

**LIVE-ONLINE-SEMINAR**

**1. TERMIN:** 13. – 16.07.2021 | **2. TERMIN:** 23. + 24.11.2021 sowie 30.11. + 01.12.2021

# GEWERBLICHES MIETRECHT

So gestalten Sie Mietverträge  
rechtssicher und interessengerecht

**AKTUELL**  
Die Folgen der  
Corona-Pandemie

- Auswirkungen der Corona-Pandemie auf gewerbliche Mietverhältnisse
- Nachweis corona-bedingter Einbußen
- Taktische Überlegungen bei Anbahnung, Abschluss und Rückabwicklung des Mietvertrages
- Die Form des Mietvertrages, aktuelle Schriftformentscheidungen
- Mietgegenstand, Ausstattungsbeschreibung, bauliche Veränderungen
- Flächenberechnung und Flächeneffizienz
- Transparenz bei der Nebenkostenabrechnung
- Vorgehen bei Mängeln und Mangelhaftung

# Maßgeschneiderte Mietverträge – das geht

In guten Lagen ist das Angebot an gewerblichen Mietflächen bekanntlich nicht üppig. Dabei nehmen Mieter immer mehr Einfluss auf die Ausgestaltung möglichst effizienter Mietflächen. Umso wichtiger wird die interessengerechte Verteilung der Pflichten, Risiken und Kosten.

Das Seminar zeigt Ihnen anschaulich, wie Sie Mietverträge gestalten, die rechtssicher Ihre Interessen wahren. Die beiden renommierten Experten vermitteln Ihnen praxisnah, welche Regelungen zulässig und sinnvoll sind und erläutern Ihnen die Tendenzen der aktuellen Rechtsprechung. Einen besonderen Fokus legen die Referenten auch auf die Folgen der Corona-Pandemie auf gewerbliche Mietverhältnisse.

## GUTE GRÜNDE FÜR IHRE TEILNAHME

- An nur 4 Vormittagen gewinnen Sie einen fundierten Überblick über die wesentlichen Aspekte und Stolpersteine im gewerblichen Mietrecht.
- Sie werden sensibilisiert für Vertragsfallen und erhalten Hilfe für die Auslegung von Gesetzestexten.
- Die exzellenten Referenten warten mit umfangreichem Erfahrungsschatz aus jahrzehntelanger Praxis auf.
- Die ausführlichen Seminarunterlagen ermöglichen Ihnen gezieltes Nachschlagen im Büroalltag.
- Bringen Sie Ihren Praxisfall mit: Die Referenten diskutieren mit Ihnen Ihre konkreten Problemstellungen und geben Tipps und Lösungsvorschläge.

## IHRE VORTEILE

### ZEIT + REISEKOSTEN SPAREN

Zuschalten, wo immer Sie und Ihr Bildschirm sich gerade befinden.

### UNMITTELBAR + AKTUELL

Direkter Kontakt zu den Experten und unmittelbare Antworten auf Ihre Fragen

### INTERAKTIV + AGIL

Flexibel für Ihre individuellen Vertiefungswünsche

### KONZENTRIERT + INTENSIV

4 Vormittage, die sich in Ihren Arbeitsalltag integrieren lassen

### INSPIRIEREND + OFFEN

Intensiver Erfahrungs- und Meinungsaustausch für neue Ideen

### NACHWEISBAR + QUALIFIZIERT

Teilnahmezertifikat zum Beleg Ihrer neu erworbenen Kompetenz

## IHRE REFERENTEN



**Joachim Schmidt,**  
Gründungspartner, ebl factum rechtsanwälte | notare,  
Partnerschaftsgesellschaft und Lehrbeauftragter,  
IREBS Immobilienakademie Universität Regensburg



**Dr. Michael Schultz,**  
Rechtsanwalt und Notar sowie Partner,  
MÜLLER RADACK SCHULTZ Rechtsanwälte Notare

# Ihre Themen

## 1. VORMITTAG

---

### Das gewerbliche Mietverhältnis und die Corona-Epidemie

- Mietobjekt/Mietgegenstand/Vertragszweck
- Absperrung des Mietobjekts/Zugangsbeschränkung/Erschwernis der Ausübung des Vertragszwecks
- Art. 240 EGBGB § 2 hat noch immer aktuelle Bedeutung
- Das Instrumentarium des BGB: (Teil-)Nichtigkeit des Vertrages/Unmöglichkeit der Leistungserbringung/Minderung/Störung bzw. Wegfall der Geschäftsgrundlage, Art. 240 EGBGB § 7
- Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte Dresden, Frankfurt, Kammergericht Berlin, Karlsruhe, München u.a.: Anwendbarkeit des § 313 BGB
- Reales Element/Hypothetisches Element/Normatives Element (Unzumutbarkeit)
- Rechtsfolgen/Umfang der Mietanpassung
- Vermutung/Glaubhaftmachung/Nachweis corona-bedingter Einbußen
- Was ist entscheidend: Einkommens- oder Umsatzverluste? Gewinn oder Umsatz? Konkreter Standort, Stadt, Bundesland, Deutschland, Europa oder weltweit?
- Was ist vorzulegen: Summen- und Saldenlisten/BWA/Monats- und/oder Jahresabschlüsse?

- Anrechnung von Hilfen/Fördermitteln/Kompensationsmöglichkeiten
- Rücklagenbildung/Die Rolle der Konzernmutter/Sicherheiten/Patronatserklärungen
- Vorgehensweise aus der Sicht des Vermieters/des Mieters

## 2. VORMITTAG

---

### Anbahnung und Abschluss des Mietvertrages

- LOI und Vorvertrag
- Eckdaten/Commercials
- Vertragsentwurf und Anlagen
- Taktische Überlegungen der Verhandlungspartner

### Abgrenzung zur Wohnraummiete

- Bezeichnung des Mietverhältnisses
- Teilgewerbliche und Mischmietverhältnisse
- Abgrenzung Ferienwohnung/Hotel/Monteurwohnungen/Medizintourismus/Airbnb
- Spannungsverhältnis Bauplanungs-, Zweckentfremdungs-, Bauordnungsrecht
- Erhaltungssatzung/Milieuschutz/Umwandlungsverbot/Vorkaufsrecht zum Verkehrswert

### Form des Mietvertrages

- Abgrenzung Schriftform und Textform
- Die doppelte Schriftform und die Individualabrede
- Aktuelle Schriftformentscheidungen
- Schriftform auch bei coronabedingten Mietanpassungen
- Schriftformheilungsklauseln und Schutz des Erwerbers
- Abschaffung des § 550 BGB?

### Mietparteien und Parteiwechsel

- Vermieter- und Mieterwechsel
- Untervermietung
- Patronatserklärung

### Mietgegenstand und Mietzweck

- Präambel: Oft mit erheblich relevanten Rechtswirkungen
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Abgrenzung zu baulichen Veränderungen/Sonderwünschen
- Haftungsverteilung zur Erreichung des Vertragszwecks

„*Gutes Update zum Thema „gewerbliches Mietrecht“. In der Praxis gut brauchbare Hinweise für vertragliche Gestaltungen.*“

**Wolfgang Pieper**, Textilhäuser F. Klingenthal GmbH

# Ihre Themen

## 3. VORMITTAG

---

### Flächenberechnung

- MFG versus DIN 277
- Die Bedeutung von Flächenabweichungen
- Gestaltungsvorschläge

### Miete, Umsatzsteuer und Wertsicherung

- Mietberechnung, freie Monate
- Mietanpassung/Wertsicherungsklauseln
- Die Wirksamkeit der Optionsausübung
- Steuerbare und nicht steuerbare Umsätze

### Die Transparenz der Nebenkostenabrechnungen

- Nebenkosten im Fokus der Wirtschaftlichkeit
- Abrechnungsschema
- Hausverwaltung, Technisches Gebäudemanagement und Hausmeisterkosten (und mehr)
- Ausschluss, Verjährung und Verwirkung von Nebenkostennachforderungen

### Minderung, Aufrechnung und Zurückbehaltung

- AGB – Sicherheit:  
Welche Einschränkungen sind wirksam?
- Schutz vor Illiquidität

## 4. VORMITTAG

---

### Mangel und Mangelhaftung

- Das Verhältnis von Sollbeschaffenheit und Mangel
- Umfeldmängel, Lärm, Baustellen und mehr
- Darlegungs- und Beweislast

### Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen, Dach und Fach

- Definitionen
- Verantwortungszuweisung zwischen Vermieter und Mieter
- Grenzen der Dekorationspflicht; Materialien und Herstellerhinweise
- Exkurs: Die Übergabe unrenovierter Flächen bei Vertragsbeginn
- Die Schlüsselstelle der gebäudetechnischen Einrichtungen

### Abwicklung des Mietvertrags

- Die strukturierte Rückgabeverhandlung
- Checkliste Rückgabe
- Rückbau von baulichen Veränderungen

### Geplante Gesetzesvorhaben

- Mietpreisbremse Gewerbe
- § 550 BGB

### Fallbeispiele

- Ihr Thema, Ihre Problemstellung. Bringen Sie Ihren Praxisfall zum Seminar mit – wir gehen am vierten Vormittag auf Ihre spezifischen Fragestellungen ein.

**ZEITRAHMEN: 9.30 – 13.00 Uhr**

An allen vier Vormittagen sind kurze Pausen nach Absprache eingeplant

”

*Hervorragend. Das Wichtigste kompakt und verständlich.*

**Carl-Philipp Wipfler, WB Vermögensverwaltung GmbH**

**Jetzt anmelden:**  
**[www.euroforum.de/mietrecht](http://www.euroforum.de/mietrecht)**



## PREIS

13. – 16.07.2021 [P1107930]

**1.300 €\***

23. + 24.11.2021 sowie 30.11. + 01.12.2021 [P1107931]

**1.300 €\***

\* Preis p. P. zzgl. MwSt. Im Preis sind umfassende digitale Unterlagen enthalten. Sie können jederzeit ohne zusätzliche Kosten einen Ersatzteilnehmer benennen. Unsere ausführlichen Teilnahmebedingungen finden Sie unter: [www.euroforum.de/agb](http://www.euroforum.de/agb)

## TECHNISCHER ABLAUF UND SYSTEMANFORDERUNGEN

Das Online-Training findet im Internet, live und interaktiv statt (Zoom-Software, Teilnahme auch browserbasiert möglich). Als Teilnehmer nehmen Sie von verschiedenen Orten aus an Ihrem Endgerät teil, das über Kamera und Ton verfügt. Sie sehen Präsentationsunterlagen und hören den Vortrag unseres Trainers über Internet-Telefonie (VoIP) oder die klassische Telefonverbindung. Zoom unterstützt neben allen gängigen PC-Mikrofonen oder Lautsprechern auch die Einwahl über das Telefon. Allerdings ist das Arbeiten mit PC-Headset bei Trainings deutlich komfortabler. Sie benötigen eine stabile Internetverbindung. Folgende Browser sind beispielhaft unter Windows möglich: Internet-Explorer ab Version 8.0, Mozilla Firefox, Google Chrome. Vor dem Online-Training erhalten Sie eine Einladung mit einem Zugangslink und einer Meeting-Kennnummer sowie die Möglichkeit für einen Technik-Check. Für die Teilnahme über mobile Endgeräte empfehlen wir die Zoom-App.ine Einladung mit einem Zugangslink und einer Meeting-Kennnummer. Für die Teilnahme über mobile Endgeräte empfehlen wir die Zoom-App.

## IHR PLUS

Als Teilnehmer unserer Euroforum Veranstaltungen erhalten Sie von uns den Handelsblatt Business Zugang für 3 Monate kostenfrei. Das Angebot endet automatisch. Sie erhalten die Zugangsinformationen per E-Mail von der Handelsblatt GmbH. Zu diesem Zwecke leiten wir Ihre Kontaktdaten an die Handelsblatt GmbH weiter. Diesem kostenfreien Service können Sie natürlich jederzeit widersprechen.

## NEWSLETTER

Abonnieren Sie den monatlichen E-Mail Newsletter und erhalten Sie aktuelle und interessante Informationen zu Ihren Schwerpunktthemen: [www.euroforum.de/newsletter](http://www.euroforum.de/newsletter)

**LIVE-ONLINE-SEMINAR**

# GEWERBLICHES MIETRECHT

So gestalten Sie Mietverträge  
rechtssicher und interessengerecht

**INFOLINE**

**+49 211 88743-3346**

Haben Sie Fragen zu diesem Training?  
Wir helfen Ihnen gerne weiter.

### Kundenberatung und Anmeldung

Sabine Bock  
[anmeldung@euroforum.com](mailto:anmeldung@euroforum.com)



### Inhalt und Konzeption

RAin Ingela Marré  
Training Production Lead  
[i.marre@handelsblattgroup.com](mailto:i.marre@handelsblattgroup.com)

