

Tagungsort

Mercure Hotel Kongress Chemnitz
Brückenstrasse 19 • 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 68 30



Organisation und zeitlicher Ablauf

01.11.2018

09.00 Uhr Begrüßungskaffee
10.00 Uhr Beginn der Tagung
17.00 Uhr Ende der Tagung

02.11.2018

08.30 Uhr Begrüßungskaffee
09.00 Uhr Beginn der Tagung
15.00 Uhr Ende der Tagung

Teilnahmegebühr

583,10 € inklusive 19% MwSt., entspricht 490,00 € netto.
Inklusive ausführlichem Arbeitsmaterial, gemeinsamen Mittagessen und Pausenversorgung.

Übernachtung

Übernachtungen sind im Seminarhotel möglich. Wir haben eine Anzahl von Zimmern für Sie vorreserviert.
Bitte buchen Sie selbst verbindlich unter Nutzung des Kennwortes „IGW-Institut“

Anmeldung

Bitte übersenden Sie Ihre geschätzte Anmeldung auf nebenstehendem Anmeldeformular oder formlos an uns.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Ihre Anmeldung:

Fax 0371 5353888 oder info@igw-institut.de

Firma: _____

Vorname, Name: 1. _____

2. _____

3. _____

Straße: _____

PLZ: _____

Ort: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-Mail: _____

**Ich nehme an der JahresabschlussTagung Mietrecht teil.
01. bis 02. November 2018
583,10 € inklusive 19% MwSt., entspricht 490,00 € netto.**

Datum: _____

Unterschrift: _____

Sie erhalten eine Bestätigung Ihrer Anmeldung. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie in unserem Internet-Auftritt www.igw-institut.de einsehen.

Veranstaltungsort:

Mercure Hotel Kongress Chemnitz
Brückenstrasse 19 • 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 68 30

Kontakt:

**IGW Institut für die Immobilien- Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft**
Bürohaus „Saxum“
Zschopauer Straße 216 • 09126 Chemnitz

Telefon 0371 5353800 • Fax 0371 5353888
info@igw-institut.de • www.igw-institut.de



JahresabschlussTagung Mietrecht

**Aktuelle Probleme aus der
Mietrechtspraxis 2018
mit Prof. Dr. Friedemann Stornel**



01.11 - 02.11.2018

www.igw-institut.de

Wie schon in den vergangenen Jahren ist auch für dieses Jahr festzuhalten, dass fernab von der mietenpolitischen Diskussion etwa um die Mietpreisbremse die für die Praxis wichtige mietrechtliche Entwicklung maßgeblich durch die Rechtsprechung vorangebracht wird. Einerseits wirken die „Leuchtturmentscheidungen“ des BGH fort und werden von den Instanzgerichten hinterfragt. Andererseits muss das breite Spektrum weiterer praxiswichtiger Fragen, das ebenfalls Gegenstand der Rechtsprechung ist, beachtet werden. Um rechtssicher die Fallstricke zu vermeiden, die durch die Gesetzeslage und die Rechtsprechung ausgelegt sind, sollen Fragen und Probleme zu folgenden Schwerpunkten erörtert werden:

1. Betriebskosten

- Welche Betriebskosten können in der Abrechnung zusammengefasst werden und welche nicht?
- Welche Anforderungen werden an die Kostenausweisung gestellt?
- Wann hat der Vermieter eine verspätete Abrechnung zu vertreten?
- Wie kann die Grundsteuer bei gemischt genutzten Grundstücken angesetzt werden?
- Welche Folgen hat die Verwendung eines unrichtigen Umlageschlüssels?
- Welche Instandsetzungskosten können als Betriebskosten angesetzt werden?
- Welche Miet- bzw. Leasingkosten sind umlagefähig?
- Was ist beim Ansatz von sog. komplexen Kosten zu beachten?
- Zweifelsfragen zur Wohnfläche als Umlagemaßstab.
- Wann kann der Umlagemaßstab vom Vermieter einseitig geändert werden?
- Wie werden Gesamtkosten im Streubesitz in der Abrechnung aufgeteilt und ausgewiesen?
- Wie ist abzurechnen, wenn der Mieter verschwunden, „abgetaucht“ ist?
- Die unternehmerische Eigenleistung - ein Zukunftsmodell?
- Belegeinsicht und Datenschutz
- Schadensersatz bei unrichtiger Abrechnung
- Korrektur von Betriebskostenabrechnungen - was ist zu beachten?

2. Konfliktlösungen bei Vertragsstörungen

- Wo liegen die Grenzen des Mietgebrauchs bei Lärm und Gerüchen (Kinderlärm und seine Grenzen)?
- Nachbarschaftsstreit: wann muss der Vermieter tätig werden?
- Nutzung von Gemeinschaftsfläche. Gestattung – Duldung - Widerruf. Gibt es ein Wohnheitsrecht zum Abstellen von Sachen auf Hausfluren, in Kellerabgängen? Welche Risiken trägt der Vermieter bei zwar angekündigter, aber eigenmächtiger Entfernung?
- Drittüberlassung der Wohnung: Untervermietung - „Familiennachzug“ - Überbelegung; Erlaubniswiderruf. Haftung des Mieters für Gäste und Besucher?
- Tierhaltung und Tierfütterung auf dem Mietgrundstück: was ist noch erlaubt?
- Nutzung von Balkon, Loggia oder Terrasse, ihre Grenzen und Nachbarnschutz: Rauchen – Grillen - Bepflanzen.
- Der Mieter als „Heimwerker“: Installationen und Einbauten des Mieters - Bohren und Dübeln: was darf er, was muss er bei Vertragsende beseitigen? Welche Auflagen sollte der Vermieter bei Erlaubniserteilung nicht vergessen?
- Von Messis, Sperrmüll und verkommenen Wohnungen: von der Wohnungsbesichtigung bis zur fristlosen Kündigung ist es oft ein weiter Weg. Wie verkürzt man ihn?
- Der unbeliebte Mieter: Querulanz, mangelnde Kooperation, Rufschädigung, Beleidigungen.
- Von der Abmahnung zur Kündigung: was ist zu beachten? Späteres Wohlverhalten, Wegfalls oder Verwirkung von Kündigungsgründen?

3. Schönheitsreparaturen ... und kein Ende

- Gibt es AGB-feste Renovierungsklauseln? Wie verhält es sich mit der „doppelten Freizeichnung“?
- Wie sind Abnutzungserscheinungen, die der Vermieter hinnehmen muss, von Schäden durch Verletzung von Obhutspflichten durch den Mieter abzugrenzen?
- Wann muss der Vermieter dem Mieter eine Frist zur Beseitigung von Schäden setzen?
- Wann kann der Vermieter trotz unwirksamer Renovierungsklausel eine Schlussrenovierung verlangen?
- Muss der Mieter, der die Wohnung in „bezugsfertigem Zustand“ zurück zu geben hat, noch renovieren?
- Welche Möglichkeiten bestehen, um die kurzen Verjährungsfristen für den Vermieter günstiger zu gestalten?

- Wie sind Vorabnahmen sinnvoll durchzuführen? - Welche Tücken sind mit dem Abnahmeprotokoll verbunden?

4. Vertragsbeendigung und Vertragsabwicklung

- Tücken bei der Kündigung wegen Zahlungsverzugs und Zahlungssäumigkeit
- Wann und wie lange kann eine Kündigung noch zurückgenommen werden?
- Wann kann der Vermieter selbst räumen und welche Risiken muss er beachten?
- Wer ist der richtige Räumungsschuldner?
- Welche Rückbaupflichten treffen den Mieter? Was darf zurückbleiben?
- Haken, Dübel Co.: was darf bleiben?
- Wann kann der Räumungsanspruch durch eine einstweilige Verfügung durchgesetzt werden?
- Wofür haftet der Vermieter selbst nach Vertragsbeendigung? Kann der Mieter die Nutzungsentschädigung mindern?
- Welche Verkehrssicherungs- und Versorgungspflicht treffen den Vermieter nach Vertragsbeendigung?
- Unbekannte Erben nach Mieters Tod: Nachlasspflegschaft zum Zweck der Abwicklung des Mietvertrages - aber wie?

5. Aktuelle Rechtsprechung

Die für die Praxis der Wohnungsbewirtschaftung wichtigsten gerichtlichen Entscheidungen des Jahres 2018 werden erörtert, soweit sie nicht schon in den vorangegangenen Abschnitten berücksichtigt worden sind, so etwa zu

- Duldungspflichten bei Modernisierungen, Mieterhöhung nach Modernisierung
- Verrechnung von Teilleistungen des Mieters auf Miete und Betriebskosten
- Mietsicherheit: Umfang der Zugriffsmöglichkeiten
- Gewährleistung bei Bau- und Straßenlärm
- Verkehrssicherungspflicht und Vermieterhaftung.

Aktualisierungen bleiben bis zum Seminarbeginn vorbehalten!