



**DIE IMMOBILIEN  
UNTERNEHMER.**

Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.

Von-Werth-Straße 57

50670 Köln

Tel.: 0221 / 95 14 97 0

Fax: 0221 / 95 14 97 9

E-Mail: [info@ivd-west.net](mailto:info@ivd-west.net)

[www.ivd-west.net](http://www.ivd-west.net)



# DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

## Inhaltsverzeichnis

Satzung - IVD West e.V. ....	3
Aufnahmeordnung - IVD West e.V. ....	11
Beitragsordnung - IVD West e.V. ....	13
IVD - Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern.....	16
IVD - Wettbewerbsregeln .....	19
IVD - Standesregeln.....	21

Stand: 01.01.2025

# Satzung - IVD West e.V.

In der Fassung des Beschlusses der IVD West Mitgliederversammlung in Düsseldorf am 26. Oktober 2021.

## Präambel

Der Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V. ist ein Regionalverband im Sinne von § 13 der Satzung des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. (nachfolgend auch IVD Bundesverband genannt), und zwar in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Saarland.

Der Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V. gibt sich folgende

## Satzung

### § 1

#### Name, Sitz und Geschäftsjahr

1. Der Verband führt den Namen Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.
2. Der Verband hat seinen Sitz in Köln. Er ist im Vereinsregister Köln unter der Nr. VR 14476 eingetragen.
3. Das Geschäftsjahr des Verbandes ist das Kalenderjahr.

### § 2

#### Zweck des Verbandes

1. Der Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V. (nachfolgend auch IVD West genannt) ist eine nach Berufsbereichen gegliederte Organisation der Immobilienwirtschaft. Der Zweck des IVD West liegt in der Förderung und Vertretung der Berufszweige, Berufsgruppen und Berufsvertreter im Gebiet der in der Präambel genannten Bundesländer, die insbesondere einem der folgenden Berufsbereiche angehören:

Immobilienberatung, Immobilienvermittlung und Finanzdienstleistung, Vermögens- und Immobilienverwaltung, Gebäudemanage-

ment, Wohnungseigentumsverwaltung, Immobilienbewertung, Marktforschung in der Immobilienwirtschaft, immobilienwirtschaftliche Projektentwicklung und -realisierung, Baubetreuung und Projektsteuerung, Immobilienentwicklung, Center Management, öffentliche und private Dienstleistungen für Immobilieneigentümer

2. Die Förderung des Verbandszwecks erfolgt insbesondere durch
  - die Öffentlichkeitsarbeit zur Darstellung und Fortentwicklung der im IVD West repräsentierten Berufsbilder und die Steigerung ihres Ansehens;
  - die Durchführung von beruflicher Fort- und Weiterbildung;
  - die Förderung des Verbraucherschutzes und des lautereren Wettbewerbs und die Bekämpfung des unlauteren Wettbewerbs;
  - die Wahrnehmung der Interessen der in der Immobilienwirtschaft Tätigen gegenüber der Gesetzgebung, Verwaltung und Rechtsprechung sowie gegenüber anderen Berufsverbänden;
  - die Förderung eines qualitativ vereinheitlichten Berufsausübungskodex sowie der Kollegialität unter den Mitgliedern;
  - die Schlichtung berufseinschlägiger Differenzen zwischen den Mitgliedern;
  - die Zusammenarbeit mit anderen Verbänden.

Daneben unterstützt der IVD West in den in der Präambel genannten Bundesländern den IVD Bundesverband bei der Wahrnehmung von dessen Aufgaben, insbesondere durch die Übernahme administrativer Aufgaben im Bereich der Werbung, im Bereich des Mitgliederwesens sowie im Bereich der Mitgliederbetreuung vor Ort.

3. Der Verband verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.
4. Mittel des Verbandes dürfen nur für die satzungsgemäßen Zwecke verwendet werden.

Die Mitglieder erhalten in dieser Eigenschaft keine Zuwendungen aus den Mitteln des Vereins. Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des Vereins fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

Die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Verbandes und seiner Untergliederungen können Vergütungen und Zuwendungen aus

Mitteln des Verbandes erhalten, soweit dies in einer von der Mitgliederversammlung beschlossenen Geschäftsordnung geregelt ist.

### § 3

#### Mitgliedschaft, Pflichten der Mitglieder

1. Die ordentliche Mitgliedschaft kann jede volljährige natürliche oder juristische Person erwerben, die im Bereich der Immobilienwirtschaft tätig ist, über die für die Berufsausübung erforderliche Fachkunde verfügt, eine Berufshaftpflichtversicherung in üblichem Umfang, insbesondere zum Schutze vor Vermögensschäden und allgemeinen Haftpflichtansprüchen von Dritten, abgeschlossen hat und diese während ihrer Zugehörigkeit zum Verband dauerhaft unterhält, an der vom Bundesverband abgeschlossenen Vertrauensschadenversicherung teilnimmt, sofern der Bundesverband eine solche Versicherung abgeschlossen hat, und die Einrichtung einer Ombudsstelle anerkennt.

Natürliche oder juristische Personen, die mehrere Unternehmen betreiben oder an solchen Unternehmen maßgeblich beteiligt sind, sind gehalten, die ordentliche Mitgliedschaft für alle diese Unternehmen zu erwerben. Unterhält ein Unternehmen Filialbetriebe, so sind auch die Filialbetriebe gehalten, die ordentliche Mitgliedschaft zu erwerben.

Natürliche Personen, die im Bereich der Immobilienwirtschaft nichtselbständig in einem Unternehmen tätig sind, können eine modifizierte ordentliche Mitgliedschaft (Angestelltenmitgliedschaft) beantragen. Das Angestelltenmitglied ist nicht berechtigt, die Zeichen des Verbandes, insbesondere das IVD-Logo, zu führen. Der einfache Hinweis auf die Mitgliedschaft im Verband ohne gesonderte optische Hervorhebung ist zulässig. Das Angestelltenmitglied ist nicht verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung in üblichem Umfang, insbesondere zum Schutze vor Vermögensschäden und allgemeinen Haftpflichtansprüchen von Dritten, nachzuweisen oder an der vom Bundesverband abgeschlossenen Vertrauensschadenversicherung teilzunehmen. Es ist hingegen verpflichtet, den Nachweis über die für die Berufsausübung erforderliche Fachkunde zu führen.

Die nichtselbständige Tätigkeit ist dem IVD West auf Anfrage nachzuweisen. Die Angestelltenmitgliedschaft endet sechs Monate nach der Beendigung der nichtselbständigen Tätigkeit. Das Angestelltenmitglied ist verpflichtet, dem IVD West die Beendigung dieser Tätigkeit unverzüglich anzuzeigen. Eine Verletzung der Anzeigepflichtung kann mit einer Vereinsstrafe belegt werden.

2. Natürliche Personen, die eine Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann machen oder ein immobilienwirtschaftlich orientiertes Studienfach belegen oder für einen immobilienwirtschaftlichen Studiengang immatrikuliert sind, können die Juniorenmitgliedschaft erwerben. Mit Erwerb der Mitgliedschaft übernehmen Juniorenmitglieder eine Verpflichtung zur Teilnahme an Berufsbildungsmaßnahmen, wenn diese nicht innerhalb der Ausbildung oder des Studiums abgedeckt sind; die Verpflichtung zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung sowie zur Unterwerfung unter die Ombudsstelle besteht nicht. Mit Ablauf des dritten vollen Kalenderjahres nach der Beendigung der Ausbildung geht diese Mitgliedschaft in eine ordentliche Mitgliedschaft, auf Antrag in eine Angestelltenmitgliedschaft, über. Das Nähere regelt die Beitragsordnung.

Natürliche Personen, die im Bereich der Immobilienwirtschaft nichtselbständig in einem Unternehmen tätig sind, können eine außerordentliche Mitgliedschaft beantragen. Das außerordentliche Mitglied ist nicht verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung in üblichem Umfang, insbesondere zum Schutze vor Vermögensschäden und allgemeinen Haftpflichtansprüchen von Dritten nachzuweisen oder an der vom Bundesverband abgeschlossenen Vertrauensschadenversicherung teilzunehmen. Es ist hingegen verpflichtet, den Nachweis über die für die Berufsausübung erforderliche Fachkunde zu führen. § 3 Ziff. 1 letzter Absatz der Satzung gilt entsprechend.

Junioren- und vorläufige außerordentliche Mitglieder nehmen an den Veranstaltungen des IVD West teil. Ein Stimmrecht steht ihnen nicht zu. Die Zeichen des Verbandes dürfen sie nicht führen. Diese Einschränkungen gelten ferner für vorläufige und außerordentliche Mitglieder.

3. Als fördernde Mitglieder können natürliche und juristische Personen aufgenommen werden, die nicht den Status eines ordentlichen Mitgliedes erwerben wollen oder können.
4. Zum Ehrenmitglied kann ernannt werden, wer sich in außergewöhnlichem Maße um die Immobilienwirtschaft oder um den IVD West verdient gemacht hat. Die Ehrenmitgliedschaft wird durch den Erweiterten Vorstand auf der Grundlage einer von ihm zu erlassenden Ehrenordnung verliehen. Ehrenmitglieder haben die Rechte und Pflichten ordentlicher Mitglieder, soweit sich nicht aus dieser Satzung oder den Ordnungen des Verbandes anderes ergibt.

5. Mit der Mitgliedschaft im IVD West wird zugleich die Mitgliedschaft im IVD Bundesverband erworben.
6. Die Mitglieder, nicht jedoch die Ehrenmitglieder des Verbandes, sind verpflichtet, den Mitgliedsbeitrag zu entrichten. Das Nähere regelt die Beitragsordnung. Sie sind des Weiteren berechtigt und verpflichtet, nach den Vorgaben des IVD Bundesverbandes sowie nach dem Inhalt einer etwaigen Markensatzung des IVD Bundesverbandes die Marke des Verbandes im Geschäftsverkehr zu führen, soweit sich aus dieser Satzung nichts anderes ergibt. Sie haben die Verbandsordnungen anzuerkennen und sich regelmäßig fortzubilden.
7. Die Mitglieder sind verpflichtet, dem Verband unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, schriftlich oder zu Protokoll alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen, die zur Klärung eines Sachverhaltes im Sinne des Verbandszwecks notwendig sind. Dies gilt insbesondere für alle Fälle, in denen gegen ein Mitglied Beschwerden vorliegen. Im Fall der Einleitung eines Verfahrens der Ombudsstelle ist das Mitglied verpflichtet, innerhalb der genannten Frist eine schriftliche Stellungnahme zum Beschwerdevergang gegenüber der Ombudsstelle abzugeben.

#### **§ 4 Aufnahme und Ausscheiden von Mitgliedern**

1. Das Aufnahmegesuch ist schriftlich an den IVD West zu richten. Der Regionalverband entscheidet über das Aufnahmegesuch im eigenen und zugleich im Namen des IVD Bundesverbandes. Die Entscheidung ist dem Antragsteller erst mitzuteilen, wenn zuvor dem IVD Bundesverband das Aufnahmegesuch und die positive Entscheidung des Regionalverbandes über das Aufnahmegesuch zugeleitet wurden und der IVD Bundesverband der Aufnahme nicht innerhalb der Frist von zwei Wochen ab Zugang der vorerwähnten Unterlagen widersprochen hat.
2. Dem Antragsteller steht das Recht zu, binnen eines Monats Widerspruch zu erheben, der zu begründen ist. Über diesen Widerspruch entscheidet der IVD Bundesvorstand.
3. Die Mitgliedschaft endet
  - 3.1 durch Austritt, der zum Ende eines Kalenderjahres zulässig ist und gegenüber der Geschäftsstelle des IVD West oder der des IVD Bundesverbandes unter

- Beachtung einer Frist von drei Monaten in Textform mitgeteilt werden muss;
- 3.2 durch den Tod, die Entmündigung, den Verlust der bürgerlichen Ehrenrechte sowie im Falle der Löschung (nach Liquidation) des Mitgliedes im Handelsregister;
  - 3.3 durch Ausschluss, der durch den Erweiterten Vorstand des IVD West nach Anhörung des IVD Bundesverbandes erklärt werden kann,
    - 3.3.1 wenn ein Mitglied den Verbandszwecken gröblich zuwiderhandelt;
    - 3.3.2 wenn ein Mitglied trotz zweifacher Mahnungen und Fristsetzung mit Mitgliedsbeiträgen in Rückstand ist;
    - 3.3.3 wenn über das Vermögen eines Mitgliedes das Insolvenzverfahren eröffnet, ein diesbezüglicher Antrag mangels Masse abgelehnt wurde oder wenn das Mitglied die eidesstattliche Versicherung im Zwangsvollstreckungsverfahren abgeleistet hat;
    - 3.3.4 wenn einem Mitglied die Gewerbe-erlaubnis entzogen worden ist oder eine Gewerbeabmeldung vorliegt;
    - 3.3.5 wenn ein Mitglied Tatsachen verwirklicht hat, die geeignet sind, das Ansehen oder das Interesse des IVD West zu schädigen, oder die dem Zweck oder der Zielsetzung des IVD West entgegenstehen; das gilt auch in den Fällen, in denen das Mitglied seiner Verpflichtung zur schriftlichen Stellungnahme in Beschwerdevergängen vor der Ombudsstelle wiederholt nicht nachkommt;
    - 3.3.6 wenn ein sonstiger wichtiger Grund vorliegt;
    - 3.3.7 wenn ein Mitglied selbst Anlass zu einer Regulierung eines Schadens durch die vom Bundesverband unterhaltene Vertrauensschadenversicherung gibt.

- 3.4 Die Beendigung der Mitgliedschaft im IVD Bundesverband bewirkt automatisch die Beendigung der Mitgliedschaft im IVD West zum gleichen Zeitpunkt; die Beendigung der Mitgliedschaft im IVD West bewirkt automatisch die Beendigung der Mitgliedschaft im IVD Bundesverband zum gleichen Zeitpunkt.

4. In entsprechender Anwendung der vorstehenden Bestimmungen können ein Förder-

mitglied ausgeschlossen sowie eine Ehrenmitgliedschaft widerrufen werden.

5. Gegen den Beschluss über den Entzug von Mitgliedschaftsrechten steht dem betroffenen Mitglied das Rechtsmittel des Einspruches zu. Der Einspruch ist schriftlich an die Geschäftsstelle des IVD West zu richten; er hat dort innerhalb einer Frist von vier Wochen nach förmlicher Zustellung des Beschlusses an das betroffene Mitglied einzu-gehen und muss eine Begründung enthalten. Geht der Einspruch nicht oder nicht fristgerecht oder ohne Begründung ein, so weist der Geschäftsführende Vorstand des IVD West den Einspruch als unzulässig ab.

Ansonsten gilt Folgendes:

Hilft der Geschäftsführende Vorstand des IVD West dem Einspruch nicht ab, so hat er den Einspruch unverzüglich dem Ehrenrat des Verbandes zur Entscheidung vorzulegen, der über den Ausschluss endgültig entscheidet.

Für die Dauer des Verfahrens ruhen die Rechte und Pflichten des betroffenen Mitgliedes. Mit dem Ausschluss erlöschen sämtliche Mitgliedsrechte des betroffenen Mitgliedes, auch jene im IVD Bundesverband. Die Beitragspflicht endet mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Ausschlussbeschluss unanfechtbar geworden ist.

6. Die Beendigung der Mitgliedschaft hat auch den Verlust aller Ehrenämter zur Folge. Für den Zeitraum des Ausschlussverfahrens ruhen etwaige Ehrenämter.

## **§ 5 Organe des Verbandes**

Organe des Verbandes sind:

1. die Mitgliederversammlung;
2. der Geschäftsführende Vorstand;
3. der Erweiterte Vorstand;
4. der Ehrenrat.

## **§ 6 Mitgliederversammlung**

1. Die Mitgliederversammlung tritt mindestens einmal im Kalenderjahr zusammen. Der Geschäftsführende Vorstand kann Gäste zur Teilnahme an der Veranstaltung zulassen.
2. Die Mitgliederversammlung wird vom Geschäftsführenden Vorstand unter Bekanntgabe der Tagesordnung, bei Satzungsänderungen unter Angabe des Beschlussgegen-

standes, spätestens einen Monat vor dem Versammlungstermin durch Veröffentlichung in Verbandsorganen oder in Textform einberufen.

Die Frist beginnt mit dem Datum der Aufgabe des Mediums, in welchem die Ladung zur Mitgliederversammlung enthalten ist, zur Post oder, sofern andere Kommunikationsmittel verwendet werden, mit deren Absetzung.

Die Ladung gilt dem Mitglied als zugegangen, sofern sie an die vom Mitglied zuletzt angegebene Adresse gerichtet wurde.

3. Der Geschäftsführende Vorstand ist zur Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung verpflichtet, wenn dies mindestens 25 % der Mitglieder schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe beim Geschäftsführenden Vorstand beantragen. Diese außerordentliche Mitgliederversammlung muss spätestens drei Monate nach Eingang des zulässigen Antrages durchgeführt werden. Die Ladungsfristen sowie die sonstigen Formvorschriften gelten entsprechend § 6 Ziffer 2 der Satzung.

Anträge zur Tagesordnung sind beim Geschäftsführenden Vorstand spätestens drei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich und unter Angabe von Gründen einzureichen. Dringlichkeitsanträge sind auch noch in der Mitgliederversammlung zulässig, sofern die Mitgliederversammlung über deren Aufnahme in die Tagesordnung mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen entscheidet. Dringlichkeitsanträge, die auf die Änderung der Satzung und/oder die Abwahl von ehrenamtlich Tätigen sowie Beschlussfassungen über Beiträge, Aufnahmegebühren oder Umlagen gerichtet sind, sind nicht zulässig.

4. Der Vorsitzende des Vorstandes oder sein Stellvertreter leiten die Mitgliederversammlung, es sei denn, die Mitgliederversammlung wählt mit einfacher Mehrheit den Versammlungsleiter.

Der Versammlungsleiter bestimmt die Form der Abstimmung, es sei denn, die Mitgliederversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmen eine andere Art der Abstimmung für den Einzelfall oder die Satzung sieht eine andere Art der Abstimmung vor.

Über die in der Mitgliederversammlung gefassten Beschlüsse ist ein schriftliches Protokoll zu erstellen und vom Versammlungsleiter zu unterzeichnen.

5. Die Mitgliederversammlung ist zuständig, soweit dies durch die Satzung oder kraft Gesetzes zwingend vorgesehen ist, insbesondere für
  - 5.1. die Wahl des Geschäftsführenden und des Erweiterten Vorstandes;
  - 5.2. die Wahl der Rechnungsprüfer und Stellvertreter;
  - 5.3. die Wahl der Mitglieder des Ehrenrates;
  - 5.4. die Festsetzung der Höhe der Beiträge, Aufnahmegebühren und Umlagen des IVD West, wobei die Umlagen nur bis zur Höhe eines Jahresbeitrages, nur zur Schließung von Haushaltsdefiziten oder außergewöhnlicher Aufwendungen im Rahmen des Vereinszwecks und nur einmal je Kalenderjahr erhoben werden dürfen;
  - 5.5. die Entgegennahme des und Aussprache über den Geschäftsbericht des Geschäftsführenden Vorstandes sowie dessen Entlastung sowie
  - 5.6. diejenigen Angelegenheiten, die der Geschäftsführende oder Erweiterte Vorstand der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorlegt.
4. Wahlen und Abstimmungen müssen auf Antrag von mindestens 25 % der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder in geheimer Abstimmung durchgeführt werden.
5. Wahlen mit mehr als einem Kandidaten müssen in geheimer Abstimmung durchgeführt werden. Hat im ersten Wahlgang kein Kandidat mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen erhalten, findet eine Stichwahl zwischen den beiden Kandidaten statt, welche die höchste Stimmenzahl im ersten Wahlgang erreicht haben.

## § 8

### Geschäftsführender Vorstand

1. Der Geschäftsführende Vorstand des Verbandes besteht aus mindestens drei bis zu fünf Personen, die kein weiteres Ehrenamt im Verband ausüben dürfen. Die Mitglieder des Geschäftsführenden Vorstands sind
  - der/die Vorsitzende des Vorstandes
  - die stellvertretenden Vorsitzenden, von denen einer zugleich Schatzmeister/in ist.

Die Mitgliederversammlung kann für den Fall, dass der IVD West weitere Verbände aufnimmt, mit Stimmenmehrheit weitere stellvertretende Vorsitzende wählen.

## § 7

### Beschlussfassung und Mitgliederversammlung

1. In der Mitgliederversammlung hat jedes ordentliche Mitglied eine Stimme. Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit nicht nach dieser Satzung oder kraft Gesetzes anderes gilt.

Zur Änderung der Satzung ist eine Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich.

2. Jedes Mitglied kann sein Stimmrecht durch schriftliche Vollmacht auf ein anderes Mitglied für die kommende Mitgliederversammlung des Verbandes übertragen.

Ein stimmberechtigtes Mitglied kann neben seinem eigenen Stimmrecht ein Stimmrecht aufgrund von Vollmachten nur für höchstens fünf weitere Mitglieder wahrnehmen.

Ist eine juristische Person ordentliches Mitglied, übt deren gesetzlicher Vertreter oder ein mit schriftlicher Vollmacht ausgestatteter Vertreter deren Stimmrecht in der Mitgliederversammlung aus.

3. Stimmenthaltungen sowie ungültige Stimmen bleiben bei der Berechnung der Mehrheit außer Betracht.

2. Der Geschäftsführende Vorstand bestellt aus seiner Mitte den ersten Stellvertreter des Vorsitzenden des Vorstandes.
3. Vorstand im Sinne von § 26 BGB sind der Vorsitzende des Vorstandes sowie die stellvertretenden Vorsitzenden. Der Vorstand vertritt den Verband gerichtlich und außergerichtlich. Je zwei Vorstände vertreten den Verband gerichtlich und außergerichtlich gemeinsam, wobei intern grundsätzlich der Vorsitzende des Vorstandes, bei dessen Verhinderung sein erster Stellvertreter zu beteiligen ist.
4. Die Mitglieder des Geschäftsführenden Vorstands werden einzeln von der Mitgliederversammlung auf die Dauer von vier Jahren gewählt. Die Amtszeit dauert bis zur nächsten Wahl fort. Wählbar sind nur ordentliche Mitglieder des Verbandes im Sinne von § 3 Ziff. 1 der Satzung für maximal drei aufeinander folgende Wahlperioden.
5. Scheidet ein Mitglied aus dem Geschäftsführenden Vorstand während der Amtsperiode aus oder verliert es sein Amt, weil die ordentliche Mitgliedschaft im IVD West endet, so ist der verbleibende Geschäftsführende Vorstand berechtigt, unter Beibehaltung der

übrigen Personen die Zuständigkeiten und Funktionen innerhalb des Geschäftsführenden Vorstands bis zur nächsten Mitgliederversammlung neu zu verteilen.

6. Die Rücktrittserklärung eines Mitgliedes des Geschäftsführenden Vorstands bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Textform.

## § 9

### Aufgaben des Geschäftsführenden Vorstandes

Der Geschäftsführende Vorstand ist für alle Aufgaben zuständig, die nicht durch die Satzung oder kraft Gesetzes einem anderen Verbandsorgan zugewiesen sind.

Der Geschäftsführende Vorstand ist berechtigt und verpflichtet, zur Erledigung der Aufgaben mindestens einen geeigneten hauptamtlichen Geschäftsführer zu bestellen, der die ehrenamtlich Tätigen bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unterstützt

## § 10

### Beschlussfassung des Geschäftsführenden Vorstandes

1. Der Geschäftsführende Vorstand fasst seine Beschlüsse grundsätzlich in Vorstandssitzungen, die vom Vorsitzenden des Vorstandes, bei dessen Verhinderung von einem der stellvertretenden Vorsitzenden, unter Beachtung einer Frist von mindestens einer Woche einberufen werden. Die Einberufung erfolgt in Textform oder fernmündlich, per Telefax oder e-Mail oder mit Hilfe anderer moderner Kommunikationsmittel. Der Einladung ist eine Tagesordnung beizufügen.
2. Der Geschäftsführende Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Vorstandsmitglieder an der Abstimmung teilnehmen. Beschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit gefasst. Der Vorsitzende des Vorstandes bzw. bei dessen Verhinderung einer seiner Stellvertreter leitet die Sitzung.
3. Ein Beschluss des Geschäftsführenden Vorstands kann auch auf anderem Wege gefasst werden, wenn alle seine Mitglieder ihre Zustimmung zu der konkreten Verfahrensweise erklären. In diesem Falle ist vom Vorsitzenden des Vorstandes unverzüglich in Textform ein Beschlussprotokoll zu fertigen und dieses jedem Mitglied des Geschäftsführenden Vorstands zuzuleiten.

## § 11

### Der Erweiterte Vorstand

1. Die Mitgliederversammlung wählt auf Vorschlag des Geschäftsführenden Vorstands die Mitglieder des Erweiterten Vorstands auf die Dauer von vier Jahren. Die Amtszeit dauert bis zur nächsten Wahl fort.

Dem Erweiterten Vorstand gehören neben den Mitgliedern des Geschäftsführenden Vorstands weitere Personen an, die möglichst gleichmäßig aus den Regionen stammen sollen, die der IVD West nach der Präambel dieser Satzung örtlich abdeckt. Der Geschäftsführende Vorstand entscheidet über die konkrete Anzahl der von der Mitgliederversammlung zu wählenden Mitglieder des Erweiterten Vorstands. Fällt ein Mitglied des Erweiterten Vorstands, welches nicht dem Geschäftsführenden Vorstand angehört, weg, so wählt die auf das Ereignis nächstfolgende Mitgliederversammlung für den Rest der Amtsdauer des Erweiterten Vorstands ein Ersatzmitglied.

2. Der Erweiterte Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens sechs Mitglieder anwesend sind und er entscheidet, sofern nichts anderes bestimmt ist, bei seinen Beschlüssen mit einfacher Mehrheit.
3. Der Erweiterte Vorstand tritt zu mindestens zwei Sitzungen im Jahr zusammen. Diese werden durch den Geschäftsführenden Vorstand unter Beachtung einer Frist von drei Wochen einberufen. Außerordentliche Sitzungen des Erweiterten Vorstands können mit einer Frist von mindestens einer Woche einberufen werden. Der Einberufung ist eine Tagesordnung beizufügen.

Die Sitzungen werden durch den Vorsitzenden des Geschäftsführenden Vorstands, bei dessen Verhinderung von einem seiner Stellvertreter geleitet.

4. Anträge, die in einer Sitzung des Erweiterten Vorstands behandelt werden sollen, sind spätestens zwei Wochen vor Sitzungsbeginn schriftlich an den Geschäftsführenden Vorstand zu richten; ansonsten können sie nur behandelt werden, wenn der Erweiterte Vorstand dies mit einfacher Mehrheit beschließt
5. Zu den Aufgaben des Erweiterten Vorstands zählen neben den sonstigen, ihm durch diese Satzung zugewiesenen Aufgaben insbesondere
  - die Entscheidung über die Bestellung örtlicher ehrenamtlicher Vertreter in den Regionen, deren Amtszeit nach Ablauf



- von drei Jahren nach der Bestellung automatisch endet;
- die Entscheidung über Maßnahmen der Vereinsordnungsgewalt gemäß § 16;
- die Entscheidung über den Ausschluss eines Mitgliedes gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3.3;
- die Entscheidung über Fragestellungen, die der Geschäftsführende Vorstand dem Erweiterten Vorstand zur Beschlussfassung vorlegt.

## **§ 12 Ausschüsse**

Der Geschäftsführende Vorstand ist berechtigt, nach eigenem Ermessen zu seiner Unterstützung Ausschüsse mit beratender Funktion zu bilden und zu besetzen.

## **§ 13 Rechtsverhältnisse zwischen dem IVD West und dem IVD Bundesverband**

1. Der IVD West ist ein Regionalverband des IVD Bundesverbands und hat die sich aus der Satzung des letztgenannten Verbandes ergebenden Rechte und Pflichten.
2. Ein Vertreter des IVD Bundesverbands ist berechtigt, an den Sitzungen des Geschäftsführenden Vorstands und/oder des Erweiterten Vorstands des IVD West teilzunehmen und dort mündliche Ausführungen zu machen. Ein Stimmrecht steht dem Vertreter nicht zu. Die Ladung zu den Sitzungen ist der Geschäftsstelle des IVD Bundesverbands gleichzeitig mit der Ladung an die Mitglieder der zu ladenden Gremien zuzuleiten.
3. Die Satzung des IVD West kann nur mit Zustimmung des IVD Bundesverbands geändert werden. Die Zustimmung ist zu erteilen, sofern der IVD Bundesverband der inhaltlich gleichlautenden Änderung der Satzung eines anderen Regionalverbandes bereits zugestimmt hat.

## **§ 14 Beitragswesen**

1. Die Höhe des Mitgliedsbeitrages und der Aufnahmegebühr sowie die Höhe einer etwaigen Umlage des Regionalverbandes werden von der Mitgliederversammlung des IVD West auf Vorschlag des Erweiterten Vorstands und mit Zustimmung des IVD Bundesverbands festgelegt. Umlagen können in Höhe bis zu einem Jahresbeitrag, maximal einmal je Kalenderjahr und nur er-

hoben werden, um Unterdeckungen im Haushalt des Verbandes zu beseitigen oder einen im Rahmen des Verbandszwecks anfallenden Sonderaufwand zu decken, der auf der Grundlage einer Entscheidung des Geschäftsführenden Vorstands entsteht.

2. Das Nähere regelt die von der Mitgliederversammlung des Verbandes zu beschließende Beitragsordnung. Der an den IVD Bundesverband abzuführende Beitrag wird ebenfalls durch den IVD West erhoben.
3. Soweit die Beitragsordnung des IVD West mit Zustimmung des Präsidiums des IVD Bundesverbands Beitragsermäßigungen vorsieht, ist der an den IVD Bundesverband abzuführende Beitragsanteil um den Ermäßigungssatz zu kürzen. Für beitragsfreie Mitglieder wird kein Beitrag abgeführt. Soweit Beitragsforderungen nicht realisiert werden können, findet eine anteilige Verrechnung des Beitragsausfalls mit dem an den IVD Bundesverband abzuführenden Beitrag statt. Der IVD Bundesverband kann jedoch verlangen, dass die gesamte Beitragsforderung an das Einzelmitglied an ihn abgetreten wird. Die Zahlungstermine für Beitragsüberweisungen in den Beitragsordnungen des IVD Bundesverbands und des IVD West sind aufeinander abzustimmen

## **§ 15 Rechnungsprüfung**

1. Die Rechnungsprüfung erfolgt durch zwei von der Mitgliederversammlung für eine Amtszeit von vier Jahren zu wählende Rechnungsprüfer, die Mitglied im IVD West sein müssen und eine Zugehörigkeit zu einem Berufsverband für immobiliennahe Dienstleister über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren nachweisen können müssen. Die Amtszeit dauert bis zur nächsten Wahl fort.

Die Mitgliederversammlung wählt zusätzlich zwei Stellvertreter, die die Rechnungsprüfung bei Verhinderung gewählter Rechnungsprüfer übernehmen.

2. Die Rechnungsprüfer haben mindestens einmal im Kalenderjahr die Kasse und die Buchführung des IVD West zu prüfen und zunächst dem Geschäftsführenden Vorstand sowie sodann der Mitgliederversammlung über das Ergebnis der Prüfung schriftlich zu berichten. Darüber hinaus haben sie jederzeit das Recht, Einsicht in die Bücher und Schriften zu nehmen, insbesondere in die Buchhaltung und das Belegwesen des IVD West.

## **§ 16** **Die Verbandsordnungsgewalt**

Verstößt ein Mitglied schuldhaft gegen die Bestimmungen dieser Satzung, Verbandsordnungen oder gegen die in der Satzung bestimmten Verbandszwecke oder gegen Anordnungen der Verbandsorgane, so ist der Geschäftsführende Vorstand berechtigt, folgende Ordnungsmaßnahmen gegen das betreffende Mitglied zu verhängen:

- eine Verwarnung;
- eine zeitliche Beschränkung des passiven oder/und aktiven Wahlrechts;
- die Aberkennung von Ehrenämtern;
- den Ausschluss aus dem Verband (§ 4 Ziff. 3 ff. der Satzung).

Gegen eine Ordnungsmaßnahme steht dem Mitglied das Rechtsmittel des Einspruchs zu. § 4 Ziff. 5 der Satzung gilt insoweit entsprechend. Über den Einspruch entscheidet der Ehrenrat.

## **§ 17** **Der Ehrenrat und seine Zuständigkeit**

Der Ehrenrat besteht aus einem Vorsitzenden und zwei bis sechs weiteren Mitgliedern, die von der Mitgliederversammlung des IVD West auf Vorschlag des Geschäftsführenden Vorstands auf die Dauer von vier Jahren gewählt werden. Die Mitglieder des Ehrenrates dürfen kein anderes Ehrenamt im Verband bekleiden. Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Ehrenrat entscheidet in den nach dieser Satzung vorgesehenen Fällen, soweit nicht der Ehrenrat des IVD Bundesverbands zuständig ist, sowie über das Einspruchsverfahren der Mitglieder gegen eine verhängte Ordnungsmaßnahme des Vorstandes. Außerdem sind dem Ehrenrat die Streitigkeiten innerhalb des IVD West, insbesondere der Organe und/oder Untergliederungen untereinander, zugewiesen. Dabei hat der Ehrenrat dem Betroffenen rechtliches Gehör zu gewähren und sodann abschließend über das Ordnungsverfahren endgültig zu entscheiden. Er kann die Entscheidung des Erweiterten Vorstands oder des Geschäftsführenden Vorstands aufheben, abändern oder bestätigen. Zieht der Ehrenrat des IVD Bundesverbands die Entscheidung über die Sache an sich, verliert der Ehrenrat des IVD West seine Zuständigkeit. Die Entscheidung des Ehrenrates des IVD Bundesverbands, die Sache an sich zu ziehen, ist unanfechtbar. Das schiedsrichterliche Verfahren ist erst nach der Entscheidung des Ehrenrates eröffnet.

## **§ 18** **Schiedsgericht**

Bei Differenzen und Meinungsverschiedenheiten zwischen den Mitgliedern des Verbandes kann das Schiedsgericht des IVD Bundesverbands angerufen werden, wenn die Parteien unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen vereinbaren, dass die Entscheidung durch dieses Schiedsgericht erfolgen soll und ein solches Schiedsgericht besteht

## **§ 19** **Auflösung**

Die Auflösung des Verbandes erfordert einen Beschluss auf einer Mitgliederversammlung mit einer Mehrheit von mindestens 80 % der anwesenden Stimmen. Das vorhandene Vermögen einschließlich etwa vorhandener Wohlfahrtseinrichtungen wird im Falle der Liquidation nach Begleichung aller Verbindlichkeiten im Einvernehmen mit dem zuständigen Finanzamt zu gemeinnützigen Zwecken, möglichst Institutionen der Bildung im Immobilienbereich, zur Verfügung gestellt. Über die endgültige Verwendung des Vermögens entscheidet die Mitgliederversammlung.

## **§ 20** **Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist der Sitz des IVD West.

## **§ 21** **Sonstiges**

Soweit in dieser Satzung auf Personen bezogene Begriffe in männlicher Sprachform bezeichnet sind, gilt jeweils die weibliche Sprachform sinngemäß.

# Aufnahmeordnung - IVD West e.V.

In der Fassung des Beschlusses der IVD West Online-Mitgliederversammlung am 08.12.2020

## § 1 Mitgliedsarten

(1) Im Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V. (nachfolgend auch IVD West genannt) gibt es folgende Mitgliedschaftsarten:

### 1. Ordentliche Mitgliedschaft

- Einzelmitglieder (natürliche oder juristische Personen)
- Zweitmitglieder (Filialunternehmen, Mitglieder von Organen oder Mitarbeiter eines Unternehmens, welches bereits Mitglied im Verband ist)
- Großunternehmen (insbesondere juristische Personen, die in mehr als zwei Regionalverbandsgebieten repräsentiert werden, beispielsweise durch eine Betriebsstätte, einen Handelsvertreter oder einen Kooperationspartner, der unter der Firma des Großunternehmens tätig ist)
- Existenzgründer
- Seniorenmitglieder
- Ehrenmitglieder

### 2. Modifizierte ordentliche Mitgliedschaft

- Angestelltenmitgliedschaft

### 3. Juniorenmitglieder, vorläufige und außerordentliche Mitgliedschaft

### 4. Fördernde Mitgliedschaft

- Branchenverwandte Unternehmen
- Verbände/Ausbildungseinrichtung

(2) Ein Wechsel in eine andere Mitgliedschaftsart erfolgt grundsätzlich entweder auf Antrag des Mitgliedes oder durch Festlegung des IVD West, wobei ein Wechsel nur erfolgt, sofern dieser begründet ist. Ein Wechsel erfolgt zum 01.01. des Jahres, das auf die Neueinordnung folgt. Soweit es sich um ein Großunternehmen handelt ist für die Verwaltung der Mitgliedschaft der Regionalverband zuständig, in dessen Bezirk das Großunternehmen seinen Hauptsitz hat.

(3) Die Rechte und Pflichten der Mitglieder richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Satzung des IVD West.

(4) Mitglieder können auf Antrag die Seniorenmitgliedschaft erwerben, wenn sie das 65. Lebensjahr vollendet und sie ihr Gewerbe abgemeldet haben und keine gewerbliche Branchentätigkeit ausüben, hiervon unabhängig, wenn sie das 75. Lebensjahr vollendet haben. Sie behalten die Rechte und Pflichten eines ordentlichen Mitglieds.

## § 2 Allgemeine Aufnahmevoraussetzungen

(1) Voraussetzung für die Aufnahme als ordentliches Mitglied im IVD West und im IVD Bundesverband ist, dass der Bewerber

- im Sinne des § 34 c GewO persönlich zuverlässig ist,
- sich in geordneten Vermögensverhältnissen befindet,
- soweit für seine Tätigkeit gesetzlich vorgeschrieben, eine Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO besitzt,
- soweit es sich um eine juristische Person handelt, einen Auszug aus dem Handelsregister vorlegt,
- über ausreichende Fachkenntnisse verfügt, was in der Regel der Fall ist, wenn der Bewerber entweder
  - die Ausbildung zum Immobilienfachwirt hat
  - die erfolgreiche Teilnahme an IHK-Zertifikatslehrgängen oder
  - die Ausbildung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau bzw. die zum/r Kaufmann/-frau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nachweist

und

- grundsätzlich über eine mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft verfügt oder
- ein Studium mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt abgeschlossen hat,
- zwei Branchenreferenzen vorlegt, bei welchen sich der IVD über die Tätigkeit und den Ruf des Bewerbers informieren kann,
- sowie die Einhaltung der Empfehlungen des Verbandes zur Deckung von Versicherungsfällen, insbesondere den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, nachweist und an der Vertrauensschadenversicherung teilnimmt, die für die Dauer der Mitgliedschaft zu unterhalten ist.

Weist der Bewerber keine ausreichenden Fachkenntnisse oder keine abgeschlossene immobilienwirtschaftliche Ausbildung oder mehrjährige Berufserfahrung nach, kann der Verband ein Fachkundegespräch oder eine schriftliche Prüfung verlangen.

Soweit der Bewerber ein Großunternehmen ist, muss die Sachkunde auch durch eine Zertifizierung nach DIN 15733 nachgewiesen werden. Ist das Großunternehmen bereits Mitglied, muss die Zertifizierung innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieser Neuregelung nachgewiesen werden

- (2) Voraussetzung für die Aufnahme als außerordentliches Mitglied im IVD ist eine Betätigung mit immobilienwirtschaftlichem Bezug.
- (3) Vorläufiges Mitglied kann werden, wer noch nicht über die erforderlichen Fachkenntnisse verfügt, die übrigen Voraussetzungen für den Erwerb der Mitgliedschaft aber erfüllt. Vorläufige Mitglieder sind verpflichtet, sich fachlich weiterzubilden und spätestens innerhalb von zwei Jahren den Nachweis der Fachkenntnisse zu erbringen, andernfalls erlischt die vorläufige Mitgliedschaft. Wird der Fachkundenachweis erbracht, wird die vorläufige in eine ordentliche Mitgliedschaft umgewandelt.
- (4) Mitglieder - mit Ausnahme der berufsfremden außerordentlichen Mitglieder - sind, soweit es sich um natürliche Personen handelt, gehalten, an den Berufsbildungsmaßnahmen des IVD West teilzunehmen. Sie sind berechtigt, an den Veranstaltungen des IVD Bundesverbands teilzunehmen.
- (5) Der Bewerber ist mit der Aufnahme in den IVD West und in den IVD Bundesverband verpflichtet:
  - a) Satzung und die Ordnungen des IVD Bundesverband und des IVD West
  - b) die Beitragsordnung des IVD Bundesverband und des IVD West
  - c) IVD - Standesregeln für Makler und Hausverwalter
  - d) IVD - Wettbewerbsregeln
  - e) Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern
  - f) Prüfungsordnung für die IVD-Fachkundeprüfunganzuerkennen und zu beachten.

Soweit es sich um ein Großunternehmen handelt, ist dieses gehalten, eine Zertifizierung nach DIN 15733 aufrechtzuhalten.

- (6) Das Aufnahmegesuch ist schriftlich an den IVD West zu richten. Der Verband entscheidet über das Aufnahmegesuch im eigenen

Namen und zugleich vorläufig im Namen des IVD Bundesverbands.

Widerspricht der IVD Bundesverband der Aufnahmeerklärung nicht innerhalb von zwei Wochen durch Bekanntgabe an den IVD West, gilt die Aufnahme in den IVD Bundesverband als endgültig erfolgt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

- (1) Diese Aufnahmeordnung tritt mit Wirkung vom 08. Dezember 2020 in Kraft.
- (2) Die Aufnahmeordnung ist solange rechtswirksam, bis sie durch Beschluss der Mitgliederversammlung abgeändert wird.

# Beitragsordnung - IVD West e.V.

In der Fassung des Beschlusses der IVD West Online-Mitgliederversammlung am 08.12.2020  
In Ergänzung der Beschlussfassung der Mitgliederversammlung des IVD Bundesverbands am 02.06.2022

## § 1 Aufnahmegebühr

- (1) Jedes ordentliche Mitglied zahlt an den Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V. (nachfolgend IVD West genannt) eine Aufnahmegebühr in Höhe von € 850,00. Existenzgründer und vorläufige Mitglieder zahlen € 425,00. Für alle anderen Arten der Mitgliedschaft entfällt die Zahlung einer Aufnahmegebühr.
- (2) Die Aufnahmegebühr wird zusammen mit der ersten Beitragsrechnung erhoben. Sie ist zur sofortigen Zahlung fällig.

## § 2 Mitgliedsbeitrag

- (1) Der an den IVD West zu zahlende Mitgliedsbeitrag beträgt für das ordentliche Mitglied **490,00 €** jährlich. Hinzu kommt der vom IVD West für den Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. (nachfolgend IVD Bundesverband genannt) erhobene Jahresbeitrag in seiner jeweils geltenden Höhe

Soweit das Mitglied ein Großunternehmen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Aufnahmeordnung ist, für das mehr als 25 Mitarbeiter tätig sind, wird zu dem Grundbeitrag für eine Einzelmitgliedschaft ab dem 01.01.2021 ein zusätzlicher Jahresbeitrag für jede Region erhoben werden, in der das Großunternehmen repräsentiert wird. Die Höhe des Beitrags orientiert sich an dem jeweiligen Grundbeitrag des Regionalverbandes, in dem das Großunternehmen repräsentiert wird (Expansionsbeitrag). In 25er-Schritten können sich weitere Beiträge in Höhe von jährlich 300 € addieren (Personalbeitrag). Die Zusatzbeiträge werden, soweit sie nicht den IVD West betreffen, an den jeweiligen Regionalverband ausgekehrt. Mitarbeiter ist jeder, der abhängig beschäftigt ist oder als Selbständiger (Handelsvertreter, Kooperationspartner etc.) unter der Firma des Großunternehmens han-

delt. Abhängig Beschäftigte der Repräsentanten zählen nicht dazu. Maßgeblich für die Bestimmung der Anzahl der Mitarbeiter (Kopfprinzip) ist der Zeitpunkt, in dem der IVD West diese Anzahl zum Zwecke der Rechnungsstellung für den Bundesverband anfragt.

Hinzu kommen die vom IVD West für den IVD Bundesverband erhobenen Beiträge von jährlich 360,- € für jede Region, in der das Großunternehmen repräsentiert wird. Gemessen an der Anzahl der Mitarbeiter kommen weitere 180 € je 25 Mitarbeiter hinzu.

Soweit das Großunternehmen oder seine Repräsentanten in anderen als der Region, in welcher der Hauptsitz ist, eine oder mehrere Mitgliedschaften unterhalten, werden diese beitragsfrei gestellt.

Der an den IVD West zu zahlende Mitgliedsbeitrag beträgt für Zweitmitglieder pp., Filialunternehmen, Mitglieder von Organen oder Mitarbeiter eines Unternehmens, welches bereits Mitglied im Verband ist, sowie für modifiziert ordentliche Mitglieder 50 % des jährlichen Beitrages für ordentliche Mitglieder. Hinzu kommt der vom IVD West für den IVD Bundesverband erhobene Beitrag.

Der an den IVD West zu zahlende Mitgliedsbeitrag beträgt für Seniorenmitglieder jährlich € 160,00. Hinzu kommt der vom IVD West für den IVD Bundesverband erhobene Beitrag.

Der an den IVD West zu zahlende Mitgliedsbeitrag beträgt für Existenzgründer im 1. Jahr 50 %, im 2. Jahr 75 % des jährlichen Beitrages für ordentliche Mitglieder. Hinzu kommt der vom IVD West für den IVD Bundesverband erhobene Beitrag.

Der an den IVD West zu zahlende Mitgliedsbeitrag beträgt für vorläufige und außerordentliche Mitglieder 75 % des jährlichen Beitrages für ordentliche Mitglieder. Hinzu kommt der vom IVD West für den IVD Bundesverband erhobene Beitrag.

Der an den IVD West zu zahlende Mitgliedsbeitrag beträgt für Juniorenmitglieder € 60,00 jährlich einschließlich des vom IVD West für den IVD Bundesverband erhobenen Beitrags in seiner jeweils geltenden Höhe.

Der an den IVD West zu zahlende Mitgliedsbeitrag beträgt für Juniorenmitglieder und Studenten, die ihre Ausbildung beendet haben und keine Existenzgründer sind, in den ersten drei Jahren ihrer Berufstätigkeit € 80,00 jährlich. Hinzu kommt der vom IVD West für den IVD Bundesverband erhobene Beitrag in seiner jeweils geltenden Höhe.

Der an den IVD West jährlich zu zahlende Mitgliedsbeitrag wird für fördernde Mitglieder in jedem Einzelfall gesondert festgesetzt. Hinzu kommt der vom IVD West für den IVD Bundesverband erhobene Jahresbeitrag in seiner jeweils geltenden Höhe.

Ehrenmitglieder sind von der Zahlung von Mitgliedsbeiträgen befreit.

Die jeweilige Höhe des an den IVD Bundesverband zu zahlenden Jahresbeitrages wird von der Mitgliederversammlung des IVD Bundesverbands beschlossen.

- (2) Für neu aufgenommene Mitglieder beginnt die Pflicht zur Zahlung des Mitgliedsbeitrages an den IVD West und IVD Bundesverband mit dem Beginn des Quartals, in dem sie aufgenommen werden.

### § 3

#### Umsatzsteuerpflichtige Anteile des Mitgliedsbeitrags

Die Mitgliedsbeiträge der Beitragsordnung teilen sich in einen Beitragsanteil für die allgemeine Verbandsarbeit und einen Beitragsanteil für Leistungen (z.B. Rechtsberatung) auf, die umsatzsteuerpflichtig sind.

In allen in dieser Beitragsordnung genannten Beiträgen können umsatzsteuerpflichtige Anteile enthalten sein, auf die Umsatzsteuer erhoben wird. Die Umsatzsteuer wird in der Rechnung gesondert ausgewiesen.

Das Verhältnis zwischen echten und unechten Mitgliedsbeiträgen (umsatzsteuerpflichtig) kann je nach Mitgliedsart unterschiedlich sein.

### § 4

#### Fälligkeit

- (1) Die an den IVD West abzuführenden Mitgliedsbeiträge (Regional- und Bundesverbandsbeitrag) sind für ein Kalenderjahr im Voraus fällig und sofort zahlbar.
- (2) Mitglieder, die dem IVD West Vollmacht zum Bankeinzug erteilt haben, sind berechtigt, Beiträge wie folgt zu zahlen:

- a) in zwei Raten, fällig jeweils zum 01.02. und zum 01.07. des Geschäftsjahres
- b) in vier Raten, fällig jeweils zum 01.02., 01.05., 01.08. und zum 01.11. des Geschäftsjahres

Umlagen sind innerhalb von vier Wochen nach Rechnungsstellung fällig und zahlbar.

- (3) Auf schriftlichen Antrag kann der Geschäftsführende Vorstand des IVD West in begründeten Ausnahmefällen die Stundung des an ihn zu zahlenden Mitgliedsbeitrages gewähren. Über die Stundung des Beitrages für den IVD Bundesverband entscheidet das Präsidium

### § 5

#### Beitragsrückzahlung im Falle der Beendigung der Mitgliedschaft

- (1) Bei Beendigung der Mitgliedschaft findet eine anteilige Rückzahlung von gezahlten Beiträgen nicht statt.
- (2) Eine Aufrechnung von Beiträgen und/oder Umlagen sowie die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts – aus welchen Gründen auch immer – sind ausgeschlossen.
- (3) Der IVD West kann seine Beitragsforderungen für den IVD Bundesverband an diesen abtreten.

### § 6

#### Inkrafttreten

- (1) Diese Beitragsordnung tritt mit Wirkung vom 01. Januar 2025 in Kraft.
- (2) Die Beitragsordnung ist solange rechtswirksam, bis sie durch Beschluss der Mitgliederversammlung abgeändert wird.

Beitragsübersicht IVD West e.V. ab 01.01.2025 – Jahresbeitrag in Euro

Mitgliedsart	Anteil IVD West	Anteil IVD Bund	Gesamtbeitrag
Vollmitglieder	490,00	360,00	<b>850,00</b>
<b>inkl. anteiliger Mehrwertsteuer</b>	<b>494,66</b>	<b>369,13</b>	<b>863,79</b>
Zweitmitglieder, Angestelltenmitglieder und Existenzgründer 1. Jahr	245,00	180,00	<b>425,00</b>
<b>inkl. anteiliger Mehrwertsteuer</b>	<b>247,33</b>	<b>184,56</b>	<b>431,89</b>
Existenzgründer 2. Jahr	367,50	260,00	<b>627,50</b>
<b>inkl. anteiliger Mehrwertsteuer</b>	<b>370,99</b>	<b>266,59</b>	<b>637,58</b>
Seniorenmitglieder	160,00	40,00	<b>200,00</b>
<b>inkl. anteiliger Mehrwertsteuer</b>	<b>161,52</b>	<b>41,02</b>	<b>202,54</b>
Junioren in Ausbildung / Studium	34,00	26,00	<b>60,00</b>
<b>inkl. anteiliger Mehrwertsteuer</b>	<b>34,32</b>	<b>26,66</b>	<b>60,98</b>
Junioren 1. - 3. Jahr nach der Ausbildung	80,00	40,00	<b>120,00</b>
<b>inkl. anteiliger Mehrwertsteuer</b>	<b>80,76</b>	<b>41,02</b>	<b>121,78</b>

Die einmalige Aufnahmegebühr beträgt für Vollmitglieder 850,00 Euro, für Existenzgründer 425,00 Euro.

In den Mitgliedsbeiträgen enthalten sind pauschalierte Beratungsleistungen wie Rechtsberatung und Hotlines sowie der Bezug der Mitgliederzeitschrift. Hierauf wird eine anteilige Mehrwertsteuer erhoben.

# Regelungen für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern

Regelungen für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern. In der Fassung des Beschlusses der IVD-Mitgliederversammlung am 06. Juni 2024 in München.

## Präambel

Vereinbaren Immobilienmakler, die auf entgegengesetzter Auftraggeberseite stehen, ausdrücklich ein Gemeinschaftsgeschäft, so können sie auf die nachfolgenden Regelungen für Gemeinschaftsgeschäfte als Vertragsordnung zurückgreifen und diese durch Vereinbarung zum Inhalt eines Gemeinschaftsgeschäftes machen. Abzugrenzen ist das Gemeinschaftsgeschäft von dem Tippgebergeschäft, bei dem ein Immobilienmakler einem anderen Immobilienmakler lediglich einen abschlussbereiten Verkäufer oder Käufer benennt.

## § 1 Gemeinschaftsgeschäft

- I. Ein Gemeinschaftsgeschäft kommt zustande, wenn ein Makler - im folgenden „erster Makler“ genannt - einem oder mehreren Maklern - im folgenden "zweiter Makler" genannt - ein Angebot über eine konkrete Geschäftsmöglichkeit auf der Grundlage dieser Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern (GfG) zur gemeinsamen Bearbeitung macht und der zweite Makler dieses Angebot annimmt oder verwertet. Rechtserhebliche Erklärungen sind von den Parteien in Textform (z. B. Brief, E-Mail) abzugeben.
- II. Auch wenn und solange das Angebot eines Gemeinschaftsgeschäftes nicht angenommen wird und der zweite Makler die genannte Geschäftsgelegenheit nachweisbar nicht bereits kannte, darf dieser innerhalb der Schutzfrist des § 11 II. nicht von sich aus an den Auftraggeber des ersten Maklers zum Zwecke der Erlangung eines eigenen Maklerauftrages herantreten.
- III. Ein Gemeinschaftsgeschäft endet mit dem angestrebten Vertragsabschluss oder, wenn kein solcher zustande kommt, mit der Beendigung des Auftrages des ersten Maklers. Der Kundenschutz bleibt gemäß § 11 II gegebenenfalls über das Vertragsende hinaus bestehen.
- IV. Sind mehrere Makler gemeinsam oder unabhängig voneinander von einem Auftraggeber beauftragt, handelt es sich nicht um ein Gemeinschaftsgeschäft im Sinne von Abs. I., es sei denn, dass die beteiligten Makler dies vereinbaren.

## § 2 Zustandekommen eines Gemeinschaftsgeschäfts

- I. Voraussetzung für ein Gemeinschaftsgeschäft ist ein rechtswirksamer Auftrag mit dem Eigentümer/Verfügungsberechtigten.
- II. Die Offenlegung des Maklervertrages und des Hauptvertrages im Zusammenhang mit der Abrechnung des Gemeinschaftsgeschäfts, sofern diese Verträge dem Makler vom Kunden übergeben worden sind.

- III. Ein Gemeinschaftsgeschäft kommt nicht zustande, wenn der zweite Makler die ihm angebotene Geschäftsmöglichkeit bereits kannte und das Angebot deshalb unverzüglich zurückweist.

## § 3 Inhalt des Angebots

Als Angebot im Sinne von § 1 ist nur die unmittelbare und erbetene Mitteilung des ersten Maklers über den Inhalt einer konkreten Geschäftsmöglichkeit mit den wesentlichen objektbezogenen Einzelheiten anzusehen, die Gegenstand des erteilten Auftrages ist.

## § 4 Abschluss mit eigenem Kunden

Auch nach Abschluss eines Gemeinschaftsgeschäftes ist der erste Makler nicht gehindert, das Geschäft mit einem selbst gefundenen Interessenten zu tätigen, ohne dass der zweite Makler hieraus Ansprüche herleiten kann.

## § 5 Bearbeitung eines Gemeinschaftsgeschäfts

- I. Der zweite Makler darf die Angebotsbedingungen nicht eigenmächtig ändern oder ergänzen. Er darf die angebotene Geschäftsmöglichkeit nur mit ausdrücklicher Zustimmung des ersten Maklers über den eigenen Kundenkreis hinaus bewerben.
- II. Verhandlungen jeder Art mit dem Auftraggeber des jeweils anderen Maklers sind nur mit Zustimmung des Maklers dieses Auftraggebers gestattet. Objektbesichtigungen dürfen nur mit Zustimmung desjenigen Maklers durchgeführt werden, dessen Auftraggeber das Objekt anbietet.

## § 6 Unterrichtungspflicht

Die an einem Gemeinschaftsgeschäft beteiligten Makler haben sich gegenseitig die für die Bearbeitung erforderlichen Auskünfte vollständig und richtig zu erteilen und die notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören insbesondere:

- vom Auftraggeber auferlegte oder von einem der beteiligten Makler gewünschte Auftragsbeschränkungen,
- die Höhe der mit dem Auftraggeber vereinbarten Provision,
- Verhandlungs- und Besichtigungsergebnisse,
- Hinweis bei Handeln des Auftraggebers im fremden Namen,
- Veränderungen der Angebotsbedingungen,
- die Erledigung des zu bearbeitenden Geschäftes,
- die Beendigung des Maklerauftrages.

## § 7 Priorität des Angebotes

- I. Wird ein Geschäft von mehreren Maklern angeboten, so ist das Geschäft grundsätzlich mit dem Makler zu bearbeiten, der als erster ein ordnungsgemäßes Angebot unterbreitet hat.



- II. Geht das gleiche Angebot von verschiedenen Maklern zeitgleich ein, so kann der Empfänger sich frei entscheiden, welches er annehmen will. Die anderen Makler sind hiervon unverzüglich zu unterrichten.

## § 8

### Günstigere Objektbedingungen

- I. Bietet ein anderer Makler dieses Geschäft rechtmäßig mit Auftrag des Berechtigten zu günstigeren Objektbedingungen an, so hat der zweite Makler dieses dem ersten Makler mitzuteilen mit der Aufforderung, ihm ein gleich günstiges Angebot zu unterbreiten. Dem ersten Makler ist hierzu eine angemessene Frist zu setzen.
- II. Kommt der erste Makler dieser Aufforderung nicht fristgemäß nach, so ist der zweite Makler berechtigt, das Gemeinschaftsgeschäft mit dem ersten Makler fristlos zu kündigen und das Geschäft mit dem anderen Makler zu tätigen, ohne dass der erste Makler eine Beteiligung an der Provision beanspruchen kann. Dies gilt nicht, wenn der erste Makler einen Alleinauftrag mit dem Berechtigten abgeschlossen hat, gegen den durch Beauftragung des anderen Maklers verstoßen wurde.

## § 9

### Provisionsaufteilung

- I. Jedem Makler steht die Provision seines Auftraggebers zu, es sei denn, dass etwas anderes vereinbart ist.
- II. Fällt vereinbarungsgemäß oder ortsüblich eine Maklerprovision nur von einer Seite oder von beiden Seiten in unterschiedlicher Höhe an, so ist die Gesamtprovision interessengerecht zu teilen. Mit dem anderen Makler nicht vereinbarte Unterschreitungen der Provision hat der abweichende Makler sich allein anrechnen zu lassen. Für die Feststellung der ortsüblichen Provision ist die Belegenheit des Objektes maßgebend. Die Provisionsaufteilung setzt den Nachweis und/oder das Vermitteln des anderen Maklers gegenüber dem Provisionsempfänger voraus.
- III. Erfolgt keine Vereinbarung über die Verteilung der Gesamtprovision, so wird diese hälftig geteilt. Dasselbe gilt auch für den Fall, in dem sich aus der Gesamtschau der in Textform vorliegenden Kommunikation keine eindeutige Vereinbarung über die Verteilung ergibt. Es ist nicht zulässig, eine nachträgliche einseitige Reduzierung der Provisionsteilung oder einen nachträglichen Einbehalt von Provisionsteilen vorzunehmen.
- IV. Jeder Makler haftet dem anderen Makler für das Bestehen des behaupteten Provisionsanspruches gegenüber seinem Auftraggeber.
- V. Die bei jedem Beteiligten anfallenden Kosten, Aufwendungen, Unterprovisionen sowie sonstige von ihm zu vertretende Provisionsschmälerungen gehen zu seinen Lasten.
- VI. Ein Gemeinschaftsgeschäft ist zwischen den Parteien abzurechnen.

## § 10

### Geltendmachung der Provision

- I. Ist die Einziehung der Maklerprovision nur mit anwaltlicher Hilfe oder nur auf dem Rechtswege möglich, so haben sich die beteiligten Makler gegenseitig zu unterstützen, insbesondere die er-

forderlichen Unterlagen und sonstigen Beweismittel zur Verfügung zu stellen.

- II. Ist ein Makler an der Provision des anderen Maklers mitbeteiligt, so sind die Kosten der Einziehung nach Abs. I. im Verhältnis der Beteiligung vorzuschießen und gegebenenfalls zu teilen.
- III. Lehnt der forderungsberechtigte Makler die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe oder die Beschreitung des Rechtsweges ab, ist er verpflichtet, die gesamte Provisionsforderung unter gleichzeitigem Verzicht auf seine Beteiligung an den anderen Makler auf dessen Verlangen hin abzutreten sowie die Unterlagen und das Beweismaterial zu übergeben.
- IV. Beteiligt sich der nicht forderungsberechtigte Makler nicht an einem Rechtsstreit über die Provision oder den Kosten dieses Rechtsstreits, gilt III Satz 1 entsprechend.
- V. Mit der Abtretung wird der abtretende Makler von allen Verpflichtungen aus der Provisionsbeteiligung gegenüber dem anderen Makler frei.

## § 11

### Kundenschutz und Objektschutz

- I. Beim Zustandekommen eines Gemeinschaftsgeschäftes ist eine interessengerechte Provisionsaufteilung auch dann vorzunehmen, wenn
  - a) das angestrebte oder ein anderes, sich auf das gleiche Objekt beziehendes berufseinschlägiges Geschäft abgeschlossen wird: Objektschutz für alle Sparten;
  - b) ein berufseinschlägiges Geschäft mit einem benannten Interessenten zustande kommt: Kundenschutz in der gleichen Sparte, es sei denn, dass der von dem einen Makler benannte Interessent bereits Kunde des anderen Maklers ist. Dies ist auf Verlangen nachzuweisen. Unter Sparten sind beispielsweise An- und Verkaufvermittlung, Mietvertragsvermittlung und Finanzierungsvermittlung zu verstehen. Die Vereinbarung über die Provisionsaufteilung ist unverzüglich nach Bekanntwerden des Sachverhalts vorzunehmen.
- II. Die Schutzfrist beträgt jeweils ein Jahr, gerechnet von der Abgabe des ordnungsgemäßen Angebotes (Objektschutz) bzw. der namentlichen Benennung des Interessenten (Kundenschutz). Ist dem ersten Makler ein Alleinauftrag erteilt, der über diese Schutzfrist hinausläuft, so gilt der Schutz bis zur Beendigung des Alleinauftrages, sofern der erste Makler dem zweiten Makler die längere Dauer seines Auftrages mitgeteilt und auf Verlangen nachgewiesen hat. Die Schutzfrist verkürzt sich in den Fällen auf sechs Monate, in denen der Auftraggeber des geschützten Maklers von sich aus und ohne Zutun des anderen Maklers an diesen zwecks Erteilung eines eigenen Maklerauftrages herantritt. Davon hat der zweite Makler den ersten Makler unverzüglich zu unterrichten und auf Verlangen die Erteilung eines eigenen Maklerauftrages nachzuweisen.
- III. Werden für das angebotene Geschäft mehrere Interessenten benannt, so erstreckt sich der Schutz nur auf diejenigen, die mit dem ersten Makler oder dessen Auftraggeber verhandelt haben.

## § 12

## Auslegung

Die Auslegung der Geschäftsgebräuche erfolgt nach den Grundsätzen der Kollegialität und unter Berücksichtigung des Geschäftsgebarens eines ordentlichen Kaufmannes sowie der berufseinschlägigen Gepflogenheiten.

### § 13

#### Abweichende Vereinbarung

Von diesen Geschäftsgebräuchen abweichende Vereinbarungen können getroffen werden.

### § 14

#### Verstöße gegen die Geschäftsgebräuche

- I. Wesentliche, den Geschäftszweck gefährdende Verstöße gegen die Geschäftsgebräuche berechtigen zur fristlosen Kündigung des Gemeinschaftsgeschäftes. Der Objekt- und Kundenschutz bleibt hiervon unberührt.
- II. Verletzt einer der beteiligten Makler eine der sich aus dem Gemeinschaftsgeschäft ergebenden Verpflichtungen, so ist er dem anderen für den hieraus entstandenen Schaden ersatzpflichtig.

### § 15

#### Verpflichtung bei Meinungsverschiedenheiten

- I. Gehört der erste Makler und/oder gehört der zweite Makler einem Berufsverband an, so sind die Makler verpflichtet, eine gütliche Einigung anzustreben. Das Nähere regeln die Berufsverbände.
- II. Bei Meinungsverschiedenheiten sind die Makler, soweit sie denselben Regionalverbänden des IVD angehören, verpflichtet, eine gütliche Einigung unter Anrufung ihres Regionalverbandes anzu-

streben. Soweit die Makler verschiedenen Regionalverbänden des IVD angehören, sind sie verpflichtet, eine gütliche Einigung durch Anrufung des IVD Bundesverbandes anzustreben.

Gehören die an einem Gemeinschaftsgeschäft beteiligten Makler verschiedenen Berufsverbänden an, so sind beide Verbände gemeinsam aufgerufen, eine gütliche Einigung insbesondere im Sinne des Verbraucherschutzes anzustreben. In diesem Fall ist der zuständige Verband des ersten Maklers anzurufen. Für Mitglieder des IVD ist dies der Regionalverband.

Wenn einer der am Gemeinschaftsgeschäft beteiligten Makler keinem Verband angehört, so ist der Berufsverband des anderen Maklers anzurufen.

- III. Eine Klage darf erst erhoben werden, wenn feststeht, dass der Versuch einer gütlichen Einigung gescheitert ist. Er gilt als gescheitert, wenn
  - a) er nicht binnen sechs Monaten nach Anrufung zu einer Einigung geführt hat.
  - b) eine Partei zu einem anberaumten Einigungstermin unentschuldig nicht erschienen ist. In diesem Fall hat sie die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- IV. Die Bestimmungen der vorstehenden Absätze I, II und III gelten nicht, wenn keiner der am Gemeinschaftsgeschäft beteiligten Makler Mitglied eines Berufsverbandes ist.

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

# IVD - Wettbewerbsregeln

Wettbewerbsregeln des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. gemäß Beschluss der IVD Mitgliederversammlung am 20.05.2006 in Anerkennung des Bundeskartellamts am 18. September 2006 auf der Grundlage des Ursprungsbeschlusses des Bundeskartellamts vom 19.08.1963 veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 192 vom 12. Oktober 2006,

In der Fassung des Beschlusses der IVD - Mitgliederversammlung am 20. Mai 2006 in Düsseldorf.

## Präambel

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. hat die folgenden Wettbewerbsregeln zu dem Zweck aufgestellt, einen gesunden Leistungswettbewerb sicherzustellen und das Verhalten aller Immobiliendienstleister im Wettbewerb zu regeln, um einem den Grundsätzen des lautereren Wettbewerbs zuwiderlaufenden Verhalten im Wettbewerb entgegenzuwirken.

## § 1 Lauterer Wettbewerb und gute kaufmännische Sitten

Immobiliendienstleister haben im Geschäftsverkehr die Grundsätze des lautereren Wettbewerbs einzuhalten und Handlungen, die guten kaufmännischen Sitten widersprechen, zu unterlassen. Den Maßstab für den Begriff der guten kaufmännischen Sitten bilden die Verkehrsanschauung im Markt und die Berufsauffassung eines ehrbaren Immobiliendienstleisters und dienen dem Zweck, einen leistungsgerechten Wettbewerb sicherzustellen.

Immobiliendienstleister haben in ihrem Verhalten untereinander und gegenüber Dritten stets darauf zu achten, dass das Ansehen der einzelnen Berufstätigen und des gesamten Berufsstandes gewahrt bleibt. Der Wettbewerb muss sachlich sein und dient der besseren beruflichen Leistung und nicht einem Anlocken oder Abwerben von Kunden durch unerlaubte Hilfsmittel.

## § 2 Verbot unlauteren Verhaltens

Die Werbung mit unrichtigen, unvollständigen oder sonstigen irreführenden Angaben über eigene, geschäftliche und persönliche Verhältnisse, insbesondere über die eigene Leistungsfähigkeit, ist zu unterlassen. Hinweise auf geschäftliche oder persönliche Verhältnisse von Mitbewerbern zu dem Zweck, dass diesem ein Auftrag dadurch nicht erteilt oder wieder entzogen wird, sind unzulässig.

Es widerspricht insbesondere guten kaufmännischen Sitten, zu diesem Zweck auf einen Interessenten durch unzutreffende, herabsetzende oder kreditschädigende Äußerungen über Mitbewerber oder durch Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Tätigkeit als Immobiliendienstleister einzuwirken.

Ist einem Immobiliendienstleister ein Alleinauftrag erteilt, so ist jede Einwirkung auf den Auftraggeber durch einen anderen Immobiliendienstleister zum Zweck der Auftragsentziehung wettbewerbswidrig.

## § 3 Gebot klarer Werbung

Die im Wettbewerb über die eigene Leistungskraft und die jeweilige Dienstleistung gemachten Angaben müssen wahr, klar und beweisbar sein. In jeder Werbung muss mindestens der Name des Dienstleisters angegeben sein sowie die gewerbliche Tätigkeit eindeutig gekennzeichnet werden. Bezeichnungen und deren Abkürzungen wie gewerblich - durch - beauftragt - Beauftragter - Alleinauftrag - Grundstücksabteilung - Regelung von - Vertretung von und dergleichen, ohne zusätzliche Berufskennzeichnung, sind nicht ausreichend. Das Gebot klarer Werbung gilt auch für die Eigendarstellung im Internet.

Jeder Immobiliendienstleister ist befugt, in einer die Mitbewerber nicht herabsetzenden Form auf die zutreffenden Vorzüge seiner Geschäftsmethoden hinzuweisen.

## § 4 Kennziffer-Anzeigen

Kennziffer-Anzeigen jeglicher Art sind unzulässig. Es ist gleichfalls mit guten kaufmännischen Sitten nicht vereinbar, derartige Anzeigen für Rechnung oder im Auftrage eines Dritten aufzugeben oder sich eines Dritten bei der Aufgabe zu bedienen. Auch dürfen Immobiliendienstleister ihre Kunden nicht veranlassen, derartige Anzeigen aufzugeben mit der Aufforderung, ihnen die eingehenden Angebote zur Bearbeitung zu übermitteln.

Es ist unzulässig, den Antworten auf Inserate, Anfragen und Angebote persönlich oder durch Dritte den Anschein privaten Charakters zu geben und die gewerbliche Tätigkeit zu verschweigen.

## § 5 Führung von Titeln und früheren Berufsbezeichnungen

Titel oder frühere Amts- oder Berufsbezeichnungen sowie Hinweise auf Ehrenämter sind im geschäftlichen Verkehr nicht zu führen, wenn hierdurch der Eindruck einer nicht sachlich begründeten besonderen Leistungsfähigkeit erweckt wird. Akademische Grade sind hiervon nicht betroffen. Bei Firmenfortführung mit akademischem Grad ist ein Nachfolgezusatz hinzuzufügen, wenn Inhaber oder Geschäftsführer keinen entsprechenden akademischen Grad führen.

## § 6 Unwahre, missverständliche und unvollständige Angaben in der Werbung

Es ist wettbewerbswidrig, unwahre oder missverständliche Angaben in der Werbung zu machen. Dies gilt insbesondere für Preisangaben, für Angaben über die Rendite eines Objektes sowie hinsichtlich Darlehens-Konditionen, Miet- und Pachtbedingungen usw.

**§ 7**  
**Übertreibung in der Werbung**

Es widerspricht guten kaufmännischen Sitten, in der Werbung sachlich nicht begründete und nicht objektiv beweisbare Superlative zu verwenden.

**§ 8**  
**Versprechen von Sondervorteilen**

Einem Immobiliendienstleister ist untersagt, die kostenlose Beratung besonders hervorzuheben, wenn die Tätigkeit im Rahmen der üblicherweise von ihm erwarteten Dienstleistung erfolgt. Wettbewerbswidrig ist auch jede Werbung, die kostenlose Tätigkeit anpreist, wenn der Immobiliendienstleister tatsächlich von irgendeiner Seite eine Vergütung – gleichgültig in welcher Form – erhält.

Es ist ferner wettbewerbswidrig, Vorteile anzubieten oder zu versprechen, damit ein Auftrag erteilt wird.

**§ 9**  
**Kopplungsgeschäfte**

Es ist unzulässig, den Abschluss oder die Durchführung eines Auftrages von Leistungen abhängig zu machen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Immobiliendienstleistung stehen.

**§ 10**  
**Einschreib- und Bearbeitungsgebühren**

Es widerspricht guter kaufmännischer Sitte, die Zahlung von Einschreib- oder Bearbeitungsgebühren ohne Anrechnung zu fordern oder entgegenzunehmen, soweit dies nicht gesetzlich zulässig ist.

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

# IVD - Standesregeln

In der Fassung des Beschlusses der IVD-Mitgliederversammlung am 2. Juni 2022 in Bochum

## Präambel

Jedes Mitglied des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. hat sich innerhalb und außerhalb seines Berufes seiner besonderen Vertrauensstellung und volkswirtschaftlichen Verantwortung würdig zu erweisen und darauf zu achten, dass durch sein Verhalten und das seiner Mitarbeiter das Ansehen des gesamten Berufsstandes gefördert wird.

Die IVD-Standesregeln stellen übergreifende Leitlinien dar, die von den Gedanken der Fairness, Transparenz, Professionalität, Anständigkeit, Aufrichtigkeit und Nachhaltigkeit für ein erfolgreiches wirtschaftliches Handeln geprägt sind.

Diese auch berufsethischen Leitlinien beinhalten Rücksicht und Fairness trotz Konkurrenz, Diskursbereitschaft statt Positionalität, Begrenzung partieller Interessen durch Respekt vor dem Gemeinwohl, Kreativität mit Verantwortung, Verzicht auf das Recht des Stärkeren, einen verantwortungsvollen Umgang mit endlichen Ressourcen (Energieeinsparung) sowie Vermeidung von Diskriminierung.

Die Standesregeln leiten sich auch aus dem European Code of Ethics for Real Estate Professionals der CEPI-European Council of Real Estate Professions vom 30. März 2006 ab.

## I. Allgemeine Standespflichten

- a) Geschäfte sind auf redliche, faire, transparente und professionelle Art und Weise vorzunehmen. Interessenkollisionen sind zu vermeiden. Die Einhaltung des geltenden Rechts ist selbstverständlich.
- b) Es gehört zu den Pflichten des IVD-Mitglieds, sich ständig fachlich fort- und weiterzubilden und stets aktuelles Fachwissen seinen Kunden gegenüber bereit zu halten und sich permanent und umfassend über alle Gegebenheiten wirtschaftlicher und rechtlicher Natur für die Ausübung seines Berufes zu informieren und mit den daraus gewonnenen Kenntnissen seine Kunden fachgerecht zu beraten.
- c) Bei der Werbung um Aufträge sind wahrheitsgemäße Angaben über die eigene Leistungsfähigkeit und die Ausstattung des eigenen Unternehmens zu machen. Das Erscheinungsbild und damit die Werbung sowie das Auftreten der Firma müssen seiner besonderen Verantwortung und den Anforderungen an die persönliche Integrität und berufliche Unabhängigkeit genügen.
- d) Das ordentliche IVD-Mitglied hat für sich und seine Mitarbeiter eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung und eine Betriebshaftpflicht mit einer angemessenen Deckungssumme entsprechend der Geschäftstätigkeit abzuschließen und zu unterhalten. Der Schutz ist regelmäßig nachzuweisen. Zudem nehmen ordentliche Mitglieder an der vom IVD Bundesverband abgeschlossenen Vertrauensschadenversicherung teil.
- e) Das IVD-Mitglied ist zur Verschwiegenheit verpflichtet und hat Geschäftsvorgänge vertraulich zu behandeln, soweit dies in Erfüllung des Auftrages möglich ist. Es ist untersagt, die aufgrund seiner Tätigkeit erlangten Erkenntnisse unbefugt zu offenbaren oder zu verwerfen. Das Mitglied hat seine Mitarbeiter zur Beachtung der Schweigepflicht zu verpflichten. Angaben von Leerstandzeiten oder sonstige Umstände, die aus Sicht des Immobilieneigentümers vertraulich sind, sind ebenso zu behandeln.
- f) Unter Beachtung des Datenschutzes soll das IVD-Mitglied Marktdaten sammeln und dem IVD etwa zur Erstellung von Preisspiegeln zur Verfügung stellen.
- g) Das IVD-Mitglied unterliegt der Verpflichtung, sich stets kollegial zu verhalten und sich bei Meinungsverschiedenheiten mit Kollegen zunächst an den Berufsverband zwecks gütlicher Einigung zu wenden. Bei Meinungsverschiedenheiten mit ausländischen Kollegen ist eine gütliche Einigung über die CEPI zu suchen. Bei Meinungsverschiedenheiten mit Kunden soll auf eine Schlichtung

durch den Ombudsmann Immobilien im IVD hingewirkt werden. Im Übrigen gilt es, Interessenskonflikte offen, fair und unverzüglich aufzuklären, bestenfalls aber ganz zu vermeiden.

- h) Das Mitglied verpflichtet sich, seine Vermögensverhältnisse geordnet zu halten.
- i) Das Mitglied soll seine Mitarbeiter aktiv im rechtlichen und kaufmännischen Bereich fort- und weiterbilden oder hieran mitwirken, indem es ihnen beispielsweise die Teilnahme an Fach-Schulungen ermöglicht. Zur Sicherung des Nachwuchses sollte das Mitglied sich als Ausbilder beteiligen. Zudem sind Regelungen zum Gesundheitsschutz und der Sicherheit am Arbeitsplatz einzuhalten.
- j) Das Mitglied verpflichtet sich, die Grundsätze nachhaltiger Unternehmensführung zu beachten. Hierzu zählt auch die Verpflichtung, sich stets für die Verbesserung des Rufes und der Qualität des Berufsstandes sowohl gegenüber der Öffentlichkeit als auch im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit einzusetzen.
- k) Es müssen interne Systeme und Verfahrensweisen bei den Mitgliedern im Unternehmen vorhanden sein, welche die Einhaltung der IVD-Standesregeln gewährleisten.

## II. Standeswidriges Verhalten im Besonderen

### 1. Standesgemäßes Verhalten von Maklern

IVD-Mitglieder, die als Makler tätig sind, verpflichten sich, neben den allgemeinen Standesregeln die besonderen Standesregeln des IVD für diese Kompetenzgruppe zu beachten, um standeswidriges Verhalten zu vermeiden. Es ist im Besonderen standeswidrig,

- a) gegen die vom Bundeskartellamt mit Beschluss vom 18. September 2006 genehmigten IVD-Wettbewerbsregeln zu verstoßen,
- b) ohne Maklerauftrag in Schrift- oder Textform tätig zu werden,
- c) Immobilienangebote und Immobiliendaten von Kollegen ohne Einwilligung des Eigentümers oder des anbietenden Immobilienmaklers zur eigenen Nutzung zu übernehmen und/oder Informationen über eine Immobilie für eigene Immobilienangebote zu verwenden, die ohne ausdrücklichen Auftrag des Eigentümers/Immobilienmaklers (z.B. als Ergebnis einer Kaltakquisition) erlangt worden sind,
- d) aktive Werbung für eine Immobilie nach Beendigung des Maklervertrages fortzusetzen, wenn ein Makleranschlussvertrag zwischen dem Eigentümer / Verfügungsberechtigten mit einem anderen Maklerkollegen bereits rechtswirksam zustande gekommen ist; ausgenommen bleiben nachvertragliche Betreuung von nachgewiesenen Interessenten sowie ein fortbestehender allgemeiner Auftrag des Eigentümers/Verfügungsberechtigten zur Vermittlung der Immobilie,
- e) bei der Werbung um einen Auftrag bewusst einen außerhalb der Marktlage liegenden Preis zu nennen, um auf diese Weise den Auftrag zu erhalten,
- f) Vorschüsse auf die Provision zu fordern,
- g) sich als alleinbeauftragt darzustellen, ohne nachweisbar über einen Alleinauftrag zu verfügen, ein bestehendes Auftragsverhältnis zwischen einem Auftraggeber und einem Maklerkollegen aktiv zu stören oder einen Auftraggeber mit dem Ziel zu bedrängen, einen eigenen Auftrag zu erhalten,
- h) Objekte gegen den erklärten Willen des Auftraggebers anzubieten,
- i) verdeckt mit Maklerkollegen in Kontakt zu treten, um Angebotsinformationen zu erlangen und diese im Geschäftsbetrieb zu verwenden,
- j) Kunden-Tarnadressen zu verwenden, um Informationen über ein Objekt zu erhalten,
- k) angeblich vorhandene Interessenten für eine Immobilie vorzutauschen und sich Informationen über die Immobilie

zu verschaffen, um diese an einen breiten Interessentenkreis ohne Einwilligung des Eigentümers / Immobilienmaklers weiterzugeben,

- l) Eigeninteresse an einem Objekt nicht unverzüglich mitzuteilen.

#### **Bei Gemeinschaftsgeschäften ist im Besonderen standeswidrig,**

- a) keinen rechtswirksamen Auftrag möglichst in Schriftform mit dem Eigentümer/Verfügungsberechtigten zum Zeitpunkt der Vereinbarung des Gemeinschaftsgeschäftes zu haben,
- b) vor Abschluss eines Gemeinschaftsgeschäfts eine Abweichung von der hälftigen Provisionsteilung im Gemeinschaftsgeschäft nicht erklärt zu haben,
- c) eine nachträgliche einseitige Reduzierung der hälftigen Provisionsteilung oder einen nachträglichen Einbehalt von Provisionsteilen entgegen den Bestimmungen der GfG vorzunehmen,
- d) ein Gemeinschaftsgeschäft generell nicht ordentlich abzurechnen,
- e) im Zusammenhang mit der Abrechnung des Gemeinschaftsgeschäfts den Maklervertrag und den Hauptvertrag nicht offenzulegen, sofern diese Verträge dem Makler vom Kunden übergeben worden sind.

#### **Immobilienmakler halten sich an die Neuregelung der Maklerprovision nach §§ 656a ff BGB und sind damit verpflichtet,**

- a) eine Rückerstattung der Provision oder eines Provisionsanteils an eine Kaufvertragspartei nur zu gewähren, wenn auch die andere Partei eine Erstattung in derselben Höhe erhält. Es ist unzulässig, gegenüber der Verkäuferseite darauf zu verzichten, die Provision ganz oder teilweise geltend zu machen.
- b) als Tippgeber nur diejenigen anzuerkennen, die nicht mit einer Kaufvertragspartei wirtschaftlich oder personell verbunden sind. Hierzu sollen die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur wirtschaftlichen und personellen Verflechtung entsprechend angewendet werden.
- c) eine Vereinbarung über eine Tippgeberprovision zeitlich vor dem Auftrag und immer in Textform mit dem Verkäufer zu treffen.

#### **2. Standesgemäßes Verhalten von Verwaltern**

Die IVD Mitglieder, die als Immobilienverwalter tätig sind, unterliegen ebenso den allgemeinen Standesregeln. Für Immobilienverwalter, denen aufgrund ihrer Eigenschaft als treuhänderischer Sachwalter für fremdes Vermögen eine besondere Vertrauensstellung zukommt, sind zudem die folgenden besonderen Standesregeln maßgeblich:

##### **Qualität des Dienstleisters**

Immobilienverwalter verpflichten sich,

- a) wirtschaftliche, technische, städtebauliche wie auch soziale Aspekte zu beachten, um lebenswerte Wohnqualität zu schaffen, zu bewahren und ökologisch nachhaltig zu entwickeln.
- b) mit denselben Maßstäben auch Gewerbeimmobilien zu betreuen und sich für die Schaffung einer funktional ausgewogenen Arbeitswelt einzusetzen.
- c) sich und ihre Mitarbeiter insbesondere im rechtlichen, kaufmännischen und technischen Bereich ständig fachlich fort- und weiterzubilden.
- d) sämtliche Arbeitsabläufe zur ordnungsgemäßen und effektiven Erfüllung ihrer Aufgaben zu organisieren.
- e) für das Unternehmen und die Mitarbeiter neben einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung eine Betriebshaftpflichtversicherung speziell für die Tätigkeit des Immobilienverwalters mit einer angemessenen Deckungssumme entsprechend der Geschäftstätigkeit abzuschließen und zu unterhalten.

##### **Verhältnis zu seinen Kunden**

Immobilienverwalter verpflichten sich,

- a) Kunden stets nach bestem Wissen und Gewissen zu beraten und hierbei aktuelles Fachwissen mit der Zielset-

zung, das optimale Ergebnis für den Kunden zu erzielen, auch für die nächsten Generationen zu erreichen.

- b) sich stets schriftlich beauftragen zu lassen.
- c) sich gegenüber ihren Kunden stets loyal zu verhalten.
- d) eine leistungsgerechte Bezahlung zu kalkulieren, aufgeteilt nach Grund- und Sonderleistung. Zur Analyse der eigenen Unternehmenszahlen und Kalkulation einer dauerhaft wirtschaftlichen Verwaltervergütung nimmt der Immobilienverwalter möglichst an Erhebungen teil.
- e) sein Entgelt ausschließlich von seinem Auftraggeber zu verlangen. Ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers dürfen keine Provisionen und andere finanzielle Vergünstigungen von Dritten angenommen werden.
- f) keine wirtschaftlichen Verflechtungen (mittelbar oder unmittelbar) an beauftragten Dritten im Zusammenhang mit der Betreuung der Verwaltungsobjekte zu haben, soweit diese Verflechtung nicht vorab offengelegt wird.
- g) mit Beendigung des Auftrages eine vollständige Übergabe vorzunehmen, insbesondere alle notwendigen Informationen zur Weiterführung dem Nachfolger offenzulegen.

##### **Umgang mit dem Verwaltungsvermögen / E-Commerce / elektronischer Datenaustausch**

Immobilienverwalter verpflichten sich,

- a) Fremdgelder und Treuhandgelder stets getrennt von ihrem und dem Vermögen der Verwaltung zu halten,
- b) alle online-Zahlungen nur über gesicherte Wege durchzuführen und
- c) vertrauliche Daten und Informationen nur über sichere Wege zu übermitteln bzw. die Auftraggeber über die Risiken einer ungesicherten Übermittlung zu informieren und auf allen Datenträgersystemen eine aktuelle Firewall- und Virenschutz-Software zu installieren,
- d) Konten der Wohnungseigentümergeinschaften als separate, offene Fremdgeldkonten und Konten der Mietverwaltung als offene Treuhandkonten zu führen,
- e) keine Bargeldentnahmen von Verwaltungskonten zu tätigen und
- f) Hauseigentümern und Vermietern von Mietobjekten und Beiräten in Eigentümergemeinschaften zeitnah bei Bedarf Zugang zu den Kontenbelegen zu ermöglichen und die Bank bei Konteneinrichtung oder Änderung unter Benennung der jeweils Berechtigten entsprechend anzuweisen.

Immobilienverwalter sind gehalten,

- g) alle Kontentransaktionen im Vier-Augen-Prinzip durchzuführen,
- h) die Kennwörter zu internen EDV-Systemen mindestens alle drei Monate zu ändern,
- i) sämtliche Schlüssel zu den Verwaltungsobjekten, sowie Miet- und Geschäftsräumen, Kassen, Kennwörter und andere vertrauliche Unterlagen unter Verschluss zu halten und Zugang nur bevollmächtigten Personen zu gestatten,
- j) von sämtlichen Arbeitnehmern und Angestellten Führungszeugnisse vorzuhalten,
- k) interne Regeln/Arbeitsanweisungen hinsichtlich der Kontenverwaltung und des Zahlungsverkehrs vorzuhalten und
- l) die Mitarbeiter über die vorstehenden Regeln in regelmäßigen Abständen zu informieren und zu schulen.

##### **3. Standesgemäßes Verhalten von Sachverständigen**

IVD-Mitglieder, die als Sachverständige tätig sind, verpflichten sich neben den allgemeinen Standesregeln, die besonderen Standesregeln des IVD für diese Mitgliedergruppe zu beachten. Für Sachverständige sind zudem die folgenden besonderen Standesregeln maßgeblich.

##### **Unabhängigkeit und Neutralität**

- a) Jeder Sachverständige ist verpflichtet, seine Leistung unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch zu erbringen.
- b) Der Sachverständige darf sich bei Erbringung seiner Leistung keiner Einflussnahme aussetzen, die Anlass

gibt, seine Vertrauenswürdigkeit und die Glaubhaftigkeit seiner Aussage in Zweifel zu ziehen.

- c) Der Sachverständige darf keine Verpflichtungen eingehen, die geeignet sind, seine tatsächlichen Feststellungen und deren Beurteilung in unangemessener Weise zu beeinflussen.
- d) Der Sachverständige hat alles zu vermeiden, was Anlass zur Besorgnis der Befangenheit geben könnte. Bei Ausführung seines Auftrages hat er strikte Neutralität zu wahren.

#### **Erbringung der Sachverständigenleistung**

- a) Der Sachverständige hat die von ihm geforderte Leistung in eigener Person zu erbringen. Hilfskräfte darf er nur zur Vorbereitung seiner Leistung und nur insoweit beschäftigen wie er ihre Arbeit ordnungsgemäß überwacht. Der Umfang der Tätigkeit einer Hilfskraft ist in dem Gutachten kenntlich zu machen, soweit es sich nicht nur um Hilfsdienste von untergeordneter Bedeutung handelt.
- b) Soweit der Sachverständige mit seinem Auftraggeber keine andere Form vereinbart hat, erstellt er seine Gutachten in Schriftform.
- c) Der Sachverständige ist verpflichtet, seine Aufträge unter Beachtung des aktuellen Standes von Wissenschaft, Technik und Recht zu erfüllen.
- d) Soweit der Sachverständige Daten oder andere als eigene Erkenntnisse verwendet, hat er dies kenntlich zu machen und deren Herkunft zu belegen.

#### **Aufzeichnungen**

- a) Der Sachverständige hat über jeden von ihm angenommenen Auftrag gesonderte Aufzeichnungen zu machen. Aufzuzeichnen sind der Name des Auftraggebers, der Tag der Auftragserteilung, der Gegenstand des Auftrags und der Tag, an dem die Leistung erbracht worden ist.
- b) Der Sachverständige ist verpflichtet, das erstellte Gutachten mindestens 10 Jahre lang aufzubewahren.
- c) Der Sachverständige darf insbesondere keine Grundstücke erwerben oder zum Erwerb vermitteln, über die er zuvor ein Gutachten erstellt hat. Eine Ausnahme gilt nur, wenn er nach Erstellung des Gutachtens von dem Auftraggeber des Gutachtens einen Anschlussauftrag zur Vermarktung des Objekts erhält.

#### **III. Verstöße**

Verstöße gegen die IVD-Standesregeln werden in Abstimmung mit dem IVD Bundesverband regelmäßig nach der Satzung des zuständigen IVD Regionalverbandes geahndet.

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



# **DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.**

Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West  
e.V.

Von-Werth-Straße 57  
50670 Köln

Tel.: 0221 / 95 14 97 0

Fax: 0221 / 95 14 97 9

E-Mail: [info@ivd-west.net](mailto:info@ivd-west.net)