

RDM  
KOMPAKT

APRIL 2020

## INHALT

Das Widerrufsrecht bei Miet-  
verträgen in Zeiten der Covid-  
19-Pandemie  
..... Seite 2

## Seminare

Der Mietendeckel  
..... Seite 3

Anmeldeformular  
Immobilientag 2020  
..... 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,

auch wenn die Zeiten durch die Covid-19-Pandemie schwer sind, möchten wir versuchen, voller Tatendrang in die Zukunft zu schauen. Momentan gehen wir davon aus, dass die Beschränkungen durch die Corona-Krise im September überstanden sein werden. Wir möchten Sie daher als gute Möglichkeit für einen wirtschaftlichen Neuanfang auf unseren nächsten Immobilientag aufmerksam machen. Dieser wird am

Freitag, den 4. September 2020  
im Hotel Berlin, Berlin  
Lützowplatz 17, 10785 Berlin  
von 9.00 Uhr - 16.00 Uhr

stattfinden.

Wenn Sie schon einmal bei unserem Immobilientag als Aussteller dabei waren, dann wissen Sie, dass wir stets ein hochkarätiges Rahmenprogramm anbieten. Bei den letzten Immobilientagen waren u. a. der ehemalige Vizekanzler und Außenminister Sigmar Gabriel, Friedrich Merz, Dr. Peter Ramsauer, Dr. Edmund Stoiber und Deutschlands beliebtester TV-Moderator und Schauspieler Thomas Gottschalk unsere Redner. Einen Eindruck von den vergangenen Jahren finden Sie auf unserer Homepage unter <https://rdm-berlin-brandenburg.de/aktuell/rueckblick/>.

Beim RDM-Immobilientag 2020 wird es ebenfalls wieder ein sensationelles Programm geben. Fest zugesagt haben bereits der ehemalige Bundesminister des Innern Otto Schily, EU-Kommissar für Haushalt und Personal Günther Oettinger, Wolfgang Bosbach (CDU) und Christian Lindner (FDP).

Auch in diesem Jahr erwarten wir wieder 250 Fachteilnehmer. Nutzen Sie die Chance, Kontakt mit unseren RDM-Mitgliedern und den wichtigen Entscheidern der Immobilienbranche aufzunehmen, und bringen Sie den Interessenten die Philosophie und die Produkte Ihres Unternehmens ein Stück näher.

Wir freuen uns, wenn Sie als Aussteller Teil unserer Veranstaltung wären. Neben einer Ausstellungsfläche und einem Fachvortrag haben Sie die Möglichkeit, in unserer Einladungsbroschüre mit einer Anzeige zu werben. Die Einladungsbroschüre wird mit einer Auflage von 2.500 Stück an alle Entscheider der Immobilienwirtschaft verschickt.

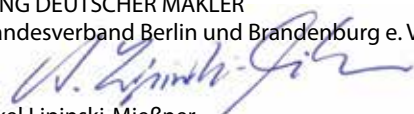
Anmeldeschluss ist der 30. April 2020.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Für die Reservierung einer Ausstellungsfläche nutzen Sie bitte das auf der letzten Seite abgedruckte Anmeldeformular. Dies können Sie uns gerne per eMail, Fax oder Post zukommen lassen.

Über eine positive Rückmeldung freuen wir uns sehr.

Mit freundlichen Grüßen

RING DEUTSCHER MAKLER  
Landesverband Berlin und Brandenburg e. V.

  
Axel Lipinski-Mießner  
Rechtsanwalt  
Geschäftsführer



V.I.n.r.

Otto Schilly: Foto: Bundespresseamt

Christian Lindner: Foto von Michael Dannenmann

Günther Oettinger: Foto: EU

Wolfgang Bosbach: Foto von Manfred Esser, Bergisch Gladbach. Die Rechte dafür hat die CDU Rheinisch-Bergischer Kreis.



## Das Widerrufsrecht bei Mietverträgen in Zeiten der Covid-19-Pandemie

**„Social Distancing“ – also der Verzicht auf körperliche Nähe in Zeiten der Covid-19-Pandemie zeigt ein wesentliches Problem beim Abschluss von Mietverträgen im Fernabsatz z. B. per eMail oder per Post auf: das Widerrufsrecht bei Mietverträgen!**

Seit dem 13. Juni 2014 kann beim Abschluss oder bei der Änderung von Mietverträgen ein Widerrufsrecht zugunsten des Mieters bestehen. § 312 Abs. 4 BGB regelt allerdings, dass nicht alle Vorschriften der Verbraucherschutzrichtlinie auf Verträge über Wohnraum anwendbar sind. Gemäß § 312 Abs. 4 Satz 2 BGB steht dem Mieter (als Verbraucher) dann kein Widerrufsrecht zu, wenn der Mieter die Wohnung zuvor besichtigt hat. Da in der Praxis normalerweise eine Besichtigung durchgeführt wird, wird dem „Widerrufsrecht bei Mietverträgen“ oft nicht die ihm zustehende Bedeutung zugemessen. Um das Geschäft in Zeiten von „Social Distancing“ aber am Laufen zu halten, werden momentan Alternativlösungen geprüft und versucht, Besichtigungen der zu vermietenden Wohnung in digitaler Form ohne persönliche Anwesenheit durchzuführen. Eine mit dem Mieter durchgeführte „digitale Besichtigung“ führt jedoch nicht zum vorgenannten Ausschluss des Widerrufsrechts. Dem Mieter könnte daher beim Abschluss des Mietvertrags ein Widerrufsrecht nach § 355 BGB zustehen. Wenn der Mieter den Mietvertrag dann widerruft, sind die empfangenen Leistungen gemäß § 357 BGB unverzüglich zurückzugewähren, spätestens jedoch innerhalb von 14 Tagen. Im Falle des Mietvertrages kann ausschließlich der Vermieter die empfangenen Leistungen (Mietzins und Kautions) zurückgewähren. Das „Wohnen“ kann der Mieter naturgemäß nicht zurückgeben. Auch ein Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung steht dem Vermieter nicht zu. Mit anderen Worten: Bei einem erfolgreichen Widerruf des

Mietvertrags muss der Vermieter erhaltene Mieten und die Mietkaution an den Mieter zurückzahlen, ohne dass er etwas zurückbekommt, obwohl der Mieter in der Wohnung gewohnt hat.

Wenn der Vermieter nicht (oder falsch) über das Widerrufsrecht belehrt hat, obwohl er dazu verpflichtet gewesen ist, dann erlischt das Widerrufsrecht des Verbrauchers (Mieters) gemäß § 356 Abs. 3 Satz 2 BGB erst nach zwölf Monaten und 14 Tagen. Dies könnte daher dazu führen, dass der Mieter zwölf Monate und 13 Tage in der Wohnung wohnt, am letzten Tag den Widerruf des Mietvertrags erklärt und der Vermieter dann alle erhaltenen Mieten und die Kautions zurückzahlen muss. Vor diesem Hintergrund ist somit besondere Vorsicht geboten, wenn Mietverträge im Fernabsatz nach erfolgter „digitaler Besichtigung“ abgeschlossen werden.

Zu den Voraussetzungen zum Widerrufsrecht im Einzelnen:

### 1. Verbrauchervertrag

Bei einem Mietvertrag muss es sich entsprechend § 312 Abs. 1 BGB um einen Verbrauchervertrag im Sinne des § 310 Abs. 3 BGB handeln, der eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand hat. Der Vermieter muss daher die Unternehmereigenschaft besitzen. Wer Unternehmer ist, definiert § 14 BGB, nämlich alle natürlichen oder juristischen Personen oder rechtsfähigen Personengesellschaften, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäftes in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handeln. Wann die

Grenze für unternehmerisches Handeln des Vermieters überschritten ist, ist bisher noch nicht höchstrichterlich entschieden worden, aber als Richtschnur ist darauf abzustellen, ob der Arbeitsumfang des Vermieters bei seinem Wohnungsbestand eine büromäßige Organisation erfordert und deshalb die Grenze zum unternehmerischen Handeln überschreitet. Dies ist meist schon dann der Fall, wenn der Vermieter mehrere Wohnungen in seinem Bestand hat.

Ein Verbrauchervertrag erfordert nicht nur, dass der eine Vertragsteil Unternehmer, sondern auch, dass der andere Vertragsteil Verbraucher ist. Nach § 13 BGB sind Verbraucher natürliche Personen, die ein

Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließen, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Gesellschaften des bürgerlichen Rechts und Wohnungseigentümergeinschaften gelten hierbei als Verbraucher, auch wenn sie keine natürlichen Personen sind. Ist der Vermieter Unternehmer und der Mieter Verbraucher, liegt ein Mietvertrag im Sinne eines Verbrauchervertrags gemäß § 310 Abs. 3 BGB vor!

### 2. Fernabsatzvertrag

Bei Fernabsatzverträgen gemäß § 312 c Abs. 1 BGB werden zum Vertragsschluss planmäßig lediglich Fernkommunikationsmittel verwendet. Solche Fernkommunikationsmittel sind Briefe, Telefonate, Telekopien, eMails usw., also alle Instrumente, die es ermöglichen, einen Vertrag ohne körperliche Anwesenheit der Vertragspartner abzuschließen. Wenn Sie Mietverträge daher planmäßig und regelmäßig per Brief oder per eMail schließen, dann sind die Mietverträge als Fernabsatzverträge einzuordnen!

### 3. Widerrufsrecht des Mieters

Wenn ein Mietvertrag zwischen dem Mieter (als Verbraucher) und dem Vermieter (als Unternehmer) im Fernabsatz (z. B. Brief, eMail) geschlossen wurde, ohne dass eine Besichtigung (digitale Besichtigung reicht nicht aus!) stattgefunden hat, dann muss der Mieter über sein Widerrufsrecht belehrt werden. Der Vermieter (oder für ihn handelnde Personen wie Hausverwaltungen oder Makler) muss dem Mieter daher vor Vertragsschluss eine Widerrufsbelehrung und ein Muster-Widerrufsformular übersenden.

### 4. Wertersatz

Sofern der Vermieter es ausdrücklich vereinbart, kann der Vermieter Wertersatz bei Widerruf des Mietvertrags in Höhe der üblichen Miethöhe verlangen. Zwar wird der Wohnraummietvertrag nicht ausdrücklich in der gesetzlichen Regelung zum Wertersatz in § 357 BGB genannt, aber der Wohnraummietvertrag ist wegen des Verweises von § 312 Abs. 4 BGB auf § 312 Abs. 3 BGB als Dienstleistungsvertrag einzuordnen. Daraus folgt, dass der Hinweis an den Mieter sowie die Bestätigung, dass mit der Leistungserbringung (Vermietung) vor Ablauf der Widerrufsfrist begonnen werden soll, dazu führt, dass der Mieter, wenn er den Mietvertrag widerruft, Wertersatz in Höhe der üblichen Miethöhe an den Vermieter zahlen muss. Allerdings nur, wenn er auch wirksam (also fehlerfrei) über sein Widerrufsrecht informiert wurde.



RA Axel Lipinski-Mießner  
Geschäftsführer RDM  
Berlin und Brandenburg e.V.



## Sie suchen einen Immobilienexperten

- egal ob Kauf oder Verkauf, ob Mietverwaltung oder WEG Verwaltung - wenden Sie sich bei diesen wichtigen Entscheidungen an einen geprüften Fachmann. Das RDM Logo ist Synonym für die Markterfahrung, die Kompetenz und die Qualität unserer Mitglieder. Achten Sie bei Ihrer Wahl auf dieses Qualitätszeichen.

**Lieber gleich zum RDM-Makler**

unabhängig  
sachkundig  
RDM-geprüft.



**RING DEUTSCHER MAKLER**  
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter  
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.  
Potsdamer Straße 143 Tel (030) 213 20 89  
10783 Berlin Fax (030) 216 36 29  
info@rdm-berlin-brandenburg.de [www.rdm-berlin-brandenburg.de](http://www.rdm-berlin-brandenburg.de)



## Der Mietendeckel



Der Mietendeckel für Berlin ist beschlossene Sache, nachdem die Koalition in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen am 22. Januar 2020 noch erhebliche Änderungen im Gesetzentwurf vorgenommen hat.

Jetzt wird es ernst für Vermieter, Verwalter, Mieter und Rechtsberater. Mindestens bis zur Entscheidung der Verfassungsgerichte zur Frage der Gesetzgebungskompetenz muss mit den neuen Regelungen umgegangen werden. Dabei steht innerhalb von zwei Monaten ab Inkrafttreten des Gesetzes die Pflicht zur Auskunftserteilung des Vermieters gegenüber dem Mieter betreffend die Umstände zur Ermittlung der gesetzlichen Mietobergrenze an. Eine nicht rechtzeitige, nicht vollständige oder nicht richtige Auskunft begründet bereits das erste Bußgeld aufgrund des neuen jungen Gesetzes.

Neben Kappungsgrenzenverordnung, Mietpreisbremse, Milieuschutz, Zweckentfremdungsverbotsgesetz usw. geht der Berliner Senat davon aus, zusätzliche Regelungen schaffen zu müssen, um dem Mietenanstieg

entgegenzuwirken. Hierfür ist das Berliner Mietengesetz in Kraft getreten. Geregelt sind Maßnahmen sowohl zur Verhinderung von Mieterhöhungen als auch zur Absenkung bislang vereinbarter, jedoch eine noch festzulegende Mietobergrenze überschreitender Mieten. Das Seminar beschäftigt sich mit den Einzelheiten der neuen Regelungen und der übrigen Rahmenbedingungen um das MietenWoG Bln.

### Inhalt:

- MietenWoG Berlin
- Soziales Mietrecht im BGB
- Mietendeckel im BGB (die 11 Kappungsgrenzen)
  - Mietpreisdämpfende Regelungen außerhalb des BGB
  - Eckpunkte des Berliner Senats
- Rückwirkung des Gesetzes
  - Laufzeitbeschränkung
  - Sachlicher Anwendungsbereich/erfasste Mietverhältnisse/erfasste Mieten
  - Mieterhöhungsverbot/Mietsenkungen
  - Kappungsgrenze bei Neuvermietung/Mietherabsetzung
  - Ausnahmeregelung für Neubau
- Mieterhöhungen trotz eingefrorener Mieten

Genehmigungs- und Anzeigepflichten bei Modernisierung  
Auskunftspflichten des Vermieters gegenüber Mietern und Behörden

- Härtefallregelung Ordnungswidrigkeit
- Rechtsfolgen
  - im Zivilrecht
  - im Öffentlichen Recht
  - im Ordnungswidrigkeitenrecht

### Zielgruppe:

Hausverwalter, Vermieter, Immobilienmakler

### 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](http://www.vermieterexperte.de)

### Webinar Termin/Ort:

22. April 2020, 13.00 bis 16.00 Uhr  
Webinar über [zoom.us](https://zoom.us), Sie erhalten nach Anmeldung einen Link.

### Teilnahmegebühren:

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

Weil ich nicht nur eine Immobilie vermitteln will, sondern ein **Zuhause.**

Nutzen Sie die Nr. 2 bei der Reichweite\* unter Deutschlands Immobilienportalen – zu fairen Konditionen:

- Volle Vertragsflexibilität
- Keine versteckten Kosten
- Ohne Abo-Bindung

☎ 030 – 8109 77 38

Exklusiv für  
RDM-Mitglieder  
15% Rabatt auf  
alle Produkte!

ebay  
Kleinanzeigen

\*Basierend auf der Anzahl der Besuche pro Monat in der Kategorie Immobilien. AGOF daily digital facts Q4-2019



<b>ANTWORTFAX</b>	
Per eMail	info@rdm-berlin-brandenburg.de
An	<b>RDM-Geschäftsstelle</b> Fax (030) 216 36 29
Von	

<b>RDM-Immobilientag am 4. September 2020</b>	
Hiermit buche(n) ich/wir verbindlich (Auftragsbestätigung folgt unverzüglich)	
<input type="checkbox"/>	<b>Anzeige in der Einladungsbroschüre zum RDM-Immobilientag</b> Auflage: 2.500 Exemplare 1/1 Anzeigenseite (4c) (DIN A5 = 148 x 210 mm, Beschnittzugabe 3 mm auf jeder Seite) Hinweis: Die Anzeige muss bis zum 30. April 2020 an die RDM-Geschäftsstelle per eMail übersendet werden (info@rdm-berlin-brandenburg.de) 800,00 € zzgl. 19 % MwSt.
<input type="checkbox"/>	<b>Preise für Anzeigen auf den Umschlaginnenseiten auf Nachfrage. Bitte kontaktieren Sie uns.</b>

<b>RDM-Immobilientag am 4. September 2020</b> <b>Hotel Berlin, Berlin, Lützowplatz 17, 10785 Berlin</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>Ausstellerfläche</b> (ca. 3 x 2 m) 1.800,00 € zzgl. 19 % MwSt.

Firma	
Rechnungs- adresse	
Datum	
Unter- schrift und Firmen- stempel	

