

von
Sven
Johns

newsletter

09/26

DIE ACHT

IMMOBILIEN &
DATENSCHUTZ

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

MEIN TOP-THEMA HEUTE:
**ENERGIEAUSWEIS
FÜR DENKMAL-IMMOBILIEN**

Der folgende Text ist KI-frei erstellt

www.die-acht.de



Liebe Immobilienfreunde,

die aktuelle Ausgabe von DIE ACHT erscheint aus begründetem Anlass schon ein paar Tage früher.

Carsten Nessler und ich haben gerade den Ratgeber zum GModG fertig geschrieben und sind in den letzten Korrekturen vor der Veröffentlichung. Wir sind hoffentlich in der kommenden Woche fertig. Die wichtigste News steht schon in der Überschrift. Denkmal-Immobilien brauchen ab Januar 2027 einen Energieausweis.

Wir halten am 8. September um 17.00 Uhr ein Webinar zum Thema GModG und allen Neuerungen, die ihr wissen müsst. Vielleicht wollt ihr ja noch dabei sein. Der Link zur Anmeldung ist hier (KLICK).

Ansonsten dreht sich bei mir gerade viel um die verschiedenen Buttons. Neue Anwaltskanzleien tauchen auf und fordern Provisionen zurück. Dazu auch mehr in dieser Ausgabe von DIE ACHT.

Eine neue Masche: Zurückforderung von Provisionen von einem neuen Anbieter im Internet angewendet. Mehr dazu unter Nr. 5 in dieser Ausgabe von DIE ACHT.

Herzliche Grüße am Anfang des September und damit offiziellem Herbstbeginn

Herzliche Grüße

*Euer
Sven Johns*

INHALT

1	Denkmal-Immobilien benötigen Energieausweis	SEITE 4	5	Neue „Masche“ Rückforderung Provisionen	SEITE 8
2	Neue Pflichtangaben zum Energieausweis in Immobilienanzeigen ab 1. Januar 2027	SEITE 5	6	Anregungen für eure Büros	SEITE 10
3	Webinar GModG #kompakt für alle	SEITE 6	7	Die digiKonREAL 14 Vorzugspreis bis 29. September 2026	SEITE 11
4	Ratgeber GModG	SEITE 7	8	Aktuelles Urteil des BGH zum Einfamilienhaus	SEITE 12

UMFRAGE

Bitte teilnehmen: Umfrage zum Thema Weiterbildung

Ich würde mich sehr freuen, wenn ihr an der Umfrage, die wir rund um das Thema Weiterbildung nach Abschaffung der Weiterbildungsverpflichtung erstellt haben, teilnehmen würdet. Es sind insgesamt

sechs Fragen. Am Ende könnt ihr euer wichtigstes Thema für Weiterbildung in einem Freitextfeld eingeben.

Hier an der kurzen Umfrage teilnehmen. (KLICK)





DENKMAL-IMMOBILIEN BENÖTIGEN ENERGIEAUSWEIS

Das Gebäudemodernisierungsgesetz tritt in vier verschiedenen Stufen in Kraft. Die erste Stufe gilt seit 29. Juli 2026. Mit dieser ersten Stufe wurde das GEG in GModG, also Gebäudemodernisierungsgesetz, umbenannt. Zudem wurden diverse Änderungen bereits jetzt vorgenommen: Die 65-Prozent-Regelung gilt nicht mehr. Die kommunale Wärmeplanung gilt nicht mehr und so weiter. Eine noch nicht sehr breit diskutierte Änderung ergibt sich ab 1. Januar 2027. Zu diesem Zeitpunkt tritt die zweite Stufe des GModG in Kraft. Neben der Tatsache, dass auch

neue Pflichtangaben in den Energieausweis zu diesem Zeitpunkt eintreten, fällt vor allem die Privilegierung des Energieausweises bei Denkmal-Immobilien fort.

Nach dem GEG mussten für Denkmal-Immobilien keine Energieausweise erstellt werden, und es mussten keine Pflichtangaben zu dem energetischen Zustand der Immobilie in Immobilienanzeigen gemacht werden. Nachdem in der EU-Gebäuderichtlinie die Ausnahme für Denkmal-Immobilien gestrichen worden ist, wurde diese Ausnahme nun auch im GModG gestrichen.

Deshalb müssen Denkmal-Immobilien ab 1. Januar 2027 einen Energieausweis haben, und es müssen ab 1. Januar 2027 Pflichtangaben aus dem Energieausweis in Immobilienanzeigen für Denkmalimmobilien aufgenommen sein. Diese Veränderung ist sehr wichtig für euch, weil ansonsten Abmahnungen entstehen und schnell nach dem 1. Januar 2027 drohen können.





NEUE PFLICHTANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS IN IMMOBILIENANZEIGEN AB 1. JANUAR 2027

Ab 1. Januar 2027 gelten auch die **Neuregelungen in § 87 GModG**, die die **Pflichtangaben in Immobilienanzeigen** betreffen. Ihr müsst deshalb darauf gefasst sein, dass ihr bei allen neuen Energieausweisen, die nach dem 1. Januar 2027 erstellt worden sind, neue Pflichtangaben in den Immobilienanzeigen machen müsst.

Ein wichtiger Tipp von mir:

Ab 1. Januar 2027 kommt es wieder entscheidend darauf an, wann ein Energieausweis ausgestellt worden ist. Für alle neu ausgestellten Energieausweise, die nach dem 1. Januar 2027 ausgestellt worden sind, muss auch das Ausstellungsdatum des Energieausweises in den Immobilienanzeigen genannt werden. Über dieses Ausstellungsdatum des Energieausweises kann festgestellt werden, welche Pflichtangaben in den Immobilienanzeigen gemacht werden müssen.

Aus meiner Sicht ist deshalb erforderlich, dass ihr alle am 1. Januar 2027 in jedem Immobilienangebot, das ihr auf euren Webseiten und in den Portalen veröffentlicht, mitteilt, wann der Energieausweis erstellt worden ist. Es kann sein, dass deswegen weitreichende Änderungen sowohl auf euren Webseiten erforderlich sind. Bitte schaut euch das genau an.

Ab 1. Januar 2027 gibt es für neu ausgestellte Energieausweise sechs Pflichtangaben, die in den Immobilienanzeigen gemacht werden müssen. Bislang waren es fünf Pflichtangaben.

Ihr seht, dass hier wirklich massive Änderungen auf die Darstellung in den Immobilienanzeigen, egal ob auf eurer Webseite, in den Exposés, in Zeitungsannoncen oder in Immobilienportalen, zukommen.

NEU ERSCHIENEN

Die 7. Auflage Vertragspaket ist verschickt

Die 7. Auflage des Vertragspakets rund um die Änderungen bei Widerrufsbelehrung und die Bestätigung des Widerrufs, Musterbriefe an Kunden nach einem Widerruf, einem neuen „kurzen“ Makler-Auftrag usw. ist fertig und an alle Büros verschickt, die das Vertragspaket nutzen.

FÜR ALLE, DIE DAS VERTRAGSPAKET NOCH NICHT NUTZEN:
Hier geht es zur Bestellung (KLICK). Der Aktualisierungsservice ist im Vertragspaket enthalten.





WEBINAR GModG #KOMPAKT FÜR ALLE

Am 8. September 2026 um 17.00 Uhr bieten Carsten Nessler und ich ein Webinar zum Thema „GModG #kompakt“ an, in dem wir auf alle wichtigen Neuerungen eingehen. Wir erläutern euch die Übergangsregelungen bei den Pflichtangaben in Immobilienanzeigen genauso wie die neuen gesetzlichen Regelungen zum Einbau neuer Heizungen.

[HIER GEHT ES ZUR ANMELDUNG \(KLICK\).](#)

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).





RATGEBER GModG

Der neue Ratgeber zum GModG ist praktisch fertig. Carsten Nessler und ich arbeiten noch an den letzten redaktionellen Änderungen. Wir werden den Ratgeber, der ca. 120 Seiten umfasst, als e-Paper veröffentlichen, also sowohl als PDF als auch als blätterbares PDF.

Alle unter euch, die den Ratgeber zum GEG (altes Heizungsgesetz) als E-Book gekauft haben, bekommen die aktualisierte Fassung von uns kostenlos zugeschickt. Die Bestellmöglichkeiten für den Ratgeber diskutieren Karsten und ich noch, weshalb ich euch heute noch keinen Link für die Bestellung zukommen lassen kann. Ich sende euch dazu eine eigenständige E-Mail in den kommenden Tagen.

der



NEUE MASCHEN RÜCKFORDERUNG PROVISIONEN

Seit dem Urteil des BGH zu der Rechtsfolge der Beschriftung des Buttons „Zahlungspflichtig bestellen“ gibt es verschiedene Anwaltskanzleien, die im Internet damit werben, Maklerprovisionen zurückzufordern.

Nun gibt es einen neuen Anbieter, der offensichtlich viel Werbung macht und die ersten Mandate akquiriert hat, weil sowohl beim IVD-Bundesverband als auch bei mir in der Kanzlei die ersten Rückforderungsmandate zu diesem Thema aufgetaucht sind.

Über die Webseite maklergebühr-zurück.de versucht eine Anwaltskanzlei, Kunden zu akquirieren und behauptet auf der Webseite, dass man schon 3.700 Webseiten von Immobilienmaklern technisch ausgelesen hätte, um festzustellen, dass man dort Maklerprovisionen bis zu zehn Jahren lang zurückfordern könne. Die werblichen Aussagen auf dieser Webseite könnten ein Fall für die Wettbewerbszentrale sein, weil diese möglicherweise irreführend sind. Das

ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass über diese Webseite nun möglicherweise Rückforderungsansprüche bei Maklerbüros auftauchen. Es wird in diesen Anwaltsschreiben behauptet, dass der Button zum Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrags falsch beschriftet gewesen sei.

Solltet ihr ein solches Aufforderungsschreiben bekommen, geht bitte nicht ohne anwaltliche Rücksprache auf diese Rückforderung ein und lasst prüfen, ob diese Rückforderung tatsächlich berechtigt ist.

Ich habe dazu unter anderem mit Propstack gesprochen. Propstack hat schon in einem anderen Verfahren bestätigt, dass der Button seit Ende 2022 innerhalb der Propstack-Anwendung korrekt beschriftet gewesen ist. Aus diesem Grund halte ich die Rückforderung ohne tatsächlichen Beweis, dass ein Button anders beschriftet gewesen ist, für nicht berechtigt.



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

Genau richtig für IMMOBILIEN-WEBSEITEN



DER WEBSEITEN_CHECK

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



RECHTSANWALT
SVEN JOHNS
& TEAM

Jetzt buchen unter



www.webseitencheck.immobilien





ANREGUNGEN

für eure Büros

Heute (02.09.2026) findet die IMMOBYTES in Köln statt, die Propstack veranstaltet. Ich bin vor Ort und halte einen Vortrag zu den Rechtsfragen der Nutzung von KI und von Agentic AI. Folgende Webinare/Themen interessieren euch vielleicht jetzt gerade besonders und helfen euch bei der veränderten Fokussierung auf eure wichtigsten Themen:

- 2. SEPTEMBER 2026 - IMMOBYTES**
in Köln zum Thema KI (KLICK)
- 8. SEPTEMBER 2026 - Exposés erstellen**
09:30 - 13:00 Uhr mit Hilfe von KI (KLICK)
- 8. SEPTEMBER 2026 - GModG #kompakt**
17:00 Uhr mit Carsten Nessler und Sven Johns (KLICK)
- 11. SEPTEMBER 2026 - Einkaufs-Webinar**
mit Georg Ortner (KLICK)
- 16. SEPTEMBER 2026 - GwG-Jahresschulung** eine der
10:00 Uhr gesetzlich vorgeschriebenen Schulungen (KLICK)
- 3./4. NOVEMBER 2026 - digiKonREAL 14**
2 Tage ganztägig - Fokus: Kaufinteressenten (KLICK)





DIE digiKonREAL 14 VORZUGSPREIS BIS 29. SEPTEMBER 2026

Am 3. und 04. November 2026 heißt es wieder „Es war auf der digiKonREAL“, wenn Jan Kricheldorf und ich euch zu zwei Tagen mit super interessanten Referentinnen und Referenten begrüßen. Ich freue mich, wenn ihr dabei seid und euch den Termin schon jetzt im Kalender eintragt. Im Mittelpunkt der digiKon14 werden die Nachfragenden und Suchenden nach Immobilien stehen. Anmeldung bis 20. September 2026 zum Frühbucherpreis unter:

<https://www.digikon.online>

Auf der digiKonREAL 14 werden wir auch über die KI-Kennzeichnungspflicht sprechen.



digiKonREAL¹⁴
Die digitale Immobilienkonferenz



AKTUELLES URTEIL DES BGH ZUM EINFAMILIENHAUS

Der BGH hat sich im Moment mit dem Stichwort „Einfamilienhaus“ und der hälftigen Provisionsteilung gemäß § 656c BGB auseinandergesetzt.

In diesem Fall ging es darum, dass ein Käuferkunde erst nachträglich, also nach der Beurkundung des Notarvertrages, mitgeteilt hatte, dass er das bislang als Zweifamilienhaus genutzte Objekt zukünftig als Einfamilienhaus nutzen werde und deswegen nicht eine reine Käuferprovision bezahlen wolle.

Der BGH hat in dem Urteil klargestellt, dass der Maklerkunde bei Abschluss des Maklervertrages klarstellen muss, dass er das Ein- oder Zwei-Familien- oder Mehrfamilienhaus anschließend als Einfamilienhaus nutzen möchte. Nur durch diese Klarstellung kann der Kunde erreichen, dass die Provisionsregelung gemäß § 656c BGB Anwendung findet.

Ohne diese Klarstellung kann das Maklerbüro eine reine Käuferprovision bei einem angebotenen Zwei-Familienhaus vereinbaren (BGH, Urteil vom 16. Juli 2026 - I ZR 111/25).

JETZT INFORMIEREN!

Das **Eventbook 2026** könnt ihr hier herunterladen, mit allen Terminen von uns, den Pflichtschulungen, den Webinaren von der Johns Datenschutz GmbH, und allen Sprechstundenterminen. (**KLICK hier**)



Bild: © xxxx - stock.adobe.com

Stress mit Kunden

oder Kunden haben Stress?

Provisionsforderung

nicht bezahlt?

Wir lösen das.

MOSLER+PARTNERRECHTSANWÄLTE

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. Oktober 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 © 2026 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