

IHK Mittlerer Niederrhein

Update im Maklerrecht

Rudolf Koch
IVD Vizepräsident



Update im Maklerrecht Agenda

- Der Makler und das Widerrufsrecht
- Der Makler und die EnEV 2014
- Der Makler und das Geldwäschegesetz
- Der Makler und das Bestellerprinzip



- Der Makler und das Widerrufsrecht
 - Wann gilt das Widerrufsrecht gem. § 355 BGB?
 - Maklervertrag mit Verbraucher im Fernabsatz
 - Keine oder falsche Widerrufsbelehrung
 - Maklervertrag (konkludent) und Widerrufsfrist
 - Was muss der Makler beachten?
 - Erlöschen des Widerrufsrechts und Wertersatz
 - Einwilligung/Aufforderung zur sofortigen Tätigkeit
 - Die Umsetzung beim Makler



Update im Maklerrecht

Wann gilt das Widerrufsrecht gem. § 355 BGB?

- Für Verträge zwischen Unternehmen und Verbrauchern, wenn
 1. sie im „**Fernabsatz**“ (§ 312c BGB neue Fassung) abgeschlossen werden oder
 2. bei einem **“Vertragsabschluss außerhalb der Geschäftsräume des Maklers“** (§ 312b BGB neue Fassung).
- Ein **„Fernabsatzvertrag“** liegt vor, wenn der Maklervertrag über Fernabsatzmittel (Internet, Email, Post, Telefon) abgeschlossen wird. Problematisch ist der Maklervertrag mit Interessenten (einfacher Maklervertrag), da dieser fast immer konkludent zustande kommt (BGH, III ZR 62/11 vom 03.05.2012).
- Der **Vertragsabschluss außerhalb der Geschäftsräume des Maklers** liegt häufig bei Verkaufsaufträgen oder bei Interessenten als Nachweisbestätigung vor.

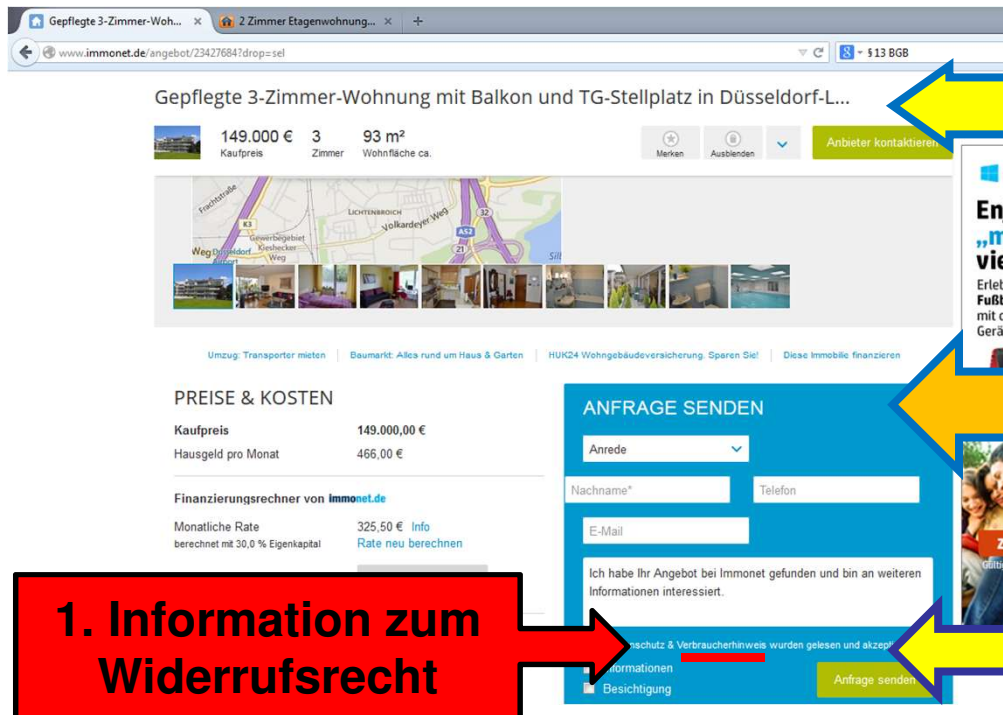
Damit gilt es für eine Vielzahl von Maklerverträgen!

Update im Maklerrecht

Maklervertrag mit Verbraucher im Fernabsatz

BGB § 13 Verbraucher

Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.



The screenshot shows a real estate listing for a 'Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in Düsseldorf-L...'. The price is 149,000 €, with 3 rooms and 93 m² area. A contact form titled 'ANFRAGE SENDEN' is visible, with fields for name, phone, and email. A red arrow points to the 'Anfrage senden' button, which is labeled '1. Information zum Widerrufsrecht'.

Makler bietet Immobilie im Immobilienportal an = **„Einladung Angebot abzugeben“** (invitatio ad offerendum)

Interessent/Verbraucher bittet über das Kontaktformular um Unterlagen / Besichtigungstermin (**Angebot Maklervertrag**)

Makler antwortet mit Termin für Interessenten und Unterlagen (**Annahme Maklervertrag**)



Update im Maklerrecht
Keine oder falsche Widerrufsbelehrung

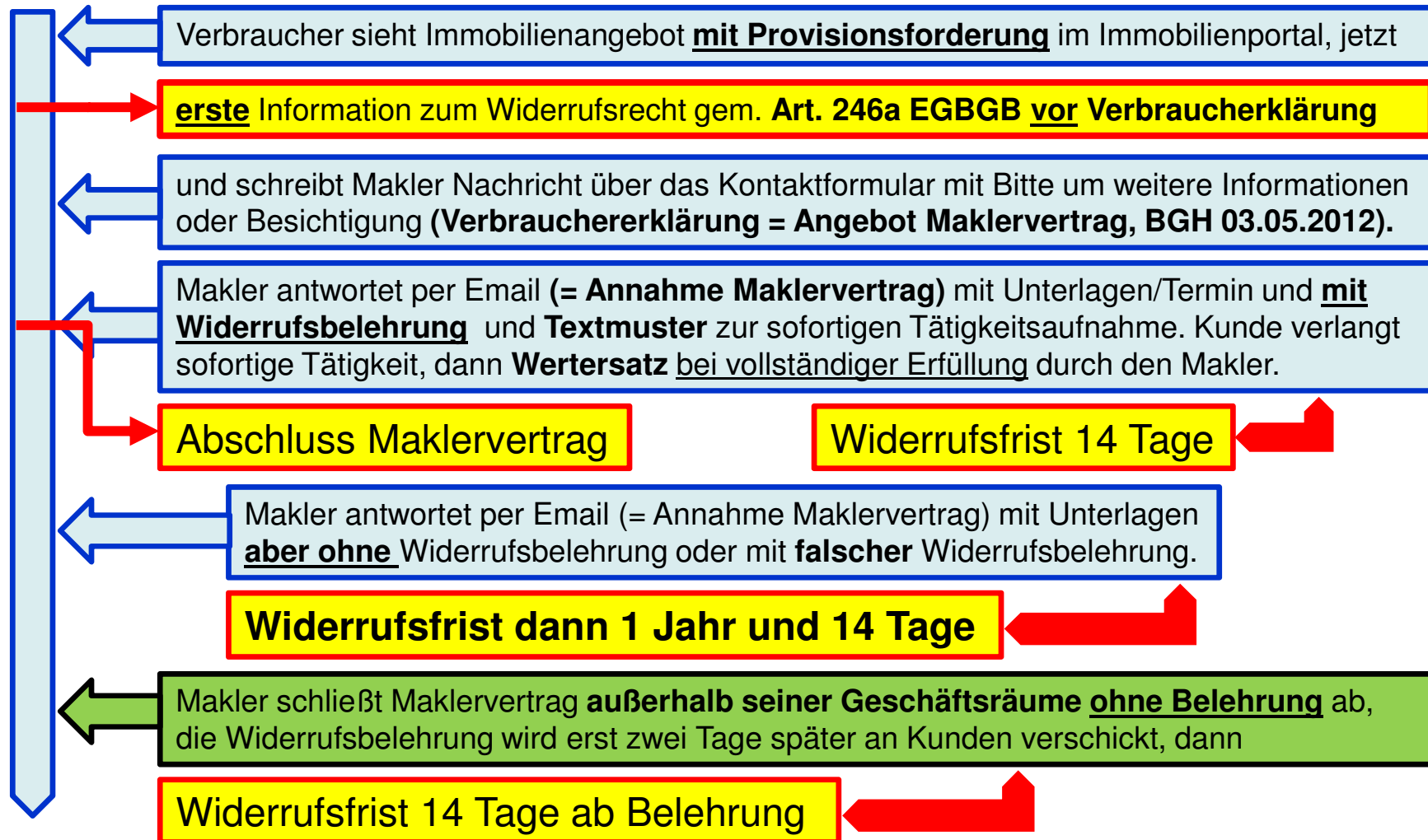
Die Folgen wenn der Makler das neue Recht nicht oder falsch umsetzt:

1. Eine **fehlende** oder **falsche** Widerrufsbelehrung kann **abgemahnt** werden! (Tausende Ebay-Händler haben das in der Vergangenheit zu spüren bekommen und Abmahner wie Hans Hauser sind schon tätig). **Viel problematischer ist aber**,
2. die **Widerrufsfrist verlängert sich** bei fehlender oder falscher Belehrung auf 1 Jahr und 14 Tage!

Der Provisionsanspruch geht bei einem Widerruf des Maklervertrags dann sicher verloren!!!

Update im Maklerrecht

Maklervertrag (konkludent) und Widerrufsfrist





Update im Maklerrecht Was muss der Makler beachten?

1. Die weiteren Informationspflichten beachten (Art. 246a § 1 EGBGB):
 - Information zum Unternehmer (Identität, Anschrift, Kommunikationsdaten)
 - Angaben zur Art der Dienstleistung (**Makler-/Nachweistätigkeit**), Preis
2. Wie muss der Makler über das Widerrufsrecht belehren:
 - Widerrufsbelehrung (§ 355 BGB, amtlicher Text) in Textform
 - Belehrung über den Wertersatz (§ 357 Abs. 8 BGB)
 - möglichst auch Muster-Widerrufsformular
3. Erklärung des Verbrauchers zur sofortigen Tätigkeit einholen:
 - Ausdrückliches Verlangen zur sofortigen Tätigkeit des Maklers
 - Verbunden mit Belehrung über **Erlöschen** des Widerrufsrechts, wenn der Makler seine Leistung vollständig erbracht hat (§ 356 Abs. 4 BGB Umsetzung im Internet durch eine Checkbox oder mit Email/Papier (erforderlich bei „Haustürsituation“) zur Rücksendung an den Makler.

Das Widerrufsrecht erlischt, wenn

- der Verbraucher seine ausdrückliche Zustimmung zum sofortigen Beginn der Ausführung der Dienstleistung gegeben hat **und**
- gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Unternehmer verliert **und** der
- Unternehmer die Dienstleistung (Maklertätigkeit/Nachweis) vollständig erbracht hat.

Einwilligung/Aufforderung zur sofortigen Tätigkeit

Der Text (Internet oder Papier/Email zur Rücksendung an den Makler) könnte so lauten:

“Ich bin einverstanden und verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Maklertätigkeit beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere.”



Der Kunde muss das „aktiv“ erklären. Widerrufsbelehrung und dieser Text sollte mit keinen Anderen Texten (z.B. AGB oder die Datenschutzerklärung) verknüpft werden, da die Einwilligung sonst nicht ausdrücklich erfolgt. Eine solche Erklärung kann vom Kunden auf einem Blatt Papier unterschreiben werden oder als Email gesendet werden.



Update im Maklerrecht Wertersatz bei Widerruf

Wertersatz bei Widerruf und nicht beendeter Maklertätigkeit

- Widerrufs der Verbraucher den Vertrag bevor die Maklertätigkeit vollständig erbracht wurde, schuldet er dem Makler **Wertersatz** (§ 357 Abs. 8 BGB n.F.) für die bis zum Widerruf erbrachte Maklertätigkeit, Voraussetzung ist:
 - er muss vom Makler die sofortige Tätigkeit ausdrücklich verlangt haben
 - er muss über sein Widerrufsrecht und Wertersatz ordnungsgemäß belehrt worden sein
 - es muss dem Verbraucher auf einem „dauerhaften Datenträger“ (Papier oder PDF-Datei) übermittelt worden sein.
- Da es sich in der Regel um einfache Maklerverträge ohne Aufwendungsersatz handelt, wird der Wertersatz 0,00 € sein!

.



Update im Maklerrecht Die Umsetzung beim Makler

- Immobilienportale prüfen und eigene Homepage sicher gestalten, Mitarbeiter schulen, **IVD-Merkblatt für Verbraucher** einsetzen.
- Maklerverträge (mit Verbrauchern) mit der Widerrufsbelehrung und Widerrufserklärung (**amtliche Texte/IVD-Muster**) ergänzen.
- Erklären Sie Ihren Kunden das neue Recht, vor allem dass zwar ein Maklervertrag vorliegt, aber noch **keine** Zahlungspflicht besteht.
- Immobilien nur noch in die Immobilienportale einstellen, die das neue Recht beachten und nur noch Software verwenden, die das neue Recht umgesetzt hat.
- **Versuchen Sie Verträge (Provisionsvereinbarungen) im Büro des Maklers abzuschließen.**
- **Provisionssystem überdenken (Innenprovision, Bestellerprinzip)!**



Update im Maklerrecht Problem für Makler?

The screenshot shows a web browser window with the URL www.widerruf-maklervertrag.de. The page features a red header with a navigation menu and a main content area with a white background. The main content area includes a search bar, a four-step process diagram, and several paragraphs of text. An image of hands exchanging Euro banknotes is used as a visual element.

Maklervertrag widerrufen und Maklerprovision zurück an Sie: Geld, das Ihnen zusteht! Wir setzen es für Sie durch!

Suchen...

MENÜ IHR GUTES RECHT! 4 SCHRITTE RECHTSPRECHUNG ÜBER UNS NEWSLETTER KONTAKT Hotline: +49 (0)30 / 420 267 - 0

Internet-Maklervertrag widerrufen und Provisionen zurückbekommen!

In nur vier Schritten zu Ihrem Recht:

1. Überprüfung Ihres Vertrags
2. Ermittlung Ihres Anspruchs
3. Übernahme des Verfahrens
4. Auszahlung Ihrer Ansprüche an Sie

Maklerverträge und Provisionsvereinbarungen werden heutzutage von Kaufinteressenten üblicherweise auf elektronischem Wege (also auf einschlägigen Immobilienportalen oder der Makler-Homepage) abgeschlossen. Der Interessent erhält das Exposé, besichtigt das Objekt und erwirbt schließlich das Haus. Nun rechnet der Makler seine Provision ab. Der Kunde zahlt. Soweit so gut.

Aber nur bisher: Denn die jüngste Rechtsprechung sieht durchaus vor, unter gewissen Voraussetzungen den Maklervertrag widerrufen zu können und einen Großteil der Provision zurückzuerhalten.

Je nach Objekt können das einige tausend Euro sein!

Unsere Erfahrung ist Ihr Erfolg – und Ihr Geld:

Wenn auch Sie Ihren Vertrag auf eine Widerrufsmöglichkeit prüfen lassen möchten, dann nehmen Sie kostenfrei Kontakt mit uns auf. Die Rechtsanwälte der Digitalactiva verfügen über eine langjährige Erfahrung mit Widerrufsbelehrungen und geben Ihnen gerne eine Einschätzung zu den Erfolgsaussichten Ihres Falles.



- Der Makler und die EnEV 2014
 - § 16a EnEV 2014
 - Energieausweis und Pflichtangaben
 - Ausnahmen zur Ausweispflicht



Update im Maklerrecht § 16a EnEV 2014

§ 16a Pflichtangaben in Immobilienanzeigen EnEV 2014

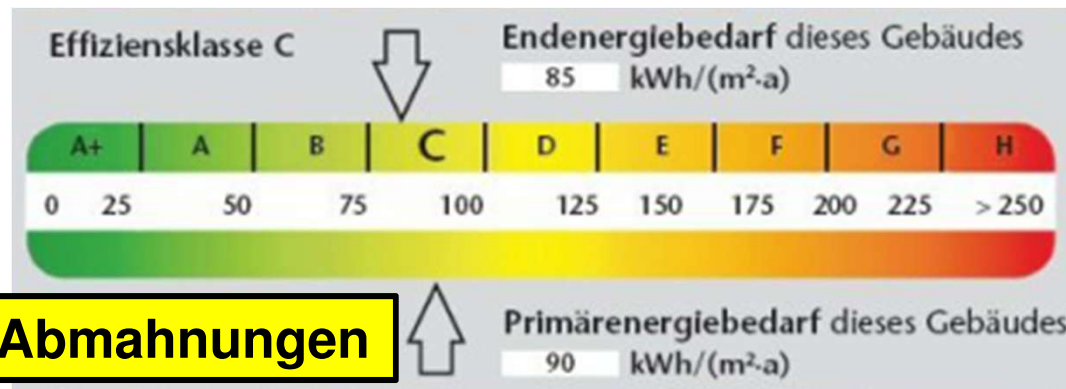
(1) Wird in Fällen des § 16 Absatz 2 Satz 1 vor dem Verkauf eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:

1. die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne des § 17 Absatz 1 Satz 1,
2. den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude,
3. die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
4. bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr und
5. bei Wohngebäuden die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

(2) Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei Immobilienanzeigen zur Vermietung, Verpachtung oder zum Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

Update im Maklerrecht Energieausweis und Pflichtangaben

Die Angaben in Zeitungen könnten für ein Wohngebäude so aussehen:
Bedarfsausweis **BA**, Endenergiebedarf **85 kWh/m²a**, Energieträger Gas **G**,
Baujahr **Bj. 2010**, Effizienzklasse **C (Fett mögliche Abkürzungen)**



Bisher 208 Abmahnungen

1. Das Fehlen der Pflichtangaben in der Werbung ist ab dem 1. Mai 2015 auch eine Ordnungswidrigkeit, kann aber jetzt schon abgemahnt werden.
2. Der Energieausweis muss seit dem 1. Mai 2014 unaufgefordert bei Besichtigungen vorgelegt werden.
3. Die Nichtvorlage des Ausweises bei der Besichtigung ist schon seit dem 1. Mai 2014 eine Ordnungswidrigkeit.



Update im Maklerrecht Ausnahmen zur Ausweispflicht

Kein Energieausweis erforderlich (§ 1 EnEV 2014 und damit keine Pflichtangaben in der Werbung oder Auslegen bei Besichtigungen z.B. bei:

- Gebäude, die nicht unter Einsatz von Energie geheizt oder gekühlt werden;
- Gebäude, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind;
- Denkmalobjekte (nur in der Denkmalliste eingetragene Häuser);
- Noch nicht fertiggestellte Gebäude;
- Gebäude mit einer Gesamtfläche von $< 50 \text{ m}^2$;
- Gebäude, die weniger als 4 Monate im Jahr genutzt oder weniger als 25 % des Energiebedarf bei ganzjähriger Nutzung benötigen;
- Gebäude zur Aufzucht von Tieren ...



- Der Makler und das Geldwäschegesetz
 1. Interne Sicherungsmaßnahmen
 2. Kundenbezogene Sorgfaltspflichten
 3. Zeitpunkt der Identifizierung
 4. Einige Indizien für Geldwäsche
 5. Verdachtsmeldung und Pflichtverstoß



1. Interne Sicherungsmaßnahmen

- **Gefährdungs-/Risikoanalyse** (Risikoabschätzung zur Geldwäsche missbraucht zu werden, archivieren)
- **Organisatorische Maßnahmen festlegen und dokumentieren** (Wer macht was und wer ist wofür verantwortlich, archivieren)
- **Unterrichtung der Mitarbeiter, Prüfung ihrer Zuverlässigkeit** (Schulungsmaterial und Ergebnisse der Überprüfung archivieren)
- **Dokumentation - Aufbewahrung aller Unterlagen für mindestens 5 Jahre**



Risikoanalyse Makler

Unternehmen müssen zunächst ihr eigenes Risiko, für Geldwäsche missbraucht zu werden, analysieren und darauf aufbauend angemessene Sicherungsmaßnahmen umsetzen. Zur regelmäßig anzupassenden Risikoanalyse der Firma gehören z.B. diese Punkte:

1) Bestandsaufnahme

- a) Grunddaten zum Unternehmen (Bsp.: Rechtsform, Familienbetrieb, Angestellte, freie Mitarbeiter ...)
- b) Standort: Geografisches und infrastrukturelles Umfeld (Bsp.: Großstadt, Grenznähe, Bevölkerungsstruktur, Wirtschaft, Kriminalitätslage ...)
- c) Kunden- und Produktstruktur (Bsp.: lokale Kunden, Herkunftsländer der Kunden, Schwerpunkt Immobilien zur Eigennutzung oder Kapitalanlage)



Risikoanalyse Makler (Fortsetzung)

2) Risiken bestimmen anhand interner und externer Quellen

- a) Internes/vorhandenes Erfahrungswissen, Erfahrungsaustausch im Verband, bekanntgewordene Geldwäschefälle in der Region ...
- b) „Typologiepapiere“ (Bsp.: BKA – FIU, Informationen über Beispielfälle von Geldwäsche ...)
- c) Veröffentlichungen in der Presse
- d) Veröffentlichungen der Aufsichtsbehörde, IHK oder IVD

3) Maßnahmen treffen, dokumentieren und regelmäßig aktualisieren

- a) Handlungsanweisungen mit festgelegten Zuständigkeiten (z.B. Anwendung der GwG-Pflichten)
- b) Umgang mit Verdachtsfällen
- c) Mitarbeiter schulen und sensibilisieren
- d) Kontrollen vorsehen

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt



Update im Maklerrecht

Der Makler und das Geldwäschegesetz

Dokumentation

Legen sie einen „ **Ordner GwG**“ an, in dem sie alle Informationen, die Risikoanalysen und die Daten zu Ihren Kunden/Vertragspartnern aufheben. Der Ordner sollte in einem abschließbaren Schrank aufgehoben werden und könnte so unterteilt werden:

- **Aktuelle Version Geldwäschegesetz** (Gesetze im Internet, Aufsichtsbehörde)
- **Risikoanalyse Maklerbetrieb** (z.B. von Aufsichtsbehörde oder IVD)
- **Arbeitsanweisung für Mitarbeiter** (z.B. IVD-Muster oder Eigenentwicklung)
- **Vorlagen für Identifizierungen von natürlichen und juristischen Personen, Geldwäscheverdachtsmeldung u.a.** (z.B. von Aufsichtsbehörde oder IVD)
- **Informationsmaterial für Mitarbeiter** (IVD, IHK, Aufsichtsbehörde, LKA/BKA u.a.)
- **Informationsmaterial für Kunden** (IVD Kundenflyer oder von Aufsichtsbehörden)
- **Alle Kundenidentifizierungen mit Ausweiskopie und Risikoanalyse**
- **Adressen u. Telefonnummern BKA, LKA, Staatsanwaltschaft, Aufsichtsbehörde u.ä.**
- **Sonstiges** (z.B. Zeitungsartikel zum Thema Geldwäsche)



2. Kundenbezogene Sorgfaltspflichten

- ✓ **Identifizierung des Vertragspartners** (KYC-Prinzip „Know your Customer“).
 - **Vertragspartner** ist nur, wer als **natürliche oder juristische Person** eine **Geschäftsbeziehung** (Vertrag) eingeht, nicht aber sein Vertreter – dieser muss nicht weiter identifiziert und überprüft werden.
 - **Identifiziert werden muss der Vertretene als „wirtschaftlich Berechtigter“.** Bei einer juristischen Person ist das z. B. **die natürliche Person mit mehr als 25 % Firmenanteil.**
 - **Ist der Kunde ein PEP** (Politisch exponierte Person)? Wenn ja, erhöhte Sorgfaltspflichten!
 - Das Gesetz sagt **vor Begründung einer Geschäftsbeziehung**. Damit ist der **Maklervertrag** gemeint **und nicht** der Kaufvertrag.
- ✓ **Überprüfung** der Angaben zur Identität (z.B. Personalausweis).
- ✓ **Risikoanalyse des Kunden** (hohes, mittleres, geringes Risiko).
- ✓ **Zweck des Geschäfts**



Identifizierung des Vertragspartners

Identifizierung einer natürlicher Personen (gem. §§ 3, 4 GwG)

Folgende Daten zu Ihrem Vertragspartner müssen Sie erheben:

- 1) Name (Nachname und mindestens ein Vorname)
- 2) Geburtsort und Geburtsdatum
- 3) Staatsangehörigkeit
- 4) Anschrift (Straßenadresse, kein Postfach)
- 5) Art des Ausweises (z. B. Personalausweis oder Reisepass)
- 6) Ausweisnummer
- 7) Ausstellende Behörde
- 8) Wirtschaftlich Berechtigter?
- 9) Ist der Kunde eventuell eine „Politisch exponierte Person“ (PEP)?

Überprüfung der Angaben zur Identität

- Ist der Vertragspartner persönlich anwesend, durch ein **amtliches Ausweisdokument**, also Personalausweis oder Reisepass (Original), Führerschein o.ä. reicht nicht, der **Vertragspartner ist gem. § 4 Abs. 6 GwG dazu verpflichtet** den Ausweis vorzulegen und Sie dürfen eine Kopie anfertigen (**§ 8 Abs. 1 Satz 3**).
- Ist der Vertragspartner nicht persönlich anwesend, z.B. durch eine **beglaubigte Ausweiskopie**, „E-Perso“ oder durch das **Postident-Verfahren** der Deutschen Post.



Update im Maklerrecht

Der Makler und das Geldwäschegesetz

Risikoanalyse Kunde

Immobilienmakler müssen auch das Risikopotential der Kunden einschätzen (§ 3 Abs. 4 GwG) und in die Klassen 1 - 3 (unten) vornehmen, um angemessene Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten treffen zu können und den Aufsichtsbehörden gegenüber nachweisen zu können:

1) Hohes Risiko (erhöhte Sorgfaltspflichten) z.B. bei:

- a) Vertragspartner nach § 6 GwG, PEP (wichtiges Amt in nationaler Regierung oder anderes hohes Verfassungsorgan)
- b) manche Herkunftsländer der Kunden
- c) Rechts- und Gesellschaftsformen
- d) Immobilienarten mit hohem Risikopotential (z.B. Spielhallen, „Schrottimmobilien“, hochpreisige Immobilien)
- e) Barkäufer
- f) will keine oder unzureichende Angaben zur Identifizierung oder wirtschaftlich Berechtigtem machen

2) Mittleres Risiko (normale Sorgfaltspflichten) z.B. bei:

- a) Alle Vertragspartner die nicht unter „hohes Risiko“ oder „gesetzlich geregeltes geringes Risiko“ fallen
- b) Anlage- und Renditeimmobilien

3) Geringes Risiko („vereinfachte Sorgfaltspflichten nur gem. § 5 GwG) z.B. bei:

- a) Lokale und oder langjährig bekannte Kunden
- b) Wohnimmobilien zur Eigennutzung
- c) gibt bereitwillig Daten für Identifizierung und Personalausweis



4. Einige Indizien für Geldwäsche (Auszug Typologiepapier BKA)

- Die Art des Geschäfts passt nicht zum Kunden und dessen vermuteten/tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen (teure Immobilien, Zahlung evtl. sogar bar, die in krassem Widerspruch zum Einkommen und Beruf des Kaufinteressenten stehen).
- Es handelt sich um ein „untypisches“ oder ein „wirtschaftlich unsinniges“ Geschäft.
- Die Kaufpreiszahlung soll als Barzahlung erfolgen.
- Der Kunde kann oder will keinen Ausweis oder Pass vorlegen und dies nicht nachvollziehbar erklären, oder er verlangt Anonymität oder versucht seine Identität zu verschleiern.
- Der Kunde weicht ihren Nachfragen aus und/oder macht ungenaue oder nicht nachvollziehbare Angaben.
- Käufer ist eine Firma und die Vertreter des Unternehmens weigern sich, den wirtschaftlich Berechtigten offenzulegen.
- Erwerb von Wohnimmobilien in Deutschland, obwohl hier kein Aufenthalt geplant ist.

5. Verdachtsmeldung und Pflichtverstoß

Was tun beim Verdacht auf Geldwäsche?

- Eine **Geldwäscheverdachtsmeldung** machen (Strafverfolgungsbehörden, LKA und BKA). Das kann formlos erfolgen, besser ist es aber die Formulare von der zuständigen Behörde oder des LKA/BKA zu nehmen.
- Sie dürfen den Kunden nicht darüber informieren und müssen nach der Meldung 2 Werktage abwarten, ob die Strafverfolgungsbehörde die Einstellung des Geschäfts verlangt. Erfolgt keine Rückmeldung, können Sie das Geschäft weiter verfolgen.

Welche Folgen haben Verstöße gegen Pflichten des GwG?

- Vorsätzliche (bewusste) oder leichtfertige (Unachtsamkeit) Verstöße gegen das GwG können mit einem **Bußgeld von bis zu 100.000 Euro pro Verstoß** geahndet werden.
- Eventuell kann auch eine Straftat (Beihilfe) gem. § 261 StGB vorliegen.



- Der Makler und das Bestellerprinzip
 - Was ist beschlossen worden?
 - Was kann der Makler machen?
 - Neuregelung tritt bspw. Am 1. Juni in Kraft, was passiert?



Update im Maklerrecht Das Bestellerprinzip

Was ist beschlossen worden?

§ 2 Abs. 1a WoVermRG-E

„Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen,

es sei denn, der Wohnungsvermittler holt **ausschließlich** wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).“



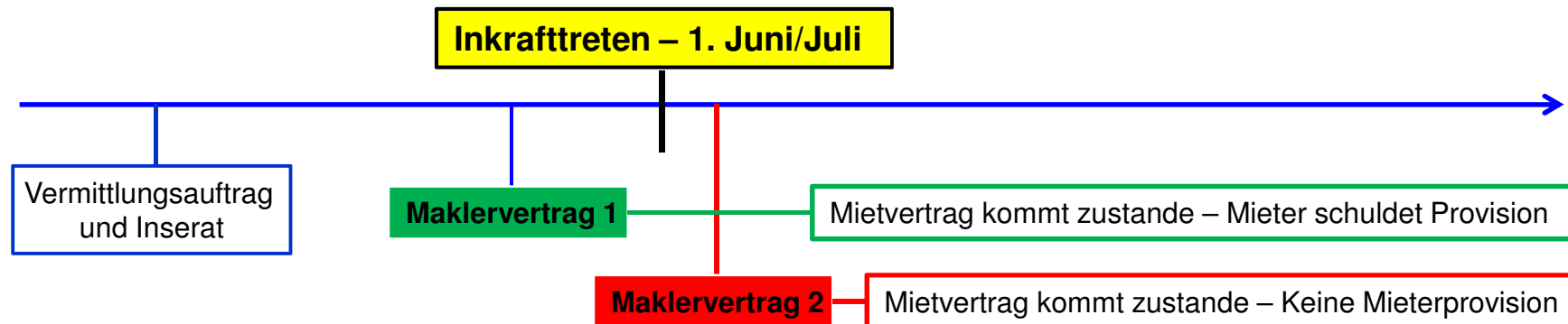
Update im Maklerrecht Das Bestellerprinzip

Was kann der Makler machen?

- Nehmen Sie rasch Kontakt zu Ihren Vermietern auf und erläutern die neue Gesetzeslage.
- Machen Sie Ihre bisherige Leistung transparent, die Sie für den Vermieter erbracht haben.
- Sprechen Sie offen über Provisionen.
- Argumente für die Einschaltung eines Maklers :
 - Sichere Ermittlung der Marktmiete (Mietpreisbremse)
 - Professionelle Werbung im Internet und Printmedien
 - Beschaffung des gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises
 - Erfüllung der Pflichten nach der Energieeinsparverordnung (Ordnungswidrigkeit des Eigentümers bei Nichtbeachtung – Bußgeld!)
 - Erhaltung der Privatsphäre des Vermieters (Pufferfunktion des Maklers)
 - Durchführung der Besichtigungen auch in den Abendstunden und am Wochenende
 - Vorauswahl der Mietinteressenten
 - Bonitätsprüfung
 - Vorbereitung des Mietvertrages
 - Steuerliche Absetzbarkeit der Provision bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung
- Unterbreiten Sie maßgeschneiderte Angebote für den Eigentümer. Beachten Sie dabei die unterschiedlichen Bedürfnisse privater und institutioneller Vermieter.

Neuregelung tritt bspw. am 1. Juni 2015 in Kraft

- Was passiert mit (Vermieter-)Aufträgen, die vorher erteilt wurde?
- Interessent hat Wohnung vor dem 1. Juni besichtigt (Abschluss Maklervertrag), Provisionspflicht der Mieters?
- Interessent kontaktiert Vermittler nach dem 1. Juni, Provisionspflicht des Mieters?
- Maßgeblich ist uE der Abschluss des Maklervertrages





**Hier finden Sie die IVD-Mustertexte und
Anleitung zum Widerrufsrecht:**

[Widerrufsbelehrung für Dienstleistungen](#)

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit