



Berufspolitischer Kanon

Nach der Beschlussfassung des Bundesvorstands am 22. März 2012

Vorge stellt auf der Mitgliederversammlung 2012

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband
der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Herausgeber:

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Verfasser:

Der berufspolitische Kanon des IVD ist durch das Zusammenwirken aller Gremien im IVD (Bundesvorstand, Präsidium, Regionalverbände, Fachreferate des Bundes- und der Regionalverbände, Rechtsausschuss)

Stand:

Beschlussfassung des Bundesvorstands vom März 2012

Gestaltung:

Angelika Lomitschka

Copyright:

Alle Urheber-, Nutzungs- und Verlagsrechte sind vorbehalten. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung ausdrücklich der Einwilligung des Herausgebers. Eine Ausnahme bildet die Verwendung von Inhalten durch Pressevertreter und Medien.

Stand: April 2012

Inhalt

Präambel	5
Leitbild der IVD-Mitglieder „Wir sind ein Verband von Immobilien-Dienstleistern“	
1. Berufszugang und –zulassung	7
1.1. Immobilienmakler	7
1.2. Immobilienverwalter	9
1.3. Sachverständige in der Immobilienbewertung	10
1.4. Immobilienberater	11
2. Qualifikation	13
2.1. Immobilienmakler	13
2.2. Immobilienverwalter	14
2.3. Sachverständige in der Immobilienbewertung	14
3. Berufsausübung	15
3.1. Immobilienmakler	15
3.2. Immobilienverwalter	16
3.3. Sachverständige in der Immobilienbewertung	17
4. Vergütung	19
4.1. Immobilienmakler	19
4.2. Immobilienverwalter	20
3.3. Sachverständige in der Immobilienbewertung	20
5. Schlussfolgerungen aus dem berufspolitischen Kanon	21

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder des Immobilienverbandes IVD,

mehr als ein Jahr lang haben die Gremien des IVD auf Bundesebene und in den Regionalverbänden an dem nun vorgelegten berufspolitischen Kanon des IVD gearbeitet und die Positionen des Verbandes zur Berufspolitik zusammengetragen. Die berufspolitischen Thesen des IVD sind nun für die im Verband zusammengefassten Berufsgruppen der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Sachverständigen in der Immobilienbewertung und Immobilienberater formuliert.

Für alle Mitglieder des IVD, für alle Gremienvertreter, für die interessierte Öffentlichkeit und für die Politik sind damit die Positionen des Verbandes in berufspolitischen Fragen fixiert. Der Verband verfolgt ein klares Ziel:

Der Zugang zum Beruf und die Ausübung des Berufes bedürfen einer Regulierung und Aufsicht, um Schaden von Verbrauchern abzuwenden. Der Immobilienmarkt selbst benötigt so wenig Regulierung wie möglich, damit sich das freie Spiel der Kräfte am Markt entfalten kann.

Daraus leitet sich die Forderung des IVD ab, die heutigen Vorschriften zur Gewerbeerlaubnis an die Erfordernisse der Zeit anzupassen und den verbindlichen Sach- und Fachkundenachweis vor Erteilung einer Gewerbeerlaubnis gem. § 34 c GewO einzuführen sowie die Erlaubnispflicht auf die Tätigkeit der Immobilienverwalter auszudehnen.

In der Zukunft werden die im berufspolitischen Kanon zusammengefassten Positionen immer wieder an aktuelle Gesetzesvorhaben auf europäischer und auf nationaler Ebene anzupassen sein.

Die Weiterentwicklung der vorhandenen Standes- und Wettbewerbsregeln des Immobilienverbandes IVD und die Ausgestaltung von Wohlverhaltensregeln am Immobilienmarkt wird in den kommenden Jahren ein wichtiges Anliegen des IVD sein. Diese Wohlverhaltensregeln ergänzen die berufspolitischen Leitlinien des IVD auf dem Weg zu einer besseren Anerkennung der Immobilienberufe und ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung.

Mit freundlichem Gruß

Jens-Ulrich Kießling

Präsident Immobilienverband IVD

Im März 2012 für das Präsidium, den Bundesvorstand und die Gremien des IVD

Präambel – Leitbild der IVD-Mitglieder

Wir sind ein Verband von Immobilien-Dienstleistern

Wir und die Wirtschaft

Wir handeln in dem Bewusstsein, dass die Güter der Immobilienwirtschaft – Wohn- und Gewerbeimmobilien - die Grundlagen unserer Wohnkultur und der menschlichen Arbeit sind.

Unser Wertschöpfungsbeitrag für die Volkswirtschaft besteht in der Erbringung von Marktleistungen im Bereich der Immobilienwirtschaft. Mit der Erbringung dieser Dienstleistungen sind wir Bestandteil der größten Branche in Deutschland, die einen Anteil von nahezu 20 % am Bruttoinlandsprodukt erwirtschaftet.

Wir sind als Immobiliendienstleister Geschäftspartner für alle, die beruflich oder privat mit Immobilienangelegenheiten befasst sind.

Wir erbringen unsere Dienstleistungen in der Immobilienwirtschaft in unseren eigenen Unternehmen und als Angestellte in den Immobilienunternehmen dieser Branche.

Unsere Leistungen bestehen vor allem in

- der Beratung in Fragen rund um die Immobilie,
- der Verwaltung von Miet-, Wohnungseigentumsanlagen und Gewerbeimmobilien,
- der Herstellung von Markttransparenz unter Nutzung der Informations- und Kommunikationstechnik,
- der Zusammenführung der Marktparteien unter Wahrung der gegenseitigen Vertragsinteressen,
- der Betreuung und wirtschaftlichen Optimierung von Immobilienbeständen,
- der Bewertung von Immobilien und deren Belastungen sowie von Vermögensanlagen und Mieten,
- der Vorbereitung, Durchführung und Betreuung von Bauvorhaben.

Den Anforderungen werden wir gerecht durch unsere Ausbildung, deren Wandel durch permanente Anpassung unserer Fähigkeiten und Kenntnisse im Wege der beruflichen Weiterbildung. Wir haben uns dazu verpflichtet, am Prozess des lebenslangen Lernens teilzunehmen und uns der Fortbildungsverpflichtung des Immobilienverbandes IVD unterworfen.

Wir und unsere Kunden

Unsere Kunden sind unsere Partner, deren Ziele wir gemeinsam erreichen wollen. Wir bieten ihnen Zuverlässigkeit, Fachwissen, Kompetenz, Objektivität, Transparenz unserer Leistungen, Übernahme von Verantwortung und die Lösung ihrer Probleme.

Wir respektieren unsere Kunden und unterscheiden nicht nach Hautfarbe, Herkunft, Religion oder Geschlecht.

Unsere Marketingphilosophie besteht darin, dass wir unsere Unternehmen aus der Perspektive der Erwartungen unserer Kunden führen.

Wir setzen uns für einen aktiven Verbraucherschutz ein und bekräftigen dies durch Bereitstellung einer Ombudsstelle.

Wir und der IVD

Mit dem Immobilienverband IVD haben wir ein Netzwerk geschaffen, mit dem wir unsere gemeinsamen Interessen, die sich aus den wohlherwogenen Interessen unserer Kunden ergeben,

- in den gesetzgebenden und verwaltenden Körperschaften,
- in der Öffentlichkeit,
- im Verein mit den anderen deutschen und europäischen Verbänden der Immobilienwirtschaft,

angemessen vertreten. Wir bringen diesen Willen durch unsere Mitgliedschaft im IVD zum Ausdruck und symbolisieren dies durch Führen des IVD-Zeichens. Als Interessenvertreter sprechen wir auch für die Kollegen und Kolleginnen der ganzen Branche.

Wir wollen dafür sorgen, dass der von uns getragene Verband in seinem Erscheinungsbild, seinen Aktivitäten und in seiner Informationspolitik öffentlichen Vertrauens würdig ist.

Wir sind Teil unserer Gesellschaft und tragen dazu bei, dass unsere Leistungen erkannt und anerkannt werden.

Wir und unsere Kollegen

Wir akzeptieren lauterer Wettbewerb und bekämpfen Unlauterkeit. Wir halten uns an Regeln, für deren Einhaltung wir uns verpflichtet haben. Neben den Gesetzen sind dies auch die Regularien des Immobilienverbandes IVD.

Mit unserem Wettbewerb wollen wir Qualitäten fördern und so zur Steigerung der Leistungsfähigkeit unserer Märkte beitragen.

Jenseits des Wettbewerbs fördern wir die Zusammenarbeit aller Kollegen im Interesse unserer Kunden.

1. Berufszugang und -zulassung

1.1. Immobilienmakler

Die Rolle des Immobilienmaklers ist es, den Marktteilnehmern alle Informationen und Kenntnisse zur Verfügung zu stellen, die diese für marktkonforme Transaktionsentscheidungen benötigen und diese Transaktionen fachgerecht begleitend zum Abschluss zu bringen.

Allgemeine Berufszulassungsfragen

1.1.1. Tauglichkeit der geltenden gesetzlichen Vorschriften über den Berufszugang und die Berufszulassung für Immobilienmakler aus Sicht des IVD

Die bisherigen Regelungen sind aus Sicht des IVD nur bedingt tauglich, weil der Fachkundenachweis nicht gesetzlich verankert ist.

1.1.2. Sach- und Fachkundenachweis in § 34c GewO verankern

Der IVD strebt an, den Sach- und Fachkundenachweis vor Erteilung der Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO gesetzlich zu verankern.

1.1.3. Versicherungspflicht gegen Vermögensschäden – Erfordernis einer gesetzlichen Verankerung

Der IVD strebt an, dass die Versicherungspflicht für Immobilienmakler gesetzlich verankert wird. Ein Ansatz wäre eine Neuregelung der MaBV.

Schon heute müssen IVD-Mitglieder diese Pflicht erfüllen und den Abschluss sowie die Aufrechterhaltung der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung nachweisen.

1.1.4. Leitbild des Vollerwerbsbetriebes

Immobilienmakler müssen die Kaufmannseigenschaft haben. Der IVD verfolgt das Leitbild des Vollerwerbsbetriebes. Aufgrund des Umgangs mit hohen Vermögenswerten muss in jedem Fall der Schutz dieser Vermögenswerte der Auftraggeber gewährleistet sein.

Diesen Schutz können nur eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetriebe gewährleisten. Die Tätigkeit im Nebenerwerb kann daher allenfalls in einer angestellten Tätigkeit erfolgen.

1.1.5. Reichen die Anforderungen an die „Zuverlässigkeit“ der Person in § 34c GewO aus?

Die Trennung des Privatvermögens- vom geschäftlichen Sach- und Geldvermögen sollte aus Sicht des IVD gesetzlich verankert werden. Dies könnte nach dem Vorbild von § 2 MaBV geregelt werden.

Ebenso sind die geschäftlichen Unterlagen eines Immobilienmaklers aus dem privaten Umfeld herauszuhalten.

1.1.6. Widerruf der Gewerbeerlaubnis – In welchen Fällen sollte die Gewerbeerlaubnis in der Regel entzogen werden? Auslegung der GewO, Katalog von Fällen

Der IVD spricht sich dafür aus, dass Beispielsfälle, in denen der Widerruf der Gewerbeerlaubnis zu erfolgen hat, gesetzlich verankert werden. Als Anhaltspunkt wird der IVD Wohlverhaltensregeln erarbeiten, deren Nicht-Einhaltung einen Anhaltspunkt auch für die Entziehung der Gewerbeerlaubnis geben kann.

Die DIN 15733 und die Berufszulassung – Abgleich der Vorschriften

1.1.7. Angleichung der Informationspflichten nach MaBV und DIN 15733

Die Vorschriften der §§ 10 und 11 der MaBV sollten an die Regelung der DIN 15733 angepasst werden.

Zugleich könnte eine Regelung zum Maklervertrag in die MaBV aufgenommen werden. Der IVD wird eine solche Möglichkeit prüfen.

1.1.8. Wie steht der IVD zur Einrichtung einer Kammer für Immobilienmakler?

Die Idee einer Maklerkammer o.ä. Einrichtung könnte vom IVD vertiefend geprüft werden. Allerdings strebt der IVD keine Schaffung einer Kammer als öffentlich-rechtliche Körperschaft mit einer vorgeschriebenen Mitgliedschaft an. Diese Aufgabe versteht der IVD als Prüfauftrag für die Zukunft.

Bei der Frage der Registrierung von Immobilienmaklern, wie diese für die Versicherungsmakler gesetzlich eingeführt worden ist, kann sich der IVD sehr gut eine enge Zusammenarbeit mit den IHKs vorstellen. Das gilt auch bei der geplanten Einführung des Berufsausweises (Professional Card).

Rolle des IVD

1.1.9. Ist der IVD eine „fachkundige Stelle“ zur Bestätigung eines Businessplans für Immobilienmakler als Existenzgründer? Sollte sich der Verband in dieser Hinsicht als Ansprechpartner positionieren?

Der IVD selbst sollte nicht als „fachkundige Stelle“ in dieser Hinsicht tätig werden. Allerdings sind die GmbHs, die im IVD im Bund und in den Regionen eingerichtet sind, die berufenen Stellen, diese fachkundige Stellungnahme abzugeben. Dies sollte im IVD vertiefend geprüft werden.

Europa

1.1.10. Verbesserung der Wettbewerbssituation von deutschen Immobilienmaklern in Europa

Der IVD setzt sich für den freien Wettbewerb der Immobilienmakler in Europa ein. Der IVD fördert daher alle Bestrebungen innerhalb der EU, die Niederlassungsfreiheit für deutsche Immobilienmakler im europäischen Ausland zu verbessern.

Die Professional Card, die in der EU-Kommission diskutiert wird, ist aus Sicht des IVD ein wichtiges Instrument zur Herstellung der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Immobilienmakler in Europa.

1.1.11. Übergang vom unregulierten zum regulierten Beruf im Sinne der Dienstleistungsrichtlinie der EU – temporäre Tätigkeit im Zielland (Sichtweise des IVD) - Berücksichtigung von Studienabschlüssen von Immobilienmaklern bei der Einordnung als regulierter Beruf – Evaluation der Anerkennungsrichtlinie der EU

Die in Deutschland sehr qualifiziert ausgebildeten Immobilienmakler, die häufig einen Hochschulabschluss haben, müssen den Angehörigen der Immobilienberufe gleich gestellt werden, die als „regulierter“ Beruf eingestuft werden. Der IVD wird sich dafür einsetzen, dass eine Anpassung der Anerkennungsrichtlinie der EU vorgenommen wird.

1.1.12. Die Professional Card für Immobilienmakler aus Sicht des IVD (Plan der EU)

Die Einführung der Professional Card wird vom IVD als Mittel für die Herstellung des freien Wettbewerbs der Immobilienmakler in Europa befürwortet.

1.1.13. Wie steht der IVD zur Entwicklung einer europäischen Richtlinie für Immobilienmakler?

Der IVD wird die Einführung einer eigenen Richtlinie für Immobilienmakler auf europäischer Ebene nicht aktiv betreiben.

1.1.14. Prozess des Lebenslangen Lernens

Der IVD beabsichtigt, die Anpassungsfortbildung in der Satzung des Verbandes noch konkreter zu verankern.

Der IVD empfiehlt, die bestehende Fortbildungsverpflichtung für Mitglieder auch auf die Mitarbeiter in den Mitgliedsunternehmen anzuwenden.

Der Prozess des lebenslangen Lernens sollte in der Satzung oder einer Fortbildungsordnung des IVD verankert werden. Der IVD prüft, wie die Einhaltung dieser Fortbildungsverpflichtung von den Mitgliedern besser nach außen dargestellt werden kann.

Verbraucher sollen erkennen können, welche Unternehmen/Mitarbeiter in den Unternehmen sich regelmäßig fortbilden. Ein Punktesystem o.ä. könnte in diesem Zusammenhang eingeführt werden

1.2. Immobilienverwalter

Die Rolle der Immobilienverwalter

Die Aufgabe der Immobilienverwalter besteht darin, Eigentümer in der Bewirtschaftung ihrer Immobilien zu unterstützen und zu beraten. Das Aufgabenspektrum reicht von der kaufmännischen und technischen Verwaltung über das Facility Management bis zum Flächenmanagement. Immobilienverwalter verwalten genauso Wohn- wie Gewerbeimmobilien und weitere Formen von Immobilien in den unterschiedlichen Eigentumsformen, die das Gesetz vorsieht.

Allgemeine Berufszulassungsfragen

1.2.1. Tauglichkeit der geltenden gesetzlichen Vorschriften über den Berufszugang und die Berufszulassung für Immobilienverwalter aus Sicht des IVD

Der IVD spricht sich dafür aus, die Gewerbeerlaubnis für Immobilienverwalter in den § 34 c GewO zu integrieren und damit eine Erlaubnispflicht für die Tätigkeit einzuführen. Immobilienverwalter verwalten hohe Vermögenswerte für ihre Auftraggeber, so dass die Kontrolle durch die Gewerbeaufsichtsbehörden ein Mindestmaß an Schutz für die Auftraggeber darstellt.

1.2.2. Versicherungspflicht für Vermögensschäden - Versicherungspflicht für Vertrauensschäden

Der IVD setzt sich dafür ein, dass die Versicherungspflicht für Immobilienverwalter gegen Vermögens- und Vertrauensschäden gesetzlich verankert wird. Der Standort dieser Versicherungspflicht ist noch zu klären. Die Einbeziehung in die GewO könnte systemfremd sein. Die Einbeziehung in das WEG würde die Mietverwaltung von dieser Regelung ausnehmen.

1.2.3. Leitbild des Vollerwerbsbetriebes – gesetzliche Verankerung

Auch für Immobilienverwalter verfolgt der IVD das Leitbild des Vollerwerbsbetriebes und der Kaufmannseigenschaft. Aufgrund des Umgangs und der Verwaltung mit hohen Vermögenswerten muss in jedem Fall der Schutz dieser Vermögenswerte der Auftraggeber gewährleistet sein. Diesen Schutz können nur eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetriebe gewährleisten.

1.2.4. Untersagung der Tätigkeit als Immobilienverwalter

Der IVD setzt sich dafür ein, dass in die GewO ein eigener Katalog von Gründen für den Widerruf der Gewerbeerlaubnis von Immobilienverwaltern aufgenommen wird.

Europa

1.2.5. Verbesserung der Wettbewerbssituation von deutschen Immobilienverwaltern in Europa

Der IVD setzt sich für einen freien Wettbewerb der Immobilienverwalter in Europa unter gleichen Zulassungsvoraussetzungen ein.

1.2.6. Erfordernis einer Europäischen Norm (EU) für Immobilienverwalter nach dem Vorbild der DIN EN 15733 für Immobilienmakler – Standpunkt des IVD

Nach der Einführung der DIN 15733 für Immobilienmakler unterstützt der IVD eine Europäische Norm für Immobilienverwalter.

1.3. Sachverständige in der Immobilienbewertung

Rolle des Sachverständigen in der Immobilienbewertung

Die Rolle des Sachverständigen zur Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke in Deutschland ist, eine fachgerechte und neutrale Ermittlung von Immobilienwerten für private, gewerbliche und öffentliche Auftraggeber sowie im Auftrag von Gerichten durchzuführen.

1.3.1. Tauglichkeit der geltenden gesetzlichen Vorschriften über den Berufszugang und die Berufszulassung für Sachverständige aus Sicht des IVD

Der IVD fordert, dass eine besondere Sachkunde in der Immobilienbewertung, über die allgemeinen Kenntnisse im Rahmen der Immobilienvermittlung hinaus sowie eine mehrjährige Berufserfahrung (vgl. Sachverständigenordnung des DIHT), insbesondere in der Immobilienbewertung, bestehen muss.

1.3.2. Besondere Kenntnisse in der Immobilienbewertung belegen

Der IVD strebt an, dass der Nachweis der besonderen Kenntnisse in der Immobilienbewertung belegt wird durch

- die öffentliche Bestellung durch die Industrie- und Handelskammern (ö.b.u.v.) oder
- die Zertifizierung nach ISO 17024 oder
- den Abschluss der Hochschulen und/oder einschlägigen Weiterbildungsinstituten (z. B. DIA, CRES o. ä.).

1.3.3. Versicherungspflicht gegen Vermögensschäden – Erfordernis einer gesetzlichen Verankerung?

Der IVD strebt an, dass die Versicherungspflicht für Sachverständige gesetzlich verankert wird. Die Sachverständigen im IVD sind satzungsgemäß verpflichtet, eine angemessene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abzuschließen.

1.3.4. Anforderungen an die „Zuverlässigkeit“ des Sachverständigen

Der IVD strebt an, dass die Zuverlässigkeit nur dann besteht, wenn geordnete persönliche finanzielle Verhältnisse gegeben sind, die die Unabhängigkeit des Sachverständigen gewährleisten. (vgl. § 36 GewO:

...“zur unabhängigen, weisungsfreien, persönlichen, gewissenhaften und unparteiischen Leistungserbringung,...“). Leitbild ist die persönliche Integrität und berufliche Unabhängigkeit (vgl. § 36 GewO). Dem Erscheinungsbild des neutralen Sachverständigen muss ein angemessener Auftritt und Werbung folgen.

1.4. Immobilienberater

Der IVD begrüßt die Entwicklung von allgemeinen Beratungsleistungen durch die Immobilienunternehmen. Die unabhängige Beratung von Kunden ist zu einem wichtigen Bestandteil der Immobiliendienstleistungen geworden. Diese Beratungsleistungen werden in der Regel nicht erfolgsabhängig sondern mit einer fest vereinbarten Vergütung bezahlt. Bei Erbringung dieser Beratungsleistungen sieht es der IVD als zwingend an, dass nur die Interessen des Auftraggebers vertreten werden (einseitige Interessenvertretung). Der IVD unterstützt die Entwicklung weiterer Beratungsleistungen, die diesen Anforderungen entsprechen.



2. Qualifikation

2.1. Immobilienmakler

Allgemeine Anforderungen zur Qualifikation

2.1.1. Eignung des Ausbildungsberufs „Immobilienkauffrau/-mann“ für die Aufnahme der Berufstätigkeit als Immobilienmakler

Die Berufsausbildungsordnung für Immobilienkaufleute enthält Teile der Immobilienvermittlung. Der IVD fordert die Entscheidungsgremien in den Bundesländern auf, flächendeckend eigene Berufsschulklassen für Immobilienmakler mit dem Wahlpflichtfach „Immobilienvermittlung“ im dritten Ausbildungsjahr einzurichten; auch die Berufsschulen selbst sind hier gefordert.

Der generalistische Ansatz des Ausbildungsberufes „Immobilienkaufmann/-frau“ ist grundsätzlich zu begrüßen und sollte – mit der Möglichkeit der Vertiefung im Fach „Immobilienvermittlung“ – beibehalten werden.

2.1.2. Geeignete Qualifikation bei Aufnahme des Berufs des Immobilienmaklers

Der IVD fordert die Einführung des Sach- und Fachkundenachweises vor Erteilung der Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO. Damit geht der Nachweis einer geeigneten Qualifikation für die Ausübung des Berufes des Immobilienmaklers einher.

2.1.3. Standpunkt des IVD zu Immobilien-Fachwirt, Immobilienwirt und weiteren Fortbildungsgängen

Die Rolle des „Fachwirts“ im geschäftlichen Verkehr ist aus Sicht des IVD nicht transparent genug gestaltet. Für Außenstehende ist nicht eindeutig und klar erkennbar, welche Qualifikation ein Fachwirt erfüllt. Der IVD fordert, dass der Rahmenstoffplan für den Immobilien-Fachwirt um spezielle Lehrinhalte für die Immobilienvermittlung und die Tätigkeit der Immobilienmakler ergänzt wird.

Unter Mitwirkung des IVD wird die Einführung eines „Fachwirtes für Immobilienvermittlung und -beratung“ angestrebt.

Der IVD kritisiert, dass die IHKen in der Fortbildung zum Immobilien-Fachwirt die inhaltlichen Anforderungen zugunsten von betriebswirtschaftlichen und unternehmerischen Kenntnissen reduziert haben. Der IVD fordert, dass das spezifische Fachwissen der Immobilienvermittlung und -verwaltung ein stärkeres Gewicht in der Fortbildung zum Fachwirt bekommen muss, ohne die Vermittlung der betriebswirtschaftlichen Kenntnisse und Fertigkeiten zu vernachlässigen.

Zertifizierung

2.1.4. Qualifikation als Voraussetzung zur Zertifizierung nach DIN 15733

Als Vorbild sieht der IVD den Inhalt des Zertifizierungsprogramms der DIA Consulting AG für die Zertifizierung von Immobilienmaklern nach der DIN 15733.

2.1.5. Position des IVD zur Zertifizierung nach DIN 15733

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern die Zertifizierung nach der DIN 15733 und empfiehlt ferner, gegenüber den Verbrauchern aktiv mit der Zertifizierung und der Einhaltung der DIN 15733 zu werben. Die DIN 15733 hat gegenüber Verbrauchern eine vertrauensbildende Wirkung, die von den Immobilienunternehmen im IVD aktiv genutzt werden sollte.

2.1.6. Position des IVD zur Zertifizierung nach ISO 9001

Die Einführung eines Qualitätsmanagementsystems bei Immobilienmaklern wird vom IVD außerordentlich begrüßt.

2.2. Immobilienverwalter

2.2.1. Eignung des Ausbildungsberufs „Immobilienkauffrau/-mann“ für die Aufnahme der Berufstätigkeit als Immobilienverwalter

Die Berufsausbildungsordnung für Immobilienkaufleute enthält Teile der Immobilienverwaltung. Der IVD fordert die Verwaltung für Dritte als Dienstleister stärker in der Ausbildungspraxis zu verankern.

2.2.2. Geeignete Qualifikation bei Aufnahme des Berufs des Immobilienverwalters

Der IVD fordert die Einführung des Sach- und Fachkundenachweises vor Erteilung der Gewerbeerlaubnis und die Erweiterung der Zulassung nach § 34c GewO auf Verwalter gem. 1.2.

Damit geht der Nachweis einer geeigneten Qualifikation für die Ausübung des Berufes des Immobilienverwalters einher.

2.2.3. Standpunkt des IVD zu Immobilien-Fachwirt, Immobilienwirt und weiteren Fortbildungsgängen

Die Qualifikation des „Fachwirts“ ist im geschäftlichen Verkehr durch die Vielzahl der Angebote nicht transparent genug gestaltet. Der IVD fordert, dass das spezifische Fachwissen der Immobilienverwaltung ein stärkeres Gewicht in der Fortbildung zum Fachwirt bekommen muss.

Der IVD setzt Maßstäbe mit der Einführung eines „Fachwirtes für Immobilienverwaltung“ und verschiedener weiterer Qualifikationen zur/zum Kauffrau/mann für die Immobilienverwaltung. Der IVD fordert diese Qualifikationsbemühungen durch öffentliche Anerkennung und Schutz der Fortbildungsbezeichnung zu fördern.

Zertifizierung

2.2.4. Position des IVD zur Zertifizierung

Die Einführung eines Qualitätsmanagementsystems bei Immobilienverwaltern wird vom IVD begrüßt.

2.3. Sachverständige in der Immobilienbewertung

2.3.1. Eignung des Ausbildungsberufs „Immobilienkauffrau/-mann“ für die Aufnahme der Berufstätigkeit als Immobiliensachverständiger

Die abgeschlossene Berufsausbildung in einem Beruf in der Immobilienwirtschaft ist eine der möglichen und wesentlichen Voraussetzung zur Erlangung der Sachverständigeneigenschaft. Die besonderen Kenntnisse in der Immobilienbewertung (vgl. 1.3.1.) müssen zusätzlich erworben werden.

2.3.2. Standpunkt des IVD zu Immobilien-Fachwirt, Immobilienwirt und weiteren Fortbildungsgängen

Der IVD sieht die genannten Ausbildungswege als nicht ausreichend für die Aufnahme der Tätigkeit als Sachverständiger an. Der Nachweis der besonderen Sachkunde, über die notwendigen Kenntnisse zur Immobilienbewertung im Rahmen des Maklerwesens hinaus, ist zwingend erforderlich.

3. Berufsausübung

3.1. Immobilienmakler

3.1.1. Unbedingte Nutzung des IVD-Markenzeichens durch die Mitglieder im Geschäftsverkehr

Die Satzung des IVD verpflichtet die Mitglieder, in Zusammenwirken mit der Markensatzung des Verbandes, zur unbedingten Nutzung des Markenzeichens „IVD“ im geschäftlichen Verkehr. Diese Verpflichtung ist durch die Mitglieder des IVD unbedingt einzuhalten.

3.1.2. Empfehlung des IVD zum Abschluss von Makler-Alleinaufträgen

Der IVD schließt sich der Empfehlung aus der DIN EN 15733 an, dass Immobilienmakler und deren Kunden den Abschluss von Makler-Alleinaufträgen anstreben sollen. Ohnehin empfiehlt der IVD seinen Mitgliedsunternehmen alle Verträge schriftlich abzufassen.

Als Alternative zu den Makler-Alleinaufträgen empfiehlt der IVD den Abschluss von Verkaufsbetreuungsaufträgen. Dabei verpflichtet sich der Immobilienmakler - wie beim Allein-Auftrag - zum Tätigwerden. Allerdings umfasst diese Leistungspflicht auch Beratungsleistungen, sofern Beratung erforderlich wird.

Rechtsgrundlage eines Verkaufsbetreuungsauftrages ist die entgeltliche Geschäftsbesorgung auf Basis eines Dienstvertrages. Für die Dienstleistung wird eine Vergütung, in der Regel ein Stundensatz, fest vereinbart. Die Beratungskompetenz des Immobilienmaklers wird durch die Tätigkeit im Rahmen des Verkaufsbetreuungsauftrages besonders deutlich.

3.1.3. Position des IVD zum Abschluss und zur Durchführung von Reservierungsvereinbarungen

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern, Reservierungsvereinbarungen nur dann abzuschließen, wenn ein Alleinauftrag des Verkäufers vorliegt und die Zustimmung des Verkäufers zum Abschluss der Reservierungsvereinbarung besteht.

3.1.4. Immobilienvermittlung setzt einen Auftrag des Immobilienmaklers voraus – Geltende Rechtslage vs. Position des IVD aus den Standesregeln und der DIN 15733

Der IVD hält seine Mitglieder an, nur nach Vorliegen eines Auftrages in Textform für den Auftraggeber tätig zu werden. Der Verband unterstreicht damit, dass die Mitglieder des IVD über die geltende Gesetzeslage hinaus gehen und im Interesse des Schutzes von Kunden und Verbrauchern höhere Standards an ihre Tätigkeit anlegen, als dieses von Gesetzes wegen notwendig ist. Der IVD setzt sich ferner dafür ein, dass die Textform des Maklervertrages gesetzlich verankert wird.

3.1.5. Position des IVD zu § 7 UWG – unerlaubte Telefonwerbung

Der § 7 UWG darf dann keine Anwendung finden, wenn ein Immobilienmakler auf eine Anzeige eines Privatkunden anruft und darf ferner dann keine Anwendung finden, wenn ein bestehendes Vertragsverhältnis vorhanden ist (konkludentes Verhalten).

3.1.6. Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GWG) – Position des IVD

Der IVD hält seine Mitglieder an, die Verpflichtungen aus dem GWG einzuhalten und stellt die erforderlichen Formulare dafür zur Verfügung. Der IVD wird in Absprache mit den zuständigen Behörden eine bestmögliche Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen unter Wahrung der gesetzgeberischen Intention zur Vorbeugung der Geldwäsche für die Mitgliedsunternehmen anstreben.

3.1.7. Unterwerfung unter den Schiedsspruch des Ombudsmann Immobilien im IVD – Herstellung von Verbindlichkeit des Schiedsspruches des Ombudsmanns im Interesse der Verbraucher

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern, sich dem Schiedsspruch des Ombudsmanns Immobilien verbindlich zu unterwerfen.

Es wird geprüft, die verbindliche Unterwerfung unter den Schiedsspruch der Ombudsstelle zur Voraussetzung für die Mitgliedschaft im IVD zu machen.

3.1.8. Aufforderung zur Einhaltung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) in der Immobilienvermittlung

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern die unbedingte Einhaltung der Regelungen des AGG in der Immobilienvermittlung und –verwaltung sowie bei der Erbringung der weiteren Dienstleistungen.

3.1.9. Ergänzung der Standesregeln um weitere Wohlverhaltensregeln und Beispiele

Der IVD wird die Standesregeln des Verbandes weiterentwickeln, insbesondere werden weitere Beispiele als Wohlverhaltensregeln erarbeitet und veröffentlicht werden.

In diesem Zusammenhang sollen auch Regeln getroffen werden, die das einvernehmliche Zusammenwirken der Kollegen im Sinne der Präambel zu diesem Kanon festschreiben.

3.1.10. Empfehlung des IVD zur Teilnahme an der Kennzahlenanalyse

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern die Teilnahme an der Kennzahlenanalyse (ehemals Betriebsvergleich), um damit die Transparenz der Situation von Immobilienunternehmen in Deutschland zu erhöhen.

Im Interesse der Einschätzung von Immobilienunternehmen durch Banken und bei der Vergabe von Ratings für Branchenteilnehmer ist es notwendig, dass repräsentative Branchenkennzahlen bezogen auf die einzelnen Marktteilnehmer erstellt werden.

3.2. Immobilienverwalter

3.2.1. Unbedingte Nutzung des IVD-Markenzeichens durch die Mitglieder im Geschäftsverkehr

Die Satzung des IVD verpflichtet die Mitglieder, im Zusammenwirken mit der Markensatzung des Verbandes, zur unbedingten Nutzung des Markenzeichens „IVD“ im geschäftlichen Verkehr. Diese Verpflichtung ist durch die Mitglieder des IVD unbedingt einzuhalten.

3.2.2. Pflichten der Immobilienverwalter nach dem Geldwäschegesetz – Position des IVD erforderlich

Der IVD hält seine Mitglieder an, die Verpflichtungen aus dem GWG einzuhalten, wobei die Pflichten aus Sicht des IVD bei Immobilienverwaltern einen geringeren Anwendungsbereich haben als bei Immobilienmaklern.

3.2.3. Unterwerfung unter den Schiedsspruch des Ombudsmanns Immobilien im IVD – Herstellung von Verbindlichkeit des Schiedsspruches des Ombudsmanns im Interesse der Verbraucher

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern, sich dem Schiedsspruch der Ombudsstelle Immobilie verbindlich zu unterwerfen. Es wird geprüft, die verbindliche Unterwerfung unter den Schiedsspruch der Ombudsstelle zur Voraussetzung für die Mitgliedschaft im IVD zu machen.

3.2.4. Aufforderung zur Einhaltung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) in der Immobilienverwaltung

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern die unbedingte Einhaltung der Regelungen des AGG in der Immobilienvermittlung und -verwaltung sowie bei der Erbringung der weiteren Dienstleistungen.

3.2.5. Ergänzung der Standesregeln um eigene Standesregeln für die Immobilienverwaltung

Der IVD erarbeitet eigene Standesregeln für die treuhänderische Immobilienverwaltung.

3.2.6. Empfehlung des IVD zur Teilnahme an der Kennzahlenanalyse

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern die Teilnahme an der Kennzahlenanalyse (ehemals Betriebsvergleich), um damit die Transparenz der Situation von Immobilienunternehmen in Deutschland zu erhöhen.

Im Interesse der Einschätzung von Immobilienunternehmen durch Banken und bei der Vergabe von Ratings für Branchenteilnehmer ist es notwendig, dass repräsentative Branchenkennzahlen bezogen auf die einzelnen Marktteilnehmer erstellt werden.

3.3. Sachverständige in der Immobilienbewertung

3.3.1. Unbedingte Nutzung des IVD-Markenzeichens durch die Mitglieder im Geschäftsverkehr

Die Satzung des IVD verpflichtet die Mitglieder, im Zusammenwirken mit der Markensatzung des Verbandes, zur unbedingten Nutzung des Markenzeichens „IVD“ im geschäftlichen Verkehr. Diese Verpflichtung ist durch die Mitglieder des IVD unbedingt einzuhalten.

3.3.2. Pflichten des Sachverständigen im Hinblick auf den Datenschutz

Der IVD hält seine Mitglieder an, die Erfordernisse des Datenschutzes für alle im Rahmen der Berufsausübung des Sachverständigen erlangten Informationen einzuhalten.

3.3.3. Unterwerfung unter den Schiedsspruch des Ombudsmanns Immobilien im IVD – Herstellung von Verbindlichkeit des Schiedsspruches des Ombudsmanns im Interesse der Verbraucher

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern, sich dem Schiedsspruch des Ombudsmanns Immobilien im IVD zu unterwerfen.

3.3.4. Aufforderung zur Einhaltung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) in der Immobilienvermittlung

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern die unbedingte Einhaltung der Regelungen des AGG in der Immobilienbewertung sowie bei der Erbringung der weiteren Dienstleistungen.

3.3.5. Ergänzung der Standesregeln um weitere Wohlverhaltensregeln und Beispiele

Der IVD wird eigene Standesregeln für die Sachverständigen in der Immobilienbewertung erarbeiten.

3.3.6. Empfehlung des IVD zur Zertifizierung und öffentliche Bestellung

Der IVD begrüßt, wenn die Mitglieder die Zertifizierung nach ISO 17024 oder die öffentliche Bestellung durch die IHK anstreben.



4. Vergütung

4.1. Immobilienmakler

4.1.1. Gibt es aus Sicht des IVD ein einheitliches Leitbild der Funktion des Immobilienmaklers entweder als Mittler zwischen den Parteien oder als einseitiger Interessenvertreter?

Der IVD vertritt die Auffassung, dass Immobilienmakler frei entscheiden können, in welchem Verhältnis sie zu einem Kunden stehen. Allerdings hat der Immobilienmakler bei Beginn der Geschäftsbeziehung seine Position offen zu legen. Daraus folgt, dass der IVD die in Deutschland bestehenden Provisionssysteme unterstützt.

Aus kartellrechtlichen Gründen gibt der IVD keine Empfehlung für oder gegen ein bestehendes Provisionssystem in Deutschland.

4.1.2. Sollte es eine Verpflichtung der Immobilienmakler zur Offenlegung der Provision gegenüber Vertragspartnern geben? (Ist der Käufer Vertragspartner bei einer reinen Innenprovision/Auftraggeberprovision oder in einem Bieterverfahren?)

Der IVD legt Wert darauf, dass seine Mitglieder zu Beginn einer geschäftlichen Beziehung erklären, von wem sie die Provision erhalten und von wem sie insgesamt vergütet werden.

4.1.3. Gibt es aus Sicht des IVD das Erfordernis für ein einheitliches Provisionssystem in Deutschland?

Aus Sicht des IVD ist ein einheitliches Provisionssystem für ganz Deutschland nicht erforderlich. Der Verband setzt sich dafür ein, dass Kunden und Immobilienmakler das Vertragsverhältnis frei gestalten können.

Die freie Vereinbarkeit der Provision durch die an einem Vertrag beteiligten Partner wird allen Interessenlagen gerecht. Zugleich erfolgt auf diesem Weg kein Eingriff in den Markt, wogegen sich der IVD generell wendet.

4.1.4. Wie steht der IVD zur Einführung einer Auftraggeberprovision?

Der IVD unterstützt die Bestrebungen zur Einführung einer Auftraggeberprovision. Sofern eine gesetzliche Verankerung der Auftraggeberprovision erfolgt, muss diese gesetzliche Regelung auch in Zukunft die Stellung des Immobilienmaklers als Mittler zwischen beiden Parteien (Doppeltätigkeit bei Offenlegung derselben) oder als einseitigen Interessenvertreter ermöglichen.

4.1.5. Provisionsanspruch bei Verstoß gegen Formvorschriften des Maklervertrages

Der IVD setzt sich dafür ein, dass Maklerverträge in Textform abgeschlossen werden müssen und dies gesetzlich verankert wird.

Zur Durchsetzung des Abschlusses von Maklerverträgen in Textform setzt sich der IVD ferner dafür ein, dass ein Provisionsanspruch des Immobilienmaklers dann entfällt, wenn der Maklervertrag gegen die neu einzuführenden Formvorschriften verstößt.

4.1.6. Vermeidung der doppelten Inanspruchnahme des Käufers/Mieters mit einer Provisionsforderung (Doppelprovision) – Regel des IVD

Streitfälle sollten unter Einbeziehung der Ombudsstelle Immobilien unter den Immobilienmaklern und nicht auf dem Rücken des Kunden geklärt werden.

4.1.7. Erfordernis der Untersuchung der ortsüblichen Provisionen in Deutschland in einem bestimmten Rhythmus

Etwa alle zehn Jahre sollte eine solche Untersuchung durch ein wissenschaftliches Institut oder einen auf diesem Gebiet vereidigten Sachverständigen erfolgen.

4.1.8. Empfehlung des IVD zur Teilnahme an der Vergleichsstudie zu den ortsüblichen Provisionen

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern an einer Untersuchung teilzunehmen, sofern diese durch ein wissenschaftliches Institut oder einen auf diesem Gebiet vereidigten Sachverständigen erfolgt.

4.2. Immobilienverwalter

4.2.1. Leistungsgerechte Entlohnung statt Preisdumping

Der IVD appelliert an die Kunden der Unternehmen, dem Preisdumping in der Immobilienverwaltung keinen Vorschub zu leisten. Treuhänderische Vermögensbetreuung bedarf einer leistungsgerechten Vergütung.

4.2.2. Qualifizierte Dienstleistung schafft Arbeitsplätze

Der IVD fordert den Gesetzgeber auf, die automatische Anpassung der Verwaltervergütung an steigende Lohnkosten und das allgemein steigende Preisniveau zu erleichtern.

4.2.3. Erfordernis der Untersuchung der ortsüblichen Verwalterentgelte in Deutschland

Der IVD führt regelmäßig eine Untersuchung der ortsüblichen Verwalterentgelte unter Einschaltung eines wissenschaftlichen Instituts oder eines auf diesem Gebiet vereidigten Sachverständigen durch und empfiehlt seinen Mitgliedern die Teilnahme an dieser Untersuchung.

4.3. Sachverständige in der Immobilienbewertung

4.3.1. Welche Position hat der IVD zur Vergütung der Sachverständigen generell?

Die Vergütung muss der „besonderen Sachkunde“ eines Sachverständigen gerecht werden und seine Unabhängigkeit sicherstellen. Einzelne, private Auftraggeber dürfen nicht mehr als 25 Prozent des Auftragsvolumens per anno darstellen, um die Unabhängigkeit des Sachverständigen zu gewährleisten.

4.3.2. Wie ist die Vergütung des gerichtlichen Sachverständigen zu gestalten?

Die Honorierung der Gerichtssachverständigen muss der besonderen Sachkunde und Berufserfahrung gerecht werden und entsprechend auskömmlich sein. Die Honorierungsregeln nach JVEG sind nicht angemessen, sollen vereinfacht und regelmäßig an die wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst werden. Pauschalausschreibungen der öffentlichen Hand sind abzulehnen.

4.3.3. Welche weiteren Dienstleistungen dürfen Sachverständige in der Immobilienbewertung erbringen?

Neben der Gutachtenerstellung, die den besonderen Erfordernissen der anerkannten Sachverständigentätigkeit genügen muss, können Beratungen, Schätzungen und gutachterliche Stellungnahmen erstellt werden. Diese Dienstleistungen sind deutlich von einem Verkehrswertgutachten abzugrenzen.

5. Schlussfolgerungen aus dem berufspolitischen Kanon

- 5.1. **Der vom Bundesvorstand beschlossene und der Mitgliederversammlung 2012 vorgestellte berufspolitische Kanon wird ständig fortentwickelt. Die Gremien des IVD sind aufgerufen, diese Fortentwicklung aktiv zu betreiben.**
- 5.2. **Der IVD wird in seiner politischen Arbeit auf den berufspolitischen Kanon zurückgreifen und die wesentlichen Forderungen aus dem Kanon zum Gegenstand seiner politischen Arbeit machen.**
- 5.3. **Die wesentlichen Forderungen aus dem berufspolitischen Kanon, die unmittelbar angegangen werden, sind:**
 - Einführung des Sach- und Fachkundenachweises vor der Erteilung der Gewerbeerlaubnis für Immobilienmakler und Immobilienverwalter; Verankerung des Sach- und Fachkundenachweises in § 34c GewO
 - Einführung der Textform für Maklerverträge; gesetzliche Verankerung des Formerfordernisses, so dass eine verbindliche Verpflichtung zum Abschluss von Maklerverträgen in Textform entsteht
 - Beteiligung an der politischen Diskussion über die Einführung der Auftraggeberprovision; sofern diese Diskussion aufkommt, setzt sich der IVD für die Wahrung der Stellung des Immobilienmaklers als beidseitiger Mittler zwischen den Parteien und/oder einseitiger Interessenvertreter für seinen Auftraggeber ein
- 5.4. **Der IVD wird die vorhandenen berufspolitischen Verbandsregularien beständig weiterentwickeln. Die Standes- und Wettbewerbsregeln werden mit Wohlverhaltensregeln so untersetzt, dass ein Leitfaden für das lautere Verhalten im Wettbewerb – im Sinne der Präambel zu diesem berufspolitischen Kanon – entsteht.**

