. Das Zelebrieren einer baldigen Klimakatastrophe erzeugt Lebensängste, aus denen eine sogenannte Work-Life-Balance herausführen soll. Eine Art Grundpessimismus zerstört auf Dauer jede Zuversicht; auch der Glaube an die eigene Nation ist verpönt und scheinbar für alle Ewigkeit durch das Dritte Reich desavouiert. Diese konsequente Fortsetzung des „Merkel-Kurses“ und der Verzicht jeglicher ideologischen Auseinandersetzung über den Konsens eines bürgerlichen Wertekanons hinaus sind der schleichende, aber konsequente Niedergang des Westens. Insofern ist die Analyse der amerikanischen MAGA-Bewegung unter Trump und Vance konsequent. Friedrich Merz und mit ihm die Spitze der CDU in Deutschland lehnen das wiederum konsequent ab. Rechtsradikalismus hat mit bürgerlichen Positionen rein gar nichts zu tun. Auch Friedrich Merz weiß das natürlich! Doch die ideologische Auseinandersetzung mit den linken Verheißungen ist mühselig und insbesondere dem Zusammenarbeiten mit seinen festgelegten Bündnisgenossen der Mitte nicht zuträglich. Umso bequemer scheint es, die ideologische Auseinandersetzung mit der klassischen und neuen Linken dem Kampf gegen Rechts außen unterzuordnen. Aber vielleicht entspricht dieses Denken auch gar nicht der Mentalität des Kanzlers, der pragmatische Sachlichkeit und schnelle Erfolge zum Machterhalt über alles andere stellt – vielleicht ist ihm das alles aber auch einfach nur egal.

Finanzierungszusage mit Vorsicht genießen

Wenn „zusagefähig“ nicht ausreicht – Risiken durch unverbindliche Finanzierungsversprechen.

Warum Immobilienprofis genau hinsehen sollten, wenn eine „Zusage“ vorliegt – und was das für Haftung, Kundenzufriedenheit und Vermittlungserfolg bedeutet.

„Die Finanzierung steht“

Dieser Satz beruhigt viele Beteiligte. Doch in der Praxis bedeutet er oft weniger als er verspricht. Denn nicht jede Finanzierungszusage ist tatsächlich rechtlich verbindlich – und das kann im Ernstfall teuer werden. Wer mit Finanzierungszusagen arbeitet, sollte daher wissen, worauf es ankommt.

1. Was ist eine Finanzierungszusage – und was nicht?

Finanzierungszusage ist nicht gleich Finanzierungsbestätigung. Banken, Vermittlerplattformen und Finanzierungsberater verwenden den Begriff unterschiedlich.

- Eine Budgetbescheinigung oder Machbarkeitsanalyse zeigt nur, wie viel sich jemand leisten könnte – ohne konkrete Objekt- oder Bonitätsprüfung.
- Eine Finanzierungsbestätigung bedeutet, dass eine grundsätzliche Bereitschaft zur Kreditvergabe besteht – häufig jedoch unter Vorbehalt.
- Eine verbindliche Finanzierungszusage ist rechtlich tragfähig. Sie basiert auf vollständigen Unterlagen und beinhaltet eine klare Kreditentscheidung.

2. Risiken bei unverbindlichen Zusagen

Wer Zusagen überbewertet, geht ein Risiko ein – auch in rechtlicher Hinsicht. Platzen Finanzierungen kurz vor dem Notartermin, kann das zu

- Rückabwicklung des Kaufvertrags,
- Provisionsverlusten,
- Reputationsschäden und
- juristischen Auseinandersetzungen führen.

3. Merkmale einer belastbaren Zusage

Eine seriöse Finanzierungszusage ist konkret und nachvollziehbar. Sie enthält

- eine festgelegte Darlehenssumme,
- einen klaren Objektbezug,
- eine gültige Frist und
- eine Formulierung ohne Prüfvorbehalte.

Fehlte eines dieser Merkmale, sollte man die Tragfähigkeit der Zusage kritisch hinterfragen.

4. Welche Mindest-Unterlagen Banken verlangen

- Für Angestellte: Gehaltsabrechnungen, Kontoauszüge, Schufa-Auskunft, Vermögensnachweis (Eigenkapital)
- Für Selbständige: BWA, Steuerbescheide, Einnahmen-Überschuss-Rechnung
- Für Familien: Nachweise zu Kindergeld, Unterhaltsregelungen
- Für Objekte: Grundbuchauszug, Lageplan, Baubeschreibung, ggf. Energieausweis.

Eine umfassende Prüfung ist die Voraussetzung für jede seriöse Finanzierungsentscheidung.

5. Handlungsempfehlung: Aufklärung schafft Sicherheit

Immobilienprofis sollten Käufer wie Verkäufer darüber informieren, was eine Finanzierungszusage tatsächlich bedeutet – und welche Dokumente erforderlich sind. Auch ein kurzer Hinweis in Exposés oder Gesprächen kann helfen, Missverständnissen vorzubeugen.

Tipp: Eine enge Zusammenarbeit mit erfahrenen Finanzierungspartnern, die verlässlich und nachvollziehbar kommunizieren, bietet Sicherheit – für alle Beteiligten.

Hinweis: Dieser Beitrag dient der allgemeinen Information und stellt keine individuelle Beratung dar. Für eine



rechtssichere Bewertung konkreter Einzelfälle wenden Sie sich bitte an eine qualifizierte Fachperson.

Gemeinsam mehr erreichen – für Kolleg:innen aus der Branche

Unsere Arbeitsweise ist kooperationsorientiert: zuverlässig, respektvoll und ergänzend.

Mit fast 30 Jahren Berufserfahrung stehen wir für vertrauensvolle Zusammenarbeit auf Augenhöhe.

TOMRIS – weil Immobilien mehr sind als Quadratmeter.

Wir arbeiten unabhängig, interdisziplinär und verlässlich – für Klarheit bei Versicherung, Finanzierung und Immobilien.

Ich freue mich auf Sie!

TOMRIS Financing Insurance Estate GmbH
Frau Demet Topaloglu-Özcelik

Am Bienenhaus 26
14532 Kleinmachnow
Mobil: 0179 525 94 35

E-Mail: info@tomris-group.de

Website: www.tomris-group.de



Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

Mietminderungen – Voraussetzungen, Geltendmachung, Verlust, Durchsetzung, Reaktionen

Der Vermieter muss dem Mieter während der Mietvertragszeit die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten.



Tritt ein Mangel an die Mietsache auf, muss der Vermieter umgehend tätig werden, um diesen zu beseitigen und sich so vertragsgemäß zu verhalten.

Dem Mieter stehen eine Vielzahl von Rechten und Ansprüchen zur Verfügung, den Vermieter auf Erfüllung seiner vertraglichen Hauptleistungspflicht anzuhalten. Der Mieter muss aber auch ihm bekannt gewordene Mängel dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Anderenfalls läuft er Gefahr, die ihm zugestandenen Rechte zu verlieren.

Obwohl der Gesetzgeber den Mieter lediglich zur Duldung von Erhaltungsmaßnah-

men des Vermieters verpflichtet, wird von ihm unter bestimmten Voraussetzungen auch eine – dann aktive – Mitwirkung bei der Mangelbeseitigung gefordert. Das Seminar ermöglicht einen sicheren Umgang mit der Thematik.

Inhalte des Seminars:

- Gesetzliche und vertragliche Regelungen zur Mängelgewährleistung
- Entstehung und Feststellung von Mängeln an der Mietsache
- Mängelanzeige des Mieters beim Vermieter (Form, Frist und Inhalt)
- Ankündigung und Durchführung der Besichtigung des Mangels
- Ankündigung und Durchführung der Mangelbeseitigung und Mangelbeseitigungskontrolle
- Ankündigung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen
- Duldung des Mieters von Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters
- Beschränkung des Minderungsrechts bei energetischer Modernisierung
- Verlust von Rechten und Ansprüchen wegen Verstoßes gegen Duldungspflichten
- Mangelbeseitigungsmaßnahmen des Mieters
- Prozessuale Durchsetzbarkeit der Rechte/Ansprüche der Mietvertragsparteien

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
www.vermieterexperte.de

Termin: 29. April 2026, 10 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

Mieterhöhungen in der Wohnraummiete

Das vom Mieter zu zahlende Entgelt macht dessen Hauptleistungspflicht aus. Die Höhe der Miete kann sowohl abhängig sein vom übereinstimmenden Willen der Mietvertragsparteien im Rahmen einer einzelnen Miethöhevereinbarung, einer Indexmiet- oder Staffelmietvereinbarung, als auch abhängig von äußeren Umständen bei der Entwicklung der Betriebskosten und vom Willen des Vermieters oder Gesetz-



Verordnungsgebers bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an der Mietsache.

Jede Mieterhöhung folgt ihren eigenen besonderen Voraussetzungen und erfordert vertiefte Kenntnisse im jeweiligen Teilgebiet des Mietrechts. Der Anspruch auf Zustimmung zum Mieterhöhungsbegehren, die Erhöhung von Pauschalen oder Vorauszahlungen auf die Betriebskosten und die Mieterhöhung nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfordern unterschiedliche Voraussetzungen.

Inhalte des Seminars

- Mietbegriffe, Mietstrukturen; Mieterhöhungsausschluss; zulässige Mieterhöhungen
- Mieterhöhungsvereinbarung zu Beginn des Mietverhältnisses – Staffelmiete/Indexmiete/Umsatzmiete
- Wirksamkeitsvoraussetzungen, Umgang in der Praxis
- Mieterhöhungen während des Mietverhältnisses
 - Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem
 - gesetzliche Voraussetzungen
 - außergerichtliche Mieterhöhungsbegehren, Zustimmungs- und Klagefrist
 - gerichtliches Mieterhöhungsbegehren, Klageerhebung und Vortrag
 - Mieterhöhung und Betriebskosten
 - gesetzliche Voraussetzungen und Vereinbarungen bei Betriebskostenpauschale und Vorauszahlungen
 - die richtige Betriebskostenabrechnung
- Mieterhöhung nach Modernisierung
 - gesetzliche Voraussetzungen
 - Voraussetzung und Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen
 - Modernisierungsmieterhöhung; richtige Erklärung, Abzug von ersparten Instandsetzungen, richtiger Umlageschlüssel; Fälligkeitsfristen; Einwendungen des Mieters gegen die Mieterhöhung
 - Neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Höhe der Modernisierungsmieterhöhung
 - Staffelmiete
 - Indexmiete
 - Anpassung von Vorauszahlungen und Pauschalen für Betriebskosten
 - Kombination von (Miet-) Erhöhungsmöglichkeiten
 - Mieterhöhung und Kündigung des Mietverhältnisses



- Nutzungsentgeltanspruch des ehemaligen Vermieters gemäß § 546a BGB

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

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 www.vermieterexperte.de

Termin: 24. Juni 2026, 10 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

Vorankündigung: Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“ im September und November

Schönheitsreparaturen – die Rechtsprechung des BGH und ihre Auswirkungen auf die Instandsetzung der Mietsache

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: 16. September 2026, 10 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

Untervermietung und anderen Formen der Gebrauchsüberlassung der Mietsache

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 www.vermieterexperte.de

Termin: 16. November 2026, 10 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

Seminarserie: Energetische Immobilien-Sanierung



Modul 1 – Grundlagen und gesetzliche Rahmenbedingungen

Dieses Modul der Seminarserie vermittelt einen Überblick über energetische Gebäudeeigenschaften, Energieausweise und deren Bewertung. Außerdem werden die wichtigsten Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erklärt sowie die Unterschiede zwischen BEG-Einzelmaßnahmen, ganzheitlichen Strategien und dem iSFP. Dazu gibt es einen kompakten Einblick in BAFA- und KfW-Fördermöglichkeiten.

Inhalt:

- Energetische Gebäudeeigenschaften bewerten und Potenziale erkennen – Energieausweise: Arten, Anforderungen, Interpretation
- Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Relevanz für Bestandsgebäude und Austauschpflichten von Heizsystemen
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Einzelmaßnahmen vs. ganzheitliche Sanierungsstrategien
- iSFP – individueller Sanierungsfahrplan – Grundlagen verstehen
- Förderungen richtig nutzen – BAFA und KfW
- Fragerunde

Referenten: Matthias Pusch, Kai Plischkowsky von der p2partner – Energie- und Immobilienberatung

Termin: 19. März 2026, 11 bis 12.30 Uhr

Modul 2 – Praxisfall: Bewertung eines Bestandsgebäudes

In diesem Modul der Seminarserie wird ein reales Bestandsgebäude analysiert und typische Sanierungsmaßnahmen wie Dämmungen oder Fenstersanierungen bewertet. Zudem werden Austauschpflichten alter Heizsysteme sowie die Möglichkeiten von Wärmepumpen und Fernwärme behandelt. Wirtschaftlichkeit, CO₂-Kosten und die kommunale Wärmeplanung runden das Modul ab.

Inhalt:

- Sanierungsmaßnahmen planen und deren Wirtschaftlichkeit einschätzen – Dach-, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Fenster
- Austauschpflichten alter Heizsysteme – Lösungen mit einer Wärmepumpe und Fernwärme
- CO₂-Kosten bei fossilen Lösungen – Wirtschaftliche Risiken bewerten
- Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen – Amortisation, Energiepreisentwicklung
- Kommunale Wärmeplanung – Bedeutung und Anwendung
- Fragerunde

Referenten: Matthias Pusch und Jörg Oschatz von der p2partner – Energie- und Immobilienberatung

Termin: 16. April 2026, 11 bis 12.30 Uhr

Modul 3 – Wärmepumpenfähigkeit in Liegenschaften

In diesem Modul der Seminarserie geht es darum, Wärmepumpen in Bestandsgebäuden realistisch einzuschätzen. Behandelt werden technische Voraussetzungen wie Heizlastberechnung, hydraulischer Abgleich, Schall- und Platzanforderungen sowie der Stromanschluss. Zusätzlich werden Wirtschaftlichkeit, PV-Integration und die aktuellen Förderbedingungen kompakt dargestellt.

Inhalt:

- Funktionsweise & Typen – Grundlagen und Einsatzmöglichkeiten
- Voraussetzungen im Bestandsbau – Heizlastberechnung und hydraulischer Abgleich als Förderbedingung
- Einsatzfähigkeit im Bestandsobjekt – Schall, Platzbedarf, Stromanschluss
- Wirtschaftlichkeit und Lebenszykluskosten – Photovoltaik-Integration & Stromkostenoptimierung
- Förderbedingungen für Wärmepumpen – Antragsverfahren und Beauftragung von Angeboten
- Fragerunde

Referenten: Matthias Pusch und Jörg Oschatz von der p2partner – Energie- und Immobilienberatung

Termin: 28. Mai 2026, 11 bis 12.30 Uhr

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter, Fachkräfte der Immobilien- und Bauwirtschaft

Teilnahmegebühren je Termin:

RDM-Mitglieder	75 €
Externe	150 €

