

OKTOBER 2026

INHALT

RDM ist wieder frei:
Urteil gegen IVD rechtskräftig
..... **Seite 2**

Seminare

Untervermietung und anderen
Formen der Gebrauchsüberlas-
sung der Mietsache
..... **Seite 2**

Ableben des Mieters
..... **Seite 3**

Wettbewerbsrecht
für Immobilienmakler
..... **Seite 3**

Der Immobilienkaufvertrag –
Grundstruktur und ausgewählte
Gestaltungsmöglichkeiten
..... **Seite 3**

Lehrgang zum Gutachter und
Immobilienfachverständigen
..... **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



MARKUS GRUHN
Immobilien

Kolumne von Georg Gafron



Foto: bluejayphoto/iStock
Foto Gafron: Wikipedia

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

Härtetest für Berlin

Geht es Ihnen eigentlich auch so? Ich jedenfalls habe ein paar Tage gebraucht, um das Berliner Wahlergebnis vom 20. September zu verdauen. Fast 36 Jahre nach dem Ende der DDR wurde die Partei der Mauerbauer, die Nachfolgepartei der SED, welche niemals aufgelöst wurde, sondern seitdem immer wieder unter neuen Namen – zur Zeit „die Linke“ firmiert, in freien Wahlen an die Spitze unserer Stadt gewählt!

Darüber nachzudenken, warum das so ist, ist sicher notwendig, aber zugleich müßig. Es sind die Fakten, und nur die zählen.

Eines muss man den Enkeln von Marx, Lenin, Stalin und Honecker lassen: Sie sind ihren Prinzipien eisern treu geblieben. Unverändertes Ziel ist die Beseitigung der „kapitalistischen Produktionsverhältnisse“. Im Klartext heißt dies die Abschaffung des Privateigentums in der Wirtschaft als Grundvoraussetzung für den Aufbau des Sozialismus (steht so im Parteiprogramm).

Als Erstes soll es die Immobilienwirtschaft treffen. Geplant ist die Ent-

eignung aller großen privaten Wohnungsbaugesellschaften. Abgesehen davon, dass es dazu aufgrund eines schier unendlichen Rechtsweges kaum eine reale Chance gibt, würde dadurch keine einzige neue Wohnung gebaut und kein einziger neuer Investor würde sein Geld in solch unsichere Projekte stecken. Die Leidtragenden wären vor allem die Menschen in Berlin. Am Ende drohte eine staatliche Wohnungswirtschaft, deren katastrophale Ergebnisse am Ende der DDR zu besichtigen waren. Doch bis zum bitteren Ende ist es ein langer Weg. Und abgerechnet wird bekanntlich immer zum Schluss.

Doch das Wirken einer Partei, die jeden Eigentümer als Feind betrachtet, wird nicht nur deren Existenz in Berlin schwerer machen, sondern auch die der ganz normalen Menschen.

Ein weiteres Experimentierfeld der Linken ist die innere Sicherheit. Auch die Polizei wird zum natürlichen Gegner ernannt. Rückbau ihrer Ausrüstung, ihrer Befugnisse und personellen Ausstattung sind festgeschriebene Ziele. Schon bietet das Land Baden-Württemberg den Berliner Polizisten



Jobs an! An die Stelle von Polizei sollen soziale Dienste treten. Abschiebungen sind rassistisch und sollen zur Ausnahme werden. Wenn man bei all dem noch das enge Verhältnis dieser Partei zur organisierten Ausländerkriminalität (von der die meisten heute freilich über einen deutschen Pass verfügen) bedenkt, muss einem wahrlich schummrig werden.

Ein weiteres Feld sind Schule und Erziehung. Biseinschließlich der 9. Klasse sollen die Zeugnisnoten abgeschafft werden. Das Leistungs- und Wettbewerbsprinzip soll durch gemeinschaftliches Lernen ersetzt werden. Am Ende steht eine Einheitsschule unter schrittweiser Zurückdrängung der Gymnasien. So, als ob die heute schon miserablen Ergebnisse der PISA-Studie nicht schon genug wären. Dass die Schulen endgültig zu einem Instrument linker Ideologien gemacht werden sollen, versteht sich da schon als Selbstverständlichkeit.

Fragt sich nur, wer will schon seine Kinder einem solchen System ausliefern? Wer will schon in eine Stadt ziehen, in der die Sicherheit der Bürger hinten ansteht und die marxistische

Idee der ständigen Umerziehung des Menschen das Leben bestimmt?

Noch haben es Grüne und SPD in der Hand, das Schlimmste zu verhindern – wahrscheinlich ist dies aber nicht, denn auch bei diesen ist der Traum vom Sozialismus zu tief verankert. Zudem mag man sich noch mal 5 Jahre CDU-Führung mit zwei widerspenstigen Partnern wie Grünen und SPD auch nicht wirklich vorstellen.

Vielmehr wäre es sogar gut, wenn die deutsche Hauptstadt zu einem abschreckenden Beispiel für den Rest der Republik werden würde.

Eine Lehre wäre allerdings schon jetzt zu ziehen: Der widerliche Antisemitismus und ihr leichtfertiger Umgang mit Kriminellen macht die Linkspartei schon jetzt eigentlich obsolet. Dass manche das nicht so sehen, wird die Auseinandersetzung mit vermeintlichen und tatsächlichen Nazis behindern, wenn nicht unmöglich machen. Ganz zum Schluss möchte ich zum Trost an den Philosophen Karl Popper erinnern. Dieser formulierte sinngemäß, das Schönste an der Demokratie ist, dass eine Regierung auch wieder abgewählt werden kann!

Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

Untervermietung und anderen Formen der Gebrauchsüberlassung der Mietsache

In den Ballungsgebieten steigt der Bedarf an Wohnraum stetig an. Dieser Bedarf wird längst nicht mehr allein durch den Eigentümer als Vermieter von Wohnungen gedeckt,



sondern auch von Mietern in Form einer sowohl unentgeltlichen als auch entgeltlichen Gebrauchsüberlassung, letzteres als sogenannte Untervermietung.

Der Vermieter entscheidet sich für einen Vertragspartner, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen muss und will. Der Gesetzgeber verbietet dem Mieter zunächst die Überlassung des Gebrauchs an andere Personen als den Mieter, insbesondere durch den Mieter an Dritte, um dem Mieter von Wohnraum jedoch durch eine spezielle Regelung die Möglichkeit zu eröffnen, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen auch gegen den Willen des Vermieters den Besitz an der Mietsache anderen Personen zu überlassen.

Die Rechtsprechung hat die Tatbestandsmerkmale der Vorschrift bislang großzügig zu Gunsten des Mieters ausgelegt.

Dem Mieter wird hierdurch sowohl die Weitergabe der Einflussnahme auf die Mietsache durch Mietvertragsfremde als auch die wirtschaftliche Verwertung der Mietsache, die originär dem Vermieter als Eigentümer zusteht, erlaubt.

Der Vermieter muss zur Abwehr des Untervermietungsbegehrens frühzeitig Argumente sammeln, um einem Untervermietungsbegehren des Mieters kritisch begegnen zu können.

Bei dem Umgang mit dem Untervermietungsbegehren des Mieters durch den Vermieter ist größte Vorsicht geboten, da bei Verstößen gegen die Pflichten des Vermieters ihm Schadensersatzansprüche drohen.

Die berechtigte Aufnahme von Personen in die Wohnung kann zum Übergang des Mietverhältnisses auf den zunächst Vertragsfremden beim Ableben des Mieters führen. Hierfür müssen zusätzliche Kriterien erfüllt sein, um die sich im Nachhinein die Parteien streiten. Das Seminar behandelt gesetzliche und vertragliche Möglichkeiten der Gebrauchsüberlassung, insbesondere der Untervermietung von Wohnraum und den Umgang der Rechte und Pflichten der Beteiligten; es ermöglicht einen sicheren Umgang mit der Thematik.

RDM ist wieder frei: Urteil gegen IVD rechtskräftig

Nach mehr als 20 Jahren kann der Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V. wieder Mitglieder aus ganz Deutschland aufnehmen. Das Urteil des Landgerichts Berlin im Rechtsstreit mit dem Immobilienverband Deutschland (IVD) ist rechtskräftig. Damit sind die bisherigen Beschränkungen aus der Verbandsfusion von VDM und RDM zum IVD im Jahr 2005 endgültig entfallen. Insbesondere kann der RDM wieder Mitglieder aus dem gesamten Bundesgebiet aufnehmen.

Der Vorsitzende Markus Gruhn erklärt hierzu:

„Nach vielen Jahren der Einschränkungen können wir nun wieder bundesweit tätig werden und Makler sowie Hausverwalter aus ganz Deutschland vertreten. Damit haben Immobilienprofis im gesamten Bundesgebiet wieder Zugang zu einem RDM-Verband, der ihre Berufsinteressen wirklich vertritt, statt sich zum Handlanger der Politik zu machen oder die eigenen finanziellen Verbandsinteressen über die seiner Mitglieder zu stellen.“

Makler und Hausverwalter aus dem gesamten Bundesgebiet können ab sofort schnell und unkompliziert Mitglied im RDM werden und von einer starken Interessenvertretung profitieren.



<https://rdm-bb.de>

www.grundeigentum-verlag.de

<https://haus-und-grund-berlin.de>

Inhalte des Seminars:

- Besitzüberlassung; Abgrenzung zu anderen Nutzungsmöglichkeiten der Mietsache
- Grundsatz des Verbots der Gebrauchsüberlassung
- Aufnahme von Personen in den Mieterhaushalt; (nicht) privilegierter/erlaubnisfreier Personenkreis
- Voraussetzungen der Untervermietung von Wohnraum
- Gesetzliche Regelungen / vertragliche Vereinbarungen
- Erlaubnis, Versagung, Widerruf und Erlöschen der Untervermietungs Erlaubnis
- Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Ablehnung
- Abmahnung und Kündigung des Mietverhältnisses
- Auskunftsbeghen des Vermieters vor und während der Untervermietung
- Richtiger Umgang mit dem Mieterbegehren; insbesondere Vermieterschweigen
- Untermietzuschlag zu Gunsten des Vermieters
- Mieterhöhungen und Untervermietung
- Rechtsverhältnisse der beteiligten Personen zueinander
- Vermietung an Mietergemeinschaften
- Prozessuale Durchsetzbarkeit der Rechte und Ansprüche der Mietvertragsparteien

Zielgruppe: Immobilienmakler, Hausverwalter

Referent: Dr. Carsten Brückner, RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Berlin Mitglied im Vorstand des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland www.vermieterexperte.de

Termin: 11. November 2026, 10 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

Ableben des Mieters

Stirbt der Mieter, stellt sich die Frage nach der Fortsetzung oder Beendigung des Mietverhältnisses. Dabei geht es um Mietzins- und Nebenkostenforderungen, aber auch um Fragen der Abwicklung des Mietverhältnisses, insbesondere um die Durchführung von Renovierungsarbeiten und die Realisierung etwaiger Schadenersatzansprüche. Häufig geht es dem Vermieter auch nur darum, in den Besitz der Wohnung zu gelangen. Der Gesetzgeber hat hierzu Regelungen getroffen, die scheinbar Klarheit schaffen sollen. In der Praxis stößt man jedoch an die Grenzen der Durchsetzbarkeit. Guter Rat ist hier wie immer Gold wert. Das Seminar beleuchtet dieses spezielle Thema sowohl mit



seinen rechtlichen Komponenten als auch mit praktischen Lösungsansätzen. 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
- Mieter unter Betreuung: Was der Vermieter wissen muss

Zielgruppe: Immobilienmakler, Hausverwalter, Vermieter

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

Termin: 3. Dezember 2026, 16 bis 18 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

Wettbewerbszentrale**Wettbewerbsrecht für Immobilienmakler**

Rechtssichere Werbung ist für Immobilienmakler unerlässlich – ganz gleich, ob sie über Websites, Immobilienportale, Printanzeigen oder soziale Netzwerke erfolgt. Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben passieren oft schneller als gedacht und können kostspielige Konsequenzen haben.

Dieses Seminar vermittelt Ihnen kompakt und praxisnah, worauf es im Wettbewerbsrecht wirklich ankommt. Anhand konkreter Beispiele aus der täglichen Praxis lernen Sie typische Risiken kennen und erfahren, wie Sie diese sicher umgehen.

Inhalte des Seminars:

- Grundlagen des Wettbewerbsrechts (UWG), insbesondere zu irreführender Werbung, Gütesiegeln, Tipp-Provisionen und Cookie-Bannern
- Anforderungen an die Preisangaben bei Immobilien und Maklerleistungen – einschließlich Besonderheiten bei Erbbau-rechten
- Zentrale Informationspflichten (z. B. GEG, WoVermRG, DDG, Widerrufsbelehrungen sowie der Umgang mit Kundenbewertungen)
- Rechtliche Aspekte bei der Nutzung von Social Media wie Instagram oder YouTube
- Typische Fallstricke bei der Kundenge-

winnung, etwa bei Kontaktformularen oder dem Einsatz KI-gestützter Tools

- Praktische Hinweise zum Umgang mit Abmahnungen und zur Abgabe von Unterlassungserklärungen

Zielgruppe: Immobilienmakler

Referent: RAin Jennifer Beal, Wettbewerbszentrale | Leiterin Büro Berlin, Nürnberger Straße 49, 10789 Berlin

Termin: 18. Februar 2027, 10 bis 12.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

Hybridseminar**Der Immobilienkaufvertrag – Grundstruktur und ausgewählte Gestaltungsmöglichkeiten**

Immobilienkaufverträge unterscheiden sich schon auf den ersten Blick von anderen Kaufverträgen: allein ihre Länge lässt sie unverständlich und bedrohlich wirken. Doch ist das tatsächlich so?



Die rechtlichen Rahmenbedingungen und Hintergründe zu den gängigen Regelungen erläutert dieses Seminar. Ziel ist es, Immobilienmaklern den Immobilienkaufvertrag ein wenig näher zu bringen und ein Grundverständnis der Strukturen eines Grundstückskaufvertrages zu vermitteln, so dass Sie bereits im Vorfeld erkennen können, in welchen Fällen besondere Regelungen nötig werden können und dies dem Kunden gegenüber kompetent kommunizieren können. Auch die wichtigsten Grundprinzipien des Grundbuchverfahrens, die auf die Gestaltung des Vertrages Auswirkung haben, werden kurz vorgestellt.

In dem folgenden Seminar erhalten Sie aus der Sicht des Praktikers einen ersten Überblick über die Materie mit den für Sie relevanten Schwerpunkten.

Inhalte des Seminars:

- Überblick über die Struktur des Grundstückskaufvertrages
- Möglichkeiten der Regelung der Kaufpreisfälligkeit
- Belastungsvollmacht, insbesondere auch beim Verkauf durch Erben
- Maklerklauseln, insbesondere bei Ausübung von Vorkaufsrechten

Zielgruppe: Immobilienmakler, Jungmakler, die einen erstmaligen Eindruck bekommen wollen

Referent: RAuN Daniel Eichenauer, Berlin.

Termin: 19. November 2026, 11 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €



Lehrgang zum Gutachter und Immobiliensachverständigen Start ab 20. November 2026

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 Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien nach § 194 BauGB ist mit hoher Verantwortung verbunden und setzt besondere fachliche Kenntnisse und persönliche Fähigkeiten sowie entsprechende Berufserfahrung voraus. Nur qualifizierte Sachverständige sind in der Lage, den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke richtig und nachvollziehbar zu ermitteln. Der berufsbegleitende Lehrgang vermittelt die nötige Basisqualifikation, die bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen zu einer späteren Bestellung als Sachverständiger oder zur Personenzertifizierung führen kann. Die erfolgreiche Teilnahme an dem Lehrgang führt nicht automatisch zu einer öffentlichen Bestellung oder Zertifizierung als Sachverständige. Dazu sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen.

Zielgruppe

Die Veranstaltung wendet sich an berufserfahrene Architektinnen und Architekten, Ingenieure, Geodäten, Betriebs- und Volkswirte oder Maklerinnen und Makler oder vergleichbar interessierte Berufsgruppen. Bereits vorhandene praktische Erfahrungen in der Immobilienbranche und bei der Erstellung von Verkehrs-

wertgutachten sind hilfreich, jedoch nicht notwendige Voraussetzung zur Teilnahme.

Abschluss

Wer an dem Lehrgang regelmäßig teilnimmt (Anwesenheit mindestens 80 %) und die lehrgangsinternen Leistungsnachweise erfolgreich absolviert, erhält ein entsprechendes Lehrgangszertifikat.

Dozenten/Trainer

Unsere Dozenten sind hervorragend qualifizierte Fachleute und verfügen über langjährigen Erfahrungen im Immobilienbereich.

Lehrgangsinhalte

- Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV mit praktischen Anwendungen
- Rechte an Grundstücken, Mietrecht und Mieten
- Selbständige Erstellung eines Verkehrswertgutachten
- Bau- und Planungsrecht, Bautechnik
- Sachverständigenrecht
- Einführung Beleihungswertermittlung

Lehgangsabschluss: Interner Test

Umfang: 160 Stunden (ca. 5 Monate)

Veranstaltungszeiten: freitags 14.00 bis ca. 19.00 Uhr, samstags 9.00 bis ca. 14.00 Uhr

Lehgangsort

Die Unterrichtseinheiten finden in der Architektenkammer Berlin, Alte Jakobstraße 149, 10969 Berlin statt.

Teilnahmegebühren

3.500,00 Euro für Mitglieder

3.750,00 Euro für Gäste

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

Der Lehrgang entspricht den besonderen Anforderungen, die eine effiziente berufsbegleitende Weiterbildung stellt. Der theoretische Wissenserwerb wird mit der Bearbeitung praktischer Fälle und Ortsbegehungen verbunden. Durch die handlungsorientierte Gestaltung des Unterrichts wird auch schnell der Erfolgszuwachs für ihre eigene Arbeit erkennbar.

Alle Teilnahmeunterlagen werden Ihnen digital zur Verfügung gestellt. Der Lehrgang beginnt einmal jährlich, sofern genügend Anmeldungen vorliegen. Ausführliche Informationen erhalten Sie von den nachfolgend genannten Kontaktdaten.

Eine Online-Anmeldung zum Lehrgang ist über die Seite der Architektenkammer Berlin möglich: www.ak-berlin.de.

Liebe Aussteller aufgepasst!

**Der nächste RDM-Immobilientag findet am
Freitag, den 5. Februar 2027 statt!**

Bereits fest zugesagt haben:

- Ekaterina Leonova
- Franca Lehfeldt
- Wolfgang Bosbach
- Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen

weitere Informationen finden Sie unter www.rdm-bb.de

