

IPI

BERUFSINSTITUT FÜR IMMOBILIENMAKLER



IPI

INSTITUT PROFESSIONNEL
DES AGENTS IMMOBILIERS

BIV

BERUFSINSTITUT VAN
VASTGOEDMAKELAARS

1993 IPI

EINE BERUFSOR- GANISATION

Bis 1993 konnte jeder den Beruf des Immobilienmaklers ausüben. Jeder konnte also den Beruf ausüben und den Titel führen ohne eine Ausbildung nachweisen zu müssen, einer deontologischen Kontrolle unterworfen zu sein, usw. Dies konnte für den Verbraucher schädlich sein als auch für den Ruf der Branche.

Zwecks Regulierung und Kontrolle des Berufsstandes in Belgien gründete die öffentliche Hand im Jahr **1993** das Berufsinstitut für Immobilienmakler (IPI).



1993

Der Beruf und die Berufsbezeichnung des Immobilienmaklers sind seit 1993 reguliert.

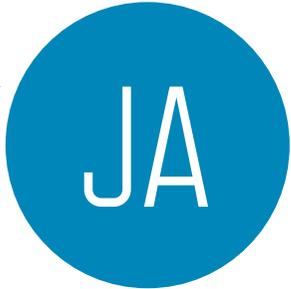
Der Titel eines Immobilienmaklers beinhaltet folgende 3 gesetzlich geschützten Tätigkeiten :

1. Vermittlung bei Verkauf, Kauf, Tausch, Vermietung oder Übertragung von Immobilien, Eigentumsrechten oder Firmenwerten für Rechnung Dritter
 - ► **MAKLER**
2. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bei Miteigentumsverhältnissen
 - ► **HAUSVERWALTER**
3. Immobilienverwaltung ausgenommen die Tätigkeiten eines Hausverwalters
 - ► **GEBÄUDEVERWALTUNG**

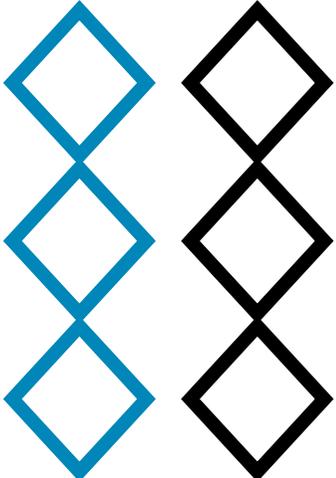
Achtung : Bestimmte Geschäftsbereiche wie Immobilienhandel, Gutachten, Abschätzung, Erstellung eines Ortsbefundes oder die Ausübung der Tätigkeit als Immobilienpromotor, sind nicht ausschliesslich Immobilienmaklern vorbehalten.

Diese Aktivitäten sind nicht gesetzlich geschützt, die Zulassung als Immobilienmakler nicht erforderlich.

Sie beschliessen auf einen Makler, Haus- oder Gebäudeverwalter zurückzugreifen. Stellt sich die Frage: Ist er/sie zugelassen?
Das können Sie auf der IPI-Website überprüfen:



Er/sie ist zugelassen und darf die Berufsbezeichnung des **Immobilienmaklers** führen



GESETZMÄSSIG

Er/sie ist kein Immobilienmakler, ist aber entweder

Mitarbeiter/in oder IFAPME-/EFP-/Praktikant oder Bachelor

Miteigentümer/in (wenn ihm/ihr die Hausverwaltung obliegt)

Einen anderen gesetzlich reglementierten Beruf ausüben (siehe Seite 9)

GESETZWIDRIG

Er/sie darf die Berufsbezeichnung des Immobilienmaklers nicht führen, seine Aktivitäten nicht ausüben. Es handelt sich um einen nicht zugelassenen Immobilienmakler (siehe Ermittlungsdienst)



IPI - EINE BERUFSORGANISATION

Der Mehrwert eines
Immobilienmaklers

Dank der zunehmenden Professionalisierung der Immobilienmakler und der von der IPI ausgeübten Kontrolle bietet der Rückgriff auf Immobilienmakler bei den meisten Immobilienvorgängen einen unbestreitbaren Mehrwert: **kauf, verkauf, vermietung, verwaltung.**

Warum ein Immobilienmakler ?

- Er/sie verfügt über die zur Berufsausübung notwendigen Kenntnisse und Fertigkeiten
- Er/sie ist zur ständigen Weiterbildung verpflichtet
- Er/sie verfügt über eine Berufshaftpflichtversicherung und bietet ihnen eine finanzielle Garantie
- Er benutzt ein gesetzlich geschütztes Drittgeldkonto
- Er/sie muss den beruflichen Verhaltenskodex einhalten



IPI - EINE BERUFSORGANISATION

Aufgaben

1. | Aufsicht über den Berufszugang



Der Immobilienmakler

Der Beruf des Immobilienmaklers ist streng reguliert: Niemand darf ohne die Zulassung durch das IPI die Tätigkeit eines Immobilienmaklers* selbständig ausüben oder diese Berufsbezeichnung führen.

Das IPI ist zuständig für die Entscheidung über die Zulassungsanträge und die Prüfung, ob die Antragsteller sämtliche Voraussetzungen für den Zugang zum Beruf erfüllen. Beispiel : Ein Kandidat muss mindestens ein Bachelordiplom haben oder erfolgreich eine Ausbildung als Unternehmenschef abgeschlossen haben, die dem Beruf des Immobilienmaklers entspricht.

Sind alle Bedingungen für die Einschreibung erfüllt, unterzieht sich der Kandidat einem Kompetenztest, der nicht eliminatorisch ist. Daran anschliessend macht er ein Praktikum von mindestens 200 Tage innerhalb eines Jahres und das bei einem von der IPI als Ausbilder anerkannten Makler. Danach legt er ein schriftliches und ein mündliches Schlussexamen ab.

* Vorbehaltlich bestimmter anderer reglementierter Berufe (Anwälte und Buchhalter für die Aktivität des Gebäudeverwalters, Notare für Maklertätigkeiten, Architekten und Landmesser für die beiden Tätigkeiten).



IPI - EINE BERUFSORGANISATION

Aufgaben

2. | Verfolgung und Bestrafung der rechtswidrigen Ausübung



Einen Zweifel? depistage@ipi.be

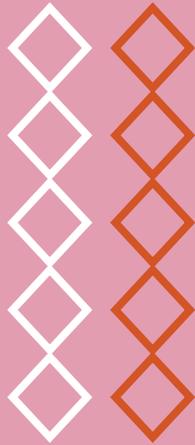
Der Ermittlungsdienst der IPI, der den Markt von nicht zugelassenen Maklern säubert, eröffnet aufgrund einer Beschwerde von Verbrauchern/Kollegen oder einer proaktiven Untersuchung seiner Detektive ein Verfahren.

Handelt es sich um eine illegale Ausübung der Tätigkeit, kann die betroffene Person ihre Situation selbst regularisieren und ein Praktikum beginnen oder muss ihre illegale Aktivität unmittelbar einstellen.

Anderenfalls stellt die Fortführung der Aktivität als Immobilienmakler eine Gesetzesübertretung dar, die sowohl unter das Handelsrecht (Unternehmensgericht) als unter das Strafrecht (Strafgericht) fällt.

Das Unternehmensgericht kann die Einstellung der Aktivitäten anordnen, gegebenenfalls unter Androhung eines Zwangsgeldes. Das Strafgericht kann eine Gefängnisstrafe verhängen;

Maklerverträge mit einem nicht zugelassenen Makler sind gesetzeswidrig. Auf der Internetseite der IPI können sie überprüfen, ob ein Makler zugelassen ist.



IPI - EINE BERUFSORGANISATION

Aufgaben

3.

Einhaltung
des Berufskodex

Die Immobilienmakler unterliegen einem beruflichen Verhaltenscodex genau wie Anwälte, Mediziner, Architekten,...

Das IPI kontrolliert die Einhaltung der standesrechtlichen Regeln durch die Immobilienmakler (Deontologiecodex). Bei Verstößen droht den Immobilienmaklern eine Disziplinarstrafe, die zu einem zeitweiligen oder endgültigen Berufsverbot führen kann.

**Der Codex beinhaltet verschiedene Bestimmungen.
Hier einige Beispiele.**

Der Immobilienmakler ist verpflichtet :

- **Versichert zu sein (Berufshaftpflichtversicherung und Sicherheitsleistungen)**
- **Ein Drittkonto besitzen (mit Ausnahme der Hausverwalter)**
- **Jedes Jahr Fortbildungen zu besuchen**
- **Die Informationen zu überprüfen, die er weiterleitet (die nötigen Dokumente und Informationen erfragen, die erforderlichen Überprüfungen durchzuführen, die Identität der Parteien zu prüfen, usw.)**

Der Verhaltenscodex kann auf **www.ipi.be** eingesehen werden.



IPI

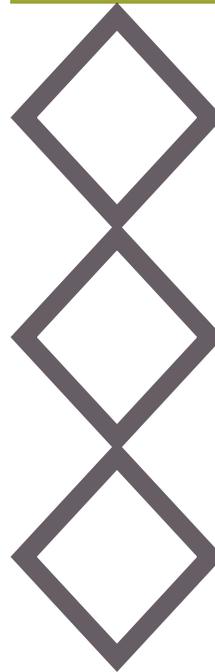
EINE BERUFSORGANISATION

Beschwerdeverfahren

Jeder, der der Ansicht ist, dass ein Immobilienmakler einen deontologischen Fehler begangen hat, kann eine Klage bei der IPI einreichen.



www.ipi.be



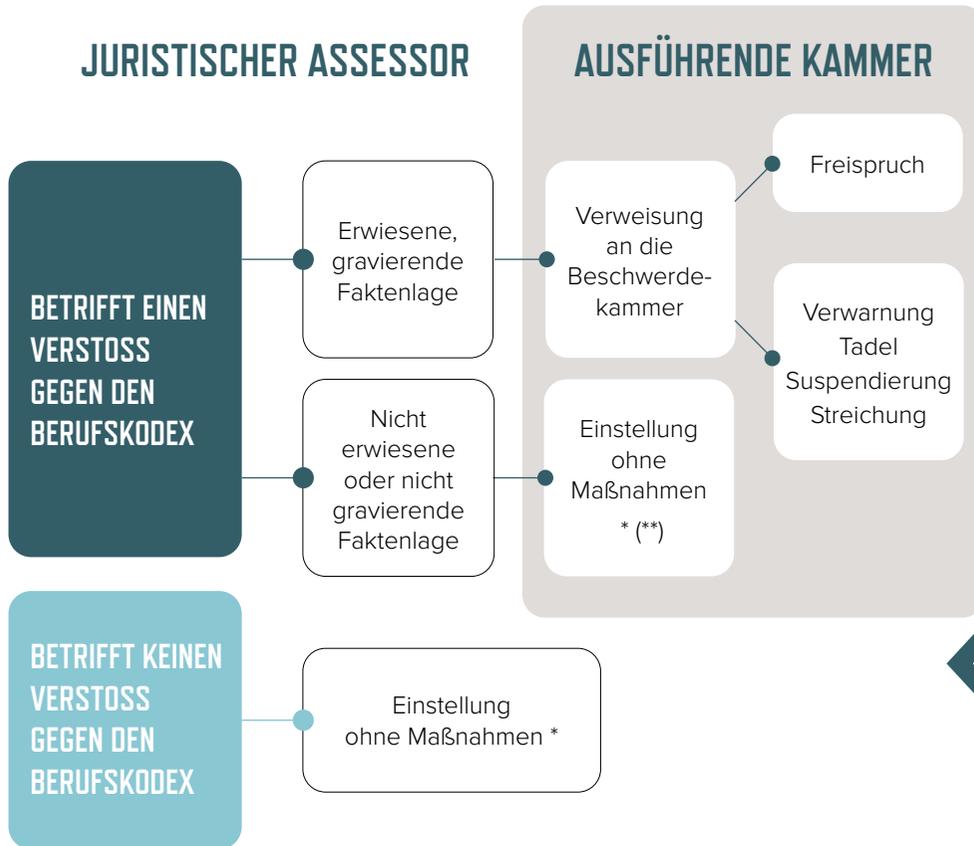
Wie kann man eine Klage einreichen?

Die Klagen müssen immer schriftlich eingereicht werden (auf dem Postweg : Rue du Luxembourg 16B, 1000 Brüssel oder per E-Mail an **ce@ipi.be**). Ein Formular finden Sie auf unserer Internetseite.

Der Beschwerde müssen entsprechende Beweise beigefügt werden (Kopie des Email-Austauschs, Maklervertrags, Mietvertrags, Zahlungsbelegen, Protokolle der Generalversammlungen, ...).

Nach Eröffnung des Beschwerdeverfahrens wird eine Untersuchung durch einen juristischen Assessor durchgeführt. Es handelt sich um einen unabhängigen vom Wirtschaftsminister ernannten Anwalt.

Welches Verfahren? Nach Einreichen der Beschwerde :



* Wird eine Klage nicht weiterverfolgt, hat der Kläger die Möglichkeit, eine Überprüfung dieser Entscheidung zu beantragen. Die Klage wird daraufhin noch einmal überprüft.

** Der juristische Assessor kann jede Rüge erteilen, die er im Rahmen der Einstellung des Verfahrens für nützlich hält. Er kann also ein Verfahren mit oder ohne Erteilung einer Rüge einstellen.

Was macht die IPI ?

Das IPI ist einzig und allein für Beschwerden wegen **Verstoßes gegen den Berufskodex zuständig.**

Der Kläger wird über die Entwicklung der Klage **informiert**, sowohl bei der Einstellung der Weiterverfolgung als auch bei einer Verweisung an die ausführende Kammer. Die definitive Disziplinenterscheidung wird dem Kläger ebenfalls mitgeteilt.

Was macht das IPI nicht ?

- **Es nimmt keine Rückerstattungen vor und kann den Immobilienmakler nicht zur Rückerstattung/ Entschädigung des Beschwerdeführers zwingen**
- **Es kann dem Verbraucher keine rechtliche Beratung/ Gutachten geben**
- **Es ersetzt die zuständige Gerichtsbarkeit nicht. Begeht der Makler eine Übertretung nicht deontologischer Art, ist die klassische Gerichtsbarkeit zuständig.**
- **Es kann den Vertrag mit dem Immobilienmakler/ Hausverwalter nicht auflösen oder sich in die zivilrechtlichen Fragen einer Streitsache einmischen** (Beispiel: Ist die Maklergebühr fällig, der Vorvertrag gültig, kann der Mietvertrag gekündigt werden? ...)
- **Es kann nicht vermitteln** bei Streitfällen zwischen Immobilienmaklern und Verbrauchern

+++

IPI EINE BERUFSORGA- NISATION

Der Mehrwert des IPI

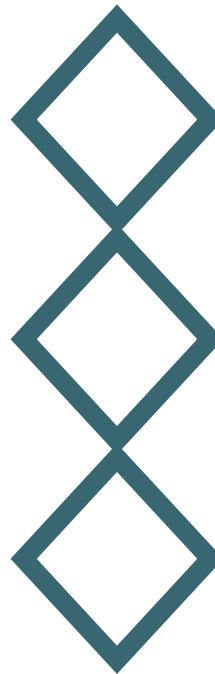


..... 18

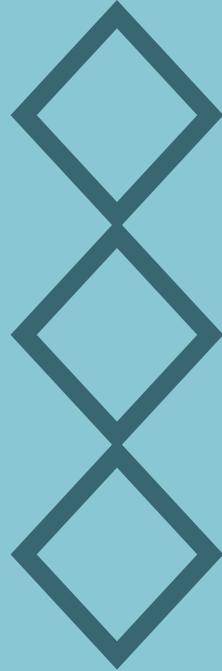


Neben seiner Kontroll- und Straffunktion bietet das IPI Immobilienmaklern die Möglichkeit, sich u.a. dank folgender Serviceleistungen weiterzubilden:

- Eine grosse Anzahl von Fortbildungen, um sich laufend über die geltende Gesetzgebung zu informieren
- Bereitstellung verschiedener Instrumente zur Arbeitserleichterung (zum Beispiel die Grundbuch-Suchfunktion)
- Die Einrichtung eines juristischen Dienstes, an den die Makler sich wenden können, um eine rechtliche Unterstützung aus erster Hand zu bekommen.
- Kommunikation und Sensibilisierungskampagnen zu diversen Themen im Immobiliensektor.



..... 19



HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

HAUSVERWALTER



Kann eine Privatperson Hausverwalter sein?

Ja, vorausgesetzt sie ist Miteigentümer der verwalteten Immobilie.

Kann der Miteigentümergebiet anstelle des Hausverwalters handeln?

Nein, er wacht über die Ausführung der Aufgaben durch den Hausverwalter, darf aber nicht an dessen Stelle handeln.

Mein Nachbar beschimpft mich, was muss mein Hausverwalter tun?

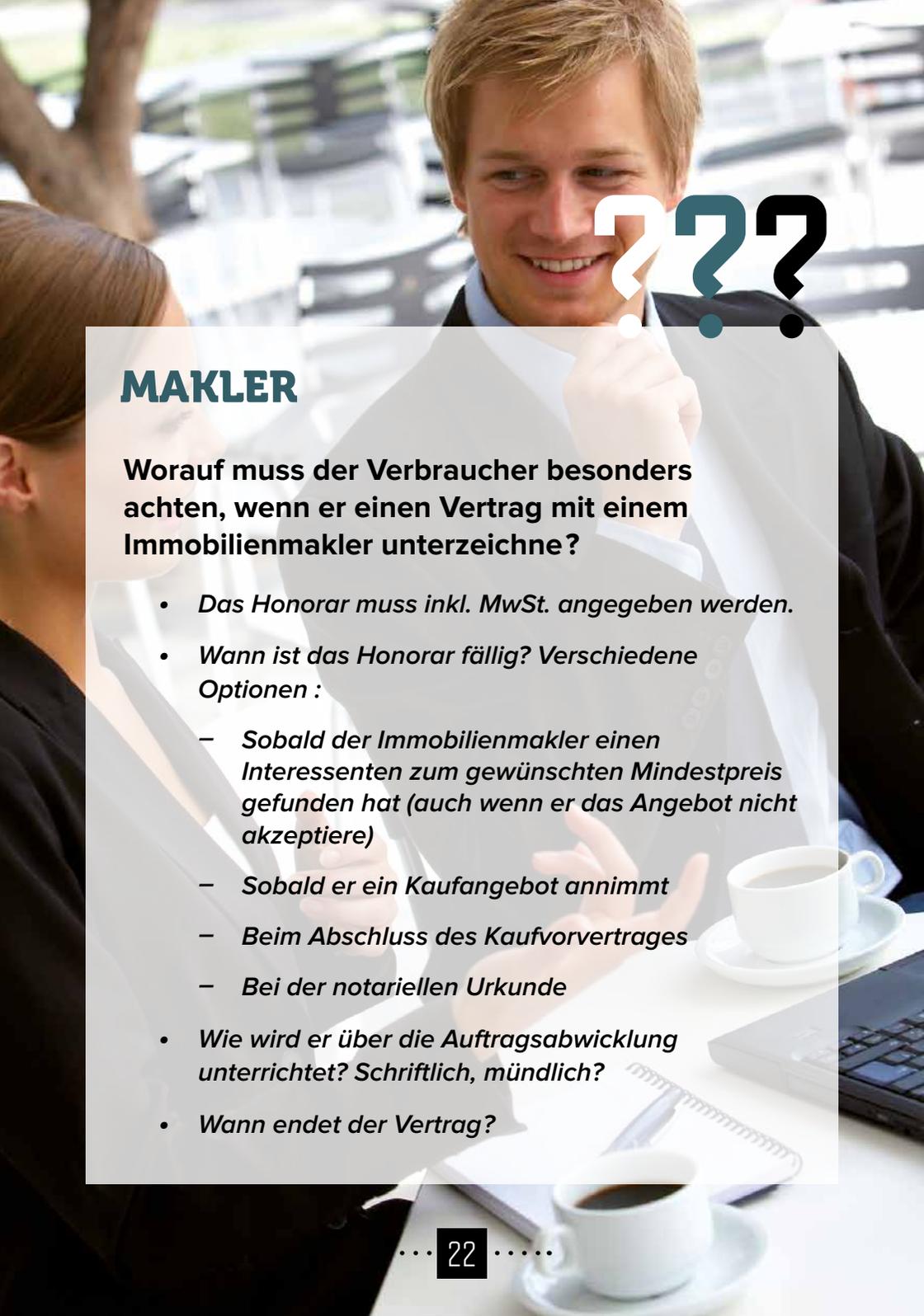
Nichts, er ist nicht für die Streitschlichtung zwischen Nachbarn zuständig, es sei denn der Konflikt betrifft das Miteigentum. Er muss neutral bleiben.

Nach der letzten Generalversammlung stellt der Hausverwalter mir das Sitzungsprotokoll (innerhalb von 30 Tagen) zu. Ich bin jedoch nicht mit dem Protokoll einverstanden. An wen kann ich mich wenden?

Den Friedensrichter, und zwar innerhalb von 4 Monaten nach der Generalversammlung.

Worauf muss ich bei einem Vertrag mit einem Hausverwalter in puncto Honorar achten, wenn es um Leistungen geht, die von ihm erbracht werden?

Seit 1. Januar 2019 muss der Vertrag die normalen Leistungen des Hausverwalters einerseits aufzählen, sowie die zusätzlichen Leistungen des Hausverwalters andererseits, sowie die damit verbundene Bezahlung. Diese Liste muss so vollständig wie möglich sein. Erbringt der Hausverwalter eine normale oder eine zusätzliche Leistung, die nicht ausdrücklich im Verwaltervertrag vorgesehen ist, darf er diese nicht berechnen, es sei denn die Generalversammlung entscheidet anders und dies mit absoluter Mehrheit.



MAKLER

Worauf muss der Verbraucher besonders achten, wenn er einen Vertrag mit einem Immobilienmakler unterzeichne?

- *Das Honorar muss inkl. MwSt. angegeben werden.*
- *Wann ist das Honorar fällig? Verschiedene Optionen :*
 - *Sobald der Immobilienmakler einen Interessenten zum gewünschten Mindestpreis gefunden hat (auch wenn er das Angebot nicht akzeptiere)*
 - *Sobald er ein Kaufangebot annimmt*
 - *Beim Abschluss des Kaufvorvertrages*
 - *Bei der notariellen Urkunde*
- *Wie wird er über die Auftragsabwicklung unterrichtet? Schriftlich, mündlich?*
- *Wann endet der Vertrag?*



Ist meine Anzahlung geschützt?

Ja, wenn Sie auf einen von der IPI zugelassenen Makler zurückgegriffen haben, da er eine Versicherung hat und über ein gesetzlich geschütztes Drittgeldkonto verfügen muss.

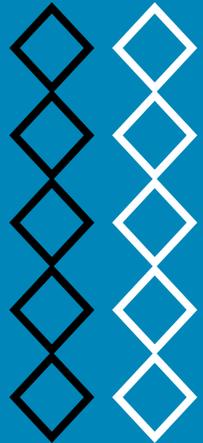
Darf ich während des Vermittlungsauftrags meine Immobilie selbst verkaufen?

In dem von Ihnen unterzeichneten Vertrag ist diese Frage geregelt und nachzulesen.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen können nicht als authentische Kopie der Gesetze und Reglementierungen betrachtet werden.

Diese Texte finden Sie auf unserer Internetseite (ipi.be)

Verantwortlicher Herausgeber:
M. Nicolas Watillon, IPI-Vorsitzender, 16B rue du Luxembourg, 1000 Brüssel



Das IPI ist eine öffentlich-rechtliche Einrichtung (unter Aufsicht des Ministers, der zuständig für den Mittelstand ist), die den Zugang zum Beruf des Immobilienmaklers, dessen disziplinarische Kontrolle und die Verfolgung von Personen regelt, die den Beruf rechtswidrig ausüben.



Rue du Luxembourg 16 B – 1000 Brüssel
www.ipi.be – info@ipi.be – 02 505 38 50

2021