

VON
Sven
Johns

newsletter

01/24

DIE ACHT

IMMOBILIEN &
DATENSCHUTZ

8 THEMEN
IMMER AM 8.
UM 8
BE-8-ENSWERT

MEIN TOP-THEMA HEUTE:
AGB FÜR 2024?

www.die-acht.de



Guten Morgen,

das neue Jahr hat angefangen. Im ersten Newsletter des neuen Jahres wünsche ich Ihnen ein rundum gutes neues Jahr. Wie halten Sie es eigentlich mit dem Start in ein neues Jahr? Sind Sie optimistisch, skeptisch, nach dem letzten Jahr eher auf dem Boden der Tatsachen ...?

Ich würde erst gern die AGB für 2024 lesen ...

Unter den vielen Neujahrswünschen, die ich erhalten, gelesen, überflogen, gefunden und bekommen habe, bin ich an dem einen hängen geblieben:

Before I agree to 2024, I'm going to need to see the terms and conditions. Seems fair right? Best wishes to you in the New Year.

Irgendwie passt dieser Neujahrswunsch in die aktuelle Zeit. Das Jahr 2023 war für viele Menschen und für die Welt nicht eines der besseren. Bevor also das neue Jahr willkommen geheißen wird, würde man gern die AGB lesen?

Sicherheit über alles?

Mehr Sicherheit, ein besseres Sicherheitsgefühl, mehr Absicherung, ein besseres Gefühl für die Zukunft. Das wünschen sich viele Menschen. Allein: es ist wie im wirklichen Leben - Am Ende helfen uns die AGB nicht so richtig weiter. Das ist auch der Grund, warum ich der Auffassung bin, dass die meisten Immobilienfirmen gar keine AGB benötigen. Die AGB führen zu einer Art subjektivem Sicherheitsgefühl, das die Aufmerksamkeit für den Moment und die aktuelle Entwicklung trüben kann.

Legen wir die AGB zur Seite

Mut, Wagemut, Unternehmensgeist/-mut sind die Dinge, die im Unternehmen gefragt sind. Diese Eigenschaften wollen nicht so recht zu den AGB passen, oder? Für das Jahr 2024 wollen wir deshalb lieber die AGB des neuen Jahres zur Seite legen und diese nicht erst durchlesen, bevor wir das Jahr 2024 umarmen und damit leben. Das wünsche ich Ihnen.

Das Jahr der Gemeinschaftsgeschäfte

Es ist das Jahr der Gemeinschaftsgeschäfte und das Jahr der Datensicherheit (mein TOP-Thema im Bereich Datenschutz in 2024). Legen wir also gemeinsam los, mit diesem unbeschriebenen Blatt des Jahres 2024. Neben einem guten Start in das neue Jahr wünsche ich Ihnen viele gute Anregungen für ihr berufliches und nebenberufliches Leben in diesem Jahr.

Herzlich
Ihr Sven Johns

Die Stichworte dieser Ausgabe:

Gemeinschaftsgeschäfte, Wagemut für Unternehmer:innen, keine AGB-Mentalität, Eventbook 2024, Veranstaltungen planen, Verbraucher-Webinare aktiv einsetzen für neue Leads, Blick hinter die Kulissen, Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte des Immobilienverbandes IVD, Was sollte im Gemeinschaftsgeschäft geregelt werden? 8x Gemeinschaftsgeschäft und ein Logo für Gemeinschaftsgeschäfte? Gewinnspiel: Wer hatte die erste Beurkundung 2024?



Save the Date

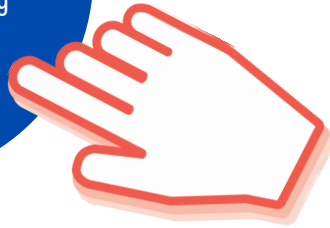
TIPP

digiKonREAL 9.0 am 09. und 10. Mai 2024 | www.digikonreal.de

INHALT

Das **neue Eventbook**
von **Johns Datenschutz**
GmbH mit allen Webinaren und
Sprechstunden ist fertig

Download
(KLICK)



- | | | | | | |
|----------|---|---------|----------|--|----------|
| 1 | GEMEINSCHAFTSGESCHÄFTE -
jetzt aber los | SEITE 4 | 5 | In eigener Sache und von uns
SNEAK PREVIEW | SEITE 10 |
| 2 | Ein eigenes Logo für
GEMEINSCHAFTSGESCHÄFTE? | SEITE 6 | 6 | TERMINE PLANEN | SEITE 11 |
| 3 | Einladung
AM NEUEN VERBRAUCHER-WEBINAR
MITWIRKEN | SEITE 7 | 7 | Wer darf was im
GEMEINSCHAFTSGESCHÄFT? | SEITE 12 |
| 4 | LIVE VON DER BAUSTELLE
Live vom Flughafen zur Baustelle
„Ankommen und Abheben“ | SEITE 9 | 8 | Wer hat die
ERSTE (SCHNELLSTE) BEURKUNDUNG
des Jahres 2024 hinter sich? | SEITE 13 |

FÜR IMMOBILIENBÜROS
PODCAST.
**3 (DREI)
MAL
NACHGEDACHT**

SIE HÖREN
**JAN KRICHELDORF, ROLAND
KAMPMEYER, SVEN JOHNS**



GEMEINSCHAFTSGESCHÄFTE JETZT ABER LOS

Wie angekündigt, geht es in dieser Ausgabe von DIE ACHT um **Gemeinschaftsgeschäfte**.

Wie schafft es die Immobilienbranche, dass mehr Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklerbüros abgewickelt werden?

Dazu die folgenden Anregungen:

- 1 Maklerbüros könnten in ihren Maklerverträgen mit den Verkäufern ganz bewusst darauf verweisen, dass sie die Immobilie gemeinsam mit anderen Maklerbüros vermarkten werden. Damit ist das Mindset von vornherein auf Gemeinschaftsgeschäft gesetzt.
- 2 Maklerbüros könnten in ihren Online-Exposes ausdrücklich darauf hinweisen, dass Kollegenanfragen willkommen sind und dass die Immobilie auch im Gemeinschaftsgeschäft vermittelt werden kann.
- 3 Maklerbüros könnten auf Ihrer Webseite einen Button „Offen für Gemeinschaftsgeschäfte“ so platzieren, dass sowohl Kollegenbüros als auch Verkäuferparteien darauf aufmerksam werden.
- 4 Maklerbüros könnten auf der eigenen Webseite einen Unterpunkt "Gemeinschaftsgeschäfte" einrichten und erläutern, wie sie diese Gemeinschaftsgeschäfte angehen und welche Vorteile dies für Eigentümer haben kann.
- 5 Eine breite Aufklärung rund um „Gemeinschaftsgeschäfte“ könnte Verkäufer dazu bringen, beim Abschluss

des Maklervertrages gezielt nach der Bereitschaft des zu beauftragenden Maklers zum Abschluss eines Gemeinschaftsgeschäfts zu fragen.

- 6 Die „Käufer-Makler“, also das beim Verkäufer-Makler anfragende Maklerbüro, könnte nur dann die Anfrage für ein Gemeinschaftsgeschäft stellen, wenn wirklich ein eigener Suchkunde vorhanden ist. Auf diesem Weg wird das breite Streuen von Immobilienangeboten durch verschiedene Maklerbüros verhindert.
- 7 Der Gemeinschaftsgeschäftsvertrag, also der Vertrag zwischen den beiden zusammen arbeitenden Maklerbüros könnte ausführlich formuliert werden und vor allem Festlegungen zur eigenständigen Vermarktung der Immobilie durch den anfragenden Käufer-Makler enthalten (die neue Vorlage „Gemeinschaftsgeschäft“ aus unserem Vertragspaket enthält dazu eine Vielzahl von Regelungsvorschlägen).
- 8 Jedes Geschäft muss auch wieder enden dürfen, so dass die beiden zusammen arbeitenden Maklerbüros sich einerseits verbindlich einigen, andererseits aber auch frei in der Verfügung/Vermittlung der Immobilie bzw. im Angebot anderer Immobilien an den eigenen Kunden bleiben sollten. Es sollte ein guter Mix gefunden und vereinbart werden.



Vertrag über das Gemeinschaftsgeschäft + Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte

Der Immobilienverband IVD hat die Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte verabschiedet. Diese sind eine wichtige Handreichung für Streitfragen unter Maklerbüros, wenn ein Gemeinschaftsgeschäft abgewickelt wird. Allerdings regeln die Geschäftsgebräuche wichtige Detailfragen des zugrunde liegenden Vertrages nicht. So regeln die Geschäftsgebräuche zwar, dass jedem Makler die vereinbarte Provision zusteht, soll davon aber abgewichen werden, müsste ein eigenständiger Vertrag geschlossen werden.

Meine Empfehlung: Vertrag über Gemeinschaftsgeschäft abschließen

Ich rate deshalb dazu, einen eigenständigen Vertrag über ein Gemeinschaftsgeschäft mit dem Kollegenbüro abzuschließen und die Geschäftsgebräuche bei Auslegungsfragen heranzuziehen.

[Link zur Veröffentlichung der Geschäftsgebräuche des IVD \(KLICK hier\).](#)



Jahr der GEMEINSCHAFTSGESCHÄFTE

Immobilienmakler kooperieren

- 1 Gemeinschaftsgeschäfte in Maklervertrag aufnehmen
- 2 Gemeinschaftsgeschäfte offen im Online-Exposé anbieten
- 3 Button: "Offen für Gemeinschaftsgeschäfte" einführen
- 4 Nur Gemeinschaftsgeschäfte anfragen, wenn Kunde vorhanden
- 5 Gemeinschaftsgeschäfte als Rubrik auf der Webseite aufnehmen
- 6 Kunden auf Gemeinschaftsgeschäfte aktiv hinweisen
- 7 Maklervertrag über Gemeinschaftsgeschäft abschließen
- 8 Flexibilität im Gemeinschaftsgeschäft erhalten

www.datenschutz.immobilien



Gemeinschaftsgeschäfte

Immobilienmakler kooperieren



EIN EIGENES LOGO FÜR GEMEINSCHAFTSGESCHÄFTE?

Isst es sinnvoll, dass ein eigenes Logo für Gemeinschaftsgeschäfte eingeführt wird? Ich eröffne einmal die Diskussion. Lassen Sie uns gemeinsam ein Motiv für ein Logo finden, das alle Maklerbüros nutzen können, die

„Offen für Gemeinschaftsgeschäft“

sind. Vielleicht gehören Sie dazu? Schreiben Sie mir.





EINLADUNG
AM NEUEN VERBRAUCHER-WEBINAR MITWIRKEN

Das Neue Verbraucher-Webinar am 29.02.2024

**Wie viel Immobilie kann ich
mir in 2024 leisten?**

Jetzt mit Ihrem Maklerbüro für ihre Kunden
mitmachen

Wir bieten ein neues Verbraucher-Webinar mit dem Thema „**Wie viel Immobilie kann ich mir in 2024 leisten?**“ am 29.02.2024 an.

Ein besonderes Datum für ein spezielles Thema. Wir haben schon die ersten Anmeldungen von Maklerbüros, die ihre Kunden zu diesem Verbraucher-Webinar einladen. Sie können gern dabeisein.

Seien Sie mit Ihrem Büro dabei und laden Ihre Kunden dazu ein. Weitere Infos erhalten Sie mit einer E-Mail an office@datenschutz.immobilien

Genau richtig für IMMOBILIEN-WEBSEITEN



RECHTSANWALT
SVEN JOHNS
& TEAM

DER WEBSEITEN_CHECK

IMPRESSUM
EXPOSEES
KONTAKTFORMULAR
== COOKIES
COOKIE-BANNER
INFORMATIONSPFLICHTEN
— USW.



Jetzt buchen unter



www.webseitencheck.immobilien



LIVE VON DER BAUSTELLE

HEUTE:
LIVE VOM FLUGHAFEN ZUR BAUSTELLE
„ANKOMMEN UND ABHEBEN“





IN EIGENER SACHE UND VON UNS SNEAK PREVIEW

Woran arbeiten wir gerade? Was können Sie von uns erwarten? Welche Projekte haben wir in 2024 vor? Ein kleiner Blick hinter die Kulissen bei uns:

Der Vertragsentwurf für ein Muster „**Gemeinschaftsgeschäft**“ ist im Satz und wird rechtzeitig vor der nächsten Sprechstunde Vertragspaket an alle Kunden, die das Vertragspaket nutzen, verschickt (Januar 2024).

Das Thema „**Cybersicherheit**“ wird immer bedeutsamer. Gemeinsam mit der Sprengnetter Akademie haben wir eine Veranstaltung zur Cybersicherheit Immobilienbüros konzipiert, die am 21.02.2024 stattfinden wird (Februar 2024).

Die **Spitzenstellungswerbung** und Abmahnungen von Werbeaussagen in Immobilienbüros sorgt weiterhin für Unsicherheiten in den Maklerbüros. Wir arbeiten an einem e-Book, in dem wir die nicht erlaubten Werbeaussagen und die Rechtsprechung dazu zusammenfassen und Alternativen vorstellen (hoffentlich bis Ende März 2024 fertig).

Die **9. Auflage der digiKonREAL** findet am 07. und 08. Mai 2024 statt und wir sind in der Programmabstimmung mit unseren Referenten, um ein möglichst interessantes Programm zusammenzustellen (April 2024).

Die **Zeitschrift** mit den **Datenschutzthemen** für Immobilienfirmen, die wir schon im letzten Jahr geplant hatten, soll im 2. Quartal 2024 in der ersten Auflage erscheinen (Mai 2024).

In der Kanzlei geht es aktuell sehr häufig um offene Provisionsforderungen von Maklerkunden, die sich nicht an die Absprachen und vertraglichen Vereinbarungen halten wollen. Neben der anwaltlichen Beratung arbeite ich an einem **Seminar mit schwierigen Konstellationen im Makleralltag** und wie darauf maklerrechtlich am besten reagiert wird. Ich werde das Seminar voraussichtlich zum Ende des 2. Quartals anbieten und informiere Sie rechtzeitig darüber.



FUTURE

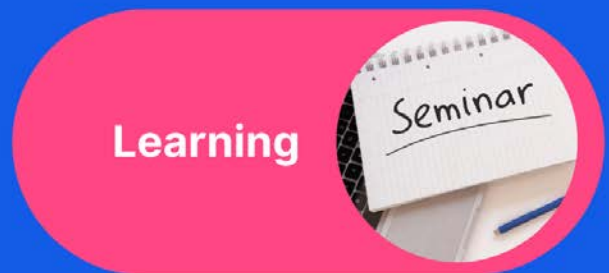


(alle Termine sind direkt verlinkt)

 www.datenschutz.immobilien

Termine - gleich anmelden

Wir haben einige Themen und Termine für Sie zusammengestellt 



UNSERE TERMINE IM JANUAR 2024 - FÜR IHRE PLANUNG

- 17.01.2024** - INNOVATIONSTAGUNG SPRENGNETTER
- 23.01.2024** - WEBINAR DSP „DSGVO 2024“
- 14.02.2024** - WEBINAR DSP „DIE MIETSELBSTAUSKUNFT UND DER DATENSCHUTZ“
- 21.02.2024** - SCHULUNG CYBERSICHERHEIT FÜR IMMOBILIENFIRMEN, U.A. MIT DEM LKA BRANDENBURGN
- 29.02.2024** - VERBRAUCHER-WEBINAR FÜR MAKLERBÜROS: „WIE VIEL IMMOBILIE KANN ICH MIR IN 2024 LEISTEN?“
- 20.03.2024** - GAMECHANGER ENERGIEWENDE - VERANSTALTUNG MIT SPRENGNETTER
- 07./08.05.2024**- DIE digiKonREAL 9.0

Die Termine der Datenschutz+Immobilien-Police 2024 sowie das Eventbook 2024 finden Sie Hier (Klick).





WER DARF WAS IM GEMEINSCHAFTSGESCHÄFT?

Einige Anregungen für die Regelung im Vertrag über das Gemeinschaftsgeschäft mit den Kolleg:innen:

Dürfen beide kooperierenden Makler alles mit dem Immobilienangebot machen oder gibt es sinnvolle Beschränkungen?

- Wie restriktiv soll das Gemeinschaftsgeschäft angelegt werden?
- Dürfen beide kooperierenden Makler alles mit dem Immobilienangebot machen oder gibt es sinnvolle Beschränkungen?
- Wer darf online und in Immobilien-Datenbanken inserieren? Nur der Verkäufer-Makler oder auch der Käufer-Makler?
- Wer darf die Immobilie auf die eigene Webseite stellen?
- Wer darf mit dem Verkäufer kommunizieren?
- Darf die Immobilie vom Käufer-Makler nur einem konkreten Kunden oder auch einer Vielzahl weiterer Kunden angeboten werden?
- Muss der Käufer-Kunde des Käufer-Maklers an den Verkäufer-Makler sofort oder vor der Präsentation der Immobilie an den Kunden benannt werden?
- Wie werden die Haftungsfragen im Gemeinschaftsgeschäft gelöst?
- Wer haftet für die richtige und formgerechte Belehrung über das Widerrufsrecht? Wie soll die Schadensersatzregelung aussehen, wenn sich herausstellt, dass eines der Maklerbüros einen Formfehler (Textform Maklervertrag nicht beachtet, Widerrufsbelehrung nicht übermittelt, falsche Provisionshöhe vereinbart) begangen hat?
- Sie haben bestimmt noch weitere Regelungen, die Sie gern im Gemeinschaftsgeschäft treffen möchten.



WER HAT DIE ERSTE (SCHNELLSTE) BEURKUNDUNG DES JAHRES 2024 HINTER SICH?

Wir leben alle von den positiven Nachrichten aus der Branche. Deshalb freue ich mich, wenn Sie mir schreiben, ob Sie schon **die erste Beurkundung des Jahres 2024** hinter sich hatten und wann diese war. Wir versuchen, die erste Beurkundung des Jahres 2024 zu identifizieren.

GEWINN:

Unter allen Einsendungen zur „ersten Beurkundung des Jahres 2024“ verlose ich einen Gutschein für die kostenlose Teilnahme an der **Jahres-Innovations-tagung für Immobilienmakler von Sprengnetter am 17.01.2024**. Bitte schicken Sie Ihre „erste Beurkundung des Jahres 2024“ an office@datenschutz.immobilien bis zum Montag, 15.01.2024 um 12.00 Uhr mittags. (Für die Verlosung gilt: Rechtsweg ausgeschlossen, keine Auszahlung des Gewinns in bar, Gewinner:in wird am 15.01.2024 abends per E-Mail benachrichtigt. Veröffentlichung der Gewinner:in in der kommenden Ausgabe von DIE ACHT.

Verlosung

Das neue Vertragspaket Vermietung ist fertig

Welche Vertragsvorlage im Vermietungsgeschäft fehlte Ihnen bislang?

Im neuen Vertragspaket Vermietung finden Sie die **Makleraufträge** für das **Vermietungsgeschäft Wohnen und Gewerbe**, verschiedene Übergabeprotokolle und weitere Vorlagen rund um das Vermietungsgeschäft für Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Maklerbüros usw.

Insgesamt **22 verschiedene Vorlagen**, auch zur **Besichtigung und zum Datenschutz**, finden Sie in dem neuen Vertragspaket.

SVEN R. JOHNS



Vertragspaket Vermietung

Formulierungshilfen für das
Geschäftsfeld Vermietung

Wohnungen, Gewerberäume
private und gewerbliche Vermieter

Klicken Sie hier, wenn Sie sich über den Inhalt informieren möchten und das Paket bestellen wollen (KLICK).

PARTNER RECHTSANWALTSKANZLEI:



MOSLER+PARTNERRECHTSANWÄLTE



DIE ACHT
IMMOBILIEN & DATENSCHUTZ

**8 THEMEN
IMMER AM 8.
UM 8
BE-8-ENSWERT**

Die nächste Ausgabe
von „Die ACHT“
erscheint am
8. Februar 2024
um 8.

www.die-acht.de

Anregungen, Fragen, Kritik bitte an Sven Johns unter office@datenschutz.immobilien. Wenn Sie einen Auszug aus dem Newsletter gern für eigene Zwecke nutzen möchten, schreiben Sie uns bitte ebenfalls eine Mail. Wir erlauben unter Quellennennung (fast) alles.

Copyright © 2023 Johns Datenschutz GmbH, All rights reserved.

Kontakt:

Johns Datenschutz GmbH, GFin: Andrea Johns,
An der Kolonnade 11, 10117 Berlin, Tel.: 030 - 20 63 07 94
HRB AG Berlin Charlottenburg 197324
office@datenschutz.immobilien - www.datenschutz.immobilien

Grafik

Angelika Lomitschka

Verbraucherinformation:

Online-Streitbeilegung gem. Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung bereit:
<https://ec.europa.eu/consumers/odr>