

VON
Sven
Johns

newsletter

04/26

DIE ACHT

IMMOBILIEN &
DATENSCHUTZ

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

MEIN TOP-THEMA HEUTE:
EXPOSÉ-FRAGEN, UNSICHERHEITEN IM MARKT & MEHR

Der folgende Text ist (fast) KI-frei erstellt.
Ihr werdet sehen, wo die KI im Einsatz war.

www.die-acht.de



Liebe Immobilienfreunde,

zwischen den wichtigsten Fragen bei der Exposéerstellung, der Einordnung des aktuellen Krisengeschehens, etwas Genervtsein von den nicht erledigten Ankündigungen der Bundesregierung, einer kurzen Abhandlung zum Firmenrecht, einem Blick auf die Orchard Road in Singapore und euren Fragen zum Privatverkäufermarkt bewegt sich diese Ausgabe von DIE ACHT.

Kommt gut durch die kommenden Wochen mit hoffentlich besten Immobiliengeschäften. Wir sehen uns auf der **digiKonXL am 28. und 29. April 2026.**

Euer
Sven Johns

PS: Wer die **Anmeldung zur digiKonXL** weiter oben verpasst hat, kann (**HIER**) klicken oder auf das folgende Bild.

INHALT

1	Die wichtigsten Fragen bei der Erstellung des Exposés	SEITE 4	5	Die (teuersten) Einkaufsstraßen der Welt - Orchard Roa	SEITE 8
2	Krise und Ökonomie - Die digiKonXL hilft euch, die Lage einzuordnen	SEITE 5	6	Kleine Abhandlung zum Namensrecht von Firmen/ Firmenrecht für euer Maklerbüro	SEITE 10
3	Weiterhin kein Gesetzentwurf zum neuen Heizungsgesetz	SEITE 6	7	Meine Top-Empfehlungen für euren Seminar-Kalender in den kommenden Wochen	SEITE 11
4	Diese Unsicherheit ist Gift (vor allem für Investitionsentscheidungen)	SEITE 7	8	Der Privatverkäufermarkt	SEITE 12

digiKon**REAL**^{XL} Die digitale Immobilienkonferenz

THEMA: EIGENTÜMER & MEHR

 **28. und 29.04.2026**

DA WOLLT IHR DABEISEIN ...

→ www.digikon.online

AB SOFORT ANMELDEN

 Scout24



SPRENGNETTER

Ihr trefft Jan Kricheldorf & Sven Johns



und viele weitere Referent:innen zum Immobilienmarkt 2026, digitaler Vermarktung, Eigentümerstrategien und Ideen, neueste KI-Trends, Rechts-Update zum Online-Recht für die Immobilienwirtschaft.



DIE WICHTIGSTEN FRAGEN BEI DER ERSTELLUNG DES EXPOSÉS

Ich habe die KI gefragt, welches die 10 wichtigsten Punkte sind, die ein Immobilienmakler bei der Erstellung eines Exposés beachten muss.

Das Ergebnis, das die KI ausgeworfen hat, ist okay. Aber wie immer ist es so, dass die etwas zu oberflächliche Antwort der KI eine Form von Sicherheit ausstrahlt, die bei den schwierigen Exposéfällen nicht tauglich ist.

Das sind die 10 Überschriften der KI:

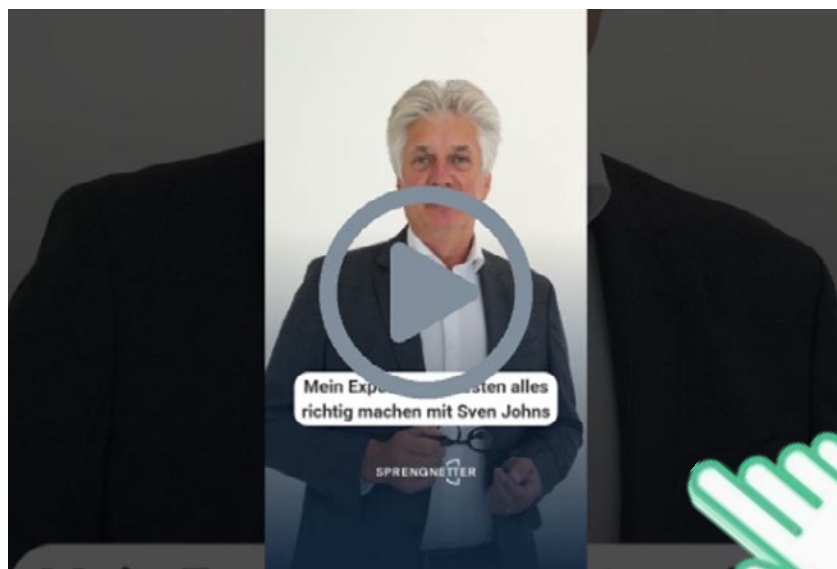
- 1 Der glasklare Provisionshinweis (§ 656a-d BGB)
- 2 Die Widerrufsbelehrung (Das Timing-Problem)
- 3 Pflichtangaben aus dem Energieausweis (GEG)
- 4 Die Wohnflächen- und Nutzflächenfalle
- 5 Baurechtliche Nutzungsmöglichkeiten (Die Keller-Falle)
- 6 Offenbarungspflicht bei bekannten Mängeln
- 7 Der Plausibilitäts-Check (Sorgfaltspflicht)
- 8 Keine eigenen Garantien oder Versprechungen abgeben
- 9 Urheberrechte bei Texten, Fotos und Karten
- 10 Der wasserdichte Haftungsausschluss (Disclaimer)

Die Widerrufsbelehrung hat nichts mit der Exposéerstellung zu tun, auch wenn die Belehrung über das Widerrufsrecht ein wichtiger Bestandteil der Maklerprozesse ist.

Mir fehlen in dieser Auflistung die folgenden 6 Punkte:

- Abweichung Baujahr – was tun?
- Die maßgeschneiderte Haftungsfreizeichnungsklausel, die auf die Besonderheiten der Immobilie eingeht
- Die Erläuterung der Rechtsprechung zur Wohnflächenabweichung
- Das Risiko der Verwirkung des Provisionsanspruchs bei nicht zutreffenden Exposéangaben
- Worauf muss der Makler von sich aus hinweisen?

In der Veranstaltung „Exposé – am besten alles richtig machen“, die ich am Dienstag, 14.04.2026 als dreistündige Veranstaltung halte, werden wir alle kritischen Punkte der Exposéerstellung ausführlich besprechen. Wir werden Exposés der Teilnehmenden ansehen und ich beantworte alle Einzelfragen zur Exposéerstellung.



Hier geht es zur Anmeldung am 14.04.2026 zwischen 09.30 Uhr und ca. 13.00 Uhr.

[KLICK ZUR ANMELDUNG](#)

Übrigens: Auch das werden wir in dem Webinar besprechen: Welche Rolle darf die KI bei der Exposéerstellung spielen?

Die wichtigste Regel in einem Satz:
**ChatGPT darf formulieren –
aber niemals Fakten oder rechtliche
Bewertungen erfinden.**





KRISE UND ÖKONOMIE DIE digiKonXL HILFT EUCH, DIE LAGE EINZUORDNEN

Auf der digiKonXL trifft ihr Matthias Horx, den bekannten Zukunftsforscher. Das (Wirtschafts-) Leben beherrscht eine neue Krise. Hohe Benzinpreise, massiv steigende Preise für Erdöl und Erdgas, steigende Nebenkosten, eine wieder steigende Inflation mit der Aussicht einer Zinspause oder eher steigenden Zinsen verschlechtern den wirtschaftlichen Ausblick. Lasst uns Matthias Horx auf der digiKonXL fragen, wie wir dieses Umfeld am besten einordnen.

Auszug aus einem Essay von Matthias Horx aus dem Jahr 2018 „Die Weisheit der Krisen“ (entnommen von der Webseite horx.com. Das ist der Link zum vollständigen Beitrag:

www.horx.com/schluesseletexte/die-weisheit-der-krisen/



Was sich verschlechtert hat, ist nicht die Welt selbst. Sondern unsere Fähigkeit, die Dinge einzuordnen in einen sinnhaften Kontext. Es fällt uns schwer, zu unterscheiden: Zwischen Wichtigem und Unwichtigem. Nah und Fern. Geräusch und Substanz. Skandal und Wirklichkeit. Wandel und Katastrophe. Dem, was wir beeinflussen können. Und dem, was wir womöglich ertragen müssen. Mehr als eine echte Krise haben wir heute eine mentale, eine KOGNITIVE Krise; eine Art kollektiver Nervenschwäche, angeheizt durch die nervöse Struktur des Internets, das wie ein unendlicher Verstärker von Erregungen funktioniert.“

Der Vorzugspreis von 199,- EUR netto für die digiKon-Fans (anstatt 279,- EUR netto) gilt weiterhin. Hier gehts zur Anmeldung für die digiKon:

**.JETZT ZUR digiKonXL
AM 28. UND 29. APRIL 2026 ANMELDEN.**



WEITERHIN KEIN GESETZENTWURF ZUM NEUEN HEIZUNGSGESETZ

Leute, ich bin sooo genervt von diesen ewigen Ankündigungen der aktuellen Bundesregierung und den anschließend ausbleibenden Aktivitäten. Frei nach dem Motto: „Angekündigt ist so gut wie erledigt“ tut sich einfach extrem wenig bei dieser Bundesregierung. Gab es jemals eine andere Bundesregierung, die sich den Titel „Ankündigungsweltmeister“ verdient hat, wie die aktuelle?

Jedenfalls: Wir haben weiterhin keinen Entwurf für ein neues Heizungsgesetz, obwohl die klare Ankündigung lautete: „bis Ostern“ liege der Gesetzentwurf vor.

Falls wir in den nächsten Tagen doch noch einen Gesetzentwurf bekommen, schicke ich euch eine Sonderausgabe von DIE ACHT zu. Versprochen.





DIESE UNSICHERHEIT IST GIFT (VOR ALLEM FÜR INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN)

Es geht hoch her in der Ankündigungs- und Gerüchtewelle der Bundesregierung.

EIN KLEINER AUSZUG GEFÄLLIG?

Kommt ein neues Heizungsgesetz? Was bedeutet das für den Einbau einer Wärmepumpe oder Solaranlage?

Wird die Einspeisevergütung für Solaranlagen gestrichen? Soll ich noch den Einbau einer Solaranlage in meinem Einfamilienhaus planen?

Steigen die Gaspreise und meine Nebenkosten für Heizung oder führt irgendeine Idee aus dem Bundeswirtschaftsministerium tatsächlich zur Preisdämpfung bei den Nebenkosten?

Wird das Mietrecht geändert? Fällt die Modernisierungsumlage wirklich weg oder wird sich diese Idee der Berliner SPD nicht durchsetzen (lassen)?

Führt der Wegfall des Ehegattensplitting zu einer steuerlichen Mehrbelastung von Familien oder haben Familien/Paare danach weniger Geld auf dem Konto?

Und wie war das noch mit dem Bürokratieabbau und dem Wegfall der Fortbildungsverpflichtung für Immobilienmakler und Verwalter?

SOLL ICH DIE LISTE FORTSETZEN?

Nein, nichts hat sich bislang getan. Zu keinem einzigen Thema liegt ein Gesetzentwurf vor, der Aussicht hätte, schnell verabschiedet zu werden und damit Wirksamkeit zu erlangen.

Auch die Weiterbildungsverpflichtung besteht unverändert fort und gilt in 2026 weiterhin.

Lasst euch nicht entmutigen.

Wenn Sie zu den **WESENTLICHEN PFLICHTEN AUS DER DSGVO** für ihr Unternehmen eine digitale Schulung besuchen wollen, empfehlen wir Ihnen unser Webinar „**JAHRESSCHULUNG DSGVO**“, das wir 4x im Jahr anbieten. Sie finden die aktuellen Termine und die Anmeldung hier (**KLICK**).





DIE (TEUERSTEN) EINKAUFSTRASSEN DER WELT ORCHARD ROAD

Kleiner Einblick in die Orchard Road und wie sich Singapore gerade wieder auch mit einem neuen Einkaufszentrum erneuert. Ich war schwer beeindruckt.



Genau richtig für IMMOBILIEN-WEBSEITEN



RECHTSANWALT
SVEN JOHNS
& TEAM

DER WEBSEITEN_CHECK

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

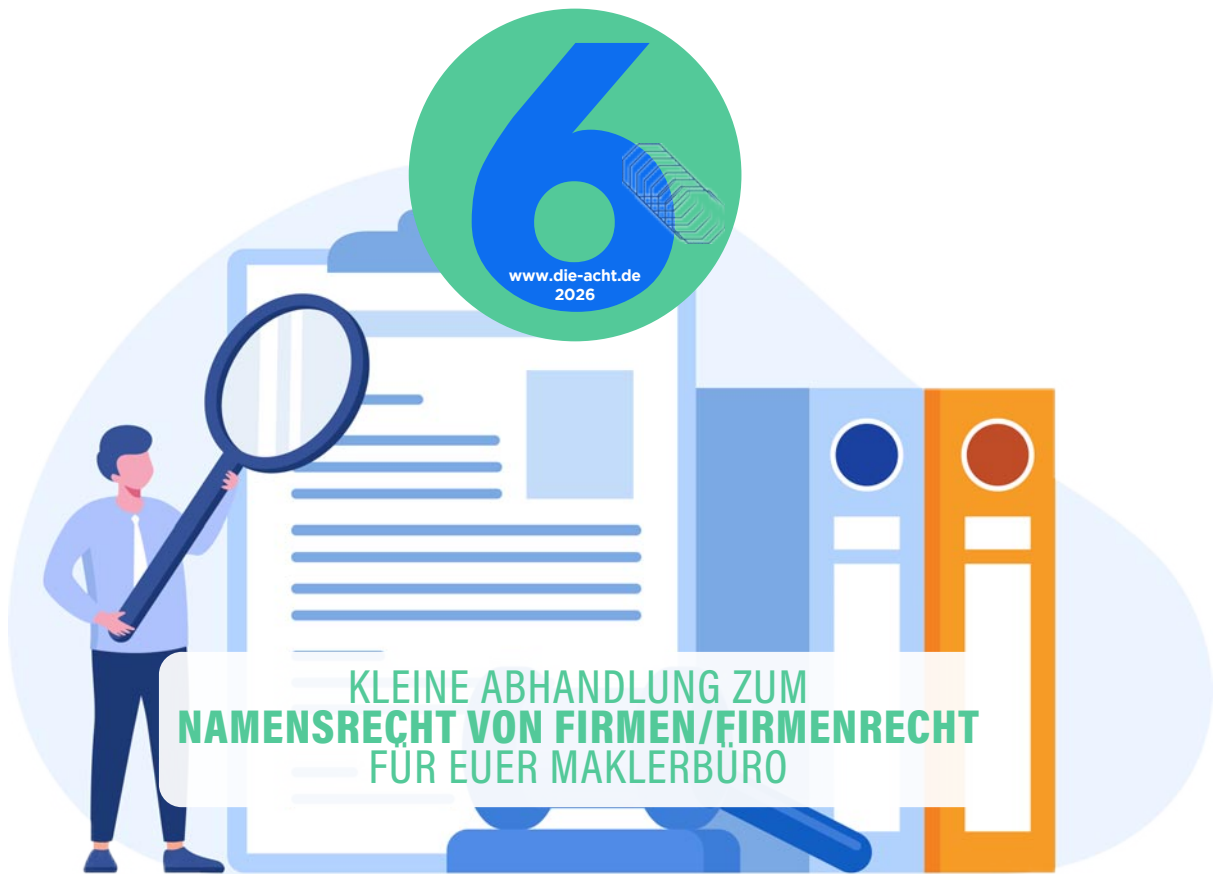


Jetzt buchen unter



www.webseitencheck.immobilien





KLEINE ABHANDLUNG ZUM NAMENSRECHT VON FIRMEN/FIRMENRECHT FÜR EUER MAKLERBÜRO

Wenn ihr die aktuellen Details zum Firmenrecht benötigt, klickt bitte hier und ihr könnt die Informationen komplett einsehen.

[KLICK ZU DEN DETAILS FIRMENRECHT.](#)

JETZT INFORMIEREN!

Das **Eventbook 2026** könnte Ihr hier herunterladen, mit allen Terminen von uns, den Pflichtschulungen, den Webinaren von der Johns Datenschutz GmbH, und allen Sprechstundenterminen. ([KLICK hier](#))





Meine Top-Empfehlungen für euren
SEMINAR-KALENDER
in den kommenden Wochen

APRIL 2026 - **Das Exposé aus allen Blickwinkeln** - auch Ki
am 14. April 2026

APRIL 2026 - **digiKonXL** am 28. und 29. April 2026

MAI 2026 - **Eigenbedarfskündigung** am 20. Mai 2026

JUNI 2026 - **Maklerfakten zum Notarvertrag** am 26. Juni 2026
Workshop auf dem Gruppentreffen der
Maklersprechstunde
[Anmeldung zum Maklersprechstundentreffen HIER](#)

JUNI 2026 - **Gamechanger Energiewende** am 30. Juni 2026





Habt ihr euch zuletzt gefragt, wie groß der Privatverkäufermarkt in eurer Farm, eurem Betätigungsfeld und eurem Umfeld ist? Ich habe mit einigen Maklerbüros in den letzten Tagen telefoniert. Die eine Aussage gab es ziemlich häufig: „Die Anzahl der Immobilien, die wir vermarkten dürfen, ist gestiegen. Aber die Beurkundungen stocken etwas.“

Und noch etwas kann ich euch aus der Anwaltspraxis weitergeben. Die Zahl der Provisionsfälle, bei denen Verkäufer und Käufer versuchen, am Makler vorbei den Abschluss zu tätigen und die Provision zu sparen, ist sehr hoch, verglichen mit den Vorjahren.

Wir schauen deshalb auf der digiKonXL auf den Zusammenhang zwischen Privatverkäufermarkt, Sicherungsstrategien und Erfahrungen von Maklerkollegen, in den Privatverkäufermarkt einzudringen. Seid dabei und teilt vor allem eure Erfahrungen auf der digiKonXL zum Privatverkäufermarkt mit euren Kollegen.

**.JETZT ZUR digiKonXL
AM 28. UND 29. APRIL 2026 ANMELDEN.**



Stress mit Kunden

oder Kunden haben Stress?

Provisionsforderung

nicht bezahlt?

Wir lösen das.

MOSLER+PARTNERRECHTSANWÄLTE

PARTNER RECHTSANWALTSKANZLEI:



MOSLER+PARTNERRECHTSANWÄLTE

A large blue banner with a green and blue color scheme. On the left, there is a large, stylized number "8" in green and blue. The main text "DIE ACHT IMMOBILIEN & DATENSCHUTZ" is in white, bold, sans-serif font. Below this, the text "8 THEMEN IMMER AM 8. UM 8 BE-8-ENSWERT" is written in green and blue. To the right, the text "Die nächste Ausgabe von „Die ACHT“ erscheint am 8. Mai 2026 um 8." is in white. At the bottom right, the website "www.die-acht.de" is displayed in white. A small graphic of a hand holding a stack of papers is visible at the bottom center of the banner.

DIE ACHT
IMMOBILIEN & DATENSCHUTZ

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

Die nächste Ausgabe
von „Die ACHT“
erscheint am
8. Mai 2026
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 © 2024 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