

RiAG Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus, Amtsgericht Dortmund

Aktuelles und Grundsätzliches zur Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau

06.10.2021: 13:00 bis ca. 18:30 Uhr, **Bescheinigung** nach § 15 FAO für FA Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Mieterhöhungen gehören wie Betriebskostenabrechnungen zu den mehr oder weniger jährlich wiederkehrenden Aufgaben im Vermietungsgeschäft. Neben der Kenntnis der aktuellen Gesetzesvorschriften ist die Kenntnis der aktuellen Rechtsprechung immer wichtiger. Gerade der Bundesgerichtshof hat in den letzten Jahren zahlreiche grundlegende Entscheidungen zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und zur Mieterhöhung nach Modernisierung veröffentlicht. Hinzu kommt auch noch die Instanzrechtsprechung, die es zu kennen gilt.

I. Die Mieterhöhung nach § 558 ff BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete

1. Formalien des Mieterhöhungsverlangens

- bei Personenmehrheiten
- durch Vertreter

2. Begründung des Mieterhöhungsverlangens

- Mietspiegel
- drei Vergleichswohnungen

3. Bedeutung fehlerhafter Zustimmungsverlangens

4. Die materiellen Voraussetzungen

- Die Jahressperfrist und die 15-Monatsfrist insbesondere bei früher preisgebundenem Wohnungsbau
- Die Kürzungsbeträge
- Die Kappungsgrenze
 - Bei Teilklausivmieten
 - Nach vereinbarter Modernisierungserhöhung
- Die ortsübliche Vergleichsmiete
 - Der Begriff
 - Die 5 Wohnwertmerkmale
 - Bandbreite/Spanne
 - Der Betrachtungszeitraum
 - Das Mischungsverhältnis

5. Das Klageverfahren

- Die Beweisaufnahme
 - Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete mittels Indizien
 - Der qualifizierte Mietspiegel nach der Reform
 - Voraussetzungen
 - Die verschiedenen Vermutungswirkungen
 - Der qualifizierte Mietspiegel nach der Reform
 - Voraussetzungen
 - Die verschiedenen Vermutungswirkungen
 - Die Überprüfung von Sachverständigen-gutachten

II. Die Mieterhöhung nach § 559 BGB nach Modernisierung

1. Der Begriff der Modernisierung

2. Formalien des Mieterhöhungsverfahrens (Begründung/Erläuterung)

- Wärmebedarfsberechnung
- Umfang der Erläuterungen

3. Die anrechenbaren Kosten

- Einzelne Positionen
- Die „fiktiven Erhaltungskosten“
- Rückforderungen wegen früherer fehlerhafter Erhöhungen

4. Der Umlageschlüssel

5. Der Zeitpunkt der Erhöhungserklärung und Wirkungszeitpunkt

6. Die Kombination verschiedener Mieterhöhungsmöglichkeiten

7. Das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB

III. Die Beschränkung der Wiedervermietungsmiete nach §§ 556d ff BGB

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

- Weiterer aufsichtführender Richter am Amtsgericht Dortmund
- bis 1986 als Rechtsanwalt tätig, seit 1986 im richterlichen Dienst, seit 1988 am AG Dortmund in Zivil- und WEG-Sachen
- (Mit-) Autor zahlreicher juristischer Fachbücher zum Mietrecht
- Mitherausgeber von „Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM)“ und Herausgeber und Mitautor des mietrechtlichen Großkommentars Schmidt-Futterer; Autor des Beck'schen Kurzkommentars „Miete“ und des Miethöhehandbuchs.
- Mitbegründer und Ehrenvorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages e.V.
- Dozent an der Deutschen Richterakademie und bei Seminaren für die Anwaltschaft und die Wohnungswirtschaft
- Honorarprofessor an der Universität Bielefeld

Teilnahmegebühr Intensiv-Seminar (5 Fortbildungsstunden):

DAV-Mitglieder: € 200,00 zzgl. MwSt (= € 238,00), Nichtmitglieder: € 250,00 zzgl. MwSt (= € 297,50)

Hinweise siehe nächste Seite →

**Veranstalter:**

MAV GmbH, Garmischer Str. 8/4. OG
80339 München

Live-Online-Seminare

Technische Voraussetzungen

Sie benötigen

- PC oder Laptop (Win 10 / macOS) mit Lautsprecherfunktion
- stabile Internetverbindung (empfohlen mind. 6.000 DSL)
- aktueller Browser, der HTML5 (Web-RTC) unterstützt, wie Mozilla Firefox, Google Chrome, Microsoft Edge oder Safari auf Ihrem lokalen Gerät (nicht über VPN oder Datev)

Als Teilnehmer benötigen Sie keine zusätzliche Software auf Ihrem Computer, sondern lediglich einen der o.g. Browser. Die Einwahl über ein mobiles Gerät (Tablet, Smartphone) empfehlen wir nicht, da der Bildschirm in der Regel nicht groß genug für die Darstellung aller Inhalte ist und Ihnen damit möglicherweise keine Chatfunktion zur Verfügung steht, mit der Sie aktiv mitarbeiten können.

Die Interaktion mit dem Referenten und der Teilnehmer untereinander ist durch die Chatfunktion möglich. Auf Wunsch ist auch die Zuschaltung mit Mikrofon und/oder Kamera möglich.

Ihre Anwesenheit wird während des Seminars per Chat abgefragt. Zusätzlich wird Ihre Anwesenheitsdauer aufgezeichnet und für die Erstellung der Teilnahmebestätigung ausgewertet.

Ablauf

Nach Ihrer Anmeldung bei uns erhalten Sie am Tag vor der Veranstaltung eine Einladungs-E-Mail. Mit dem im E-Mail enthaltenen Link „**Jetzt für das Webinar anmelden**“ registrieren Sie sich bitte zeitnah für die Teilnahme an der Veranstaltung durch Eingabe des Vor- und Zunamens.

Anschließend erhalten Sie eine weitere Anmeldebestätigung-E-Mail mit dem für Sie persönlich bestimmten Zugangs-Link. Dieser ermöglicht Ihnen den Zutritt zum Online-Seminar und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Sobald Sie den Seminarraum mit zugesandtem Link betreten, erfolgt ein Systemcheck, der Ihnen mitteilt, ob die technischen Voraussetzungen zur Teilnahme erfüllt sind. Dies können Sie sofort nach Erhalt des Zugangs durchführen. Bitte planen Sie hierfür ein paar Minuten Zeit ein.

Bitte prüfen Sie die Voraussetzungen und den Zugang rechtzeitig vor dem Seminar.

Teilnahmegebühr

Live-Online Intensiv-Seminar (5 Stunden):

für DAV-Mitglieder: € **200,00** zzgl. MwSt (= € 238,00)

für Nichtmitglieder: € **250,00** zzgl. MwSt (= € 297,50)

In der Gebühr eingeschlossen: Seminarunterlagen
(Format: pdf, Zustellung: per E-Mail)

Anmeldung

per E-Mail info@mav-service.de oder Fax 089 55263398 (MAV GmbH)

BAV HP

MAVGmbH
Garmischer Str. 8 / 4. OG
80339 München

Beruf/Titel

Name/Vorname

Kanzlei/Firma

Straße

PLZ/Ort

Telefon

Fax

E-Mail

Ich bin Mitglied des DAV ja nein

Mitglieds-Nr. (wenn bekannt)

Rechnung an mich die Kanzlei

MAV-Seminarvorschau bitte digital gedruckt

Ich melde mich unter Anerkennung Ihrer Teilnahmebedingungen (→ siehe oben) an für das Seminar

<input type="checkbox"/>	Börstinghaus, Aktuelles und Grundsätzliches zur Mieterhöhung im preisfreien WB	06.10.21	13:00 Uhr	€ 238,00 (€ 297,50)*
--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	----------	-----------	-----------------------------

*) Preise inkl. MwSt. **für DAV-Mitglieder** (für Nichtmitglieder)

MAV GmbH, ein Unternehmen des Münchener Anwaltvereins

Sitz: München, Gerichtsstand: München, Amtsgericht München, HRB 152 648, Geschäftsführerin: Angela Baral

**Veranstalter:**

MAV GmbH, Garmischer Str. 8/4. OG
80339 München

Veranstaltungsort

MAV GmbH, Garmischer Str. 8/4. OG, 80339 München, Seminarraum
(Direkt am Sheraton München Westpark Hotel, der Eingang zur Hausnummer 8 befindet sich links vom Eingang des Hotels)

Anfahrt

MVV vom Hauptbahnhof (nur 3 Stationen)

– **U4/U5 Richtung Westendstr./Laimer Platz**
bis Haltestelle Heimeranplatz Ö verlassen Sie die Station entgegen der Fahrtrichtung. Benutzen Sie den Aufgang Garmischer Straße/Ridlerstraße.

– **S-Bahn: S7, S20, S27 bis Heimeranplatz**

→ Ausgang Garmischer Straße

– **Bus: 62/63 bis Haltestelle Heimeranplatz**

PKW

– **Navigationsadresse:** Ridlerstraße 51, 80339 München

– **Von der A96 Lindau kommend:**

Halten Sie sich am Autobahnende in Richtung „Stadtmitte“ bzw. „Mittlerer Ring Nord“. Folgen Sie dem Mittleren Ring und fahren Sie „Hansastraße/Tübinger Straße“ ab. Halten sich dann auf der rechten Spur. An der zweiten Kreuzung biegen Sie links ab auf die Ridlerstraße.

– **Von der A8 Stuttgart kommend:**

Halten Sie sich am Autobahnende in Richtung „Stadtmitte“ bzw. „Mittlerer Ring“. Folgen Sie der Verdistrasse, später Notburgastraße und biegen in Richtung „Mittlerer Ring“, nach links auf den Wintrich-Ring ein. Am Olympiapark fahren Sie auf den Mittleren Ring in Richtung Autobahn A95 Garmisch und fahren die Ausfahrt „Tübinger Straße“ ab. Nach der Ausfahrt aus dem Tunnel biegen Sie zweimal nach links ab und halten sich dann auf der rechten Spur. An der zweiten Kreuzung biegen Sie links ab auf die Ridlerstraße.

– **Von der A95 Garmisch bzw. A8 Salzburg kommend:**

Halten Sie sich am Autobahnende in Richtung „Mittlerer Ring West“. Folgen Sie dem Mittleren Ring und fahren nach dem Luise-Kiesselbach-Platz und der Abfahrt Autobahn A96 Lindau Richtung „Hansastraße, Tübinger Straße“ ab. Halten sich dann auf der rechten Spur. An der zweiten Kreuzung biegen Sie links ab auf die Ridlerstraße.

– **Von der A9 Nürnberg bzw. A92 Flughafen kommend:**

Fahren Sie an der Ausfahrt 76 „München Schwabing“ in Richtung „Mittlerer Ring West“ ab. Folgen Sie dem Mittleren Ring am Olympiagelände vorbei in Richtung Autobahn A96 Lindau. Im Trappentretunnel nehmen Sie die Ausfahrt „Tübinger Straße“ und biegen danach zweimal nach links ab und halten sich dann auf der rechten Spur. An der zweiten Kreuzung biegen Sie links ab auf die Ridlerstraße.

MAV GmbH, ein Unternehmen des Münchener Anwaltsvereins

Sitz: München, Gerichtsstand: München, Amtsgericht München, HRB 152 648, Geschäftsführerin: Angela Baral

– **Von der Neuen Messe München bzw. A94 Passau kommend:**

Halten Sie sich am Autobahnende in Richtung A95 Garmisch. Folgen Sie dem Mittleren Ring und fahren Sie nach dem Luise-Kiesselbach-Platz und der Abfahrt Autobahn A96 Lindau Richtung „Hansastraße, Tübinger Straße“ ab. Halten sich dann auf der rechten Spur. An der zweiten Kreuzung biegen Sie links ab auf die Ridlerstraße.

Parken

– **Parkplätze:** Gebührenpflichtige Parkplätze sind in der Tiefgarage des Sheraton München Westpark Hotel (Einfahrt Ridlerstr. 51) sowie in der Parklizenzzone an der Ridlerstraße vorhanden. ÖPNV-Nutzer können kostengünstig auch in der P + R Tiefgarage Heimeranplatz in der Garmischer Str. 19 (ca. 7 Min. Fußweg) parken.

Teilnahmebedingungen

Anmeldungen werden mit Eingang der schriftlichen Anmeldung verbindlich. Die Plätze bei allen Seminaren sind begrenzt. Es gilt die Reihenfolge der Anmeldungen. Die Übertragung der Teilnahmeberechtigung ist möglich, sofern uns Name, E-Mailadresse und Anschrift des Ersatzteilnehmers umgehend mitgeteilt werden. Macht der Anmelder von seinem Übertragungsrecht keinen Gebrauch, ist die Teilnahmegebühr auch dann zu zahlen, wenn der Anmelder seine Anmeldung zurückzieht oder am Seminar nicht teilnimmt. Das Online-Seminar mit Live-Teilnahmemöglichkeit steht den registrierten Teilnehmern ab dem genannten Veranstaltungsbeginn zur Verfügung. Die Schaffung der erforderlichen technischen Voraussetzungen zur Nutzung des Angebotes – insbesondere stabile Verbindung zum Internet, Verwendung eines aktuellen Internetbrowsers sowie ein funktionsfähiger Lautsprecher – obliegt den Teilnehmern.

Bei Absagen länger als zwei Wochen vor Veranstaltungsbeginn wird dem Anmelder lediglich eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 25,00 zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.

Änderungen: Wird das Seminar kurzfristig abgesagt oder verschoben, sind Ansprüche daraus ausgeschlossen.

Bezahlung: Nach dem Seminar erhalten Sie von uns eine Rechnung. Bitte bezahlen Sie erst nach Erhalt der Rechnung.

Bescheinigung: Die Teilnehmer erhalten für Seminare mit ausgewiesenen Fachanwaltsstunden für Ihre vollständige, mit Ihrer Unterschrift (bei Live-Online-Seminaren zusätzlich in der Chatfunktion abgefragten) bestätigten Teilnahme eine Bescheinigung zur Vorlage gemäß § 15 FAO. Bei Live-Online-Seminaren ist die Interaktion der/des Referierenden mit den Teilnehmenden sowie der Teilnehmenden untereinander während der Dauer der Veranstaltung sichergestellt. Der Nachweis der durchgängigen Teilnahme nach § 15 Abs. 2 FAO wird erbracht. Die abschließende Entscheidung über die Anerkennung ist der zuständigen Anwaltskammer vorbehalten.

Fragen, Wünsche

MAV GmbH

Telefon 089 55263237, info@mav-service.de