

RDM KOMPAKT

FEBRUAR 2023

INHALT

Anmeldeformular Insertion/Ausstellerfläche

.....Seite 4

Online-Seminare

Auswirkungen der Energie- und Klimakrise auf das Mietrecht

.....Seite 2

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

.....Seite 2

Keine Panik vor der Gewerberaummieta

.....Seite 3

Mietminderungen - Voraussetzungen, Geltendmachung, Verlust, Durchsetzung; Reaktionen

.....Seite 3



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

RDM-Immobilientag am 23. Juni 2023 im Hotel Palace Berlin

Sehr geehrte Damen und Herren,

der RDM-Immobilientag 2022 war wieder ein voller Erfolg! Nun blicken wir voller Tatendrang auf den nächsten RDM-Immobilientag. Notieren Sie sich daher frühzeitig den Termin, denn dieser wird am

Freitag, den 23. Juni 2023

im Hotel Palace Berlin

Budapester Straße 45, 10787 Berlin

stattfinden.

Beim RDM-Immobilientag 2023 wird es wie gewohnt ein sensationelles Programm geben. Bereits fest zugesagt haben **Joschka Fischer**, **Jens Spahn**, der Regierende Bürgermeister a.D. **Michael Müller**, der führende Immunologe **Prof. Dr. Andreas Radbruch**, **Dr. Gregor Gysi**, Abtprimas **Notker Wolf**, Bundesverteidigungsminister a.D. **Prof. Rupert Scholz** und der Vorstandsvorsitzende der GASAG, **Georg Friedrichs**. Außerdem wird Deutschlands beliebter Komiker, Sänger und Schauspieler **Mike Krüger** für den heiteren Abschluss sorgen.

Wenn Sie schon einmal bei unserem Immobilientag als Aussteller dabei waren, dann wissen Sie, dass wir stets ein hochkarätiges Programm anbieten. Im letzten Jahr waren u. a. Berlins regierender Bürgermeister a.D. **Eberhard Diepgen**, **Prof. Dr. med. Hendrik Streeck** und **Dr. Thomas Middelhoff** unsere Redner. Weitere Eindrücke von den vergangenen Jahren finden Sie auf unserer Homepage unter:

<https://rdm-bb.de/aktuell/rueckblick/>.

Wir erwarten 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 werden. Neben einer Ausstellungsfläche haben Sie auch die Möglichkeit, in unserer Einladungsbroschüre mit einer Anzeige zu werben. Die Einladungsbroschüre wird mit einer Auflage von 2.500 Exemplaren an alle Entscheider der Immobilienwirtschaft verschickt. Auch ein Fachvortrag ist eventuell auf Anfrage möglich.

Das Anmeldeformular finden Sie auf der 4. Seite.

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



Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

Auswirkungen der Energie- und Klimakrise auf das Mietrecht

Die Politik plant große Änderungen im Mietrecht. Die Notwendigkeiten ergeben sich nicht nur aus den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag, sondern auch aus den aktuellen politischen und energiepolitischen Entwicklungen. Klimaschutz, Energieeinsparung und Wirtschaftlichkeit brauchen einen Interessenausgleich. Der Gesetzgeber hat es in der Hand, die Belastungen des energetischen Umbaus zukünftig noch stärker auf den Eigentümer zu übertragen; angesichts der nicht absehbaren Kosten der energetischen Ertüchtigung wird es jedoch zu einer Kostenaufteilung kommen (müssen). Kurzfristig werden Möglichkeiten gesucht, den Energieverbrauch zu reduzieren, um die Versorgung und die Kosten beherrschbar zu halten. Hierzu regeln mehrere Gesetze und Verordnungen eine Deckelung der Energiekosten des Endverbrauchers. Langfristig geplant ist der Wegfall (mindestens) der Modernisierungsmieterhöhung bei baulichen energetischen Maßnahmen an der Mietsache. Der Vermieter soll durch die Einführung der Teilwärmiete an den Kosten des energetischen Ausbaus stärker beteiligt werden.

Der beabsichtigte Umbau des Mietrechts hat Auswirkungen auf die Möglichkeit der Erhöhung der Miete und auf die Verteilung und somit den Umgang mit Betriebskosten. Der Abschlussbericht der ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme unterbreitet bemerkenswert weitgehende Vorschläge für mietrechtliche Regelungen. Berater, Verwalter und Bevollmächtigte müssen jetzt einschätzen, wohin die Entwicklung des privaten Immobilieneigentums führen wird.

Inhalt:

Umgang mit steigenden Energiekosten

- Warme und kalte Betriebskosten
- Anpassung der Miete im laufenden Abrechnungszeitraum
- Bruttomiete/Pauschaliete/Nettomiete mit und ohne Vorauszahlungen auf Betriebskosten
- Rechts- und Anspruchsverfolgung des Vermieters

Steuerungsmöglichkeiten des Vermieters im Mietverhältnis

- Beschränkung der Heizperiode/Ausweitung der Nachtabsenkung



- Begrenzung der maximalen Warmwassertemperatur
- Begrenzung anderer Dienstleistungen (auch durch Dritte)
- Wirtschaftlichkeitsgebot bei Betriebskosten
- Mindest- und Höchsttemperaturen in der Mietsache
- 19 °C als neue 20 °C? Einfluss öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf das Mietrecht?

Gewährleistungsansprüche des Mieters

- Ermöglichung des vertragsgemäßen Gebrauchs
- Mietminderung, Schadensersatz, Kündigung

Aktuelle und zukünftige Regelungen im Mietrecht

- Änderung der Mietstruktur durch Einführung der Teilwärmiete
- Schicksal der Modernisierungsmieterhöhung und anderer Mietentwicklungen
- Aufteilung der verbrauchsbedingten CO₂-Steuer - Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG
- Einführung einer Strompreisbremse (Strompreisbremsegesetz – StromPBG)
- Einführung von Preisbremsen für leistungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsegesetz – EWPPBG)
- VO zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV)
- VO zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV)

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter

Referent:

Dr. Carsten Brückner, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
www.vermieterexperte.de

Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Berlin

Mitglied im Vorstand des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland

Termin:

15. Februar 2023, 14.00 bis 16.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder 110,00 €
Externe 180,00 €

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

Mit zwei Urteilen vom 8. Juli 2020 hat der Bundesgerichtshof das Recht der Schönheitsreparaturen revolutioniert, indem erstmalig festgestellt wurde, dass der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen an der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen und damit an der Instandhaltungslast des Vermieters in der Regel mit 50 % zu beteiligen ist. Diese Auffassung hat drastische Auswirkungen auf die Frage nach dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache, die Gestaltung von Mietverträgen, die Überlegungen zur Neuvermietung und die Überlassung in einem tatsächlichen festzuhaltenden Zustand sowie auf die Beratung von Vermietern und Mietern. Die neuen Überlegungen des Bundesgerichtshofs zur Kostenverteilung der Instandhaltung der Mietsache hat Auswirkungen auf die Folgen der immer restriktiveren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Modernisierungsmieterhöhung. Das Seminar stellt zunächst Kriterien zur Ermittlung des vertragsgemäßen Zustands der Mietsache und die Entwicklung des Rechts der Schönheitsreparaturen dar. Erörtert werden die Voraussetzungen der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen für die jeweilige Mietvertragspartei sowie die vom BGH neu eingeführte Pflicht des Mieters, sich an den Kosten der vermietereitigen Schönheitsreparaturen zu beteiligen. Der Referent stellt ausführlich die von ihm exklusiv erarbeiteten Kriterien der Kostenbeteiligung im Regelfall und bei den (vom BGH sogenannten) Besonderheiten des Einzelfalls dar und entwickelt damit die Ansätze der BGH-Rechtsprechung fort damit gibt er den Mietvertragsparteien sowie Gerichten notwendige Hilfestellung zum Umgang mit der neuen Thematik.



Inhalt:

- Vertragsgemäßer Zustand der Mietsache; Vereinbarung der Parteien; Ermittlung anhand gesetzlicher Vorschriften; Auslegungskriterien des BGH
- Entwicklung, Inhalt und Fälligkeit von Schönheitsreparaturen: Ursprung der Schönheitsreparaturen; zulässige Vereinbarungen; begrenzter Inhalt; Kriterien für die Fälligkeit der Renovierung (Fristen)



Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

- Renovierungs- und Kostenbeteiligungspflichten: Hauptleistungspflicht einer der Mietvertragsparteien; Kostenbeteiligungspflicht des Mieters an den vom Vermieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen – Voraussetzungen, Geltendmachung, Rechtsfolge
- Weiterentwicklung der BGH-Rechtsprechung: Kriterien für die Bestimmung des Anteils des Mieters an den Renovierungskosten; Kriterien für den Regelfall (50% Kostenbeteiligung); Kriterien für Abweichungen (Besonderheiten des Einzelfalles)
- Auswirkungen auf die Gestaltung des vertragsgemäßen und tatsächlichen Zustands der Mietsache: Gestaltung von Mietverträgen; Gestaltung der Mietsache; Auswirkungen auf Vormietverhältnisse; Dokumentationen
- Auswirkungen auf den Umgang mit den Kosten von Baulichen Maßnahmen nach § 555b BGB

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter

Referent:

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

Termin:

15. März 2023, 14.00 bis 16.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	110,00 €
Externe	180,00 €

Keine Panik vor der Gewerberaummiets

Die Gewerberaummiets stellt für viele Immobilienmakler und Verwalter immer noch ein Buch mit sieben Siegeln dar und birgt viele Berührungspunkte. Wesentliche Grundkenntnisse zur Thematik sind jedoch von großer Bedeutung. Insbesondere deshalb, weil sowohl Makler als auch Verwalter selbst dann, wenn der Fokus der beruflichen Tätigkeit auf Wohnimmobi-



lien liegt, oftmals doch mit der Vermietung, Vermarktung oder Verwaltung einzelner Gewerbeeinheiten konfrontiert werden. In diesem Live-Online-Seminar lernen Sie die Abgrenzungsrelevanz zwischen der Geschäftsraum- und Wohnraummiets kennen. Wir besprechen, wie sich die beiden Vertragstypen voneinander unterscheiden und was beim Abschluss eines Gewerberaummietvertrages beachtet werden sollte. Außerdem werden häufige Fragen zu Mischmietverhältnissen sowie zu den Betriebskosten beantwortet.

Inhalt:

- Warum ist die Abgrenzung zwischen Geschäftsraum- und Wohnraummiets so wichtig?
- Wie unterscheiden sich die verschiedenen Nutzungsarten?
- Worauf ist beim Abschluss eines Gewerberaummietvertrages zu achten?
- Was ist ein Mischmietverhältnis und wie geht man damit um?
- Was gilt es zum Thema Betriebskosten zu berücksichtigen?

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Immobilieneigentümer

Referent:

Laura Eckert-Rinallo

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	110,00 €
Externe	180,00 €

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 eine 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 mietvertraglichen Hauptleistungspflicht anzuhalten.



Der Mieter muss aber auch ihm bekannt gewordene Mängel dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Anderenfalls läuft Gefahr die ihm zugestandenen Rechte.

Obwohl der Gesetzgeber den Mieter lediglich zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen 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.

Inhalt:

- Gesetzliche und vertragliche Regelungen zur Mängelgewährleistung
- Der vertragsgemäße Zustand der Mietsache
- 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 Verstoß gegen Duldungspflichten
- Mangelbeseitigungsmaßnahmen des Mieters
- Prozessuale Durchsetzbarkeit der Rechte und Ansprüche der Mietvertragsparteien

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter

Referent:

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

Termin:

15. März 2023, 14.00 bis 16.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	110,00 €
Externe	180,00 €



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

RDM-Immobilientag am 23. Juni 2023	
Hiermit buche(n) ich/wir verbindlich (Auftragsbestätigung folgt unverzüglich)	
<input type="checkbox"/>	Anzeige in der Einladungsbroschüre zum RDM-Immobilientag 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 5. Mai 2023 an die RDM-Geschäftsstelle per eMail übersendet werden (info@rdm-berlin-brandenburg.de) 800,00 € zzgl. 19 % MwSt.
<input type="checkbox"/>	Preise für Anzeigen auf den Umschlaginnenseiten auf Nachfrage. Bitte kontaktieren Sie uns.

RDM-Immobilientag Berlin und Brandenburg am 23. Juni 2023 Hotel Palace Berlin, Budapester Platz 45, 10787 Berlin	
<input type="checkbox"/>	Ausstellerfläche (ca. 3 x 2 m) 1.800,00 € zzgl. 19 % MwSt.
<input type="checkbox"/>	Ein Fachvortrag ist eventuell auf Anfrage möglich.

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

