

OKTOBER 2019

INHALT

Seminare

Untervermietung und andere Formen der Gebrauchsüberlassung der Mietsache	Seite 2
Erbrechtliche Nachfolgeplanung	Seite 2
Erfolgreiche Kommunikation	Seite 2
Abmahnfallen für Immobilienmakler	Seite 3
Der Mietendeckel	Seite 3
Anmeldeformular	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

Nur der RDM will klagen

Die meisten Makler sind schlicht erleichtert. Erleichtert, dass die Große Koalition in Berlin kein echtes Bestellerprinzip beim Verkauf von Wohnraum einführen, sondern die Courtage nur teilen will. Erleichtert, dass ein Provisionsdeckel wohl vom Tisch ist. Einzig der Ring Deutscher Makler (RDM) klagt – und hält sich den Gang vor das Bundesverfassungsgericht offen.

Der Maklerverband bvfi feiert sich ein bisschen selbst. Die Politik habe genau das beschlossen, was die Lobbyisten aus Frankfurt im Vorfeld gefordert hatten: eine gerechte Teilung der Provision. Dass es so gekommen ist, liege auch an den zahlreichen Gesprächen, den vielen Briefen und der Resolution, die die Repräsentanten der Maklerschaft auf den Weg gebracht hätten. „Dank der konzertierten Aktion konnte für die gesamte Maklergilde und zum Nutzen des Verbrauchers die Politik überzeugt werden“, sagte bvfi-Präsident Helge Ziegler nach Veröffentlichung des Koalitionsbeschlusses. Die Entscheidung sei im Interesse des Verkäufers, des Käufers und des Maklers.

„Eine der wichtigsten Änderungen in diesem Bereich war es aber, das Thema der drohenden Provisionsdeckelungen aus den Entwürfen und Planungen herauszubekommen“, betonte Ziegler. „Dies ist in vollem Umfang gelungen. Nur so ist es möglich, dem Käufer und Verkäufer einer Immobilie auch zukünftig eine professionelle Dienstleistung zu erbringen.“ Zudem sei verhindert worden, dass viele Unternehmen der Branche in Existenznot geraten.

Die Abgeordneten des bvfi-Bundeskongresses hatten im Februar einstimmig eine Resolution für eine Provisionsteilung verabschiedet („Maklerverband bvfi will Provision teilen“ [www.immobilienzzeitung.de/149835/maklerverband-bvfi-will-provision-teilen], IZ 6/19). Hinter dieser Forderung standen nicht nur kleine und mittlere Betriebe, sondern auch große Franchisemakler wie Engel & Völkers (E&V) oder Remax. Luxusmakler von Poll favorisierte ebenfalls eine Aufteilung der Courtage. Von einem „positiven Signal“ sprach jetzt E&V-Chef Kai Enders: „Sie führt zu einer direkten Entlastung von Käuferinnen und Käufern von Immobilien vornehmlich in den Ballungsräumen Berlin, Hamburg oder Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet.“ Enders appelliert an die Bundesregierung, bis Ende der Sommerpause einen Gesetzentwurf vorzulegen und sich dafür einzusetzen, dass die Gesetzesänderung schon Anfang 2020 wirksam werden kann.

Die Teilung der Provision sei vernünftig, findet auch IVD-Präsident Jürgen Michael Schick. Die Möglichkeit der Doppeltätigkeit in der Maklerbranche bleibe so erhalten. Das entspreche „dem Leitbild des Immobilienmaklers, der die Parteien an einen Tisch bringt und als Mittler zwischen Verkäufer und Käufer fungiert“, erläuterte Schick, um dann doch noch einen kleinen Wermutstropfen nachzugießen: „Die gesetzliche Regulierung der Maklerprovision ist generell nicht sachgerecht, weil die Einzigartigkeit jeder Immobilientransaktion eine maximale Flexibilität auch bei der Honorierung erfordert.“ Diese Flexibilität werde eingeschränkt, obwohl sie sich über unterschiedliche Märkte und Zyklen hinweg bewährt habe.

Beim Ring Deutscher Makler hingegen stehen die Zeichen auf Widerstand. Wiederholt hatte Markus Gruhn, RDM-Vorsitzender in Berlin-Brandenburg, mit einer Verfassungsbeschwerde gedroht und sich von der Kanzlei Bub, Gauweiler & Partner ein Gutachten erstellen lassen. Auf Anfrage der Immobilien Zeitung sagte Gruhn jetzt: „Wir werden uns den Entwurf ansehen und rechtlich seriös prüfen. Aber an unserer Einschätzung hat sich nichts geändert.“ Das Vorhaben sei nicht verfassungskonform. Außerdem würde dies den Einstieg in eine verpflichtende Gebührenordnung bedeuten. „Deshalb ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass wir Verfassungsbeschwerde einlegen werden, wenn das Gesetz tatsächlich kommt“, sagte Gruhn.

Quelle: <https://m.immobilienzzeitung.de/152672/nur-rdm-will-klagen/>
Autor: Peter Dietz



Untervermietung und andere Formen der Gebrauchsüberlassung der Mietsache



In den Ballungsgebieten steigt der Bedarf an Wohnraum immer weiter. Dieser Bedarf wird längst nicht mehr allein durch den Eigentümer als Vermieter von Wohnungen gedeckt, sondern inzwischen 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 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 zugunsten 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. Zum Seminar gehört ein ausführliches Themenskript.

Inhalt:

- Definition der 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
- Erlaubnis, Versagung, Widerruf und Erlöschen der Untervermietungs Erlaubnis
- Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Ablehnung
- Abmahnung und Kündigung des Mietverhältnisses
- Richtiger Umgang mit dem Mieterbegehren; insbesondere Vermieterschweigen
- Untermietzuschlag zugunsten des Vermieters
- Mieterhöhungen und Untervermietung
- Rechtsverhältnisse der beteiligten Personen zueinander
- Vermietung an Mietergemeinschaften
- Prozessuale Durchsetzbarkeit der Rechte und Ansprüche der Mietvertragsparteien
- Untervermietung und Modernisierung
- Untervermietung und Datenschutz
- Untervermietung und Bundesmelde-recht

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter, Vermieter

Referent:

Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Termin:

24. Oktober 2019,
9.00 bis 12.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder 90,00 €
Externe 160,00 €

Erbrechtliche Nachfolgeplanung



Jeder sollte rechtzeitig überlegen, welche Bestimmungen zum Schicksal des eigenen Vermögens im Todesfall getroffen werden sollen, um Angehörige zu versorgen, geschaffenes Vermögen zu erhalten und Streit unter Angehörigen zu vermeiden. Das geltende Erbrecht eröffnet auf der Grundlage der verfassungsrechtlich garantierten Testierfreiheit eine große Fülle von Möglichkeiten zur Gestaltung der Erbfolge und zur Regelung des eigenen Nachlasses. Dabei gewinnt die Klarheit und Eindeutigkeit zu treffender Verfügungen ebenso Beachtung wie die Berücksichtigung steuerlicher Aspekte zur Begrenzung einer Erbschaftssteuer- oder Schenkungssteuerlast.

Inhalte:

Das Seminar soll einen Überblick über wesentliche Fragen der Gestaltung letztwilliger Verfügungen wie auch über die Möglichkeiten der lebzeitigen Vermögensübertragung und der steueroptimierten Nachfolgeplanung verschaffen. Folgende Themen werden behandelt:

- gesetzliche Erbfolge
- Formen letztwilliger Verfügungen
- Erbinsetzung und Vermächtnisanordnung
- Erbengemeinschaft
- Testamentsvollstreckung
- lebzeitige Vermögensübertragung
- Erbschafts- und Schenkungssteuer

Zielgruppe:

Immobilien Eigentümer, Unternehmer, Freiberufler,

Referent:

RA Dr. Dirk Engel, Fachanwalt für Erbrecht

Termin:

7. November 2019
12.00 bis 14.45 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder 90,00 €
Externe 160,00 €

Erfolgreiche Kommunikation



Kennen Sie das, dass Sie aus einem Termin kommen und sich über den Verlauf des Gespräches ärgern? Nicht jeder Kommunikationsstil ist für jeden richtig. Lernen Sie die Signale Ihres Gegenübers zu deuten und lernen Sie, wie Sie verbale und nonverbale Sprache erfolgreich einsetzen können. Erkennen Sie die Bedürfnisse und Motive Ihres Gegenübers und werden Sie somit zum Meister der Situation.

Inhalt:

Drei Säulen für gelungene Kommunikation:

- Emotionale Intelligenz
- Stressmanagement
- Kommunikation

Kommunikationsstil:

- Was ist das?
- Wie erkenne ich die unterschiedlichen Kommunikationsstile?
- Was ist Ihr bevorzugter Kommunikationsstil, und wann steht er Ihnen im Weg?
- Was tun, wenn die Kommunikation außer Rand und Band gerät?

Zielgruppe:

Alle, die mit Menschen kommunizieren „müssen“:



- Immobilienmakler
- Sales-Experten
- Hausverwalter
- Architekten
- Bauherren
- Vermieter
- Wohnungsbaugesellschaften
- Wohnungsbaugenossenschaften
- Planer
- Rechtsanwälte
- Handwerker ... und, und, und

Referentin:

Caroline Schwarz ist Trainerin für Kommunikation, Kreativ-Coach, Designerin und Schauspielerin. Bis 2014 leitete sie, in 5. Generation, das Unternehmen ihrer Familie im Luxusgüterbereich. Seither arbeitet die erfahrene Unternehmerin erfolgreich und exklusiv als Coach, Beraterin und Trainerin mit Menschen und Marken. Ihr Fokus liegt auf kreativen Lösungen, emotionaler Intelligenz und Kommunikation, um fortschrittliche Marken und Persönlichkeiten klar und erkennbar, aber auch überraschend und emotional zu positionieren.

Termin:

24. Oktober 2019,
12.00 bis 14.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120,00 €
Externe	220,00 €

Abmahnfallen für Immobilienmakler

Immobilienmakler unterliegen sowohl dem allgemeinen Wettbewerbsrecht als auch zahlreichen immobilien-spezifischen Vorschriften. Zu nennen sind insbesondere die Regeln zum Widerrufsrecht, zum Energieausweis und zum Bestellerprinzip – all diese Bestimmungen wirken sich unmittelbar auf das Werbeverhalten aus und sollten unbedingt beachtet werden – auch im Interesse der Sicherung der Provision! Die meisten Rechtsstreitigkeiten und Abmahnungen, die nicht nur Zeit, sondern auch Geld kosten, können allerdings vermieden werden, wenn die Grundlagen des Werberechts berücksichtigt werden. Ziel des Seminars ist, die wichtigsten aktuellen Wettbewerbsregeln verständlich zu vermitteln, um Streitigkeiten zu vermeiden.

Inhalte:

Zu den wichtigsten Themen gehören:

- UWG allgemein (Irreführung, Werbung mit Gütesiegeln, Tipp-Provisionen)
- Preiswerbung (zur Provision und zu den Immobilienobjekten), einschl. der Besonderheiten bei Erbbaugrundstücken
- Informationspflichten (EnEV, WoVermRG, TMG, Widerrufsbelehrung)

- Stolperfalle Kundenakquise (insb. die werbliche Ansprache per eMail und Telefon)
- Tipps zum Umgang mit einer Abmahnung und was bei der Formulierung einer Unterlassungserklärung zu beachten ist. Die Themen werden anhand von Beispielfällen aus der Praxis anschaulich dargestellt.

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter, Rechtsanwälte

Referentin:

Rechtsanwältin Jennifer Beal, Geschäftsführerin der Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs e.V., Büro Berlin (bundesweite Zuständigkeit für die Immobilienwirtschaft)

Termin:

12. Dezember 2019
10.00 bis 13.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120,00 €
Externe	200,00 €

Der Mietendeckel

Die Diskussion um steigende Mieten in Ballungsräumen hält bereits geraume Zeit an. Der Bundesgesetzgeber eröffnet den Ländern wiederholt die Möglichkeit, Maßnahmen gegen den Mietenanstieg zu ergreifen. Das Land Berlin hat von diesen Möglichkeiten und aufgrund eigener Kompetenz eine Vielzahl von Regelungen erlassen, deren Um- und Durchsetzung nachhaltige Auswirkungen auf Bevölkerung, Justiz und Verwaltung haben. Neben Kappungsgrenzenverordnung, Mietpreisbremse, Milieuschutz, Zweckentfremdungsverbotsgesetz usw. geht der Berliner Senat davon aus, zusätzliche Regelungen schaffen zu müssen und zu dürfen, um dem Mietenanstieg entgegenzuwirken. Hierfür soll am 1. Januar 2020 das Berliner Mietengesetz – der sog. Mietendeckel – in Kraft treten. Beabsichtigt sind Maßnahmen sowohl zur Verhinderung von Mieterhöhungen als auch



zur Absenkung bislang vereinbarter, jedoch eine noch festzulegende Mietobergrenze überschreitender Mieten. Darüber hinaus sollen die Bezirksämter die Möglichkeit erhalten, Bußgelder bis zu 500.000 € je Einzelfall zu verhängen.

Das Seminar beschäftigt sich mit den Einzelheiten der neuen Regelungen und der übrigen Rahmenbedingungen um das Gesetz.

Inhalt:

1. Mietendeckel im BGB (die elf Kappungsgrenzen)
2. Mietpreisdämpfende Regelungen außerhalb des BGB
3. Eckpunkte des Berliner Senats
 - a) Landesgesetzgebung/Inkrafttreten
 - b) Rückwirkung des Gesetzes
 - c) Laufzeitbeschränkung
 - d) Sachlicher Anwendungsbereich
 - e) Mieterhöhungsverbot/Mietsenkungen
 - f) Kappungsgrenze bei Neuvermietung/Mietherabsetzung
 - g) Ausnahmeregelung für Neubau
 - h) Genehmigungs- und Anzeigepflichten bei Modernisierung
 - i) Härtefallregelung
 - j) Ordnungswidrigkeit
4. Rechtsfolgen
 - a) im Zivilrecht
 - b) im Öffentlichen Recht
 - c) im Ordnungswidrigkeitenrecht
5. Handlungsempfehlungen für Vermieter und Verwalter

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter, Vermieter

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:

19. Dezember 2019
9.00 bis 12.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	90,00 €
Externe	160,00 €

**Die Seminare finden in der
RDM-Geschäftsstelle,
Potsdamer Straße 143,
10783 Berlin statt.**



Achtung:
Die Mitgliedervergünstigungen gelten auch für Angehörige Ihrer Firma!!!

Anmeldeformular

Ring Deutscher Makler
per Fax (030) 216 36 29

Hiermit melde(n) ich (wir) mich (uns) zu folgender(n) Veranstaltung(en) an:

Seminar	am	Teilnahmegebühr(en)

Name	Vorname	Anschrift

eMail	Telefon	Fax

Die Seminargebühr in Höhe von € bitten wir **nach Eingang der Rechnung** unter Angabe der Rechnungsnummer zu überweisen.

Dies ist eine rechtsverbindliche Anmeldung. Eine gesonderte Bestätigung wird nicht versandt.

Bei Stornierungen wird stets der volle Seminarpreis berechnet. Ein Ersatzteilnehmer kann jederzeit benannt werden. Beantragt der Teilnehmer während dieser Seminarreihe die Aufnahme in den RING DEUTSCHER MAKLER, Landesverband Berlin und Brandenburg e. V., zahlt er für alle Seminare die ermäßigte Gebühr für Mitglieder. Die Differenz wird mit dem Mitgliedsbeitrag bzw. der Aufnahmegebühr verrechnet.

Ort, Datum: _____

rechtsverbindliche Unterschrift: _____

