

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus, Richter a.D. am Amtsgericht Dortmund

Die Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau Aktuelles und Grundsätzliches aus der Praxis für die Praxis

04.10.2022: 10:00 bis ca. 15:30 Uhr, **Bescheinigung** nach § 15 FAO für FA Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Mieterhöhungen gehören wie Betriebskostenabrechnungen zu den mehr oder weniger jährlich wiederkehrenden Aufgaben im Vermietungsgeschäft. Zum 1.7.2022 hat der Gesetzgeber durch das Mietspiegelreformgesetz wichtige Vorschriften des Miethöherechts geändert und durch eine Mietspiegelverordnung die Anforderungen an Mietspiegel und ihre Verwendung präzisiert. Die Gemeinden werden erstmals verpflichtet, Mietspiegel aufzustellen. Die neue Mietspiegelverordnung macht genaue Vorgaben, wie dies zu geschehen hat. Nur wenn diese Vorgaben eingehalten werden, wird in gerichtlichen Verfahren die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Werten des Mietspiegels entnommen. Bedeutung hat dies nicht nur für Bestandsmietenerhöhungen, sondern auch für die Anwendung der Mietpreisbremse. Darüber hinaus bietet die Verordnung aber auch weiterhin – insbesondere für kleiner Gemeinden, die Möglichkeit an, Mietspiegel auf einfache Art und Weise ohne weiterreichende Rechtsfolgen zu erstellen.

Neben der Kenntnis dieser aktuellen Gesetzesvorschriften ist auch die Kenntnis der aktuellen Rechtsprechung immer wichtiger. Gerade der BGH 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.

Das Seminar will ausgehend von den Grundlagen des preisfreien Mietpreisrechts die anspruchsvollen Verfahren darstellen.

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 Zustimmungserfordernisse
4. Die materiellen Voraussetzungen
 - Die Jahressperrfrist und die 15-Monatsfrist insbesondere bei früher preisgebundenem Wohnungsbau

- Die Kürzungsbeträge
- Die Kappungsgrenze
 - Bei Teilinklusivmieten
 - 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: Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze der Mietspiegelerstellung - Die MietspiegelVO - Die Anerkennung durch Behörden und Interessenverbände
 - 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 a.D.
- bis 1986 als Rechtsanwalt tätig, bis Mitte 2022 als Richter am AG Dortmund als Dezernent einer Zivilabteilung und bis September 2021 auch einer Wohnungseigentumsabteilung tätig
- (Mit-) Autor zahlreicher juristischer Fachbücher zum Mietrecht
- Mitherausgeber der mietrechtlichen Fachzeitschrift Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (NZM) und Herausgeber und Mitautor des mietrechtlichen Großkommentars Schmid-Futterer; Autor des Beck'schen Kurzkomentars „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
- Träger des Bundesverdienstkreuz am Bande

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-Teilnahme

Wir verwenden die Webinar-Software edudip next, die technisch stabil, webbasiert und ohne vorherige Installation einsatzbereit ist. Sie wird in Deutschland entwickelt und betreut. Daten und Software werden in europäischen Rechenzentren gehostet und unterliegen somit dem europäischen Datenschutz. Zur Sicherung der (Tele-)Kommunikationsverbindungen verwendet edudip modernste Technik und Standards.

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

Ihre Anwesenheitsdauer wird von der Webinar-Plattform automatisch dokumentiert. Zusätzlich werden Sie im Chat mehrfach um aktive Rückmeldung gebeten um Ihre durchgängige Anwesenheit zu bestätigen. Beide Informationen werden zur Erstellung der Teilnahmebestätigung ausgewertet.

Ablauf

Nach Ihrer Anmeldung bei uns erhalten Sie am Tag vor der Veranstaltung eine Einladungs-E-Mail aus der Webinar-Software. Mit dem

darin enthaltenen Link „Jetzt für das Webinar anmelden“ registrieren Sie sich bitte durch Eingabe Ihres Vor- und Zunamens auf der Plattform. Anschließend erhalten Sie eine Bestätigungs-E-Mail mit dem für Sie persönlich bestimmten Zugangs-Link, der von Beginn bis zum Ende der Veranstaltung funktioniert. Sie können ihn beliebig oft öffnen und schließen, nur nicht auf mehreren Geräten gleichzeitig.

Technische Voraussetzungen

Sie benötigen

- PC oder Laptop mit Lautsprecherfunktion oder Headset
- 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)

Wichtiger Hinweis:

VPN-Verbindungen und firmeneigene Netzwerkeinstellungen können die Übertragung blockieren. Bei Schwierigkeiten trennen Sie bitte die VPN-Verbindung oder/und wählen Sie ein freies Netzwerk.

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.

Anmeldung

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

MAV GmbH
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-Seminarschau bitte digital gedruckt

Ich melde mich unter Anerkennung Ihrer Teilnahmebedingungen (→ Seite 2) an für das Seminar

<input type="checkbox"/> P <input type="checkbox"/> O	Börstinghaus, Die Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau	04.10.22	10:00 Uhr	€ 238,00 (€ 297,50)*
---	---	----------	-----------	----------------------

Bitte wählen Sie Ihre bevorzugte Teilnahmeform (P = präsent/O = online).

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

MAV GmbH, ein Unternehmen des Münchener Anwaltvereins e.V.

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 Westpark Center, vorm. Westpark Sheraton Hotel, der Eingang zur Hausnummer 8 befindet sich ganz links.)

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 e.V.

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 „Bavaria Garagen“ (Einfahrt Ridlerstr. 51, Parkplätze mit einem Bettensymbol dürfen benutzt werden) sowie in der Parklizzone an der Ridlerstraße vorhanden. ÖPNV-Nutzer können kostengünstig auch in der P + R Tiefgarage Heimeranplatz in der Garmischer Str. 19 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