

INHALT

Nachruf: Edeltraud Philipp
..... Seite 2

Seminare

Datenschutz für Immobilienverwalter und -makler
..... Seite 2

Der Immobilienkaufvertrag – Grundstruktur und ausgewählte Gestaltungsmöglichkeiten
..... Seite 2

Zusatztermin: Die Geldwäsche-Risikoanalyse gemäß § 5 GwG für Immobilienmakler
..... Seite 3

Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung
..... Seite 3

Anmeldeformular Seminare
..... Seite 4



IMPRESSUM

RDM KOMPAKT
Informationsbeilage des
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 / 213 20 89
Telefax 030 / 216 36 29
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

BGH zur Wirksamkeit einer Klausel zur automatischen Verlängerung eines Makler-Alleinauftrags

Viele Rechtsfragen ranken sich um die Frage, wann ein Makler seinen Honoraranspruch verwirklicht hat. Entscheidend für seinen Anspruch ist es aber, dass diesem ein wirksamer Maklervertrag zu Grunde lag. Mit dem Verkäufer werden Makler-Alleinaufträge in der Regel für drei bis sechs Monate geschlossen. Bei Fristablauf und ohne Kündigung des Auftraggebers kann es so passieren, dass ein Provisionsanspruch gegen den Verkäufer nicht durchgesetzt werden kann, wenn der Nachweis erst nach Zeitablauf des Makler-Alleinauftrags geführt werden kann. Viele Makler haben daher ähnlich den Verträgen mit Fitnessstudios und bei Mobilfunkverträgen sog. automatische Verlängerungsklauseln mit eingebaut. Mit anderen Worten: Wenn der Auftraggeber nicht bis zu einem festgelegten Zeitpunkt kündigt, verlängert sich der Maklervertrag um eine weitere bestimmte Laufzeit. Ob so eine Verlängerungsklausel jedoch den strengen Anforderungen einer AGB-Kontrolle gemäß §§ 305 ff. BGB standhält oder womöglich doch unwirksam ist, wurde in der Rechtsprechung lange Zeit unterschiedlich beurteilt. Der für das Maklerrecht zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat sich nun aber mit dieser Frage beschäftigt und festgestellt, dass sich ein Immobilienmakler mittels seiner Allgemeinen Geschäftsbedingungen grundsätzlich einen auf sechs Monate befristeten Makleralleinauftrag erteilen lassen kann, der sich automatisch um jeweils drei weitere Monate verlängert, wenn er nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen gekündigt wird.

Sachverhalt

Der Eigentümer einer Eigentumswohnung beauftragte einen Makler mit einem „Alleinverkaufsauftrag“. Dabei handelte es sich um ein formuliertes Vertragsdokument, in dem zum einen eine Regelung enthalten war, dass der Auftrag zunächst auf sechs Monate fest befristet ist und zum anderen, dass er sich um jeweils weitere drei Monate verlängert, falls er nicht vier Wochen zuvor vom Auftraggeber gekündigt wird.

Der Verkäufer beauftragte dann noch vor Ablauf der ursprünglichen Vertragslaufzeit von sechs Monaten einen anderen Makler, durch dessen Tätigkeit es dann auch zu einem

Verkaufsabschluss kam. Der ursprünglich beauftragte Makler verlangt von dem Verkäufer nunmehr Schadensersatz in Höhe der entgangenen Provision. Der Verkäufer stellte sich auf den Stand-



punkt, dass zum einen bereits die ursprüngliche Vertragslaufzeit von sechs Monaten unzulässig sei, zum anderen auch die automatische Verlängerungsklausel.

Die Entscheidung des BGH vom 28. Mai 2020 - I ZR 40/19 -

Der Bundesgerichtshof hat in beiden Punkten zugunsten des Maklers entschieden. Hinsichtlich einer Vertragslaufzeit von anfänglich sechs Monaten hält der BGH eine solche Bindungsdauer im Hinblick auf die übliche Dauer eines Verkaufsvorgangs für angemessen.

Ebenso für rechtmäßig erachtet hat er auch die automatische Verlängerungsklausel, da der Auftraggeber schließlich jederzeit vor Ablauf eines Verlängerungsturnus die Möglichkeit hat, den Maklervertrag zu kündigen. Der Auftraggeber eines solchen Maklerauftrags sei daher durch die entsprechende Vertragsgestaltung nicht unangemessen benachteiligt.

Im konkreten Fall stellte der BGH allerdings klar, dass die in dem hier zu entscheidenden konkreten Vertragsformular enthaltene Verlängerungsklausel an dem Problem leidet, dass der Hinweis auf die vierwöchige Kündigungsfrist nicht in dem Vertrag selbst enthalten war, sondern nur aus Anlagen zu dem Vertrag, so dass der Makler sich letztlich auf die Verlängerungsklausel in diesem konkreten Fall nicht berufen könnte.

Eine solche Verlängerungsklausel sei nur wirksam, wenn alle Einzelheiten der Verlängerungsklausel, also auch die Kündigungsfrist, im Vertrag selbst unmittelbar enthalten seien.



Fazit

Auch wenn nun die Frage zur Rechtmäßigkeit einer Verlängerungsklausel in Maklerverträgen beantwortet zu sein scheint, bleibt das Problem, dass es für den Makleralleinauftrag keine detaillierten gesetzlichen Bestimmungen gibt. Die Verträge von Maklern weichen daher teils sehr stark voneinander ab und die Rechtsprechung entwickelt sich nur langsam. Bis zur höchstrichterlichen Klärung einer Rechtsfrage besteht die Unsicherheit für Verbraucher und Makler jeweils fort.

*RA Axel Lipinski-Mießner
Geschäftsführer des RDM LV BB e.V.*

NACHRUF

Edeltraud Philipp

Der Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg trauert um eine der bedeutendsten



Unternehmerinnen Berlins, unser Jahrzehntlanges Mitglied Edeltraud Philipp. Nach einem erfüllten und arbeitsreichen Leben ist nun Edeltraud Philipp friedlich eingeschlafen und zu Gott gerufen worden. Wir danken für viele gemeinsame Stunden, die wir mit ihr erlebt haben. Durch ihren Fleiß und ihre Kompetenz hat sie sich in den über 50 Jahren als selbstständige Maklerin eine herausragende Stellung in der Berliner Immobilienwirtschaft erarbeitet. Man kann sie völlig zurecht als Grande Dame der Berliner Immobilienwirtschaft bezeichnen. Wir danken ihr vor allen Dingen auch für ihr jahrzehntlanges ehrenamtliches Tun bei unserem Berufsverband. So nahm sie bis zuletzt engagiert an unserem Verbandsleben teil und beriet mit vielen klugen Anmerkungen unseren Bewertungsausschuss und leistete als Rechnungsprüferin im Rechnungsprüfungsausschuss wertvolle Arbeit in unserem Verband.

Wir werden ihr stets ein ehrenhaftes Andenken bewahren und danken für die viele Zeit, die wir mit ihr verbringen durften.

Im Namen des Vorstandes und aller Mitglieder sind unsere Gedanken bei allen Mitarbeitern ihrer Firma und den vielen Freunden, die sie sehr vermissen werden.

In tiefer Trauer

Markus Gruhn
Vorsitzender
RING DEUTSCHER MAKLER
LV Berlin & Brandenburg e.V.

Datenschutz für Immobilienverwalter und -makler

Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ist seit dem 25. Mai 2018 in Kraft. Am 28. Juni 2019 trat das 2. Datenschutzanpassungs- und -umsetzungsgesetz in Kraft, das neue Regelungen mit sich brachte. Insbesondere Immobilienverwalter und -makler verarbeiten täglich viele personenbezogene Daten und sind für den richtigen Umgang und deren Schutz verantwortlich. Machen Sie sich, Ihre Mitarbeiter und Ihr Unternehmen fit für die Anforderungen der DSGVO.



Dieser Vortrag erläutert die Grundbegriffe und die wesentlichen Verpflichtungen im Bereich des Datenschutzes. Die einzelnen notwendigen Schritte werden erläutert und anhand von Beispielen erklärt.

Schwerpunkte:

- Was sind personenbezogene Daten und wann darf ich diese verarbeiten?
- Welche Verträge muss ich mit Dienstleistern abschließen?
- Was ist das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten?
- Welche Rechte haben Betroffene?

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter

Referentin:

Rechtsanwältin Katharina Gündel ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Sie ist zertifizierte Data Risk Protection Manager (Hochschulzertifikat). Seit 2003 ist sie rechtsberatend im Immobilienrecht und seit 2007 bei Groß Rechtsanwälte in Berlin tätig. Die Kanzlei ist im Mietrecht ausschließlich für Vermieter tätig und berät daneben Eigentümer, Vermieter und Hausverwaltungen im Wohnungseigentumsrecht, Heimrecht, Baurecht und im Datenschutzrecht. Rechtsanwältin Gündel ist eine gefragte Referentin bei Inhouse-Schulungen, bei externen Veranstaltungen und bei Webinaren.

Termin:

Donnerstag, 18. Juni 2020
9.00 bis 13.00 Uhr

Teilnehmergebühr:

RDM-Mitglieder	180,00 €
Externe	280,00 €

Der Immobilienkaufvertrag – Grundstruktur und ausgewählte Gestaltungsmöglichkeiten

Immobilienkaufverträge unterscheiden sich schon auf den ersten Blick von anderen Kaufverträgen: allein ihre Länge lässt sie unverständlich und bedrohlich wirken. Doch ist das tatsächlich so? Die rechtlichen Rahmenbedingungen und Hintergründe zu den gängigen Regelungen erläutert dieses Seminar. Ziel ist es, Immobilienmaklern den Immobilienkaufvertrag ein wenig näher zu bringen und ein Grundverständnis der Strukturen eines Grundstückskaufvertrages zu vermitteln, so dass Sie bereits im Vorfeld erkennen können, in welchen Fällen besondere Regelungen nötig werden können und dies dem Kunden gegenüber kompetent kommunizieren können. Auch die wichtigsten Grundprinzipien des Grundbuchverfahrens, die auf die Gestaltung des Vertrages Auswirkung haben, werden kurz vorgestellt.



Im Seminar erhalten Sie aus der Sicht des Praktikers einen ersten Überblick über die Materie mit den für Sie relevanten Schwerpunkten.

Inhalt:

- Überblick über die Struktur des Grundstückskaufvertrages
- Möglichkeiten der Regelung der Kaufpreisfälligkeit
- Belastungsvollmacht, insbesondere auch beim Verkauf durch Erben
- Maklerklauseln, insbesondere bei Ausübung von Vorkaufsrechten

Zielgruppe:

Immobilienmakler

Referent:

Rechtsanwalt und Notar Daniel Eichenauer, Berlin.

Termin:

Donnerstag, 20. August 2020
12.00 bis 14.00 Uhr

Teilnehmergebühr:

RDM-Mitglieder	99,00 €
Externe	169,00 €

**Seminare finden in der RDM-Geschäftsstelle,
Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin statt.**



Die Geldwäsche-Risikoanalyse gemäß § 5 GwG für Immobilienmakler

Immobilienmakler als Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz müssen angemessene Schritte unternehmen, um die für sie bestehenden Risiken der Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung unter Berücksichtigung von Risikofaktoren, einschließlich in Bezug auf ihre Kunden, Länder oder geografische Gebiete, Produkte, Dienstleistungen, Transaktionen oder Vertriebskanäle zu ermitteln und zu bewerten. Das GwG enthält diverse Regelungen, die von den Verpflichteten jeweils „risikoorientiertes“ oder „angemessenes“ Handeln verlangen. Damit wird den Verpflichteten in bestimmten Fällen ein eigener Beurteilungsspielraum zugestanden, welche Maßnahmen sie als sachgerecht und zweckdienlich erachten, um sich in ihrer individuellen Situation vor Geldwäschehandlungen/Terrorismusfinanzierung zu schützen. Im Seminar erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten Aspekte, die bei der Erstellung der eigenen Risikoanalyse beachtet werden müssen.



Zielgruppe: Immobilienmakler

Referent: Rechtsanwalt Axel Lipinski-Mießner, Geschäftsführer des Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.

Termin: Donnerstag, 1. Oktober 2020
12.00 bis 14.00 Uhr

Teilnahmegebühren:
RDM-Mitglieder 99,00 €
Externe 169,00 €

Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung stellt für jeden Verwalter/Vermieter eine Aufgabe dar, die es jährlich zu lösen gilt. Die formelle und inhaltliche Richtigkeit ist insbesondere nach der Mietrechtsreform von Bedeutung, da Nachzahlungen innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes wirksam zu erklären sind. Danach droht Ausfall für den Vermieter und dann auch Schadensersatz für den beauftragten Hausverwalter. In Zeiten steigender Kosten, insbesondere im Energiebereich, sind Nachzahlungen an der Tagesordnung. Der BGH hat in mehreren Urteilen die Ansprüche an eine Betriebskos-



tenabrechnung formuliert. Diese Ansprüche muss jeder Vermieter kennen. Das Seminar gibt einen Überblick über die wichtigsten Eckpunkte einer Betriebskostenabrechnung.

- Inhalte:**
- Form und Inhalt
 - Abfluss- oder Zeitabgrenzungsprinzip
 - Abgrenzen, aber richtig
 - Welche Betriebskosten gebieten einen Vorwegabzug?
 - Auswirkungen von Mietminderungen
 - Einsicht in die Abrechnungsunterlagen
 - Ermittlung der Umlageschlüssel
 - Folgen der verspäteten Abrechnung
 - Verjährung und Verwirkung

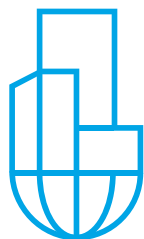
Zielgruppe: Hausverwalter, Vermieter, Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, Rechtsanwälte

Referent: Andreas Kuperion, Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, erfahrener Verwaltungsprofi und angesehener Seminarreferent

Termin: Donnerstag, 5. November 2020
13.00 bis 16.00 Uhr

Teilnahmegebühren:
RDM-Mitglieder 99,00 €
Externe 169,00 €

- Inhalte:**
- Risikoanalyse
 - Interne Sicherungsmaßnahmen
 - Aufzeichnungs-/Aufbewahrungspflicht
 - Gruppenweite Einhaltung von Pflichten



PriceHubble

Mehr als nur Bewertung. Mehr Geschäft für Immobilien- und Finanzprofis.
Bei Akquisition, Analyse, Beratung, Verkauf und After Sales.



Erleben Sie unsere einzigartige, einfach zu bedienende, interaktive Web-Plattform mit attraktiven Einsichten zum Markt- und Mietwert einer Wohnimmobilie, umfangreiche Markt- und Standortanalysen, Trends und Entwicklungen - inklusive aller historischen und aktuellen Vergleichsangebote am Markt.

Live • Auf Knopfdruck • In Echtzeit

Lernen Sie uns kennen und sichern Sie sich Ihren persönlichen Testzugang auf www.pricehubble.com



Achtung:
Die Mitgliedervergünstigungen gelten auch für Angehörige Ihrer Firma!!!

Anmeldeformular

Ring Deutscher Makler
per Fax (030) 216 36 29
per eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Hiermit melde(n) ich (wir) mich (uns) zu folgender(n) Veranstaltung(en) an:

Seminar:			
	Vorname	Name	Teilnahmegebühr(en)
1. Teilnehmer(in)			
2. Teilnehmer(in)			
3. Teilnehmer(in)			
4. Teilnehmer(in)			
5. Teilnehmer(in)			

Seminar:			
	Vorname	Name	Teilnahmegebühr(en)
1. Teilnehmer(in)			
2. Teilnehmer(in)			
3. Teilnehmer(in)			
4. Teilnehmer(in)			
5. Teilnehmer(in)			

eMail	
Telefon	
Rechnungs- anschrift	

Die Seminargebühr in Höhe von € bitten wir **nach Eingang der Rechnung** unter Angabe der Rechnungsnummer zu überweisen. Aus ökologischen und administrativen Gründen verzichten wir zukünftig auf den Versand der Rechnungen per Post. Die Rechnung wird per E-Mail elektronisch im PDF-Format zugestellt.

Dies ist eine rechtsverbindliche Anmeldung. Eine gesonderte Bestätigung wird nicht versandt.

Bei Stornierungen wird stets der volle Seminarpreis berechnet. Ein Ersatzteilnehmer kann jederzeit benannt werden. Beantragt der Teilnehmer während dieser Seminarreihe die Aufnahme in den RING DEUTSCHER MAKLER, Landesverband Berlin und Brandenburg e. V., zahlt er ab diesem Seminare die ermäßigte Gebühr für Mitglieder. Die Differenz wird mit dem Mitgliedsbeitrag bzw. der Aufnahmegebühr verrechnet.

Ort, Datum: _____

rechtsverbindliche Unterschrift: _____

