



WERDEN SIE IMMOBILIENMAKLER



■ HAUSVERWALTER

■ MAKLER

■ GUTSVERWALTER

DER BERUF UND DIE BERUFSBEZEICHNUNG DES IMMOBILIENMAKLER SIND SEIT 1993 REGLEMENTIERT.

Die Berufsbezeichnung des Immobilienmaklers umfasst drei gesetzlich geschützte Tätigkeiten :

- ▶ **Makler**
Vermittlungstätigkeiten im Rahmen des Verkaufs, Kaufs, Tausches, der Vermietung oder Übertragung von Immobilien, Immobilienrechten oder Geschäftsfonds im Auftrag Dritter
- ▶ **Hausverwalter**
Verwaltung der gemeinsamen Anteile einer Immobilie, die in Miteigentum gehalten wird
- ▶ **Gutsverwalter**
Immobilienverwaltungstätigkeiten, die nicht von einem Hausverwalter ausgeführt werden

Bitte beachten Sie, dass bestimmte Tätigkeiten wie z.B. die eines Immobilienhändlers, Gutachten, Schätzungen, Inventuren und Bauträgertätigkeit nicht ausschließlich Immobilienmaklern vorbehalten sind.

Diese Tätigkeiten sind nicht gesetzlich geschützt.

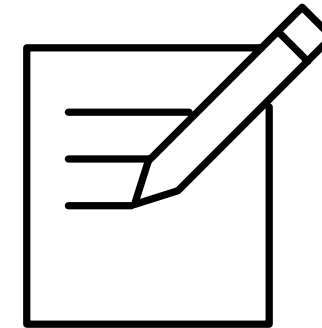
Sie möchten die gesetzlich geschützten
Tätigkeiten eines
Immobilienmaklers ausüben?



Möchten Sie
als Selbständiger
arbeiten?



**Hierzu bedarf es einer
Zulassung durch das
IPI. (Sie müssen ein
Praktikum absolvieren
und eine praktische
Eignungsprüfung
bestehen.)**



Möchten Sie
als Angestellter
arbeiten?



**In diesem Fall sind Sie bei
einem Immobilienmakler
angestellt. Sie führen Ihre
Aufgaben unter seiner
Verantwortung aus; eine
eigene Registrierung
beim IPI ist daher nicht
erforderlich.**

SO WERDEN SIE IMMOBILIEN- MAKLER



- **Sie erlangen den Status eines Selbstständigen**
Oder Sie schließen sich während Ihres IPI-Praktikums einer Aktivitätsgenossenschaft an oder nutzen das "Sprungbrett zur Selbständigkeit" des LFA.
 - **hauptberuflich**
 - **nebenberuflich**
- **Sie sind Inhaber einer der folgenden Qualifikationen**
 - Hochschulabschluss von mindestens Bachelor-Niveau (3 Jahre, d. h. mindestens Stufe 6 im EQR), der von einer anerkannten (nicht privaten) Bildungseinrichtung ausgestellt wurde. Die Art des Diploms ist nicht wichtig.
 - Diplom der betriebswirtschaftlichen Ausbildung, das nur dem Beruf des Immobilienmaklers entspricht und gemäß der Gesetzgebung zur Weiterbildung im Mittelstand ausgestellt wurde (betriebswirtschaftliche Ausbildung für Immobilienmakler - IFAPME / EFP).
- **Sie absolvieren einen Kompetenztest.**
- **Sobald die Einschreibungsakte vollständig ist, prüft das IPI Ihren Antrag und nimmt Sie in die Liste der Praktikanten auf.**
- **Sie absolvieren ein mindestens einjähriges Praktikum in Belgien, im Büro eines IPI-Ausbildungsbetreuers (vom IPI zugelassener Immobilienmakler).**
- **Am Ende des IPI-Praktikums müssen Sie einen praktischen, schriftlichen und mündlichen Eignungstest bestehen.**

6 SCHRITTE AUF DEM WEG ZUM IMMOBILIENMAKLER

1. Antrag auf Registrierung
2. Kompetenztest
3. Zustimmung des IPI
4. Praktikum
5. Schriftliche Eignungsprüfung
6. Mündliche Eignungsprüfung

1

2

3

4

5

6

Zunächst muss sich der Praktikumsanwärter entscheiden, welche Tätigkeit er letztendlich ausüben möchte:

→ Makler und/oder Hausverwalter

Der Beruf des Immobilienmaklers umfasst zwei Tätigkeitsbereiche: den des Maklers und den des Hausverwalters.

Personen, die eine Gutsverwaltertätigkeit ausüben möchten, können gleich welche dieser beiden Richtungen wählen.

Der Praktikumsanwärter entscheidet, ob er sich nur für einen oder für beide Tätigkeitsbereiche bewerben möchte.

Wenn sich der Praktikumsanwärter nur für einen der beiden Berufsbereiche anmeldet, muss er (innerhalb eines Zeitraums von mindestens zwölf und höchstens sechsunddreißig Monaten) bei einem Immobilienmakler, der in die Liste der Ausbildungsbetreuer des IPI eingetragen ist, **eine berufspraktische Ausbildung von 200 Tagen (1500 Stunden) als Selbständiger im Haupt- oder Nebenberuf absolvieren.** Dieses Praktikum muss zwangsläufig **in Belgien** stattfinden.

Entscheidet sich der Praktikant für beide Tätigkeitsfelder, so muss das zweite Praktikum 100 Tage (750 Stunden) Berufspraxis umfassen. Dieses zweite Praktikum kann nur validiert werden, wenn das erste Praktikum von 200 Tagen absolviert und von der Geschäftsführenden Kammer des IPI anerkannt wurde. Bei der Anmeldung muss der Praktikant den Tätigkeitsbereich angeben, in dem er das Hauptpraktikum absolvieren möchte.

Das Praktikum und die beiden Eignungsprüfungen müssen innerhalb von maximal **3** Jahren absolviert werden.

6 SCHRITTE

ANTRAG AUF REGISTRIERUNG



Der **Registrierungsprozess** erfolgt vollständig digital. Zunächst muss der Praktikumsanwärter auf der **IPI-Website <https://login.biv-ipi.be/fr/oauth/login>** einen Account anlegen.

Nach der Erstellung dieses Kontos kann er sich mit seiner eID-Karte oder der App „Ipsme“ online bewerben. Dabei muss er die folgenden Dokumente hochladen:

- Eine Kopie des Diploms, das ihm den Zugang zum Beruf des Immobilienmaklers gestattet (siehe S.7);
- Einen aktuellen Nachweis der Selbstständigkeit oder eine Kopie der Kooperationsvereinbarung mit einer Aktivitätsgenossenschaft;
- Die Praktikumsvereinbarung mit dem Ausbildungsbetreuer;
- Ein aktuelles Führungszeugnis;
- Eine ehrenwörtliche Erklärung bezüglich eines eventuellen Konkurses in der Vergangenheit;
- Den Nachweis über das Vorhandensein eines Drittgeldkontos (des Auszubildenden oder seines Betreuers).



Die Anmeldegebühr kann entweder online (Mastercard, Visa, Bancontact, ...) oder per Überweisung bezahlt werden.

6 SCHRITTE KOMPETENZTEST

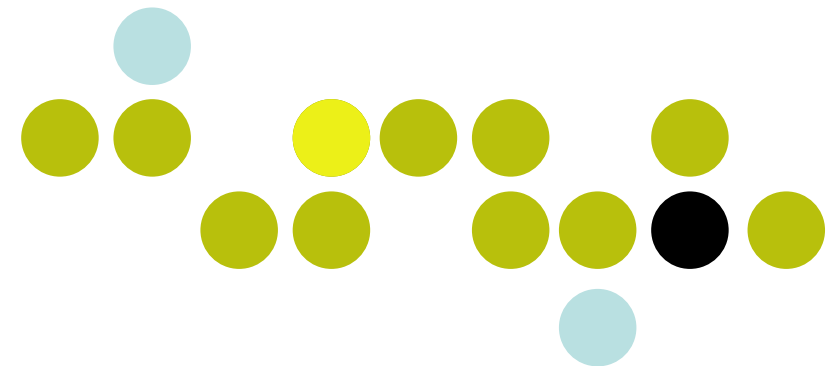
2



Nach der Einreichung einer vollständigen Bewerbung (siehe Schritt 1) muss der Praktikumsanwärter einen Kompetenztest absolvieren, um sein Wissen über den Beruf darzulegen.

Dieser Test ist keine Aufnahmeprüfung und entspricht auch nicht dem Starttermin des Praktikums.

Sein Hauptzweck besteht darin, die Stärken und Schwächen des Praktikanten gezielt zu ermitteln und den Lehrgang darauf abzustimmen.



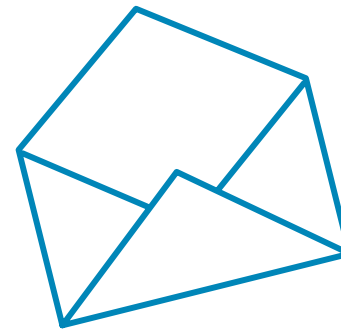
Dieser 2-stündige Multiple-Choice-Test wird am Computer in den Räumlichkeiten des IPI durchgeführt. Die Ergebnisse kann der Teilnehmer anschließend auf seinem persönlichen Konto einsehen.

6 SCHRITTE ZUSTIMMUNG DES IPI

3

Nach Einreichung einer vollständigen Bewerbung beim IPI und nach Bestehen des Kompetenztests erhält der Praktikumsanwärter von der Geschäftsführenden Kammer des IPI einen Brief .

Dieses Schreiben informiert ihn über seine Aufnahme in die Liste der Praktikanten und **teilt ihm das genaue und offizielle Datum des Praktikumsbeginns mit.**



Das Praktikum beginnt also frühestens mit der Eintragung in die Praktikantenliste. Erst ab diesem Zeitpunkt darf der Auszubildende als Selbständiger die Tätigkeit eines Immobilienmaklers ausüben.

1

2

3

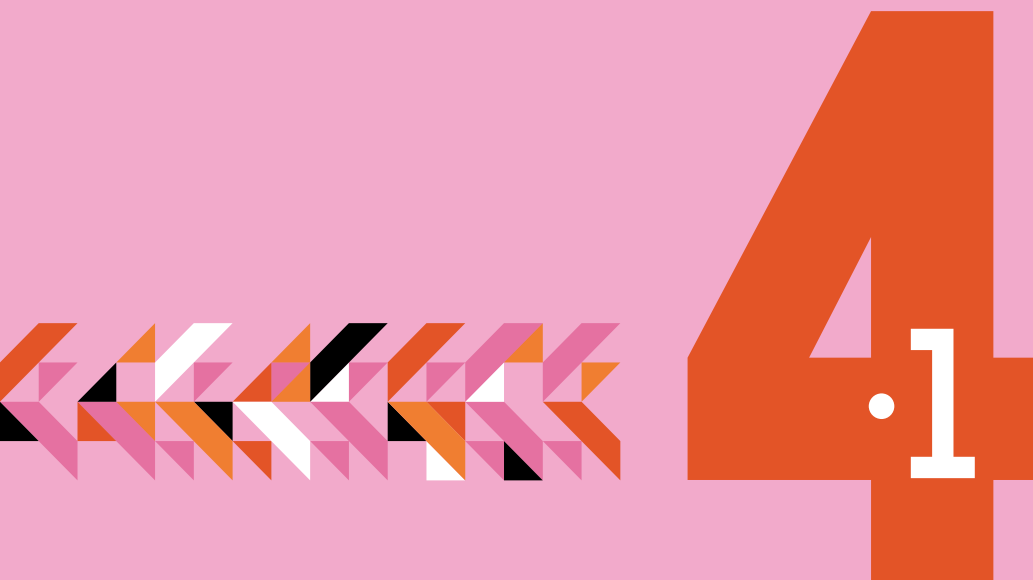
4

5

6

6 SCHRITTE

IPI-PRAKTIKUM: DER AUSBILDUNGSBETREUER



Der Ausbildungsbetreuer begleitet den Praktikanten und schult ihn in der Ausübung des Immobilienmaklerberufs sowie in der Berufsethik.

Er muss die vom Praktikanten geleistete Arbeit nachverfolgen, ihn bei der Ausübung seiner Immobilienmaklertätigkeit beraten und ihn für die erbrachten Leistungen angemessen bezahlen (siehe nächste Seite).

Ein Ausbildungsbetreuer darf nur zwei Praktikanten gleichzeitig begleiten, es sei denn, die Geschäftsführende Kammer erteilt ihm auf entsprechenden Antrag eine Ausnahmegenehmigung.

Details auf www.ipi.be

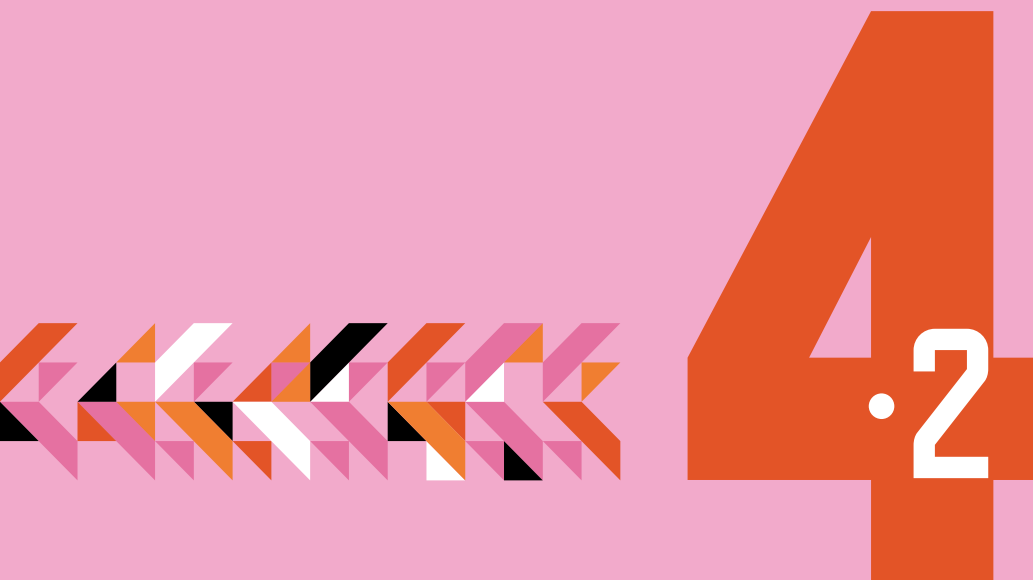


Eine Liste der verfügbaren Ausbildungsbetreuer finden Sie unter www.ipi.be.

Jede natürliche Person, die in das Verzeichnis der zugelassenen Immobilienmakler eingetragen ist, kann unter bestimmten Bedingungen Ausbildungsbetreuer werden. Insbesondere muss sie den Beruf seit mindestens vier Jahren hauptberuflich ausüben und darf nicht suspendiert oder aus der Liste gestrichen worden sein.

6 SCHRITTE

IPI-PRAKTIKUM: DIE PRAKTIKUMSVEREINBARUNG



Die Praktikumsvereinbarung ist ein Vertrag über die Erbringung von Dienstleistungen auf selbständiger Basis.

Es handelt sich nicht um einen Arbeitsvertrag für Arbeitnehmer.

Die Vereinbarung muss schriftlich erfolgen. Eine Vorlage finden Sie unter www.ipi.be.

Das Praktikum muss in Belgien in den Räumlichkeiten und im Auftrag des Ausbildungsbetreibers durchgeführt werden.

Das Praktikum muss vergütet werden. Es steht den Parteien frei, die Bedingungen der Vergütung zu bestimmen. Der Ausbilder ist verpflichtet, dem Auszubildenden einen Mindestbetrag zu zahlen. (Als Anhaltspunkt dient für 2021 der Betrag von 5,83 € zzgl. MwSt. pro Arbeitsstunde. Dieser Betrag ist jährlich indexierbar). Die Stundenvergütung ist obligatorisch und kann mit Provisionsbedingungen verbunden sein.

Es ist dem Betreuer strengstens untersagt, für die Betreuung des Praktikums vom Praktikanten eine direkte oder indirekte Vergütung oder eine andere Gegenleistung zu verlangen.



Die Parteien können die Praktikumsvereinbarung, in Übereinstimmung mit der Praktikumsordnung (Kommissionen), jederzeit um weitere vertragliche Bestimmungen ergänzen.

6 SCHRITTE

IPI-PRAKTIKUM: DIE PFLICHTEN DES AUSZUBILDENDEN

4.3



Der Auszubildende ist verpflichtet:

- Das Praktikum gewissenhaft und den Richtlinien des Instituts entsprechend zu absolvieren;
- Während seines gesamten Praktikums an allen vorgeschriebenen E-Learning-Kursen teilzunehmen, die ihm über seinen persönlichen Account auf **www.ipi.be** kostenlos angeboten werden;
- Das Praktikums-Tool zu verwenden (siehe nächste Seite);
- Das IPI unverzüglich über jede Änderung der Praktikumsvereinbarung (Wechsel des Betreuers, Aussetzung des Vertrages etc.) zu informieren;
- Regelmäßig Bewertungsbögen auszufüllen;
- Am Ende des Praktikums einen Nachweis über den Abschluss des Praktikums als Selbständiger zu erbringen;
- Die vom IPI festgelegte Jahresgebühr zu bezahlen (die zugleich die Haftpflichtversicherung und die Kautionsleistung des Immobilienmaklers deckt).



6 SCHRITTE

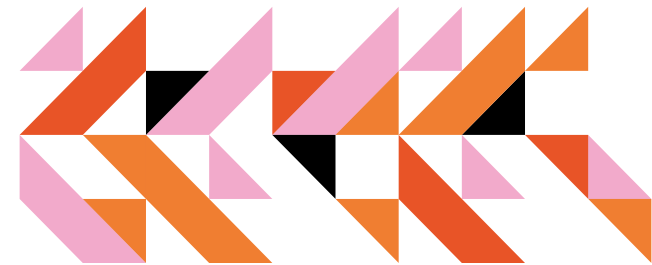
IPI-PRAKTIKUM:

EIN DIGITALES TOOL /
EIN ELEKTRONISCHES
TAGEBUCH

4.4



Der Praktikant ist verpflichtet, das ihm zur Verfügung gestellte elektronische Tagebuch zum Nachweis seiner Tätigkeit als Immobilienmakler-Azubi zu führen.



Der Praktikant wird dazu angehalten, alle von ihm erbrachten Leistungen darin einzutragen und außerdem eine Reihe von Dokumenten hochzuladen, um nachzuweisen, dass er im Auftrag seines Ausbildungsbetreibers tatsächlich Immobilienmaklertätigkeiten ausgeübt hat.

Am Ende des Praktikums prüft die Geschäftsführende Kammer insbesondere, ob der Betreuer dem Praktikanten seine Vergütung in voller Höhe ausbezahlt hat.

Sobald die Geschäftsführende Kammer sich vergewissert hat, dass der Praktikant das Praktikum zufriedenstellend absolviert hat, wird dieser über die praktischen Modalitäten der schriftlichen Eignungsprüfung informiert.

6 SCHRITTE

SCHRIFTLICHE EIGNUNGSPRÜFUNG

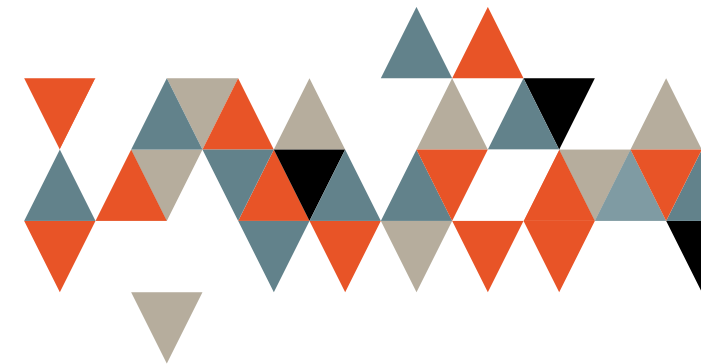


Der computergestützte schriftliche Test, der 2 Stunden dauert, wird vom IPI in dessen Räumlichkeiten durchgeführt. Es besteht aus Fragen und praktischen Fallbeispielen.

Um die schriftliche Prüfung zu bestehen und zur mündlichen Prüfung zugelassen zu werden, muss der Auszubildende ein Ergebnis von mindestens 60 % erreichen.

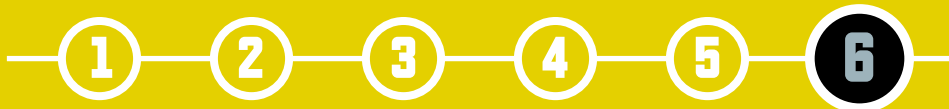
Wenn der Praktikant bei der schriftlichen Prüfung weniger als 60 % erreicht, muss er diese wiederholen. Bei einem zweiten Fehlversuch wird der Teilnehmer nicht in die Liste der zugelassenen Immobilienmakler aufgenommen.

Will er die Berufsbezeichnung eines zugelassenen Immobilienmaklers erlangen, muss er das gesamte Praktikum noch einmal durchlaufen.



6 SCHRITTE MÜNDLICHE EIGNUNGSPRÜFUNG

6



Nach erfolgreichem Abschluss der schriftlichen Prüfung lädt die Geschäftsführende Kammer den Praktikanten zur mündlichen Prüfung ein.

Dieser Test dauert etwa eine halbe Stunde und findet in den Räumlichkeiten des IPI vor der Geschäftsführenden Kammer statt.

Der Auszubildende wird zu dem Berufsbereich befragt, für den er eingetragen ist.

Um die mündliche Prüfung zu bestehen, muss der Kandidat mindestens 60 % der Punkte erreicht haben.

Wenn der Praktikant in der mündlichen Prüfung weniger als 60 % erreicht, muss er diese wiederholen. Bei einem zweiten Fehlversuch wird der Teilnehmer nicht in die Liste der zugelassenen Immobilienmakler aufgenommen. Möchte er die Berufsbezeichnung des zugelassenen Immobilienmaklers erlangen, muss er das gesamte Praktikum noch einmal absolvieren.

Nach der mündlichen Prüfung teilt die Geschäftsführende Kammer dem Auszubildenden das Ergebnis der praktischen Eignungsprüfung mit.

Hat er bestanden, so wird er über das Datum informiert, an dem er in die Liste der zugelassenen Immobilienmakler aufgenommen wird.



WERDEN SIE IMMOBILIENMAKLER

Das IPI-Praktikum bereitet den Auszubildenden auf die Eintragung in die Liste der zugelassenen Immobilienmakler vor, indem es ihm die nötigen Kenntnisse in Berufspraxis und Berufsethik vermittelt.



Das IPI ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, die hauptsächlich für den Zugang zum Beruf des Immobilienmaklers und für die disziplinarische Kontrolle des Berufsstandes zuständig ist.

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

2022

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen sind nicht als authentische Kopie der Gesetze und Vorschriften zu betrachten.

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

Verantwortlicher Herausgeber: Herr Nicolas Watillon, Präsident des IPI, Rue du Luxembourg 16B, 1000 Brüssel.