



Oldenburger Anwalts-
und Notarverein e.V.

EINLADUNG
zur Fortbildungsveranstaltung
am Dienstag, den 22. März 2022
Online-Seminar

Oldenburg, den 28.02.2022

Thema: **Mietminderung – Die große Versuchung**

- Themenübersicht siehe Anlage -

Referent: **Andreas Reschke, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Dresden**

Zeit: **22. März 2022 --- 13.00 Uhr bis 15.45 Uhr (Fortbildungszeit 2,5 Std.)**

Tagungsort: **Online (Die Zugangsdaten werden am Vortag des Seminars (nachmittags) per E-Mail übersandt)**

Teilnahmeberechtigt sind alle Interessenten außer Anwälte/innen, die kein Mitglied in einem dem DAV angeschlossenen Anwaltsverein sind!

Teilnehmerbeitrag: **50,00 EUR für alle DAV-Mitglieder sowie weitere Interessenten
25,00 EUR für alle DAV-Mitglieder bis 2 Jahre nach Erstzulassung
und Referendare**

Diese Fortbildung ist nach § 15 FAO für Miet- und Wohnungseigentumsrecht geeignet. Die RAK Oldenburg sieht sich aufgrund vielfältiger Anfragen anderer Anbieter und mangels einer entsprechenden Rechtsgrundlage nicht mehr in der Lage, die Seminare, soweit sie sich an Fachanwälte richten, im Voraus als Fortbildungsnachweis gem. § 15 FAO anzuerkennen. Die Seminare für Fachanwälte entsprechen jedoch auch weiterhin den Vorgaben der FAO, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Seminare als Nachweis gem. § 15 FAO auch künftig anerkannt werden. Online-Seminare werden wie Präsenzveranstaltungen anerkannt (§ 15 Abs. 2 FAO).

Für die Anmeldung darf ich höflich darum bitten, das beigefügte Anmeldeformular zu verwenden und dieses unter gleichzeitiger Anweisung des Teilnehmerbeitrages an die Geschäftsstelle zurückzusenden (Fax 04 41/2 58 43). Sie können sich auch unter der u. g. E-Mail-Adresse anmelden.

Wir bitten um Anmeldung bis zum **18.03.2022**. Eine Anmeldebestätigung erhalten Sie nicht. Kann die Anmeldung nicht mehr angenommen werden, erhalten Sie automatisch Nachricht.

Bitte beachten: Eine Stornierung ist jederzeit, spätestens aber bis 24 Stunden vor Seminarbeginn, möglich. Die Stornoerklärung bedarf der Textform. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass wir keine telefonischen Stornierungen entgegennehmen: ein Fax oder eine E-Mail genügt.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Maike Chandra, Vorsitzende

Themenübersicht Seminar 22. März 2022

Mietminderung – Die große Versuchung

Das Seminar wendet sich maßgeblich an Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, die mit der Beratung von Hausverwaltern oder von Mietern befasst sind.

Bei der Mandatsbearbeitung geht es darum, maßgeblich die Rechte der Auftraggeber zu wahren.

Ist man schwerpunktmäßig für Mieter tätig, hat man dafür zu sorgen, dass die Rechte der Mieter in Bezug auf einen adäquaten Zustand der Mietsache realisiert werden. Treten Mängel auf, muss der Anwalt den Mieter darüber beraten, wie er seine Mängelrechte wahrnehmen und durchsetzen kann.

Neben der ordnungsgemäßen Geltendmachung gehört dazu auch eine Strategie zur Abstellung der Mängel. Auch Themen wie eine angemessene Mietminderung für die Dauer des Bestehens des Mangels gehören zur Beratung dazu.

Die Anwältin und der Anwalt haben bei der Beratung stets das Interesse des Mieters im Auge zu behalten; vor allem darf die Beratung nicht dazu führen, dass der Bestand des Mietverhältnisses gefährdet wird.

Als Fachanwalt weiß man, dass der BGH in den letzten Jahren etliche Entscheidungen getroffen hat, bei die Rechte der Mieter deutlich relativiert wurden. Das betrifft neben der Durchsetzung der Minderung insbesondere auch die Höhe der Mietminderung. Das betrifft daneben auch die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten. Das betrifft aber auch weitergehende Möglichkeiten des Mieters wie etwa die Klage auf Mangelbeseitigung.

Für die Anwältin oder den Anwalt, die die Vermieterseite vertritt, ist es ebenfalls erforderlich, sich mit der Thematik auseinanderzusetzen.

Man muss wissen, in welchem Rahmen eine Minderung möglicherweise berechtigt ist. Man muss wissen, wie mit dem Vorliegen von Mängeln umzugehen ist. Man muss wissen, wie auf eine Mängelrüge zu reagieren ist.

Man muss sich also als Anwältin oder Anwalt umfassend damit auseinandersetzen, wie er entsprechende Forderungen des Mieters auf Minderung, Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts, auf Mangelbeseitigung usw. abgewehrt werden können. Dabei darf das Interesse des Mandanten, also hier des Vermieters, nicht außer Acht lassen. Der Vermieter hat ein maßgebliches Interesse daran, dass die Mietsache erhalten bleibt.

Die unreflektierte Abwehr von Mangelrechten kann dazu führen, dass ein tatsächlich vorhandener Schaden sich in der Immobilie fortentwickelt.

So muss man als Vermieteranwältin/Vermieteranwalt sorgfältig unterscheiden, ob die Forderungen des Mieters berechtigt sind oder ob der Mieter einfach nur nach dem Prinzip: „Geiz ist geil“ versucht, seine Miete zu ermäßigen.

Um die Teilnehmerin/den Teilnehmer mit der Materie vertraut zu machen, beginnt das Seminar zunächst einmal mit einer Darstellung dessen, was „Miete“ unter systematischen Gesichtspunkten überhaupt bedeutet. Es wird ein kurzer Überblick über die Grundzüge des Mietvertrages gegeben.

Im zweiten Abschnitt des Vortrags wird darüber berichtet, welche Rechte Mieter im Falle eines Mangels geltend machen können; es wird auch dargestellt, welche Rechte Mieter regelmäßig reklamieren, ohne dass sie dazu berechtigt wären.

Im zweiten Abschnitt geht es also um Mängelrechte, Unterlassungsansprüche, die Minderungshöhe usw.

Im letzten Teil des Vortrags geht es dann darum, wie der Vermieteranwalt die Ansprüche seines Mandanten in angemessener Weise durchsetzt. Es geht darum, zunächst einmal außergerichtlich auf Mängelrügen oder Ähnliches zu reagieren. Im Weiteren geht es darum, wie ein Mangelprozess geführt wird. Es geht in diesem Zusammenhang darum, wie Mängelrechte abgewehrt werden und damit die berechtigten Mietforderungen des Vermieters durchgesetzt werden können. Es geht dabei bis zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages.

Mit dem Online-Seminar soll der Anwältin/dem Anwalt, die im Schwerpunkt Wohnungsmietrecht „unterwegs“ sind, die Gelegenheit gegeben werden, für ihren Auftraggeber das Bestmögliche herauszuholen.

Sowohl dem Mieteranwalt, als auch dem Vermieteranwalt soll dabei eine Handhabe geboten werden.

Im Ergebnis wird dargestellt, dass eine ausgewogene Lösung, die die Interessen beider Parteien berücksichtigt, der beste Weg zur Vermeidung von Streitigkeiten und zur Problemlösung ist.

Informationen und Voraussetzungen zu unseren Online-Seminaren

Sehr geehrte Seminarteilnehmer/-innen,

zur Teilnahme an einem Online-Seminar des Oldenburger Anwalts- und Notarvereins benötigen Sie eine stabile Internetverbindung sowie ein angeschlossenes Endgerät (PC, Laptop, Tablet, Smartphone). Sie benötigen ein Endgerät mit einem Lautsprecher, damit Sie dem gesprochenen Wort der Referentin bzw. des Referenten folgen können. Sie benötigen jedoch KEINE Kamera und nur ein Mikrofon, wenn Sie mündlich eine Frage stellen möchten. Ansonsten können Sie Ihre Fragen im Chatroom schriftlich stellen.

Sie brauchen für die Teilnahme keine Software zu installieren, da die Online-Lösung browserbasiert und ohne vorherige Installation sofort einsatzbereit ist (GoToWebinar/GoToMeeting). **Bitte aktualisieren Sie Ihren Browser stets auf die neueste Version, um einen reibungslosen Ablauf zu sichern.** Empfohlene Browser: Microsoft Edge, InternetExplorer, Google Chrome, Safari und laut Hersteller auch Firefox in der neuesten Version.

Einen Tag vor Seminarbeginn werden Sie eine E-Mail mit einem Link erhalten. Über diesen Link können Sie den Seminarraum unkompliziert betreten. Wenn das Seminar an einem Montag stattfindet, erhalten Sie den Link bereits am Freitag.

Teilnahmebescheinigung: Die Online-Seminar-Software zeichnet auf, von wann bis wann Sie während des Online-Seminars eingeloggt waren (nur bei GoToWebinar). Zur Ausstellung einer Teilnahmebescheinigung (insbesondere nach FAO) ist es jedoch unerlässlich, dass Sie die Anwesenheitsabfragen, die während des Online-Seminars mehrfach gestellt werden, beantworten. **Erhalten wir keine Antwort, können wir Ihnen keine Teilnahmebescheinigung ausstellen.** Sollten Sie Probleme mit dem Anklicken haben, können Sie unseren Moderator über die Chatfunktion darauf hinweisen, dies gilt dann auch als Anwesenheitsnachweis.