

Sehr geehrte Interessenten und Kunden,

wir haben Ihnen kurz wichtigen Fakten, Infos und neuen gesetzlichen Vorschriften zur Veröffentlichungs- und Nachweispflicht für Immobilienmakler zusammengetragen, die bei Marketing für Immobilien sowie Besichtigungen und Objektnachfragen zu beachten sind:

1. Vermittlungsnachweis:

- Der Vermittlungsnachweis muss mit originaler Unterschrift bestätigt werden
- OHNE unterschriebenen Vermittlungsnachweis werden wir keine genauen Daten zum Objekt weitergeben (Adressen, etc...)

2. Widerrufsbelehrung:

- Die Widerrufbelehrung muss schriftlich bestätigt werden (originale Unterschrift)
- OHNE unterschriebene Widerrufbelehrung können wir für Sie als Makler nicht tätig werden

Bereits im Jahr 2011 wurde die sogenannte EU-Verbraucherrechterichtlinie (EU-VRRL) wirksam erlassen. Ziel dieser Richtlinie ist es, dass Verbraucherschutzrecht in den EU-Mitgliedsstaaten zu harmonisieren und einheitliche Rechtstandards zu schaffen. Die Umsetzung dieser Richtlinie in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2013 durch das Gesetz zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung.

Das neue Widerrufsrecht gilt ab dem 13. Juni 2014, 0:00 Uhr. Es gibt keine Übergangsfristen.

Der Dienstleister (Clavis Bavaria Immobilien GmbH) muss sicherstellen, dass Sie als Kunde/ Interessent über Ihr gesetzliches Widerrufsrecht informiert und aufgeklärt wurden. Elektronische Widerrufbelehrungen (durch das Setzen von Häkchen) ohne Unterschrift sind nicht rechtsgültig, da der Dienstleister nachweisen muss, dass der Verbraucher eine Abschrift der Widerrufbelehrung (z.B. als Email) erhalten hat. So die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland. Daher ist die Unterschrift für uns als seriöse Makleragentur weiterhin unverzichtbar.

3. Gelwäschegesetz:

- Das Dokument zum Geldwäschegesetz muss spätestens bei der Besichtigung ausgefüllt und unterschrieben vorgelegt werden. (originale Unterschrift)
- Bitte beachten Sie, bei der Besichtigung Ihren Personalausweis mitzubringen!
- Der Interessent/ Vertragspartner ist gesetzlich verpflichtet die Personalien offenzulegen bzw. zur Verfügung zu stellen

Der Vertragspartner hat dem Verpflichteten die zur Erfüllung der Pflichten gemäß den vorstehenden Absätzen notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen und sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebende Änderungen unverzüglich anzuzeigen.

Der Vertragspartner hat gegenüber dem Verpflichteten offenzulegen, ob er die Geschäftsbeziehung oder die Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten begründen, fortsetzen oder durchführen will. Mit der Offenlegung hat er dem Verpflichteten auch die Identität des wirtschaftlich Berechtigten nachzuweisen. (Auszug §4 Abs.6 GWG; https://www.gesetze-im-internet.de/gwg_2008/4.html)

„Besonders die Immobilienmakler haben mit den Auflagen des Geldwäschegesetzes (GWG) zu kämpfen. Laut dem GWG sind Makler dazu verpflichtet „angemessene geschäfts- und kundenbezogene Sicherungssysteme und Kontrollen zu entwickeln, diese zu dokumentieren und fortlaufend zu aktualisieren“. Was so viel bedeutet wie: Der Makler soll den potenziellen Kunden bereits im ersten Kontakt „auspionieren“. Tut er dies nicht, begeht er eine Ordnungswidrigkeit, die mit bis zu 100.000 Euro Bußgeld bestraft werden kann. Der Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. (IVD) kritisiert vor allem den frühen Zeitpunkt der Identifizierung. Nicht wenige Kunden werden von dem ungewohnten Interesse an persönlichen Informationen beim ersten Kontakt abgeschreckt. Verweigert der Kunde die Informationen oder kommt dem Makler etwas seltsam am Verhalten des Kunden vor, etwa, weil der Befragte ausweichend antwortet, dann ist er verpflichtet eine Verdachtsmeldung bei der zuständigen Behörde abzugeben. Es ist davon auszugehen, dass durch dieses Verfahren eine Vielzahl von unbescholtenen Personen auf den schwarzen Listen der Behörden landen, nur weil diese sich wie auch immer „nicht normal“ verhalten haben.“

Bitte beachten Sie, dass die Ihnen zugesandten Dokumente (Vermittlungsnachweis, Dokument zum Geldwäschegesetz und die Widerrufbelehrung) nur mit originaler Unterschrift rechtsgültig sind.

Unterschriften mit diversen Schriftarten sind ungültig und werden nicht akzeptiert!

4. Energieausweis:

Rechtsgrundlage des Energieausweises bildet die Energieeinsparverordnung, kurz EnEV. Seit dem 01.05.2014 ist die EnEV 2014 in Kraft, die mit Wirkung zum 01. Januar 2016 den energetischen Standard für Neubauten noch einmal erhöht hat. Und wer seine Immobilie verkaufen oder vermieten will, sollte Folgendes beachten:

- Die wichtigsten Kennwerte aus dem Energieausweis, wie der Kennwert der Gesamtenergieeffizienz und des Primärenergieverbrauchs müssen schon in der Anzeige stehen.
- Miet- oder Kaufinteressenten muss der Energieausweis schon bei der ersten Besichtigung unaufgefordert vorgelegt werden
- Und nach Vertragsschluss muss der Energieausweis dem Käufer oder Mieter ausgehändigt werden, zumindest in Kopie.

- Verbrauchs- und Bedarfsausweis, beide Formen sind möglich
- Für Denkmale muss kein Energieausweis ausgestellt werden (§ 16 Abs. 5 EnEV)
- Kein Energieausweis ist notwendig bei Gebäuden die nicht regelmäßig geheizt, gekühlt oder genutzt werden, zum Beispiel Ferienhäuser
- Veröffentlichung aller relevanten Daten des Energieausweises bei Vermittlung von fast allen Wohn- und Geschäftsimmobilen (Baujahr, Verbrauchs- oder Bedarfsausweis, Energiekennzahl (mit/ ohne Warmwasser), Art des wesentlichen Energieträgers, ab 1.5.14 Energieeffizienzklasse)

Selbstverständlich gibt es weitere und umfangreiche Regularien zum Thema „Energieausweis“. Bei weiteren Fragen zum Thema Energieausweis stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

5. Provisionen bei Verkauf:

Aufgrund des in extremer Weise steigenden finanziellen und arbeitszeitlichen Aufwandes für Makler durch die neuen gesetzlichen Vorschriften (Widerrufsrecht, Energieeinsparverordnung usw.) bei der Vermittlung zum Verkauf von Immobilien sehen wir uns leider dazu gezwungen, die Provisionen der durch uns zu verkaufenden Objekte individuell zu kalkulieren. Daher werden von uns nicht in jedem Fall 3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt. berechnet, sondern ein für durchschnittlichen Aufwand und Marketingkosten sowie für unsere Leistung angemessener Provisionsbetrag. Insbesondere bei Immobilien mit niedrigeren Kaufpreisen legen wir daher die Provision höher als 3,57% des Kaufpreises fest. Gesetzlich ist die Käuferprovision nicht vorgeschrieben – etliche Mitbewerber gehen hier ähnlich vor.

Die jährlich stark steigenden Preise für Anzeigen in Printmedien, die hohen Kosten für andere Medien (z.B. Internet) und die aufgrund der neuen Informationspflicht bezgl. Energieeinsparverordnung stets deutlich größeren Anzeigen spielen hier neben dem großen bürokratischen Aufwand rund um Energieausweise und Widerrufsrecht eine wichtige Rolle.

Die Folge dieser gesetzlichen Überregulierung ist ein höherer Aufwand der Maklertätigkeit, der im Endeffekt an den Endverbraucher weitergereicht wird. Übrigens sind die Provisionen für Käufer von Immobilien in anderen Bundesländern deutlich höher als in Bayern: z.B. Berlin und Potsdam bis zu 7%

Weitere Rückfragen zu diesem Thema beantworten wir gerne!

6. Besichtigungen ohne Makler:

Sollten Sie vorab von uns die Adresse eines Objektes erhalten haben und möchten selbständig zum Objekt fahren, um ggf. die Lage zu beurteilen, bitten wir Sie höflichst folgende Verhaltensregeln zu beachten:

- bitte betreten Sie nicht das Grundstück/ Objekt ohne Aufforderung
- bitte klingeln Sie nicht bei den Mietern/ Eigentümern/ Nachbarn etc...
- **bitte halten und bewahren Sie Diskretion**

7. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Wir weisen höflichst daraufhin, dass unsere AGB nicht verhandelbar sind!
Streichungen oder ähnliches sind ungültig und werden nicht akzeptiert.

Stand Februar 2017