



## Einladung zum Online-Seminar

### „Aktuelle Brennpunkte des Mietrechts“

Aktuelle Rechtsprobleme bei der Durchführung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich Modernisierungsmieterhöhung, Schnittstellen zwischen Mietrecht und WEG

Dienstag, 14. Februar 2023  
von 9:00 Uhr bis 15:10 Uhr

#### Veranstaltungsinhalt

Wir schreiben zum Seminarzeitpunkt das Jahr 2023. Neben neuen Problemstellungen etwa als Folge der Energiekrise und der entsprechenden Kostenexplosion bleiben uns die alten Praxisprobleme auch noch erhalten. Die Veranstaltung soll sich in einem ersten größeren Block mit allen Facetten der Durchführung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der Modernisierungsmieterhöhung beschäftigen, deren Notwendigkeit mit Sicherheit zunehmen wird. Der zweite Block behandelt die Probleme durch das am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene WEMoG in Bezug auf die darin enthaltenen Auswirkungen auf das Mietrecht. Veröffentlichte Rechtsprechung bis zum Seminartag wird berücksichtigt.

Das Online-Seminar bietet Impulsreferate zu den angesprochenen Themen und zudem die Möglichkeit, im Rahmen einer jeweils anschließenden Diskussions- und Fragerunde die behandelten Themen zu vertiefen und individuelle Fragen zu behandeln.

Ein umfangreiches elektronisches Teilnehmerskript mit Rechtsprechungs- und Gesetzesnachweisen rundet das Seminar ab. Insgesamt legen wir Wert auf eine möglichst tagesfrische Berichterstattung auf aktuellsten Praktikerniveau.

#### Programmablauf:

##### **Modul 1**

#### **Aktuelle Rechtsprobleme bei der Durchführung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich Modernisierungsmieterhöhung**

##### 1. Erhaltungsmaßnahmen

- Begriff und Abgrenzungsfragen
- Inhalt, Form und Frist der Ankündigungspflicht des Vermieters und ihre Ausnahmen
- Inhalt und Grenzen der Duldungspflicht des Mieters sowie die Folgen von Pflichtverletzungen
- Der Aufwendungsersatzanspruch des Mieters auch im Wege des Vorschusses, seine Gegenrechte und die bestehenden Anspruchskonkurrenzen
- Die Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen
- Prozessuale Fragestellungen, einschließlich Beweislastverteilung und einstweiligem Rechtsschutz

## 2. Modernisierungsmaßnahmen

- Begriff und Abgrenzung
- Die Ankündigungspflicht des Vermieters
- Interessenabwägung
- Inhalt der Duldungspflicht des Mieters
- Sonderkündigungsrecht

## 3. Die Modernisierungsmieterhöhung

- Verhältnis zur Duldungspflicht nach § 555d BGB
- Die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten
- Die Verteilung auf mehrere Wohnungen
- Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung
- Härteabwägung und ihre Ausnahmen
- Verhältnis zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

## **Modul 2**

### **Schnittstellen zwischen Mietrecht und WEG**

#### 1. Anspruch des Mieters auf Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz - § 554 BGB

- Wille des Gesetzgebers
- Anspruchsinhalt
  - Barrierereduzierung
  - E-Mobilität
  - Einbruchsschutz
  - Schnelles Internet
- Mitwirkungspflichten des Vermieters
- Kernstück: Interessenabwägung
- Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen
- Kautionsregelung
- Rechtsfolgen der unberechtigten Versagung der Erlaubnis durch den Vermieter
- Abdingbarkeit
- Geltung außerhalb der Wohnraummiete

#### 2. Duldungspflichten des Mieters gegenüber der Eigentümergemeinschaft - § 15 WEG

- Normzweck
- Betroffene Rechtsverhältnisse
- Anspruchsinhaber
- Anspruchsgegner
- Materielle Voraussetzungen des Duldungsanspruchs
- Rechtsfolgen des Duldungsanspruchs
- Prozessuale Durchsetzung
- Abwehrmöglichkeiten des Fremdnutzers, insbes. Härteeinwand des Mieters bei Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum
- Konkurrenz zu den Vermieteransprüchen
- Abdingbarkeit

#### 3. Harmonisierung“ des Betriebskosten-Umlageschlüssels nach § 556a Abs. 3 BGB

- Regelungszweck
- Tatbestand
  - Vermietung von Wohnungseigentum
  - Fehlen anderweitiger Parteivereinbarungen
- Rechtsfolge: Anpassung an die jeweilige Kostenverteilung der Wohnungseigentümer
- Schranke des billigen Ermessens
- Verhältnis zu Heizkostenverordnung
- Darstellung in der Betriebskostenabrechnung
- Auswirkungen auf bestehende Mietverträge
- Annex: Umlage erhöhter Betriebskosten aufgrund Unterlassung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen durch die WEG

**Referent:**

Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Kanzlei Hannemann, Eckl & Moersch Rechtsanwälte PartG mbB / Karlsruhe

**Gesamtleitung:**

Rechtsanwalt Dr. Hans Reinold Horst, geschäftsführender Vorstand und Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Niedersachsen e.V.

**Veranstalter:**

Landesverband

Haus & Grund Niedersachsen e.V.

Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen

☎ 0511/973297-33, Fax 0511/973297-32

[info@haus-und-grund-nds.de](mailto:info@haus-und-grund-nds.de), [www.haus-und-grund-nds.de](http://www.haus-und-grund-nds.de)

**Teilnehmerkreis:**

Mit unserem Online-Seminar möchten wir die praxisorientierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Unternehmen und Verbänden der Wohnungswirtschaft, Immobilienverwalterinnen und -verwalter von Miethäusern und Wohnungseigentum, insbesondere in Banken, Sparkassen und Realkreditinstituten, Makler, die Vorstände, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer sowie Rechtsberaterinnen und -berater von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereinen ansprechen. Themen und Ablauf dieser Veranstaltung sind speziell auf diesen Personenkreis und dessen Wünsche abgestimmt.

**Veranstaltungstermin:**

Dienstag, 14. Februar 2023, 09:00 Uhr bis 15:10 Uhr

**Veranstaltungsablauf/1-Tages-Online-Seminar:**

09:00 – 10:30 Modul 1 - Vortrag, Diskussions- u. Fragerunde

10:30 – 10:40 Pause

10:40 – 12:40 Modul 1 (Fortführung) - Vortrag, Diskussions- u. Fragerunde

12:40 – 13:40 Mittagspause

13:40 – 15:10 Modul 2 - Vortrag, Diskussions- u. Fragerunde

*Reine Weiterbildungszeit: 5 Zeitstunden*

**Technische Voraussetzungen:**

Das Online-Seminar wird über die Software edudip.next umgesetzt. Sie erhalten eine E-Mail mit einem individuellen Teilnahmelink, mit dem Sie sich dann unkompliziert zum Veranstaltungstermin einloggen können. Über die Website des Anbieters (<https://www.edudip.com>) können Sie auch schon vorab die Systemanforderungen überprüfen, um Verbindungsprobleme von vornherein auszuschließen.

Nach Anmeldung erhalten Sie eine Anmeldebestätigung und Ihre persönliche Einladungsmail mit Verlinkung direkt auf die Online-Seminarseite.

EduDip Technische Voraussetzungen FAQ:

<https://help.edudip.com/de/>

**Fortbildungsnachweis/Teilnahmebescheinigung:**

Zum Fortbildungsnachweis für Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Berater (§ 15 FAO) werden wir nach Anwesenheitskontrolle **Teilnahmebescheinigungen** ausreichen. Das Online-Seminar umfasst 5 Zeitstunden. Eine automatische Anerkennung durch die Rechtsanwaltskammern ist damit nicht verbunden. Vielmehr müssen die Teilnehmer die Teilnahmebestätigung mit Angabe der Stundenzahl sowie das Inhaltsverzeichnis des Seminars einreichen. Die Kammern entscheiden erst dann über die Anerkennung. Eine vorherige Zertifizierung ist für keinen Seminaranbieter möglich. Die Teilnahmebescheinigungen dienen auch als Weiterbildungsnachweis für Wohnimmobilienverwalter (§ 34 c Abs. 2 a GewO i.V.m. § 15 b MaBV, Anlage 1 zur MaBV).

Für die Teilnahmeberechtigung gilt die zeitliche Reihenfolge des Anmeldeeingangs und des Eingangs der Teilnehmergebühr. Erst mit dem Eingang der Teilnehmergebühr ist Ihre Anmeldung bei uns fest gebucht. Bei Anmeldung mit und ohne Bezahlung sowie Nichtteilnahme entsteht eine Bearbeitungsgebühr in Höhe einer halben Teilnehmergebühr. Der Rücktritt vom Vertrag ist bis zu fünf Werktagen vor der Veranstaltung möglich. In diesem Fall wird eine Bearbeitungsgebühr von 26 € fällig. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Rücktrittserklärung ist ihr Eingang beim Veranstalter.

**Teilnehmergebühr:**

Die Teilnehmergebühr beträgt

**180,00 Euro (inkl. 28,74 Euro MwSt.)**

- für Vorstände und Geschäftsführer der dem Landesverband Haus & Grund Niedersachsen angeschlossenen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine,
- für Mitglieder der dem Landesverband Haus & Grund Niedersachsen angeschlossenen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine bei nachgewiesener Mitgliedschaft,

**250,00 Euro (inkl. 39,92 Euro MwSt.)**

- für Nichtmitglieder

einschließlich elektronischer Seminarunterlagen. Die Seminarunterlagen können von Ihnen elektronisch eine Woche lang ab dem Seminartag abgerufen werden unter:

[www.haus-und-grund-niedersachsen.de/seminare/seminarunterlagen](http://www.haus-und-grund-niedersachsen.de/seminare/seminarunterlagen)

Das dazu notwendige Passwort erhalten Sie per E-Mail am letzten Donnerstag vor dem Seminartag. Um das Passwort an Sie versenden zu können, ist in jedem Falle die gut leserliche Angabe Ihrer E-Mail-Adresse im Anmeldeformular notwendig.

**Sammelanmeldung:**

Bei gleichzeitiger Sammelanmeldung von mindestens drei Teilnehmern aus demselben Unternehmen werden folgende Rabatte auf die Sammelrechnung geboten:

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 3 - 4 Teilnehmer - 10 % Ermäßigung</li><li>• 5 und mehr Teilnehmer - 15 % Ermäßigung.</li></ul> |
|---|

**Für die Anmeldung verwenden Sie bitte das Anmeldeformular.**

**Zahlungen:**

Die Zahlung erfolgt per Rechnung. Sie zahlen den Rechnungsbetrag nach Erhalt der Rechnung per Überweisung auf unser Bankkonto. Die Teilnahmegebühr ist mit Rechnungsstellung fällig.

**Anmeldeschluss: Donnerstag, 09.02.2023**

**Datenschutz**

Sie erhalten diese Einladung als Interessent bzw. Teilnehmer unserer langjährigen, regelmäßig stattfindenden Seminarveranstaltungen zum Miet- bzw. Wohnungseigentumsrecht. Wir würden uns freuen, Sie und Ihre Mitarbeiter auch weiterhin als Teilnehmer begrüßen zu können.

Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ist am 25. Mai 2018 europaweit in Kraft getreten. Sie erfordert von allen Unternehmen, Verbänden, Vereinen und Privatpersonen, die persönliche Daten Dritter verarbeiten, die Erfüllung umfassender Informations- und Dokumentationspflichten.

Hinsichtlich Ihrer gespeicherten Kontaktdaten verweisen wir auf unsere Datenschutzerklärung, abzurufen unter

<http://www.haus-und-grund-niedersachsen.de/datenschutz/datenschutz.htm> und auf Ihre dort aufgeführten Rechte.

**Sollten Sie keine weiteren Nachrichten von uns erhalten wollen, reicht eine kurze Nachricht, auch telefonisch, an die angegebenen Kontaktmöglichkeiten.**

Landesverband Haus & Grund Niedersachsen e.V., Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen  
☎ 0511/973297-33, Fax 0511/973297-32, Email: [info@haus-und-grund-nds.de](mailto:info@haus-und-grund-nds.de)

**Impressum / Verantwortlich für den Inhalt  
(Anbieterkennzeichnung § 5 Telemediengesetz (TMG) und  
Dienstleistungs-Informationsverordnung (DL-InfoV))**

Name und Geschäftssitz:

Haus & Grund Niedersachsen,  
Landesverband  
Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümer-Vereine e.V.

Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen  
Telefon: 0511/973297-0  
Telefax: 0511/973297-32  
E-Mail: [info@haus-und-grund-nds.de](mailto:info@haus-und-grund-nds.de)

gesetzlich vertreten durch:

Dr. Hans Reinold Horst  
(Vorstand im Sinne von § 26 BGB)  
Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen  
Telefon: 0511/973297-0  
Telefax: 0511/973297-32  
E-Mail: [horst@haus-und-grund-nds.de](mailto:horst@haus-und-grund-nds.de)

Rechtsform:

eingetragener Verein

Vereinsregister:

AG Hannover VR 2187

Umsatzsteueridentifikationsnummer:

keine

Verantwortlicher i.S.d. § 55 Abs. 2 RStV:

Dr. Hans Reinold Horst  
Haus & Grund Niedersachsen e.V.  
Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen  
Telefon: +49 - (0)511 - 97 32 97-0, Fax: +49 - (0)511 - 97 32 97-32 E-Mail: [info@haus-und-grund-nds.de](mailto:info@haus-und-grund-nds.de)