

VON
Sven
Johns

newsletter

02/24

DIE ACHT

**IMMOBILIEN &
DATENSCHUTZ**

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

MEIN TOP-THEMA HEUTE:
2024 WIRD ..., JA WIE EIGENTLICH?

www.die-acht.de



Guten Morgen,

das Immobilienjahr 2024 hat für viele Immobilienmaklerbüros gut angefangen. Jedenfalls entnehme ich das den vielen Rückmeldungen zu der kleinen Aktion aus der letzten Ausgabe von DIE ACHT unter dem Titel: „Die erste Beurkundung 2024“. Viele Kolleginnen und Kollegen von Ihnen haben mir auf den unterschiedlichen Kanälen geschrieben. Sei es per direkter E-Mail, sei es über Facebook Messenger oder auch im Rahmen der Maklersprechstunde.

Positive Rückmeldungen

Genau um diese positiven Rückmeldungen ging es mir. Wir alle leben von guten Nachrichten, von Optimismus, von dem Gefühl, dass da etwas geht. Mit der ersten Beurkundung 2024 hat das Jahr für diese Maklerbüros positiv begonnen. Und genau diese guten Rückmeldungen möchte ich gern an Sie weitergeben. Sie merken vielleicht auch, dass sich etwas in 2024 bewegen wird, dass das Immobilienjahr wieder besser wird als das Jahr 2023.

Ihre persönliche positive Erfahrung?

Welches war Ihre persönliche positive Erfahrung der ersten Wochen des Jahres 2024? Schreiben Sie mir gern über die erste Beurkundung hinaus, was Sie positiv für das Jahr

2024 stimmt. In der nächsten Ausgabe von DIE ACHT werde ich Ihnen dann einige der Geschichten weitergeben, die mich erreicht haben.

Was ist ein Einfamilienhaus?

Natürlich wissen wir alle, was ein Einfamilienhaus ist. Wie das aber die Rechtsprechung beurteilt und damit die zwingende hälftige Provisionsteilung anwendet, das zeigt sich langsam aber sicher in der Rechtsprechung. Schauen Sie deshalb unbedingt auf das wichtige Urteil in dieser Ausgabe.

Herzlich
Ihr Sven Johns

Die Stichworte dieser Ausgabe:

Inflation sinkt, Bauzinsen sinken, Logo für Gemeinschaftsgeschäfte, Eventbook 2024, Verbraucher-Webinare aktiv einsetzen für neue Leads, Was wird auf der amerikanischen Immobilienkonferenz INMAN diskutiert?, Die Sonder-AfA für Immobilien hängt in der Vermittlung, die digiKonREAL 9.0 mit dem Thema „Der Immobilienmarkt holt Schwung“, das wichtige Urteil, Was ist ein Einfamilienhaus?

TIPP



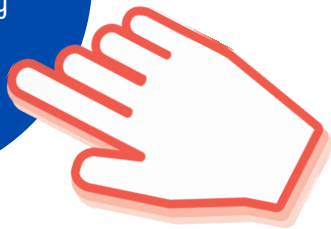
JETZT BUCHEN!

Jetzt die **digiKonREAL 9.0** zum **Sonderpreis von 149,- Euro netto** buchen.

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

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

Download
(KLICK)



INHALT

1	DIE ERSTE BEURKUNDUNG in 2024	SEITE 4	5	Wie wird das JAHR 2024 ... ?	SEITE 9
2	Das Logo für GEMEINSCHAFTSGESCHÄFTE	SEITE 5	6	TERMINE PLANEN	SEITE 10
3	DAS WICHTIGE URTEIL ZUM NEUEN MAKLERRECHT Was ist ein Einfamilienhaus?	SEITE 6	7	Erfahrungen von der amerikanischen Immobilienkonferenz INMAN CONNECT im Januar 2024	SEITE 11
4	LIVE VON DER BAUSTELLE Bauen in Modulbauweise	SEITE 7	8	Die SONDER-AFA für den Neubau ist in der Vermittlung	SEITE 12

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

Jan Kricheldorf, Roland Kampmeyer, Sven Johns

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



DIE ERSTE BEURKUNDUNG IN 2024

Im Rahmen des kleinen Gewinnspiels zur „ersten Beurkundung des Jahres 2024“ hatte ich Sie darum gebeten, mir zu schreiben, wann Ihre erste Beurkundung des Jahres 2024 war. Ich durfte zwei Tickets für die Teilnahme an der Innovationstagung der Sprengnetter Akademie am 17. Januar 2024 verlosen.

Die beiden Tickets sind gegangen an:

- 1 Angelika Jenne
- 2 Carsten Kühne

Angelika Jenne hatte am 02. Januar 2024 um 08.00 Uhr ihren ersten Notartermin des Jahres 2024 und hat dafür den Gewinn in dem Gewinnspiel verdient. Carsten Kühne ist unter den weiteren Einsendungen zur ersten Beurkundung 2024 ausgelost worden. Beide Gewinner:innen haben an der Tagung teilgenommen. Herzlichen Glückwunsch.

Ich wünsche Ihnen, dass Sie im Januar 2024 auch ihre erste Beurkundung des Jahres 2024 hatten und damit einen guten Grundstein für das Geschäftsjahr 2024 gelegt haben.





DAS LOGO FÜR GEMEINSCHAFTSGESCHÄFTE

Nach der Ausgabe 1 von DIE ACHT im Januar 2024 zum Thema der Gemeinschaftsgeschäfte hat auch die Maklersprechstunde am 16. Januar 2024 das Thema der Gemeinschaftsgeschäfte aufgenommen. Wir haben gemeinsam mit verschiedenen Marktteilnehmenden und vor allem den ca. 200 teilnehmenden Maklerfirmen über die Durchführung von Gemeinschaftsgeschäften diskutiert.

Die Idee eines eigenen Logos für Gemeinschaftsgeschäfte ist dort auch sehr gut aufgenommen worden.

„Offen für Gemeinschaftsgeschäft“

Sind auch Sie offen für Gemeinschaftsgeschäfte? Dann können Sie die mit dem unten stehenden Logo dokumentieren und dieses Logo nutzen.

Sie können

- das Logo auf Ihrer Webseite einbinden
- das Logo in die Exposés einfügen, bei denen Sie offen sind für Kollegengeschäfte
- in Ihrer Kundenkommunikation darauf hinweisen, dass Sie offen sind für Gemeinschaftsgeschäfte

Sie sind herzlich eingeladen das folgende Logo zu nutzen.





DAS WICHTIGE URTEIL ZUM NEUEN MAKLERRECHT WAS IST EIN EINFAMILIENHAUS?

Die folgende Entscheidung behandelt ein Haus mit 2 Wohnungen und einem Ladengeschäft. Der Käufer wollte dies als EFH ansehen und deshalb keine Provision bezahlen.

Ob ein „Kaufvertrag über den Abschluss eines Einfamilienhauses“ im Sinne des § 656c BGB vorliegt, bestimmt sich objektiv an der tatsächlichen Nutzung des Objekts bei Abschluss des Maklervertrages.

LG Wuppertal, Urteil vom 15. August 2023, Az. 4 O 376/22

Die Immobilie wurde angeboten unter der Überschrift: „Nicht oft im Angebot! Vielfältig nutzbares 2 - 3 Familienhaus mit Gewerbe!“. Im Notarvertrag wurde die Immobilie als „bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einem Geschäftsgebäude“ angegeben. Der Käufer wollte später die Provision unter Hinweis darauf nicht bezahlen, dass er die Immobilie als Einfamilienhaus ansehe.

Das sagt das LG:

„Das Erwerbsobjekt war im maßgeblichen Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages kein „Einfamilienhaus“.“

Hierzu führen folgende Überlegungen: (..)

Eine weitere Ansicht hält es für vorzugswürdig, eine zu vermarktende Immobilie ex ante – also vor Beginn der Vermarktung – sachlich einzuordnen und anhand objektiver Kriterien zu bestimmen, ob der Anwendungsbereich der §§ 656a bis 656d BGB betroffen ist. Die zuletzt genannte Ansicht überzeugt. (...) Zudem würde das Abstellen auf den (inneren) Erwerberwillen zu erheblichen Rechtsunsicherheiten führen.

Danach ausgehend von der objektiven Nutzung des Gebäudes durch den Verkäufer bei Abschluss des Maklervertrages zwischen den Parteien handelte es sich vorliegend um kein Einfamilienhaus im Sinne des § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB. Denn das Haus war unstrittig in zwei separate Wohnungen aufgeteilt, die jeweils über einen eigenen Zugang, Stromversorgung und Küche verfügten sowie von zwei Haushalten bewohnt wurden. Diese Betrachtung entspricht im Übrigen der Wertung der Kaufvertragsparteien, wie er in dem notariell beurkundeten Kaufvertrag seinen Niederschlag gefunden hat.

Vorliegend steht der Anwendung des § 656c BGB ferner entgegen, dass zu dem Verkaufsobjekt fremdvermietete Gewerberäume gehören. Denn bei einer Mischnutzung aus Wohn- und Gewerberäumen dient der gewerbliche Teil nicht dem Wohnen einer Familie. Erst recht handelt es sich um kein Einfamilienhaus mehr, wenn – wie hier – die Gewerberäumlichkeiten von den Wohnräumen abgegrenzt und an ein Ladengeschäft fremdvermietet sind.“



LIVE VON DER BAUSTELLE

HEUTE:
BAUEN IN
MODULBAUWEISE

WAS UNTERSCHIEDLICH MÖGLICH MÄFTIGT



Wenn der Staat mehr bauen würde, würde das zu komplizierte Baurecht auch für den Staat offenkundig werden.

Genau richtig für IMMOBILIEN-WEBSEITEN



RECHTSANWALT
SVEN JOHNS
& TEAM

DER WEBSEITEN_CHECK

IMPRESSUM
EXPOSEES
KONTAKTFORMULAR
== COOKIES
COOKIE-BANNER
— INFORMATIONEN-
PFLICHTEN
USW.



Jetzt buchen unter



www.webseitencheck.immobilien





WIE WIRD DAS JAHR 2024 ... ?

Was sind Ihre Gedanken zum Immobilienjahr 2024 aktuell?

Das Jahr wird besser?

Das Jahr kann nur besser werden?

Das Jahr muss besser werden?

Diese drei Aussagen spiegeln jeweils eine etwas anders gelagerte Haltung zum aktuellen Marktgeschehen wider. Um Sie bei der Einordnung zu unterstützen habe ich einige Punkte für Sie zusammengetragen:

- 1 Die Zinsen sind zuletzt gesunken. Es gibt teilweise Zinskonditionen von 3,3 % für eine 10-jährige Zinsfestschreibung
- 2 Die Immobilienpreise sinken nicht mehr so stark wie in 2023. Es gibt in einigen Regionen bereits eine Umkehr zu steigenden Immobilienpreisen
- 3 Die Mieten steigen weiter. In vielen Städten ist die Mietpreissteigerung aufgrund des geringen Neubaus ungebrochen.
- 4 Immobilieneigentum ist und bleibt im Verhältnis zu den weiter steigenden Mieten weiterhin sehr attraktiv und der Zeitpunkt eine Immobilie zu erwerben ist in 2024 perfekt
- 5 Die warmen Nebenkosten steigen nicht mehr, so dass Immobilienkäufer eine größere Sicherheit bei der Abschätzung der zukünftigen Nebenkosten haben
- 6 Die Baukosten steigen nicht mehr so stark wie noch in 2022 und 2023. Damit werden

die Preise für den Neubau und für den Ausbau von Immobilien wieder besser kalkulierbar

- 7 Die Inflation ist im Januar 2024 auf ca. 2,9 % zurückgegangen. Gesamtwirtschaftlich bleibt eine gewisse Unsicherheit, aber die Tendenz ist positiv.
- 8 Aufgrund der geringeren Inflation in Deutschland und Europa werden für das Jahr 2024 Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank erwartet, so dass es im Verlauf des Jahres 2024 günstigere Bauzinsen geben kann.

Bonus: Das Bundesland Thüringen hat die Grunderwerbsteuer gesenkt. Das könnte ein wichtiges Signal auch für andere Bundesländer sein.

8 DAS IMMOBILIEN-JAHR 2024 WIRD GUT

- 1 Die Zinsen sind zuletzt gesunken
- 2 Turnaround bei Kaufpreisen für Immobilien
- 3 Mieten steigen weiterhin teilweise stark an
- 4 Perfekter Zeitpunkt für Immobilienkauf 2024
- 5 Warme Nebenkosten besser kalkulierbar
- 6 Baukosten besser kalkulierbar
- 7 Inflation rückläufig, zuletzt 2,9 % im Januar 2024
- 8 Zinssenkungen in 2024 erwartet

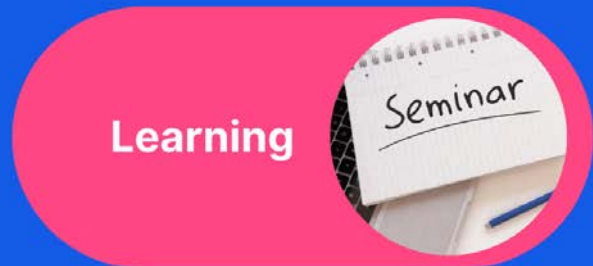


(alle Termine sind direkt verlinkt)

www.datenschutz.immobilien

Termine - gleich anmelden

Wir haben einige Themen und Termine für Sie zusammengestellt



UNSERE TERMINE IM FEBRUAR UND MÄRZ 2024

- 14.02.2024** - WEBINAR DSP „DIE MIETSELBSTAUSKUNFT UND DER DATENSCHUTZ“
- 21.02.2024** - SCHULUNG CYBERSICHERHEIT FÜR IMMOBILIENFIRMEN,
- 29.02.2024** - VERBRAUCHER-WEBINAR FÜR MAKLERBÜROS:
„WIE VIEL IMMOBILIE KANN ICH MIR IN 2024 LEISTEN?“
- 05.03.2024** - TOM - DIE VORGABEN ZU TECHNIK UND ORGANISATION
- 19.03.2024** - JAHRESSCHULUNG GELDWÄSCHEPRÄVENTION IM MAKLERBÜRO
- 20.03.2024** - GAMECHANGER ENERGIEWENDE - VERANSTALTUNG MIT SPRENGNETTER
- 22.03.2024** - JAHRESSCHULUNG DSGVO - DER ERSTE TERMIN IN 2024
- 16.04.2024** - AKTUELLE ANFORDERUNGEN AN DIE WEBSEITE NACH DSGVO
- 02.05.2024** - E-MAILS UND DSGVO
- 07./08.05.2024** - DIE digiKonREAL 9.0

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



ERFAHRUNGEN VON DER AMERIKANISCHEN IMMOBILIENKONFERENZ INMAN CONNECT IM JANUAR 2024

Im Januar fand in New York City die Immobilienkonferenz INMAN Connect mit ca. 4.000 teilnehmenden Maklerbüros statt. Einige Teile der Konferenz konnten auch virtuell verfolgt werden und ich habe daran teilgenommen. Was sind Trends und wichtige Gesprächsthemen auf einer amerikanischen Immobilienkonferenz für Maklerfirmen Anfang 2024? Ich habe für Sie meine TOP-8-Themen der INMAN zusammengefasst:

- 1 Viel drehte sich um die **Markenbildung** für das eigene Unternehmen und wie Immobilienmakler eine bessere Marke am Markt werden und ihre Sichtbarkeit erhöhen. Bei der großen Präsenz der überregional arbeitenden Franchiseunternehmen ist dieser Schwerpunkt der Diskussion nicht verwunderlich.
- 2 Markenbildung über **Social Media** war ein wichtiges praktisches Thema auf der Konferenz. Maklerfirmen haben ihren Weg erklärt. Eine wichtige Erkenntnis dabei war für mich, dass der Social Media Content, den die Unternehmen erstellen und posten, **nicht nur transaktionsorientiert** ist. Darüber werden wir uns in den kommenden Monaten auch in DIE ACHT weiter Gedanken machen.
- 3 ChatGPT und **künstliche Intelligenz** ist in aller Munde. Viele praktische Anwendungen, in denen künstliche Intelligenz im Einsatz ist, wurden präsentiert. Aufgrund der weit höheren Anzahl von Maklerfirmen in den USA gibt es auch schon viel mehr Anwendungen mit KI. Und: es wird gut werden ...
- 4 Die **Message zu Künstlicher Intelligenz** im Maklerbüro lautete: Wenn du dich der Anwendung von künstlicher Intelligenz verschließt, wird es dein Mitbewerber in seine Arbeit aufnehmen und wird dich damit überholen.
- 5 In den USA wird gerade ein **neuer Maklerverband** gegründet. Das Ziel dieses neuen Verbandes, der von einem Makler und Influencer (mehrere Millionen Follower in den sozialen Netzwerken) gegründet worden ist, ist die bessere Vertretung der Maklerinteressen in der Politik zu erreichen. Ich werde die Entwicklung weiter aufmerksam verfolgen.
- 6 Die großen **Immobilienportale** in den USA gehen nicht einen einheitlichen Weg bei der Weiterentwicklung. Das Portal Zillow.com ist dabei, eigene Softwareanwendungen für die angeschlossenen Maklerbüros in die Portallandschaft zu integrieren und hat für zwei verschiedene Anwendungen jeweils einen drei-stelligen Millionenbetrag ausgegeben. Die Message lautet: Full-Service-Dienstleister und **One-Stop-Agency für Immobilienmakler** und die Präsentation deren Immobilienangebote im Netz. Zillow.com hat ca. 220 Mio. unique user im Monat.
- 7 Die **Anzahl der verfügbaren Immobilienangebote** in den USA ist weiterhin auf einem **sehr niedrigen Stand**. Die Nachfrage übersteigt in vielen Regionen weiterhin das Angebot. Deshalb drehen sich viele Überlegungen darum, wie mehr Verkäufer aktiviert werden können, ihre Immobilie auf den Markt zu geben.
- 8 Der Netzwerkgedanke und der **Ausbau des persönlichen Netzwerks** wird weiterhin als **Schlüsselfaktor** für den Erfolg eines Maklerbüros angesehen. Deshalb haben sich viele Vorträge um Ideen und Erfahrungen beim Ausbau des eigenen Netzwerks gedreht. Eine Konferenz wie die INMAN Connect ist natürlich ein guter Platz, um das eigene Netzwerk auszubauen.



Weiterhin ist das sog. Wachstumsbeschleunigungsgesetz nicht von der Bundesregierung verabschiedet worden. Die wirtschaftliche Entlastung von Unternehmen im Umfang von ca. 7 bis 8 Mrd. Euro hängt im Vermittlungsausschuss fest. Ohne eine Einigung dort wird das Gesetz nicht wirksam werden können.

Auch die geplante Erhöhung der Abschreibung für neu errichtete Wohnungen ist in diesem Gesetz eingebunden und die neue AfA deshalb weiterhin nicht in Kraft getreten. Keine Sicherheit für Projektentwicklungen, keine Sicherheit für Baufirmen, keine Sicherheit für Immobilienkäufer - die Politik verpasst eine große Chance bei dieser Hängepartie um die Abschreibung (und die anderen Regelungen).

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



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>