

Anmeldung

Bitte diese Seite ausfüllen und per Fax an: (02 34) 70 35 07

Sie können uns den Fax-Coupon auch per Post zusenden.

Ich melde meine Teilnahme zu folgender Veranstaltung hiermit verbindlich an:

1. Jahresarbeitstagung Miet- und Wohnungseigentumsrecht

24. – 25.11.2006

- mit „Get-together“-Abend am 23.11.2006, (Selbstzahler)
- mit Abendessen am 24.11.2006
(zzgl. 21,- € zzgl. geltenden gesetzlichen MwSt., Getränke Selbstzahler)
- ohne Abendessen

Bochum, Gastronomie im Stadtpark

Tagungs-Nr.: 172 002

Der Kostenbeitrag wird vor Beginn der Tagung auf das Konto des Instituts bei der **Dresdner Bank AG**, Filiale Bochum, **Konto-Nr. 802 950 700 (BLZ 430 800 83)** mit dem Hinweis „**Tagungs-Nr. 172 002**“ und dem Teilnehmernamen überwiesen.

Firma/Kanzlei

Name, Vorname

Beruf RA Notar Steuerberater

Fachanwalt für

Anschrift

PLZ, Ort

Unterschrift

Arbeitsprogramm

10.30 Uhr **Pause**

10.45 Uhr **Das Vorsorgepaket**

Schönheitsreparaturen

Die Renovierung ist ein wirtschaftlich bedeutsamer Aspekt bei der Vermietung. Insoweit gleichen sich die Maßstäbe für die Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter durch formularmäßige Regelungen im Gewerberaum immer mehr denjenigen im Wohnraummietrecht an.

1. Maßstäbe der Inhaltskontrolle bei Renovierungsklausel

Dieser Beitrag soll zunächst die maßgeblichen Kriterien, an denen die Wirksamkeit von Renovierungsklauseln in den relevanten Phasen aufzeigen, um sowohl dem Berater, der bei der Schaffung von Renovierungsklauseln mitwirkt, als auch dem mit der Prüfung einer Klausel beschäftigten Rechtsanwalt im Erkennen der relevanten Umstände zu schulen.

Referent: Ralf Specht, Rechtsanwalt, Nürnberg

2. Vermieterstrategien zur Vermeidung des Summierungeffektes und Möglichkeiten zum Ausgleich wirtschaftlicher Verluste

Die Zielvorstellungen der Inhaltskontrolle lassen sich oftmals nicht mit den praktischen Bedürfnissen der Praxis in Einklang bringen. Immerhin wird es oftmals von beiden Parteien des Mietvertrages als „vernünftiger“ angesehen, den Mieter die Anfangsrenovierung durchführen zu lassen oder ihm eine tapezierfähige Wohnung zu überlassen, was sich bei der Inhaltskontrolle der Klausel zur laufenden Renovierung oder der Endrenovierung nachteilig auswirken kann. Diese werden nämlich nur in den seltensten Fällen individualvertraglich vereinbart. Durch Entwicklung von Thesen soll hier eine breite Abschlussdiskussion vorbereitet werden.

Referent: Dr. Michael Schultz, Rechtsanwalt, Berlin

Leitung: Dr. Klaus Lützenkirchen, Rechtsanwalt, Köln

Rahmenprogramm

Donnerstag, 23. 11. 2006

„Get-together“-Abend

in der „Gastronomie im Stadtpark“, Bochum (Selbstzahler)

Freitag, 24. 11. 2006

Gemeinsames Abendessen

im Restaurant „Zum Tierpark“, Bochum (zzgl. 21,- € zzgl. geltenden gesetzlichen MwSt., Getränke Selbstzahler)

Organisatorische Hinweise

Anmeldung: per Telefax mit dem umseitigen Anmeldeformular oder mit 5 % Rabatt online unter www.anwaltsinstitut.de

Kostenbeitrag: Rechtsanwältin Ermäßigt*
395,- € 345,- €

*Rechtsanwältin mit weniger als 2 Jahren Zulassung (Kopie der Zulassung bitte beifügen), sowie Teilnehmer des DAI-Fachlehrgangs Miet- und Wohnungseigentumsrecht

einschließlich Arbeitsunterlage, Mittagsimbiss und Pausengetränke

Am 24.11.06 findet ein gemeinsames Abendessen im Restaurant „Zum Tierpark“, Klinikstraße 51, 44791 Bochum statt.

(zzgl. 21,- € zzgl. geltenden gesetzlichen MwSt., Getränke Selbstzahler)

Der Kostenbeitrag ist vor Beginn der Tagung auf das Konto des Instituts bei der **Dresdner Bank AG**, Filiale Bochum, **Konto-Nr. 802 950 700 (BLZ 430 800 83)** mit dem Hinweis „**Tagungs-Nr. 172 002**“ und **Name des Teilnehmers** zu überweisen.

Unplanmäßige Änderungen und die Absage von Veranstaltungen (z. B. wegen Ausfall des Referenten oder zu geringer Teilnehmerzahl) behalten wir uns vor. Wir bitten Sie insoweit um Ihr Verständnis. Selbstverständlich werden wir Sie über notwendige Änderungen unverzüglich informieren. Muss ausnahmsweise eine Veranstaltung abgesagt oder verschoben werden, erstatten wir Ihnen umgehend die bezahlte Teilnahmegebühr. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen, außer in Fällen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens der gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder sonstigen Erfüllungsgehilfen des DAI. Darüber hinaus behält sich das DAI unwesentliche Änderungen im Veranstaltungsprogramm vor.

Schriftliche Um- und Abmeldungen sind bis zehn Tage vor Tagungsbeginn mit einer Bearbeitungsgebühr von 15,- € möglich. Danach ist der volle Kostenbeitrag zu entrichten.

Anfragen: **Deutsches Anwaltsinstitut e. V.**
Fachinstitut für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Universitätsstraße 140 · 44799 Bochum
Tel. (02 34) 9 70 64 - 0 · Fax (02 34) 70 35 07
mietrecht@anwaltsinstitut.de

Tagungsort: **Gastronomie am Stadtpark**
Klinikstraße 41-45 · 44791 Bochum
Tel. (02 34) 50 70 90 · Fax (02 34) 50 70 999

Übernachtungsmöglichkeit:
Courtyard by Marriott Hotel Am Stadtpark
Klinikstraße 41-43 · 44791 Bochum
Tel. (02 34) 61 00 - 0 · Fax (02 34) 61 00 - 444
EZ 92,- € inklusive Frühstücksbuffet
Es besteht keine Abnahmeverpflichtung.

Neu: DAI-Bonussystem

Das DAI gibt für die Teilnahme an DAI-Fortbildungen ab der siebenten Stunde eine Gutschrift von 5,- €. Gesammelte Gutschriften können im darauf folgenden Jahr für die Teilnahme an DAI-Fortbildungsveranstaltungen verrechnet werden. So führt z. B. der Besuch von drei Tagesveranstaltungen à 6 Stunden zu einer Gutschrift von 60,- € im Folgejahr. Für Fachlehrgänge können keine Gutschriften erworben werden. Auch finden keine Barauszahlungen statt. Vollständige Teilnahmebedingungen im Internet oder in den Veranstaltungskalendern.

DAI

Fachinstitut für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



1. Jahresarbeitstagung Miet- und Wohnungseigentumsrecht

24. – 25. November 2006

Bochum



Deutsches Anwaltsinstitut e. V.

Einrichtung von Bundesrechtsanwaltskammer, Bundesnotarkammer,
Rechtsanwaltskammern und Notarkammern

DAI

Hinweise

Tagungszeiten:

Fr., 24. 11. 2006 **Sa., 25. 11. 2006**

9.30 – 11.05 Uhr 9.00 – 10.30 Uhr

11.20 – 12.50 Uhr 10.45 – 12.15 Uhr

14.30 – 16.00 Uhr

16.15 – 17.45 Uhr

18.00 – 19.00 Uhr

Vortragsdauer: 10 Zeitstunden

Die erstmals angebotene Jahresarbeitstagung ist der Behandlung aktueller Brennpunkte im Miet-/WEG-Recht gewidmet. Ausgehend von konkreten Fallgestaltungen stellen anerkannte Experten aktuelle Probleme aus der anwaltlichen Praxis in Kurzvorträgen dar. Aufbauend hierauf werden praktische und taktische Hinweise zur außergerichtlichen und gerichtlichen Umsetzung angeboten. Im Anschluss an jeden Themenblock besteht ausreichend Gelegenheit zur Diskussion.

Die Darstellung und Erläuterung erfolgt anhand einer umfangreichen Arbeitsunterlage, die neueste Rechtsprechung und Literatur berücksichtigt und als Nachschlagewerk in der Praxis geeignet ist.

Um aktuellen Entwicklungen in Rechtsprechung und Literatur auch kurzfristig Rechnung zu tragen, behalten wir uns einzelne Änderungen des Tagungsprogramms vor.

Über die Teilnahme wird eine qualifizierte Bescheinigung zur Vorlage bei der Rechtsanwaltskammer erteilt (§ 15 FAO).

Arbeitsprogramm

Leitung:
Dr. Klaus **Lützenkirchen**, Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Köln

1. Tag: Freitag, 24. 11. 2006

9.30 Uhr **Begrüßung und Grußwort**

9.35 Uhr **Die ungeklärte Beratungssituation Betriebskosten**

Die Betriebskosten sind ein Dauerbrenner in der anwaltlichen Beratung. Trotz einer Vielzahl von Entscheidungen – auch des BGH – gibt es noch viele ungeklärte bzw. kontrovers diskutierte Probleme.

1. Die Betriebskostenabrechnung im Lichte der Minderung von der Bruttomiete

Die Festlegung des BGH, dass die Minderung unabhängig von der Mietstruktur auf der Basis der Brutto- bzw. Gesamtmiete berechnet wird, hat weniger zu einer Diskussion über die dogmatische Richtigkeit dieser Auffassung als vielmehr über die Auswirkungen hervorgerufen. Das Referat bietet eine Orientierung, wie der Minderungsbetrag zu verbuchen ist und wie sich diese Verbuchung auf die Darstellung und Geltendmachung des Saldos aus einer Betriebskostenabrechnung auswirkt.

Referent: Norbert **Eisenschmid**, Rechtsanwalt,
Chefjustiziar Deutscher Mieterbund, Berlin

2. Mieterstrategien bei der Abrechnungsprüfung

Trotz der Einwendungsausschlussfrist von einem Jahr nach § 556 Abs. 3 S. 5 BGB kann der Mieter durch gerichtliche Geltendmachung einer Nachforderung gezwungen werden, schon vorzeitig die Abrechnung zu prüfen. Immerhin ist grundsätzlich ein Bestreiten der Ansätze in der Abrechnung nur nach vorheriger Belegeinsicht möglich. Dies bringt den Rechtsanwalt oft in zeitliche Probleme. Aber auch das geringe Gebührenaufkommen zwingt den Rechtsanwalt, strategisch und planmäßig zu agieren.

Referent: Rainer **Derckx**, Rechtsanwalt, Leipzig

Leitung: Dr. Klaus **Lützenkirchen**, Rechtsanwalt, Köln

11.05 Uhr **Pause**

11.20 Uhr **Die praktische Arbeitshilfe**

Regress des Vermieters bei der Ausübung von Gewährleistungsrechten durch den Mieter

Gerade bei Mängeln, die ihre Ursache in einer Einwirkung von außen auf die Mietsache haben, ergeben sich viele Situationen, die bei einer vollständigen Beratung des Vermieters auch die Prüfung von Regressmöglichkeiten erfordern. Dies soll am Beispiel der Bautätigkeit eines Nachbarn erörtert werden.

1. Zivilrechtliche und öffentlich rechtliche Ansprüche gegen Dritte

Zunächst kann der Nachbar zivilrechtlich oder hoheitlich handeln. Hier sind unterschiedliche Anspruchsgrundlagen zu beachten, bei denen sogar Ausschlussfristen zu beachten sind.

Referent: Dr. Reinhold **Horst**, Rechtsanwalt, Hannover

Arbeitsprogramm

2. Ansprüche gegen die Eigentümergemeinschaft und den WEG-Verwalter

Auch in der Eigentümergemeinschaft kann eine Bautätigkeit Konfliktpotential hervorrufen, wobei eine Bautätigkeit sowohl im Gemeinschafts- als auch im Sondereigentum denkbar ist. Hat der Sondereigentümer vermietet, wird durch eine darauf gestützte Minderung sein Ertrag geschmälert, obwohl er keinen Einfluss auf die Beendigung der Tätigkeit hat.

Referent: Michael **Drasdo**, Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Neuss

Leitung: Dr. Klaus **Lützenkirchen**, Rechtsanwalt, Köln

12.50 Uhr **Pause**

14.30 Uhr **Aktuelles Forum**

Praktische Auswirkungen einzelner BGH-Entscheidungen

Seit dem Jahre 2002 beeinflusst der BGH die Entwicklung des Mietrechts in zunehmendem Maß. Dabei lässt sich eine Entwicklung feststellen, dass insbesondere die Maßstäbe der Inhaltskontrolle bei Wohn- und Gewerberaummietverträgen angeglichen werden. Da sich der BGH in der zurückliegenden Zeit oftmals gegen die bis dahin herrschende Meinung gestellt hat, ist teilweise auch ein Umdenken in der praktischen Umsetzung erforderlich. In diesem Sinne werden die relevanten Entscheidungen aus dem Jahre 2006 in diesem Abschnitt besprochen.

1. Zur Wohnraummiete

Referent: Dr. Klaus **Lützenkirchen**, Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Köln

2. Zur Gewerberaummiете

Referent: Dr. Ulrich **Leo**, Rechtsanwalt, Köln

Leitung: Michael **Drasdo**, Rechtsanwalt, Neuss

16.00 Uhr **Pause**

16.15 Uhr **Die praktische Beratungshilfe**

Untervermietung

Mit der Entscheidung vom 05.11.2003 (VIII ZR 371/02) hat der BGH einen neuen Blickwinkel für die Untervermietung eröffnet. Er hat nämlich festgestellt, dass der Mieter in jedem Fall die Zustimmung des Vermieters, also die vorherige Einwilligung, zur Untervermietung einholen muss und den Vermieter nicht vor vollendete Tatsachen stellen darf. Dies ist sowohl für die Wohn- als auch die Gewerberaummiете relevant.

1. Herbeiführung der Erlaubniserteilung

In der Beratung des Mieters spielen neben taktischen Überlegungen vor allem die Umstände eine Rolle, die der Mieter dem Vermieter ungefragt mitteilen muss, damit dieser seine Entscheidung über die Zustimmung treffen kann. Selbst wenn dies geschehen ist, kann das Informationsinteresse des Vermieters weitere Angaben erfordern. Die Grenzen der Informationspflicht und das Vorgehen in den denkbaren Fallvarianten, um einen fälligen Zustimmungsanspruch oder die Voraussetzungen des § 540 Abs. 1 S. 2 BGB herbeizuführen, sollen hier besprochen werden.

Referentin: Henrike **Butenberg**, Rechtsanwältin, München

Arbeitsprogramm

2. Sanktionen des Vermieters bei unbefugter Untervermietung

Die unbefugte Untervermietung begründet ein vertragswidriges Verhalten des Mieters. Hierauf kann der Vermieter unterschiedlich reagieren. Denkbar sind vor allem taktische Verhaltensweisen, um später aufzeigen zu können, dass der Mieter das Recht des Vermieters zur Zustimmung leugnet. Denn hieraus kann sich auch ein Kündigungsrecht herleiten (BayObLG, WuM 1995, 378)

Referent: Thomas **Hannemann**, Rechtsanwalt, Karlsruhe

17.45 Uhr **Pause**

18.00 Uhr **Das aktuelle WEG-Thema**

Die WEG-Novelle und ein Jahr Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft

Der Beschluss zur Teilrechtsfähigkeit der WEG hat viele ungeklärte Fragen aufgeworfen und eine breite Diskussion ausgelöst. Der Beitrag soll den aktuellen Stand vermitteln und Tendenzen mit praktischen Handlungsanweisungen aufzeigen.

Referent: Dipl.-Betriebswirt Dr. Georg **Jennißen**,
Rechtsanwalt, Köln

Leitung: Dr. Klaus **Lützenkirchen**, Rechtsanwalt, Köln

2. Tag: Samstag, 25. 11. 2006

9.00 Uhr **Die Regressfälle**

Vermieterpfandrecht

Als Absonderungsrecht i.S.v. § 50 InsO hat das Vermieterpfandrecht vor allem bei der Gewerberaummiете in der Insolvenz des Mieters große praktische Bedeutung. Es setzt regelmäßig zügiges Handeln des Vermieters/Rechtsanwalts voraus.

1. Entstehung und Ausübung am Beispiel des insolventen Mieters

An dieser Stelle sollen die maßgeblichen materiellen Gesichtspunkte der Ausübung und Verwertung, aber vor allem taktische Überlegungen dargestellt werden. Denn hier müssen nicht nur der richtige Zeitpunkt gewählt werden, sondern auch die praktischen Konsequenzen im Hinblick auf Kündigung, Fortführung des Geschäfts (Surrogation), Inventarisierung etc. bedacht werden.

Referent: Jürgen **Herrlein**,
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht und für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Frankfurt/Main

2. Räumungsvollstreckung und Vermieterpfandrecht

Schon die Geltendmachung eines Räumungsanspruchs ist bei gleichzeitiger Ausübung des Vermieterpfandrechts problematisch. Allerdings hat der BGH (17.11.2005 – I ZB 45/05) durch die Bestätigung, dass die Räumungsvollstreckung auf die Herausgabe beschränkt werden kann, die Rechte des Vermieters gestärkt. Damit können aber auch erhebliche Risiken für den Vermieter insbesondere im Hinblick auf Nutzungsausfall verbunden sein.

Referent: Matthias **Scheff**, Rechtsanwalt, Hamburg

Leitung: Dr. Klaus **Lützenkirchen**, Rechtsanwalt, Köln