

TOP Politik | 24. Juli 2018 | Quelle: dpa-AFX

<https://www.onvista.de/news/gruene-beim-immobilienkauf-soll-den-makler-bezahlen-wer-ihn-bestellt-107175651>



Katrin Göring-Eckhardt, Fraktionschefin der Grünen im Bundestag, sprach sich auf der ZIA-Veranstaltung Tag der Immobilienwirtschaft 2018, für die Einführung des Bestellerprinzips beim Wohnungskauf aus.

Quelle: Norbert Weidemann/ZIA

Grüne: Beim Immobilienkauf soll den Makler bezahlen, wer ihn bestellt

BERLIN (dpa-AFX) - Wer eine Wohnung oder ein Haus kauft, soll nach dem Willen der Grünen künftig nicht mehr für einen vom Verkäufer engagierten Immobilienmakler bezahlen müssen. Stattdessen will die Bundestagsfraktion der Grünen das Bestellerprinzip von Vermietungen auf den Immobilienerwerb ausweiten: Dann kommt in aller Regel diejenige Seite für die Maklergebühren auf, die ein Maklerbüro engagiert - meist der Verkäufer. In den meisten Bundesländern liege die Maklergebühr bei rund sieben Prozent des Kaufpreises und damit weit über dem europäischen Durchschnitt, schreiben die Grünen in einem Antrag für den Bundestag, den sie am Dienstag veröffentlichten.

"Die Bundesregierung hält weiter an ihrem Makler-Kuschelkurs fest", sagte Grünen-Fraktionschefin Katrin Göring-Eckardt. "Maklergebühren müssen von denjenigen gezahlt werden, die eine Immobilie verkaufen, und nicht von den Käufern." Der Sprecher der Fraktion für Baupolitik, Chris Kühn, sagte: "Um Familien den Kauf einer Wohnimmobilie zu erleichtern, brauchen wir dringend mehr Wettbewerb." Zudem wollen die Grünen die Provision für Makler bei Wohnimmobilien gesetzlich auf zwei Prozent inklusive Mehrwertsteuer begrenzen. Bei Mietwohnungen gilt das Bestellerprinzip schon seit Juni 2015, das hatte die große Koalition in der vergangenen Legislaturperiode beschlossen. In der Regel zahlen nun die Vermieter den Makler, nicht mehr die Mieter. Die Provision auf die

Miete umzulegen, ist nicht erlaubt. Zuerst hatte über den Antrag der Grünen die "Süddeutsche Zeitung" berichtet. (ted/DP/jha)

In der Immobilienzeitung war dazu unter anderem zu lesen:

<https://www.immobilien-zeitung.de/1000053527/gruenen-chefin-fordert-bestellerprinzip-beim-immobilienkauf/>

Makler nehmen mehr als das Finanzamt

Auf die Frage, wie „wir es schaffen, ein bezahlbares Umfeld hinzubekommen“, hat Grünen-Fraktionschefin Katrin Göring-Eckhardt einen simplen Vorschlag: die Einführung des Bestellerprinzips auch beim Wohnungskauf. Die Maklergebühr sei in einigen Bundesländern teurer als die Grunderwerbsteuer. „Warum diskutieren wir nicht über die Deckelung oder Abschaffung der Maklergebühr? Das Bestellerprinzip ist ja nicht so schwierig und hat bei den Mieten funktioniert. Warum man das beim Wohnungskauf nicht einsetzt, hat mir bisher noch niemand erklären können. Es wäre zumindest besser als das Baukindergeld, das erzeugt nämlich nur Mitnahmeeffekte“, ist Göring-Eckhardt überzeugt. (Nicolas Katzung)

TOP Recht | 18. Juli 2018 | Quelle: ImmobilienZeitung Fachzeitung für die Immobilienwirtschaft

<https://www.immobilien-zeitung.de/147252/makler-abmahner-und-dsgvo>



Die Nutzung eines Onlinekontaktformulars ohne SSL-Zertifikat ist derzeit Gegenstand von Abmahnungen.

Quelle: Fotolia.com, Urheber: psdesign1

Makler, Abmahner und die DSGVO

Seit zwei Monaten gibt es neue, strengere Vorschriften zum Datenschutz - und so langsam kommt die Abmahnwelle in Schwung. In der Immobilienbranche gehören Makler zu den Opfern. Ihnen werden Kontaktformulare im Netz zum Verhängnis.

Schadenersatz gem. Art. 82 *DSGVO*". Der Betreff verheißt wenig Gutes. Beim weiteren Lesen des anwaltlichen Schreibens verfestigt sich der Eindruck. "Mein Mandant", heißt es da, "setzt das an ihn zu zahlende Schmerzensgeld mit 6.500 Euro fest". Es folgt der Hinweis, dass der verlangte Betrag "eher am untersten Ende der vertretbaren Skala angesiedelt" sei. Die europäische Datenschutzgrundverordnung (*DSGVO*) lasse bis zu 20 Mio. Euro zu, informiert die Berliner Kanzlei den adressierten Makler. Ganz vorsorglich warnt der Absender davor, sein Ansinnen zu ignorieren: Bei Nichtzahlung "wird in jedem Fall Klage erhoben". Darüber hinaus seien "die Datenschutzbehörden mit in das Verfahren einzuschalten". Mindestens neun Makler bekamen nach Angaben des IVD Post mit ähnlichem Inhalt. Der Verband suchte jüngst in einem Newsletter nach weiteren Empfängern. Von den bisher bekannten seien Beträge zwischen 5.000 und 12.000 Euro verlangt worden.

Das angekreidete Vergehen der Makler: die Nutzung eines Onlinekontaktformulars ohne SSL-Zertifikat. Diese Kennzeichnung steht für die verschlüsselte Übertragung von Daten und genügt damit den Anforderungen der *DSGVO*.

Um Maklern Fehler nachzuweisen, werden Suchanfragen über das Internet gestellt. So sei mal eine Immobilie am Münchner Flughafen gesucht worden, mal in der City, ein anderes Mal in Gütersloh. Ist in der Adresszeile des Antwortschreibens die Browserkennung https nicht zu sehen, nimmt die Kanzlei dies als Beleg dafür, dass Daten unverschlüsselt übertragen wurden: "Damit liegt ein erheblicher Verstoß gegen Art. 32 *DSGVO* bei der Verarbeitung personenbezogener Daten meines Mandanten vor." Der Makler erhält eine Forderung nach Schadenersatz in Form von Schmerzensgeld - wegen "drastischer Missachtung" der *DSGVO*. Geltend gemacht wird ein daraus entstandener immaterieller Schaden.

Neben der Berliner Kanzlei sind nach Feststellung des IVD Anwälte aus Dortmund und Bayern unterwegs, um Immobilienunternehmen wegen angeblicher Verstöße gegen die seit Mai geltende Datenschutzgrundverordnung zur Kasse zu bitten. Nach Beobachtungen des auf Datenschutzrecht spezialisierten Anwalts Christoph Ritzer von Norton Rose Fulbright, Frankfurt, spekulieren Abmahner auf Unsicherheiten im Umgang mit der *DSGVO*.

Hohe Geldforderungen hält er vor Gericht für kaum durchsetzbar. Immaterieller Schaden sei ein Instrument des europäischen Rechts und in Deutschland sei "völlig unklar, wie der Begriff ausgelegt wird". Entsprechend lautet die Empfehlung: Verschlüsselung aktivieren, den

Absender des Schreibens darüber informieren und die Höhe des Schadenersatzes als nicht nachvollziehbar zurückweisen.

Gelassen betrachtet Ritzer Ankündigungen, die Behörden einschalten zu wollen. Amtliche Datenschützer würden "das Spiel niemals mitspielen", sagt er.

Die Grünen im Bundestag wollen ein Gesetz installieren, um eine mit der *DSGVO* "verbundene missbräuchliche Abmahnwelle" zu vermeiden. Darüber hinaus will die Fraktion über eine Kleine Anfrage von der Bundesregierung erfahren, wie viele Fälle bekannt sind und was die Ministerien für Justiz und Verbraucherschutz unternehmen. (Monika Hillemacher)

TOP Netzwerk | 19. Juli 2018 | Quelle: ERA Immobilien Das Maklernetzwerk mit ServiceGarantie

<https://eradeutschland.de/das-immobilienbuero-als-ort-der-kundengewinnung-2>



Die Immobilienagentur als Ort der Kundengewinnung

In unserem digitalen Zeitalter scheint die physische Präsenz eines Arbeitsplatzes nicht mehr von Relevanz zu sein. Die Meinung, ein Immobilienbüro „in der Cloud“ und deren virtuelle Erscheinung im Netz sei ausreichend, ist vielen geläufig. Doch stimmt das wirklich?

Ein realer Ort, an dem sich Kunden und Makler begegnen können, der Vertrauen schafft und die Zusammenarbeit fördert, ist noch immer von hoher Relevanz. Und so zeichnet sich ein gutes Immobilienbüro unter anderem durch ihre physische Präsenz aus.

Es gibt viele Gründe, sich für einen realen Bürostandort zu entscheiden, hier nur einige Vorteile:

1. Zuerst einmal demonstrieren Ihr Firmenschild und der tatsächliche Standort Ihres Büros einen bestimmten Qualitätsstandard. Durch die Markenpräsenz schaffen Sie Vertrauen und weisen auf die Zugehörigkeit zu Ihrem Berufsstand und dessen ethischen Regeln hin.

2. Das Büro ist wie ein Aushängeschild, das Ihrem Kunden suggeriert, dass es hier einen Ort gibt, an dem er Menschen findet, die ihm beim Verkauf, der Vermietung, der Verwaltung oder dem Kauf einer Immobilie ihre Hilfe anbieten können. Das Wissen, dass er dort jederzeit bei einem Fachmann vorbeischauchen kann, vermittelt ein Gefühl der Nähe.
3. Neben dem Firmenschild ist auch das Schaufenster ein wichtiger Ort für gezielte Werbung. Mit dem Aushang Ihrer angebotenen Leistungen und einer Auswahl an verfügbaren Immobilien geben Sie dem Kunden einen Vorgeschmack auf den Service, den er hier vor Ort von Ihnen erhalten kann. Dadurch fühlt er sich in ihrem Büro willkommen geheißen.
4. Ihr Bürostandort ist auch Ihr wichtigster Informationsort. Hier kann der Kunden Fragen stellen und sich über seine Möglichkeiten informieren. Auch werden an diesem Ort alle Informationsdaten gesammelt und der Kunde weiß, wo seine Unterlagen sicher und professionell verwahrt werden.
5. Zudem ist der Austausch zwischen den einzelnen Immobilienberatern wichtig. Dafür bietet sich das reale Büro bestens an. Hier können gemeinsame Ziele, Aspekte der Preisgestaltung oder neue Sichtweisen diskutiert und dadurch die Zusammenarbeit mit Ihrem Kunden optimiert werden.

Ort der Mitarbeiterschulung

Der Bürostandort ist außerdem ein Ort der Mitarbeiterschulung. Hier können Ihre Mitarbeiter und Kollegen durch inhouse-Training optimal für ihren Job fit gemacht werden.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass ein standortbasiertes Immobilienbüro die besten Möglichkeiten schafft, damit die Immobilienberater ihre Arbeit auf professionelle und zielführende Art und Weise erfüllen können. Und davon profitiert in erster Linie der KUNDE!
(François Gagnon, President ERA Europe / ERA France)

Recht | 26. Juli 2018 | Quelle: ImmoCompact Das Fachmagazin für die Immobilienwirtschaft

http://www.immocompact.de/nachrichten/weg-recht-das-ist-bei-sondernutzungsrechten-zu-beachten?from_to=2018-07-24%2009%3A45--2018-07-26%2008%3A30



WEG-Recht: Das ist bei Sondernutzungsrechten zu beachten

Ein Plätzchen für mich allein ist etwas ganz anderes als eine Bank für alle, das weiß jeder. Viele Wohnungseigentümer wünschen daher Sondernutzungsrechte. Bei deren Umsetzung sollten aber einige Punkte beachtet werden.

Wohnungseigentümer können mit ihrem Sondereigentum grundsätzlich nach Belieben verfahren, es also bewohnen, vermieten oder verpachten (§ 13 Abs. 1 WEG). Am gemeinschaftlichen Eigentum steht allen aber nur Mitgebrauchsrecht (§ 13 Abs. 2 WEG) zu. Wer sicher gehen will, dass er die Terrasse vor seiner Wohnung oder den Stellplatz auf dem Gemeinschaftsparkplatz ausschließlich und ganz allein nutzen kann, muss sein Recht gegenüber den anderen Eigentümern absichern.

Vereinbarung mit Miteigentümern

Das ist möglich, indem einzelnen Eigentümern ein alleiniges Nutzungsrecht an Grundstücksflächen, an denen gemäß § 1 Abs. 5 WEG kein Sondereigentum begründet werden kann, eingeräumt wird. Das geschieht in der Praxis dadurch, dass das Mitgebrauchsrecht am Gemeinschaftseigentum durch eine Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 WEG) beschränkt wird und einzelnen oder mehreren Eigentümern ein so genanntes Sondernutzungsrecht als alleiniges Gebrauchs- und Nutzungsrecht eingeräumt wird. Alle übrigen Miteigentümer sind dann vom Mitgebrauch der Sondernutzungsflächen oder Sondernutzungsräume ausgeschlossen.

Mit oder ohne Eintragung im Grundbuch?

Ein Sondernutzungsrecht ist auch ohne Eintragung im Grundbuch wirksam. Eine Eintragung ist nur erforderlich, wenn das Sondernutzungsrecht auch gegenüber Rechtsnachfolgern gelten soll. Ist das Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen, ist es verbindlicher Inhalt des Eigentums und nur mit Mitwirkung aller Eigentümer zu verändern. Im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrechte sind problemlos – und im Grundbuch nachvollziehbar – übertragbar.

In der Praxis werden Sondernutzungsrechte häufig bereits in der Teilungserklärung für Stellplätze und Gartenflächen zugeordnet. Um Streit zu vermeiden, (OLG München, Az. 22.12.2017, 34 Wx 139/17) sollten Eigentümer, die eine Eigentumseinheit gemeinsam mit einem Sondernutzungsrecht verkaufen wollen, dieses Recht im Grundbuch eintragen lassen. Die Eintragung klärt die Verhältnisse und macht damit das Wohnungseigentum insgesamt verkehrsfähig. (sw)

Finanzen | 26. Juli 2018 | Quelle: ImmoCompact Das Fachmagazin für die Immobilienwirtschaft

<http://www.immocompact.de/nachrichten/studie-so-gut-sind-baufinanzierungskonditionen-bei-filialbanken>



Studie: So gut sind Baufinanzierungskonditionen bei Filialbanken

Mit der Finanzierung steht und fällt das Projekt Immobilienkauf. Viele Verbraucher setzen hier auf die Kompetenz der Baufinanzierungsexperten der Hausbank. Doch längst nicht jede Filialbank bietet auch gute Konditionen – ein umfassender Vergleich schützt vor teuren Fehlentscheidungen. Das zeigt eine Studie des Deutschen Instituts für Service-Qualität.

Die Baufinanzierungskonditionen sind weiterhin attraktiv: So liegen beispielsweise die Zinssätze der Sofortfinanzierung bei allen untersuchten Laufzeiten im Schnitt unter denen des Vergleichsjahres 2016. Bei Darlehen mit 15 Jahren Zinsbindung liegt dieser im Branchenschnitt bei 1,92% und damit rund 0,19 Prozentpunkte niedriger als 2016. Allerdings sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Finanzinstituten deutlich: Kunden bekommen hier je nach Filialbank Angebote mit einem Effektivzins zwischen 1,45 und 2,25%.

Indizien für Zinswende?

Bemerkenswert: Nicht alle Banken bieten in jedem Szenario – Sofortfinanzierung, Forwardfinanzierung und Volltilgerdarlehen – aktuell einen besseren Zins als noch vor zwei Jahren. „In den letzten Monaten ist eine leichte Aufwärtsbewegung erkennbar. Von einer echten Trendwende im Bereich Baufinanzierung zu sprechen, ist aber verfrüht“, so Markus Hamer Geschäftsführer des Deutschen Instituts für Service-Qualität.

Kreditausstattung beachten

Beim Angebotsvergleich lohnt auch der Blick auf die Rahmenbedingungen. So sind kostenfreie Sondertilgungen oder Tilgungsänderungen nicht immer möglich. Und die bereitstellungszinsfreie Zeit variiert zwischen ein und zwölf Monaten und kann zusätzliche Kosten verursachen, wenn die Kreditsumme nicht sofort oder nur in Teilbeträgen abgerufen wird.

Die besten Unternehmen

Die Hypovereinsbank geht mit dem Qualitätsurteil „sehr gut“ als Testsieger aus der Studie hervor. Die Konditionen des Finanzinstituts sind an beiden Stichtagen 2018 von keinem der untersuchten Mitbewerber zu toppen. Schon die Konditionen und Zinssätze der vergangenen Jahre (2016, 2015 und 2013) bewegten sich durchgängig auf einem sehr guten Niveau, wodurch der Testsieger nachhaltig attraktive Baufinanzierungskonditionen nachweist.

Targobank und Santander auf dem Treppchen

Auf Platz zwei positioniert sich die Targobank, ebenfalls mit dem Qualitätsurteil „sehr gut“. Die aktuellsten Konditionen (Mai 2018) bewegen sich auf dem hohen Niveau des Testsiegers. Auch in der Langzeitbetrachtung beweist die Filialbank mit durchweg sehr guten Ergebnissen Kontinuität. Den dritten Rang belegt Santander (Qualitätsurteil: „gut“). Das Unternehmen offeriert in den Filialen die drittbesten Baufinanzierungskonditionen – sowohl im aktuellen Jahr, als auch schon 2016. (mh)

Recht | 26. Juli 2018 | Quelle: ImmoCompact Das Fachmagazin für die Immobilienwirtschaft

<http://www.immocompact.de/nachrichten/erneuerung-von-silikonfugen-f%C3%A4hrt-nicht-unter-die-kleinreparaturklausel>



Erneuerung von Silikonfugen fällt nicht unter die Kleinreparaturklausel

Kleinreparaturen trägt in der Regel der Mieter und nicht der Vermieter. Streit gibt es aber immer wieder darum, was unter die Kleinreparaturklausel fällt. Silikonfugen nicht. Das geht aus einem Urteil des Amtsgerichts Berlin-Wedding hervor.

Silikonfugen finden sich in fast jeder Wohnung. Mit der Zeit müssen diese erneuert werden, um Schimmel vorzubeugen. Eine solche Erneuerung fällt nach Auffassung des Amtsgerichts Berlin-Wedding nicht unter die Kleinreparaturklausel. Silikonfugen sind nach Auffassung der Berliner Richter keine dem Mieter zugänglichen Installationsgegenstände dar.

Streit um 60 Euro

In dem Streitfall wollte eine Vermieterin nach dem Auszug des Mieters einen Teil der Mietkaution einbehalten, weil die Silikonfugen erneuert werden mussten. Die Kosten hierfür lagen bei etwa 60 Euro. Die Vermieterin begründete dies damit, dass solche die Arbeiten unter die Kleinreparaturklausel fallen würden und somit Aufgabe des Mieters seien. Dagegen hatten die Mieter geklagt.

Kein Teil der Kleinreparaturklausel

Das Amtsgericht Berlin-Wedding stellte sich auf die Seite der Mieter. Nach der Kleinreparaturklausel seien Mieter nur verpflichtet, die Kosten kleinerer Reparaturen zu tragen, wenn die Schäden Installationsgegenständen auftreten, die dem Mieter zugänglichen sind. Silikonfugen würden hierzu nicht zählen. (mh)

Amtsgericht Berlin-Wedding, Urteil vom 25.10.2011, Az. 20 C 191/11

Politik | 24. Juli 2018 | Quelle: ImmobilienZeitung Fachzeitung für die Immobilienwirtschaft

<https://www.immobilien-zeitung.de/1000054510/grosser-wohnungsgipfel-am-21-september-im-kanzleramt>



Angela Merkel ist Gastgeberin beim Wohnungsgipfel am 21. September, Horst Seehofer unterstützt sie.

Quelle: imago/photothek

Großer Wohnungsgipfel am 21. September im Kanzleramt

"Die Bundeskanzlerin hat entschieden", heißt es nun in einem Schreiben von Baustaatssekretär Gunther Adler an die Verbände der Immobilienwirtschaft und die weiteren Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Zum lange erwarteten großen deutschen Wohngipfel lädt Angela Merkel am 21. September ins Kanzleramt.

Die Verbände freuen sich, dass das Gipfeltreffen nun in trockenen Tüchern ist. "Je früher, desto besser", heißt es da. Der ein oder andere hatte schon einen Terminkonflikt mit der Messe Expo Real in München (8. bis 10. Oktober) befürchtet. Denn grob war eigentlich bislang in den Mitteilungen von Minister Horst Seehofer (CSU, Inneres, Bau und Heimat) und seinem Staatssekretär Adler (SPD) der Oktober als Gipfel-Monat vorgesehen gewesen. Der Terminkalender der Kanzlerin hat nun entschieden. Die Vorbereitungen werden intensiviert.

Baubeschleunigung im Mittelpunkt

Die Liste der Themen, die zunächst beim Vorbereitungstreffen am 31. August im Bauministerium noch einmal besprochen werden, ist enorm lang. Zentral soll die Vereinfachung und Beschleunigung von Bau- und Genehmigungsprozessen sein, an der aber viele Themen der Stadt- und Baulandentwicklung sowie des Baurechts hängen. Auf der Agenda stehen aber auch das Mietrecht, der soziale Wohnungsbau und die Grundstücksverkäufe der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima).



Newsletter Nr. 19 - 2018

Teilnehmer des Treffens sind Vertreter der 21 Bündnismitglieder. Darunter sind neben den Wohnungsverbänden auch der Deutsche Mieterbund, die Bauministerkonferenz, die IG Bau oder der Bund Deutscher Architekten. (Jutta Ochs)