

VON
Sven
Johns

newsletter

03/24

DIE ACHT

IMMOBILIEN &
DATENSCHUTZ

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

MEIN TOP-THEMA HEUTE:
TIPPS ZU IHREN VORLAGEN UND MUSTERTEXTEN

www.die-acht.de



Guten Tag,

Vorlagen und Mustertexte sind in Immobilienbüros in vielfältiger Form im Einsatz. Sicherlich ist das auch bei Ihnen im Büro der Fall.

Haben Sie eigentlich einen Überblick, welche Vorlagen im Einsatz sind und ob das gesamte Team einheitliche Vorlagen nutzt? In Inhaus-Schulungen und während der Sprechstunden zum Vertragspaket stelle ich immer wieder fest, dass entweder nicht ganz neue Texte im Einsatz sind oder von einzelnen Mitarbeitenden andere Formulare oder Texte im Einsatz sind als bei den übrigen Kolleginnen und Kollegen. Es wäre wichtig, dass die Vorlagen und Mustertexte einheitlich verwendet werden.

Darum geht es in unseren Themen in dieser Ausgabe von DIE ACHT. Wir haben Ihnen eine Übersicht zum Einsatz von Vorlagen/Mustertexten/ Formularen erstellt, die Sie gern nutzen können.

Außerdem haben wir Ihnen eine Übersicht zu den erlaubten und den nicht erlaubten Regelungen im Makler-Auftrag in diesen Newsletter eingefügt, so dass Sie Ihren Vertrag anhand der Formulierungen überprüfen können.

Auf dem Rechtstag des IVD West habe ich Ende Februar einen Vortrag zur Textform des Maklervertrages gehalten und habe die wichtigsten Punkte in diesem Newsletter auch für Sie noch einmal zusammengestellt.

5. Auflage Vertragspaket kommt Ende März

Last but not least: Die 5. Auflage des Vertragspaket Kaufimmobilien erscheint Ende März. Es werden einige neue Vorlagen und Mustertexte in der 5. Auflage eingearbeitet sein. Lassen Sie mich Ihre Eindrücke zu Vorlagen/Mustertexten/Formularen gern wissen und wenn Sie noch eine Vorlage benötigen, dann schreiben Sie mir gern und wir überlegen, wie eine solche für Sie aussehen könnte.

digiKon Frühbucherpreis noch bis 31.03.2024 nutzen!

PS: Der Frühbucherpreis von 149,- EUR netto für die digiKon 9.0 gilt noch bis zum 31.03.2024. Nutzen Sie doch bis dahin die Anmeldemöglichkeit. Danach beträgt der Preis 199,- EUR netto für digiKon-Fans und wiederholende Teilnehmende und der Normalpreis 279,- EUR netto.

Herzlich
Ihr Sven Johns

Die Stichworte dieser Ausgabe:

Die digiKon 9.0 mit dem Thema „Der Immobilienmarkt holt Schwung“, Frühbucher-Preis für die digiKon, Erscheinungstermin DIE ACHT, Besichtigungs-Protokoll, Vertragspaket 5. Auflage, Video Sprechstunde Vertragspaket Vermietung zum Besichtigungsprotokoll, Textform des Maklervertrages, Checkliste Einsatz von Formularen im eigenen Büro, Checkliste wichtige Formulierungen Allein-Auftrag, Logo „Offen für gemeinschaftsgeschäfte“

TIPP



JETZT BUCHEN!

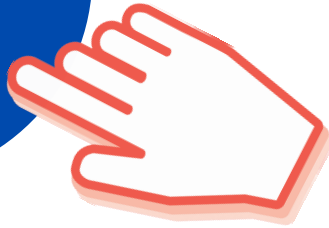
Jetzt die **digiKonREAL 9.0** zum **Sonderpreis von 149,- Euro netto** buchen.

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

INHALT

Das **Eventbook** von
Johns Datenschutz GmbH
mit allen Webinaren und
Sprechstunden.

Jetzt downloaden
(KLICK)



- | | | | | | |
|----------|--|---------|----------|--|----------|
| 1 | In eigener Sache: ERSCHEINUNGSTERMIN VON DIE ACHT | SEITE 4 | 5 | CHECKLISTE FORMULARE/VORLAGEN im eigenen Unternehmen | SEITE 9 |
| 2 | Neue Vorlage für Sie? BESICHTIGUNGSPROTOKOLL | SEITE 5 | 6 | TERMINE PLANEN | SEITE 10 |
| 3 | DIE digiKonREAL 9.0 „Der Immobilienmarkt holt Schwung“ | SEITE 6 | 7 | Die TEXTFORM des MAKLERVERTRAGES | SEITE 11 |
| 4 | LIVE VON DER BAUSTELLE Video aus der Sprechstunde Vertragspaket Vermietung zum Besichtigungsprotokoll | SEITE 7 | 8 | Die 5. AUFLAGE VERTRAGSPAKET Was ist/kommt neu? | SEITE 12 |

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

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



IN EIGENER SACHE: ERSCHEINUNGSTERMIN VON DIE ACHT

Diese Ausgabe von DIE ACHT ist die erste Ausgabe, die nicht am 08. eines Monats erschienen ist. Die 30 vorherigen Ausgaben sind immer am 08. erschienen.

Ich werde ab sofort etwas mehr Freiraum beim Erscheinungstermin nutzen. Es bleiben ACHT Themen, der Newsletter erscheint weiterhin um 08.00 Uhr und er wird meistens am 08. eines Monats erscheinen.

Die Mai-Ausgabe z.B. werde ich etwas nach hinten verschieben, damit wir in DIE ACHT die erste kurze Nacharbeit und Einordnung zur digiKon vornehmen können.



PCH.Vector

NEUE VORLAGE FÜR SIE? BESICHTIGUNGSPROTOKOLL

In der Sprechstunde Vertragspaket Vermietung haben wir im Februar 2024 die Einsatzmöglichkeiten eines Besichtigungsprotokolls erörtert.

Die beiden Vertragspakete enthalten in Zukunft eine Vorlage für ein Besichtigungsprotokoll. Das Besichtigungsprotokoll ist nicht gleich bedeutend mit einem Übergabeprotokoll. Es wird je ein Besichtigungsprotokoll für die Vermietung und eines für die Besichtigung von Kaufimmobilien geben (Bestandteil ab der fünften Auflage Vertragspaket und Nachtrag im Vertragspaket Vermietung).

Die Vorteile des neuen Besichtigungsprotokolls im Überblick

- Aufnahme aller teilnehmenden Personen - für Makler ist dies von Vorteil, wenn nicht bekannte oder nicht angekündigte Dritte an der Besichtigung teilnehmen. Mit der Aufnahme in das Besichtigungsprotokoll erhält die Aufnahme der Kontaktdaten dieser Personen einen „offiziellen“ Charakter

- Aufnahme von angesprochenen Fragen der Kaufinteressenten - damit können Maklerbüros die während Besichtigungen angesprochenen Fragen der Kauf-/Mietinteressenten aufnehmen und protokollieren. Für spätere Vorhaltungen der Kaufinteressenten kann dies sehr wichtig sein
- Anfertigung eines Vermerks über evtl. wichtige Themen im Rahmend er Provisionsicherung - Mit dem Ausfüllen des Besichtigungsprotokolls ist dieser Vermerk zugleich aktenkundig
- Aufnahme von Wünschen der Kauf-/Mietinteressenten im Hinblick auf Bezugsfreiheit, Übergabe, Einzug etc. - Weitergabe dieser festgehaltenen Informationen an den Eigentümer
- Mit der Übermittlung des ausgefüllten Besichtigungsprotokolls erfolgt der „Nachweis“ gegenüber dem Eigentümer - wichtige Funktion bei der Sicherung des Provisionsanspruchs





DIE digiKonREAL 9.0 „DER IMMOBILIENMARKT HOLT SCHWUNG“



Am 07. und 08. Mai 2024 findet die neunte Ausgabe der digiKon statt. „Der Immobilienmarkt holt Schwung“ ist nicht nur der Titel der nächsten digiKon, sondern tritt (hoffentlich) auch bei Ihnen so ein.

Unsere Themen auf der digiKon 9.0:

- Chef-Volkswirt der Deutschen Bank Jochen Möbus zur aktuellen Marktprognose
- Sprengnetter zu den aktuellsten Marktpreisen
- EUROPACE zu den aktuellen Zinskonditionen bei Immobilienfinanzierungen
- Mehr Social Media für Immobilienfirmen
- Entscheidungen im Unternehmen besser und fundierter treffen (Dr. Johanna Dahm)

- psychologische Aspekte von digitalen Exposés (Dr. Tayfun Erbil)
- Auszeichnungen und Gütesiegel - was gibt es auf dem Markt? Wie dürfen Immobilienbüros damit werben?
- Abmahnungen bei der digitalen Immobilienvermarktung vermeiden
- Die Customer-Journey auf Immobilienportalen (Dr. Gesa Crockford)
- Kunden überzeugen (Karsten Brocke)

Frühbucherpreis

Buchen Sie jetzt Ihren Platz zum Frühbucherpreis von 149,- EUR netto anstatt 199,- EUR netto. Ab 01.04.2024 steigt der Preis auf 199,-/279,- EUR netto.

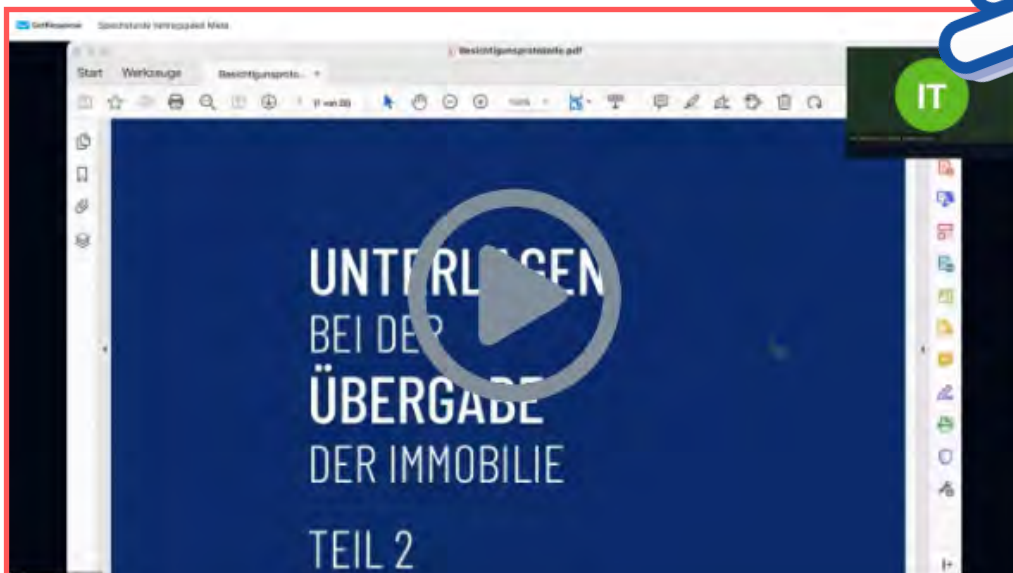
Zur Anmeldung der digiKonREAL9.0 (KLICK)

LIVE VON DER BAUPLATZ

HEUTE:

VIDEO AUS DER SPRECHSTUNDE
VERTRAGSPAKET VERMIETUNG
ZUM BESICHTIGUNGSPROTOKOLL

WAS UNS BESCHÄFTIGT



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





CHECKLISTE FORMULARE/VORLAGEN IM EIGENEN UNTERNEHMEN

Wir haben für Sie eine kleine Publikation rund um Ihre Formulare und Vorlagen sowie Mustertexte, die Sie in ihrem Büro nutzen, erstellt.

Tipp: Übersicht erstellen

Mit der Checkliste können Sie die verschiedenen in Ihrem Büro verwendeten Formulare und Mustertexte auf Aktualität überprüfen und für das gesamte Büro feststellen und festlegen, welche Version einer Vorlage im Einsatz ist und ob alle Mitarbeitenden im eigenen Büro diese neusten Versionen verwenden.

Komplette Checkliste zum Download

Das unten stehende Bild zeigt eine der sechs verschiedenen Seiten mit unterschiedlichen Checklisten und Punkten in Ihren Vorlagen. Wenn Sie auf das Bild klicken, werden Sie auf die gesamte Checkliste weitergeleitet, die Sie dann downloaden können.

Unsere TOP-TIPPS für Ihre Vorlagen/Formulare:

Die folgenden TOP-Tipps von DIE ACHT können Sie gern als ersten Einstieg verwenden:

- 1 Widerrufsbelehrung auf dem aktuellen Stand? (keine Faxnummer, aber Telefon und E-Mail-Adresse bei den Kontaktdaten)
- 2 Muster-Widerrufsformular IMMER in Verbindung mit der Widerrufsbelehrung überreichen/übermitteln

- 3 Ergänzung Makler-Alleinauftrag um Einwilligung Kunde zur Übermittlung der Widerrufsbelehrung in elektronischer Form
- 4 Auskunftsanspruch im Maklervertrag eingebunden?
- 5 Keine Vorkennntnisklausel oder salvatorische Klausel in AGB oder Expose
- 6 Nachweisbestätigung im Einsatz? wird diese auch an den Eigentümer weitergeleitet?
- 7 Unwirksame Klauseln im Makler-Alleinauftrag nicht nutzen (vgl. eigene Übersicht in der verlinkten Publikation)
- 8 Welche Exposeformulierungen haben Sie vereinheitlicht? vgl. eigene Übersicht in der verlinkten Publikation

Hier geht es zu der vollständigen Checkliste „Formulare im eigenen Immobilienbüro“ (KLICK)




Checkliste Formulare/Mustertexte/Vorlagen im Einsatz


| | Nutzen wir? ✓ | aktuelle Version? Alte Versionen gelöscht? |
|--|--------------------------|--|
| Makler-Alleinauftrag Eigentümer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Allgemeiner Auftrag Eigentümer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| weitere Maklerverträge | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... Innenprovision | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... reine Außenprovision bei MFH, Baugrundstück, Gewerbe | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Widerrufsbelehrung (mit Tel. und E-Mail, ohne Fax...) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Muster-Widerrufsformular | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Aufforderung zur sofortigen Tätigkeit | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Maklerauftrag Käufer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

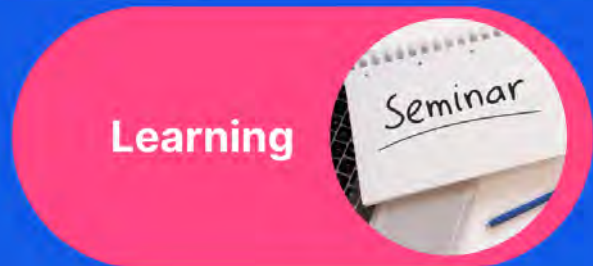


(alle Termine sind direkt verlinkt)

 www.datenschutz.immobilien

Termine - gleich anmelden

Wir haben einige Themen und Termine für Sie zusammengestellt 



UNSERE TERMINE IM FEBRUAR UND APRIL 2024

- 22.03.2024** - JAHRESSCHULUNG DSGVO - DER ERSTE TERMIN IN 2024
- 16.04.2024** - AKTUELLE ANFORDERUNGEN AN DIE WEBSEITE NACH DSGVO
- 19.04.2024** - SPRECHSTUNDE VERTRAGSPAKET „DIE 5. AUSGABE“
- 23.04.2024** - ANGEBOTSVERFAHREN - ANGEBOT VON FIO
- 25.04.2024** - HAFTUNG IN DER WERTERMITTLUNG - ANGEBOT VON SPRENGNETTER
- 02.05.2024** - GEMEINSCHAFTSGESCHÄFTE ERFOLGREICH DURCHFÜHREN - ANGEBOT VON FLOWFACT
- 02.05.2024** - E-MAILS UND DSGVO
- 07./08.05.2024** - DIE digiKonREAL 9.0
- 14.05.2024** - GAMECHANGER ENERGIEWENDE - VERANSTALTUNG MIT SPRENGNETTER
- 04.06.2024** - VERANSTALTUNG CYBERSECURITY

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



DIE TEXTFORM DES MAKLERVERTRAGES

Kurze Übersicht zur Textform des Maklervertrages und einige Empfehlungen

Die Textform beim Maklervertrag wird dann eingehalten, wenn beide Erklärungen von Makler und Kaufinteressent auf einem dauerhaften Datenträger so abgegeben worden sind, dass diese Erklärungen in unveränderter Form beim Kunden vorliegen und die abgegebene Erklärung in unveränderter Form wiedergegeben werden kann.

Kurze Zusammenfassung „Textform“ von DIE ACHT

- 1 Erforderlich bei EFH und ETW (auch dann, wenn der Käufer eine juristische Person ist)
- 2 Nicht erforderlich bei Gewerbeimmobilien, MFH, Baugrundstücke
- 3 Häkchen-Lösung über Webseiten (eigene Webseite, Portal, Software, landing-Page) ist von der Rechtsprechung nicht geklärt, ob ausreichend
- 4 Deshalb: Unbedingt E-Mail-Kontakt mit dem Kaufinteressenten nach der Kontaktaufnahme und in Kenntnis der Provisionsforderung
- 5 Nachweisbestätigung unterschreiben lassen erfüllt die Textform

- 6 weitere Provisionsvereinbarung mit Käufer vor oder bei Besichtigung erfüllt die Textform
- 7 E-Mail des Kaufinteressenten mit Bestätigung Besichtigungstermin und Bestätigung Provisionsforderung erfüllt die Textform
- 8 Unterschrift Kaufinteressent auf einem digitalen Maklervertrag über ein Tablet etc. erfüllt die Textform (beschreibbarer Maklervertrag)





DIE 5. AUFLAGE VERTRAGSPAKET WAS IST/KOMMT NEU?

Die 5. Auflage Vertragspaket wird einige neue Formulare und Texte enthalten:

Ergänzungen Vertragspaket Kaufimmobilien

- Besichtigungsprotokoll
- Vertrag über Gemeinschaftsgeschäfte
- Musterschreiben - Kündigung des Maklervertrages durch den Immobilienmakler
- Musterschreiben - Reaktion Immobilienmakler auf Kündigung Maklervertrag durch Kunden
- Musterschreiben - Übermittlung Nachweisliste an Eigentümer bei Auslaufen des Maklervertrages
- Musterschreiben - Immobilienmakler an Eigentümer - Nachweis Kaufinteressent
- Musterschreiben - Immobilienmakler an Kaufinteressent - Nachweis Eigentümer

- Musterschreiben - Antwort nach Kaufbewerbung - Auswahl durch den Eigentümer
- **WICHTIG:** In allen Maklerverträgen neue Formulierung zum Aufwendungsersatz

Vertragspaket Vermietung

In dem Vertragspaket Vermietung folgen diese Nachträge:

- Besichtigungsprotokoll
- Musterschreiben
Antwort nach
Mietbewerbung

Das **Vertragspaket**
für **Immobilienmakler**
mit ca. 50 Vorlagen
Kaufimmobilien

Hier (KLICK)



Das Logo

„**Offen für Gemeinschaftsgeschäfte**“,
das Sie sehr gern in Ihren Exposees
oder auf Ihrer Webseite nutzen
können.

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. April 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>