

SERVICE PUBLIC FEDERAL INTERIEUR

F. 2007 — 2924

[C - 2007/00456]

15 MAI 2007. — Arrêté royal établissant la traduction officielle en langue allemande de l'arrêté royal du 27 septembre 2006 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 31 décembre 1983 de réformes institutionnelles pour la Communauté germanophone, notamment l'article 76, § 1^{er}, 1^o, et § 3, remplacé par la loi du 18 juillet 1990;

Vu le projet de traduction officielle en langue allemande de l'arrêté royal du 27 septembre 2006 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers, établi par le Service central de traduction allemande auprès du Commissariat d'arrondissement adjoint à Malmedy;

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Intérieur,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1^{er}. Le texte annexé au présent arrêté constitue la traduction officielle en langue allemande de l'arrêté royal du 27 septembre 2006 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Art. 2. Notre Ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 15 mai 2007.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre de l'Intérieur,
P. DEWAELE

FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN

N. 2007 — 2924

[C - 2007/00456]

15 MEI 2007. — Koninklijk besluit tot vaststelling van de officiële Duitse vertaling van het koninklijk besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars

ALBERT II, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 31 december 1983 tot hervorming der instellingen voor de Duitstalige Gemeenschap, inzonderheid op artikel 76, § 1, 1^o, en § 3, vervangen bij de wet van 18 juli 1990;

Gelet op het ontwerp van officiële Duitse vertaling van het koninklijk besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, opge maakt door de Centrale Dienst voor Duitse vertaling bij het Adjunct-arrondissementscommissariaat in Malmedy;

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

Artikel 1. De bij dit besluit gevoegde tekst is de officiële Duitse vertaling van het koninklijk besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Art. 2. Onze Minister van Binnenlandse Zaken is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 15 mei 2007.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Binnenlandse Zaken,
P. DEWAELE

Annexe — Bijlage

FÖDERALER ÖFFENTLICHER DIENST WIRTSCHAFT, KMB, MITTELSTAND UND ENERGIE

27. SEPTEMBER 2006 — Königlicher Erlass
zur Billigung des Kodex der Berufspflichten des Berufsinstituts für Immobilienmakler

ALBERT II., König der Belgier,

Allen Gegenwärtigen und Zukünftigen, Unser Gruß!

Aufgrund des Rahmengesetzes vom 1. März 1976 zur Regelung des Schutzes der Berufsbezeichnung und der Ausübung der geistigen Berufe im Dienstleistungsbereich;

Aufgrund des Königlichen Erlasses vom 6. September 1993 zum Schutz der Berufsbezeichnung und der Ausübung des Berufes des Immobilienmaklers;

Aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates des Berufsinstituts für Immobilienmakler vom 24. April 2006, 15. Juni 2006, 6. Juli 2006 und 14. September 2006 zur Erstellung eines neuen Kodex der Berufspflichten;

Auf Vorschlag Unseres Ministers des Mittelstands und aufgrund der Stellungnahme Unserer Minister, die im Rat darüber beraten haben,

Haben Wir beschlossen und erlassen Wir:

Artikel 1 - Der Kodex der Berufspflichten des Berufsinstituts für Immobilienmakler in der Anlage zu vorliegendem Erlass, dem die Richtlinien in Bezug auf die Anderkonten der Immobilienmakler und auf Berufshaftpflicht- und Kautionsversicherung beigefügt sind, ist verbindlich.

Art. 2 - Der Königliche Erlass vom 28. September 2000 zur Billigung des Kodex der Berufspflichten des Berufsinstituts für Immobilienmakler wird aufgehoben.

Art. 3 - Unser Minister des Mittelstands ist mit der Ausführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Gegeben zu Brüssel, den 27. September 2006

ALBERT

Von Königs wegen:

Die Ministerin des Mittelstands
Frau S. LARUELLE

Berufsinstitut für Immobilienmakler**Kodex der Berufspflichten**

INHALT

TITEL I — Gemeinsame Bestimmungen

KAPITEL I — Allgemeine Bestimmung

KAPITEL II — Begriffsbestimmungen

KAPITEL III — Immobilienmakler und ihre Haftung: Grundsätze

KAPITEL IV — Immobilienmakler und die Achtung vor dem Privatleben

KAPITEL V — Immobilienmakler und ihre Vereinbarungen

KAPITEL VI — Immobilienmakler und ihre Beziehung zu Auftraggebern

KAPITEL VII — Immobilienmakler - Auskunft über ihre Immobilienagentur und die vermarkteten oder verwalteten Güter im Rahmen der Verkaufsförderung oder der Erbringung ihrer Dienstleistungen

KAPITEL VIII — Immobilienmakler und ihre Beziehung zu Berufskollegen

KAPITEL IX — Immobilienmakler und ihre Honorare und Vergütungen

KAPITEL X — Immobilienmakler und Finanztransaktionen

KAPITEL XI — Immobilienmakler und die Schweigepflicht

KAPITEL XII — Immobilienmakler und ihre berufliche Weiterbildung

KAPITEL XIII — Interessenkonflikte - Unvereinbarkeiten - Schicklichkeit

KAPITEL XIV — Immobilienmakler und das Institut

TITEL II — Besondere Verpflichtungen der Immobilienmakler-Vermittler

KAPITEL I — Immobilienmakler-Vermittler und ihre Beziehung zu Auftraggebern

KAPITEL II — Auskunft über Güter

KAPITEL III — Immobilienmakler-Vermittler und ihre Beziehung zu bestimmten Dritten und Berufskollegen

KAPITEL IV — Honorare

KAPITEL V — Verschiedene Bestimmungen

TITEL III — Besondere Verpflichtungen der Immobilienmakler-Immobilienverwalter

KAPITEL I — Gemeinsame Bestimmungen für alle Immobilienmakler-Immobilienverwalter

KAPITEL II — Besondere Verpflichtungen der Immobilienmakler-Hausverwalter

KAPITEL III — Besondere Verpflichtung der Immobilienmakler-Gutsverwalter

TITEL IV — Schlussbestimmungen

TITEL I — Gemeinsame Bestimmungen**KAPITEL I — Allgemeine Bestimmung**

Artikel 1 - Vorliegender Kodex besteht aus Regeln, die eine würdige und rechtschaffene Ausübung des Berufs des Immobilienmaklers und der Funktionen beim Institut gewährleisten sollen.

Gemäß Artikel 7 § 1 des Rahmengesetzes vom 1. März 1976 sind Regeln im Bereich der Berufspflichten erst verbindlich, nachdem sie vom König durch einen im Ministerrat beratenen Erlass gebilligt worden sind.

In vorliegendem Kodex vorgesehene Verpflichtungen können Gegenstand von Richtlinien sein.

Vorliegender Kodex, die in der Anlage beigefügten Richtlinien und etwaige zukünftige Richtlinien bilden das Regelwerk im Bereich der Berufspflichten, dem Immobilienmakler unterliegen.

Im Rahmen der Ausübung des Berufs achten Immobilienmakler ebenfalls die dem Beruf eigenen Grundsätze der Würde und Rechtschaffenheit und halten die Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen ein, die diese Ausübung betreffen, insbesondere die Bestimmungen:

1. des Strafgesetzbuches und der besonderen Strafgesetze,
2. des Gesetzes vom 14. Juli 1991 über die Handelspraktiken sowie die Aufklärung und den Schutz der Verbraucher und der Erlasse zur Ausführung dieses Gesetzes,
3. des Zivilgesetzbuches in Bezug auf das Zwangsmiteigentum an Gebäuden oder Gebäudegruppen,
4. des Zivilgesetzbuches in Bezug auf vertragliche Verpflichtungen und Quasidelikte,
5. des Gesetzes vom 11. Januar 1993 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und der Erlasse zur Ausführung dieses Gesetzes,
6. des Gesetzes vom 8. Dezember 1992 über den Schutz des Privatlebens hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten und der Erlasse zur Ausführung dieses Gesetzes,
7. des Gesetzes vom 30. Juli 1981 zur Ahndung bestimmter Taten, denen Rassismus oder Xenophobie zugrunde liegen,
8. des Gesetzes vom 25. Februar 2003 zur Bekämpfung der Diskriminierung und zur Abänderung des Gesetzes vom 15. Februar 1993 zur Schaffung eines Zentrums für Chancengleichheit und Bekämpfung des Rassismus,
9. des Gesetzes vom 9. Juli 1971 zur Regelung des Wohnungsbaus und des Verkaufs von zu bauenden oder im Bau befindlichen Wohnungen.

KAPITEL II — Begriffsbestimmungen

Art. 2 - Für die Anwendung des vorliegenden Kodex versteht man unter:

1. Rahmengesetz: das Rahmengesetz vom 1. März 1976 zur Regelung des Schutzes der Berufsbezeichnung und der Ausübung der geistigen Berufe im Dienstleistungsbereich,
2. Institut: das Berufsinstitut für Immobilienmakler, das durch den Königlichen Erlass vom 6. September 1993 geschaffen worden ist,
3. Rat: den im Rahmengesetz erwähnten Nationalrat des Instituts,
4. Kammern: die im Rahmengesetz erwähnten Kammern des Instituts,
5. Präsidium: das Präsidium, das im Königlichen Erlass vom 27. November 1985 zur Festlegung der Regeln in Bezug auf die Organisation und Arbeitsweise der für die geistigen Berufe im Dienstleistungsbereich geschaffenen Berufsinstitute erwähnt ist,
6. Immobilienmaklern: Personen, die entweder in der Praktikantenliste beziehungsweise im Verzeichnis der Berufsinhaber eingetragen oder ermächtigt sind, gelegentlich Immobilienmaklertätigkeiten auszuüben,
7. Immobilienmakler-Vermittlern: Immobilienmakler, die für Rechnung Dritter Vermittlertätigkeiten im Hinblick auf Verkauf, Ankauf, Tausch, Vermietung oder Abtretung von unbeweglichen Gütern, Rechten an unbeweglichen Gütern oder Handelsfonds ausüben,
8. Immobilienmakler-Hausverwaltern: Immobilienmakler, die im Rahmen von Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Teils von Gebäuden oder Gebäudegruppen in Zwangsmiteigentum handeln,
9. Immobilienmakler-Gutsverwaltern: Immobilienmakler, die für Rechnung Dritter in Bezug auf die Verwaltung von unbeweglichen Gütern oder Rechten an unbeweglichen Gütern andere Tätigkeiten ausüben als die eines Hausverwalters,
10. Immobilienmakler-Immobilienverwaltern: Immobilienmakler, die eine oder mehrere der in Nr. 8 und 9 des vorliegenden Kapitels erwähnten Tätigkeiten ausüben,
11. Richtlinien: Regeln oder Regelwerke im Bereich der Berufspflichten, in denen ein oder mehrere Artikel des vorliegenden Kodex ausgearbeitet, angepasst oder ergänzt werden; Richtlinien sind erst verbindlich, nachdem sie vom König durch einen im Ministerrat beratenen Erlass gebilligt worden sind,
12. Auftraggebern: Personen, mit denen Immobilienmakler im Rahmen der Ausübung des durch den Königlichen Erlass vom 6. September 1993 reglementierten Berufs einen Dienstvertrag geschlossen haben,
13. Aufträgen: Dienstleistungen im Rahmen der Ausübung des durch den Königlichen Erlass vom 6. September 1993 reglementierten Berufs, die aus einer Vereinbarung oder gerichtlichen Bestellung hervorgehen, mit oder ohne Mandat,
14. Mandat: Rechtsgeschäft, durch das eine Person eine andere ermächtigt, etwas für den Vollmachtgeber und in seinem Namen zu tun; der Vertrag kommt nur durch Annahme seitens des Bevollmächtigten zustande,
15. Funktionen: Funktionen, die Immobilienmaklern aufgrund von Wahl, Ernennung oder Bestellung innerhalb des Instituts übertragen werden,
16. Gütern: je nach Fall unbewegliche Güter, ihr Inhalt, Handelsfonds, Anlagevermögen, dingliche Rechte an unbeweglichen Gütern und Urkunden, in denen diese Rechte verbrieft werden,
17. Interessenten: Personen, die bereits im Rahmen des Erwerbs beziehungsweise der Vermietung eines Gutes oder eines ähnlichen Geschäfts in Kontakt zu dem betreffenden Immobilienmakler gestanden haben,
18. Immobilienagentur: Gesellschaft oder Einrichtung, in deren Rahmen Immobilienmakler ihre Tätigkeit ausüben,
19. Alleinauftrag: Situation, in der Immobilienmakler unter Ausschluss anderer Personen mit Vermarktung oder Suche eines Gutes beauftragt sind; im weiteren Sinne wird der geteilte Alleinauftrag, bei dem mindestens zwei Immobilienmakler unter Ausschluss anderer Personen mit Vermarktung oder Suche eines Gutes beauftragt sind oder einen solchen Auftrag annehmen, ebenfalls als Alleinauftrag betrachtet,

20. Porte-Fort: Rechtsgeschäft, durch das eine Person für einen Dritten einsteht, indem sie verspricht, dass dieser Dritte eine bestimmte Handlung verrichten wird, vorbehaltlich einer Entschädigung zu Lasten der Person, die für den Dritten einsteht oder die die Ratifizierung der Vereinbarung verspricht, sollte der Dritte deren Erfüllung verweigern.

KAPITEL III — Immobilienmakler und ihre Haftung: Grundsätze

Art. 3 - Im Bereich der Berufspflichten haften Immobilienmakler, ob sie den Beruf als natürliche Person oder im Rahmen einer juristischen Person ausüben, für alle Handlungen in Ausübung ihres Berufs entweder persönlich, über Angestellte, die ihnen im Rahmen dieser Ausübung unterstehen, oder über Personen, deren Tätigkeiten sie aufgrund einer ausdrücklichen Verpflichtung unter ihrer Verantwortung koordinieren.

Außerhalb dieser Fälle haften sie im Bereich der Berufspflichten keinesfalls für selbständige Mitarbeiter, die als Immobilienmakler tätig sind, es sei denn, sie waren an Handlungen beteiligt, aus denen eine solche Haftung entstehen kann.

Art. 4 - Immobilienmakler müssen ihre Immobilienagentur persönlich und praktisch so strukturieren, dass sie ihre Haftung wahrnehmen können, und zu diesem Zweck Kontrollen beziehungsweise eine ständige Aufsicht der Personen gewährleisten, für die sie aufgrund von Artikel 3 Absatz 1 haften müssen.

Sie achten darauf, dass ihre Angestellten über eine Ausbildung verfügen, die einerseits den Immobilienmaklertätigkeiten, die die Angestellten unter ihrer Leitung ausüben, gerecht wird und andererseits den Berufspflichten genügt, denen sie unterliegen.

Art. 5 - Immobilienmakler müssen ihre Berufshaftpflicht versichern.

Sie achten darauf, dass die Berufshaftpflicht in Bezug auf die Immobilienmaklertätigkeit der juristischen Personen, in deren Rahmen sie diese Tätigkeit ausüben oder Dienste leiten, in denen diese Tätigkeit ausgeübt wird, ebenfalls versichert ist.

KAPITEL IV — Immobilienmakler und die Achtung vor dem Privatleben

Art. 6 - Unbeschadet von Rechtfertigungsgründen müssen Immobilienmakler die Unverletzlichkeit der Wohnung und das Privatleben der Personen, die von Wohnungsbesichtigungen und Verrichtungen in diesen Wohnungen betroffen sind, berücksichtigen.

Art. 7 - Bei Einsichtnahme in die Datenbanken, die ihnen über das Institut zugänglich sind, und bei der Verarbeitung dieser Daten dürfen Immobilienmakler nur Daten abrufen und verarbeiten, die in direktem Zusammenhang mit der Erfüllung des Auftrags stehen, für die die Einsichtnahme beantragt wird.

KAPITEL V — Immobilienmakler und ihre Vereinbarungen

Art. 8 - Vor der Annahme von Aufträgen müssen Immobilienmakler ihren potentiellen Auftraggebern einen schriftlichen Vereinbarungsentwurf vorlegen, der der Erfüllung des Auftrags, den potentielle Auftraggeber ihnen erteilen könnten, angepasst ist. Dieser Entwurf muss den anwendbaren Normen entsprechen und klar und unzweideutig die Verpflichtungen der Parteien enthalten, insbesondere in Bezug auf Berechnungs- und Zahlungsweise der Honorare.

Immobilienmakler achten darauf, potentielle Auftraggeber auf die Eckpunkte des Makler- oder Verwaltungsvertrags hinzuweisen, den sie mit ihnen schließen wollen.

Immobilienmakler müssen einen schriftlichen Vertrag schließen, wenn die Parteien gesetzlich dazu verpflichtet sind.

Sofern das Gesetz vom 14. Juli 1991 über die Handelspraktiken sowie die Aufklärung und den Schutz der Verbraucher und dessen Ausführungserlasse auf die von Immobilienmaklern geschlossenen Verträge anwendbar sind, müssen diese Verträge den Bestimmungen dieser Rechtsvorschriften entsprechen.

Art. 9 - Legen Immobilienmakler potentiellen Auftraggebern einen Vereinbarungsentwurf mit Mandat vor, müssen sie dieses Mandat klar und unzweideutig bestimmen.

KAPITEL VI — Immobilienmakler und ihre Beziehung zu Auftraggebern

Art. 10 - Immobilienmakler dürfen Aufträge, deren Art oder Gegenstand entweder im Widerspruch zu den Bestimmungen des vorliegenden Kodex und seiner Richtlinien steht, gegen bindende Bestimmungen oder Bestimmungen der öffentlichen Ordnung verstößt oder die Unabhängigkeit der Immobilienmakler gefährdet, weder annehmen noch anstreben, noch mit deren Ausführung fortfahren.

Ebenso wenig dürfen Immobilienmakler Aufträge oder Mandate annehmen oder anstreben beziehungsweise mit deren Ausführung fortfahren, von denen sie wissen, dass ihre Art beziehungsweise ihr Gegenstand gegen Gerichtsbeschlüsse verstoßen.

Art. 11 - Um einen Auftrag zu erhalten, dürfen Immobilienmakler niemanden belästigen.

Art. 12 - Immobilienmakler fordern bei ihren Auftraggebern die für die Erfüllung ihres Auftrags erforderlichen Unterlagen und Informationen an und nehmen nötigenfalls und im Rahmen ihrer Möglichkeiten angemessene Überprüfungen vor, sodass sie insbesondere den von diesem Auftrag betroffenen Personen verlässliche Informationen mitteilen können.

Gegebenenfalls äußern sie Vorbehalte zu Aspekten, zu denen sie keine Informationen einholen können.

Sie unterrichten ihre Auftraggeber über neue Entwicklungen, von denen sie Kenntnis haben und die Einfluss auf Rechte und Pflichten der Auftraggeber haben könnten.

Art. 13 - Immobilienmakler verschaffen sich Gewissheit über Identität, Eigenschaft und genaue Kontaktinformationen ihrer Auftraggeber beziehungsweise deren Vertreter und vergewissern sich, dass die Befugnisse dieser Personen für den Gegenstand ihres Auftrags ausreichen.

Gegebenenfalls setzen sie die Parteien von der Existenz eines Porte-Fort-Versprechens in Kenntnis.

Art. 14 - Immobilienmakler achten im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf, die Sicherheit der Güter, mit deren Verwaltung beziehungsweise Vermarktung sie beauftragt sind, nicht durch eigene Handlungen oder Handlungen der Personen, für die sie aufgrund von Artikel 3 haften, zu gefährden.

Art. 15 - Selbst wenn Immobilienmakler von der Entscheidung eines Auftraggebers unterrichtet werden, den Auftrag zu kündigen, kommen sie ihren vertraglichen oder statutarischen Verpflichtungen bis zum Ablauf ihres Auftrags nach.

Art. 16 - Immobilienmakler bewahren alle Unterlagen auf, die sie von Auftraggebern erhalten haben oder für deren Erhalt sie im Rahmen ihres Auftrags eine Zahlung geleistet haben, und geben sie den betreffenden Auftraggebern unverzüglich zurück.

Art. 17 - Immobilienmakler dürfen keine Handlung in Bezug auf Vermarktung oder Verwaltung eines Gutes ohne Auftrag beziehungsweise Erlaubnis vornehmen.

Art. 18 - Unbeschadet der Ratschläge, die Immobilienmakler ihren Auftraggebern erteilen können, und ihrer vertraglichen oder statutarischen Ermächtigungen müssen sie für die Hinzuziehung von Fachleuten wie Sachverständigen, Notaren oder Unternehmern die Wahlfreiheit der Auftraggeber und ihrer Vertragspartner berücksichtigen.

KAPITEL VII — *Immobilienmakler - Auskunft über ihre Immobilienagentur und die vermarkteten oder verwalteten Güter im Rahmen der Verkaufsförderung oder der Erbringung ihrer Dienstleistungen*

Art. 19 - Wenn Immobilienmakler Auskünfte über ihre Eigenschaft, ihre berufliche Tätigkeit, ihre Qualifikation und ihre Dienstleistungen erteilen, bleiben sie bei der Wahrheit und eignen sich Befähigungen oder Sachkenntnisse, ob allgemeiner Art oder in Bezug auf ein bestimmtes Gut, nicht unrechtmäßig an.

Art. 20 - Immobilienmakler müssen in ihren Unterlagen und auf ihrer Website Folgendes angeben:

- ihre BII-Eintragungsnummer,
- den Firmennamen ihres Unternehmens beziehungsweise zusammen mit der Rechtsform den Firmennamen der juristischen Person, in deren Rahmen sie handeln,
- gemäß den in einer Richtlinie festzulegenden Modalitäten Angaben in Bezug auf die Finanzsicherheit,
- durch das Gesetz auferlegte Angaben.

Art. 21 - Aus ihren für die Öffentlichkeit zugänglichen Anzeigen muss deutlich hervorgehen, dass es sich um eine Anzeige eines Immobilienmaklers handelt.

Unbeschadet des Artikels 20 vermerken Immobilienmakler bei Aushang auf Informationstafeln oder auf jedem anderen Werbemittel, das sie verwenden oder in Anspruch nehmen, mindestens ihren Namen beziehungsweise Firmennamen.

KAPITEL VIII — *Immobilienmakler und ihre Beziehung zu Berufskollegen*

Art. 22 - Immobilienmakler dürfen reglementierten Immobilienmaklertätigkeiten nicht in Zusammenarbeit mit einer Person nachgehen, die diese Tätigkeiten illegal ausübt.

Art. 23 - Immobilienmakler müssen unredliches Verhalten und unlautere Handlungen, die einem Berufskollegen schaden könnten, unterlassen.

Art. 24 - Immobilienmakler halten die mit Berufskollegen geschlossenen Zusammenarbeitsabkommen ein und achten darauf, Beträge, die sie Berufskollegen aufgrund einer Zusammenarbeit schulden, rechtzeitig zu zahlen.

KAPITEL IX — *Immobilienmakler und ihre Honorare und Vergütungen*

Art. 25 - Honorare müssen Rentabilität, Würde und freiberufliche Ausübung des Berufs gewährleisten.

Art. 26 - Unbeschadet von Sondervereinbarungen zwischen allen betroffenen Parteien dürfen Immobilienmakler Honorare, Vorteile oder Zuwendungen nur von ihren Auftraggebern oder gegebenenfalls von Berufskollegen, mit denen sie ein Zusammenarbeitsabkommen geschlossen haben, erhalten.

Art. 27 - Immobilienmakler dürfen keine Honorare, Erstattungen oder Vergütungen verlangen, die nicht gesetzlich oder vertraglich vorgesehen sind.

KAPITEL X - *Immobilienmakler und Finanztransaktionen*

Art. 28 - Sofern Auftraggeber von Immobilienmakler-Vermittlern oder Immobilienmakler-Gutsverwaltern für Eingang und Übertragung von Geldmitteln und Werten, die diese Immobilienmakler im Rahmen ihres Auftrags aufbewahren oder verwalten sollen, kein eigenes Konto eröffnen, müssen diese Immobilienmakler zu diesem Zweck ein Anderkonto eröffnen.

Außer bei gegenteiligen Anweisungen der Auftraggeber müssen Geldmittel und Werte, die nicht gemäß Artikel 29 übergeben oder übertragen werden, von den betreffenden Immobilienmaklern auf dieses Anderkonto gelegt werden.

Unbeschadet von Gerichtsbeschlüssen und Sondervereinbarungen mit Dritten oder Auftraggebern stehen eventuelle Zinserträge der auf dieses Anderkonto gelegten Geldmittel und Werte den Endempfängern dieser Geldmittel und Werte zu.

Art. 29 - Immobilienmakler-Vermittler und Immobilienmakler-Gutsverwalter, die im Rahmen der Ausübung ihrer Immobilienmaklertätigkeit Geldmittel und Werte erhalten, deren vereinbarter Endempfänger eine andere Person ist, sind nach Aufforderung der betroffenen Parteien oder aufgrund eines Gerichtsbeschlusses verpflichtet, diese Geldmittel und Werte nach Abrechnung unverzüglich den Berechtigten beziehungsweise den von Letzteren bestimmten Personen zu übergeben oder zu übertragen.

Immobilienmakler dürfen mit Berechtigten eine Erstattung ihrer eigenen Übertragungs- oder Inkassokosten vereinbaren.

Gegebenenfalls verlangen Immobilienmakler Angaben zu dem zu kreditierenden Konto beziehungsweise der betreffenden Person.

Art. 30 - Mit Einverständnis der Auftraggeber kann das Honorar der Immobilienmakler von Geldmitteln und Werten, die gemäß Artikel 29 endgültig von den betreffenden Auftraggebern erworben worden sind, einbehalten werden, es sei denn, der betreffende Immobilienmakler verletzt damit wissentlich die Rechte Dritter.

Art. 31 - Mit Einverständnis der Auftraggeber tätigen Immobilienmakler vor Übertragung dieser Geldmittel und Werte vereinbarte Zahlungen an Dritte.

Immobilienmakler nehmen vor Übertragung dieser Geldmittel und Werte ebenfalls die Zahlungen vor, die in einem diesbezüglichen verbindlichen Gerichtsbeschluss, von dem sie in Kenntnis gesetzt worden sind, festgelegt sind.

Art. 32 - Immobilienmakler sind gemäß den in einer Richtlinie festzulegenden Modalitäten verpflichtet, Geldmittel und Werte, die sie im Rahmen der Erfüllung ihres Auftrags als Vermittler oder Immobilienverwalter aufbewahren oder verwalten, zu besichern.

Art. 33 - Immobilienmakler quittieren den Empfang aller Beträge, Werte und Wechsel, die ihnen selbst oder ihren Angestellten ausgehändigt werden.

KAPITEL XI - *Immobilienmakler und die Schweigepflicht*

Art. 34 - Immobilienmakler unterliegen der Schweigepflicht, zu deren Einhaltung sie auch die Personen verpflichten müssen, die ihnen unterstehen.

Diese Schweigepflicht beinhaltet, dass Immobilienmakler während wie auch nach Erfüllung ihres Auftrags Daten, Fakten und Ansichten in Bezug auf einen Auftrag nur Personen mitteilen dürfen, die zu deren Kenntnisnahme berechtigt sind.

Gibt ein Immobilienmakler Informationen in Bezug auf einen Auftrag weiter, so liegt insbesondere in folgenden Fällen kein disziplinarrechtlicher Verstoß gegen die Schweigepflicht vor:

Sie geben die Informationen im Rahmen ihrer persönlichen gerichtlichen oder disziplinarrechtlichen Verteidigung weiter.

Ihr Auftraggeber hat sie in Bezug auf ihn persönlich betreffende Informationen ausdrücklich von der Schweigepflicht entbunden.

Sie stellen einen Verstoß gegen ihre Rechte oder die Rechte ihrer Auftraggeber fest, für deren Wiederherstellung oder Wahrung sich die Mitteilung von Informationen in Bezug auf einen Auftrag als erforderlich erweist.

Sie müssen in diesen Auftrag eingebundene Personen, wie festen oder gelegentlichen internen oder externen Mitarbeitern der betreffenden Immobilienagentur oder Fachleuten, die für die Erfüllung des Auftrags zweckdienlichen beziehungsweise notwendigen Informationen übermitteln oder solche Informationen mit ihnen austauschen.

Art. 35 - Immobilienmakler dürfen unter dem Vorwand, die Schweigepflicht einhalten zu müssen, niemals falsche Informationen verbreiten.

KAPITEL XII — Immobilienmakler und ihre berufliche Weiterbildung

Art. 36 - Immobilienmakler schenken ihrer beruflichen Weiterbildung die nötige Aufmerksamkeit.

Im Verzeichnis der Berufsinhaber eingetragene Immobilienmakler müssen während eines auf zwei Jahre berechneten Durchschnitts von mindestens zehn Stunden pro Kalenderjahr an Weiterbildungen teilnehmen. Immobilienmakler können das Ausbildungsprogramm frei wählen, sofern ein Bezug zu den beruflichen Tätigkeiten eines Immobilienmaklers erkennbar ist. Die Weiterbildung muss insbesondere die neuesten rechtlichen und technischen Entwicklungen berücksichtigen.

Auf Ersuchen der Kammer müssen Immobilienmakler die erforderlichen Belege in Bezug auf die ausgewählten Themen und die der beruflichen Weiterbildung gewidmete Zeit vorlegen.

Das Institut kann auch selbst Weiterbildungen anbieten, jedoch nicht auferlegen; die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des Instituts. Für die Anwendung von Absatz 2 des vorliegenden Artikels legt der Rat die Anzahl Stunden fest, die jeder dieser Weiterbildungen beigemessen wird.

Die Absätze 2 bis 4 des vorliegenden Artikels treten am 1. Januar 2007 in Kraft.

Art. 37 - Immobilienmakler im Praktikum nehmen an Weiterbildungen teil, die das Institut anbietet oder ihnen auferlegt.

KAPITEL XIII — Interessenkonflikte — Unvereinbarkeiten — Schicklichkeit

Art. 38 - Immobilienmakler müssen Interessenkonflikte vermeiden.

Zu diesem Zweck unterrichten sie potentielle Auftraggeber unmissverständlich darüber, ob sie als Immobilienmakler oder in einer anderen Eigenschaft auftreten beziehungsweise ob es sich bei einem eventuellen Vertragspartner dieses Auftraggebers um eine Person handelt, der sie moralisch verbunden sind oder zu der sie in einem Verwandtschafts- oder Rechtsverhältnis stehen.

Art. 39 - Unbeschadet der gesetzlich vorgesehenen Fälle ist es Immobilienmaklern, die beim Institut Rechtsprechungs-, Untersuchungs- oder Begutachtungsfunktionen wahrnehmen, verboten, Dritten auf gleich welche Weise Informationen preiszugeben, anhand deren Personen identifiziert werden können, die von den ihnen anvertrauten Akten betroffen sind.

Ebenso wenig dürfen sie in Ausübung dieser Funktionen gewonnene Insider-Informationen zu persönlichen oder beruflichen Zwecken nutzen. Dieses Verbot gilt bis zum Ablauf eines Zeitraums von zwei Jahren nach endgültiger Niederlegung der Funktion.

Unter Insider-Informationen versteht man Informationen, die direkt aus den von der Ausübung der Funktion betroffenen Akten entnommen werden und auf anderem Wege nicht verfügbar gewesen wären.

Art. 40 - Wenn Immobilienmakler, die beim Institut eine Rechtsprechungs- oder Begutachtungsfunktion ausüben, Kenntnis von einem sie betreffenden Ablehnungsgrund haben, müssen sie sich in den in Artikel 828 des Gerichtsgesetzbuches erwähnten Fällen enthalten.

Art. 41 - Immobilienmakler, die beim Institut eine Funktion ausüben, dürfen in keiner Weise an Entscheidungen über die Gewährung von Aufträgen, Rechten oder materiellen beziehungsweise moralischen Vorteilen seitens des Instituts an sie selbst oder an natürliche beziehungsweise juristische Personen, denen sie moralisch verbunden sind oder zu denen sie in einem Verwandtschafts- oder Rechtsverhältnis stehen, teilnehmen.

Art. 42 - Immobilienmakler, die beim Institut eine Funktion ausüben, dürfen sich nicht auf diese Funktion berufen, um eine Person zu zwingen, eine Vereinbarung mit ihnen selbst oder einem Dritten zu schließen.

KAPITEL XIV — Immobilienmakler und das Institut

Art. 43 - Immobilienmakler können disziplinarrechtlich nur für Verhaltensweisen, die Gegenstand einer Anzeige sind, oder Verstöße, von denen die zuständigen Organe des Instituts in Kenntnis gesetzt worden sind, verfolgt werden.

Art. 44 - Nachdem Immobilienmakler über die ihnen zur Last gelegten Verstöße in Kenntnis gesetzt worden sind, müssen sie den zuständigen Organen des Instituts alle Informationen und Unterlagen in direktem Zusammenhang mit den ihnen zur Last gelegten Verstößen übermitteln, die diesen Organen die Ausübung ihrer durch Gesetz zuerkannten Befugnisse erlauben und im Rahmen der Untersuchung einer gegen sie angelegten Disziplinarakte angefordert werden.

TITEL II — Besondere Verpflichtungen der Immobilienmakler-Vermittler

KAPITEL I — Immobilienmakler-Vermittler und ihre Beziehung zu Auftraggebern

Art. 45 - Schätzungen und Veranschlagungen von Immobilienmakler-Vermittlern, ob grob oder ausführlich, müssen unbeschadet etwaiger Präzisierungen auf ehrliche Art und Weise erfolgen.

Art. 46 - Wenn der Preis, den ein Auftraggeber im Rahmen einer Schätzung oder Vermarktung seines Gutes zu erhalten gedenkt oder wünscht, nach Auffassung des betreffenden Immobilienmakler-Vermittlers im Verhältnis zum Wert des Gutes oder zum Preis, der bei einer Vermarktung erzielt werden kann, unverhältnismäßig hoch oder niedrig ist, muss der Immobilienmakler dem betreffenden Auftraggeber gegenüber Vorbehalte äußern.

Art. 47 - Immobilienmakler-Vermittler dürfen ein Mandat nicht annehmen, wenn sie wissen, dass bereits andere Personen den betreffenden Auftrag haben.

Immobilienmakler-Vermittler dürfen Mandate im Rahmen eines Allgemeinauftrags beziehungsweise geteilten Alleinauftrags nur annehmen, wenn sie sich vorab bei ihren Auftraggebern vergewissert haben, dass nicht bereits Dritte den betreffenden Auftrag haben.

Art. 48 - Immobilienmakler-Vermittler erkundigen sich bei potentiellen Auftraggebern, ob sie die ihnen angebotenen Aufträge bereits Berufskollegen erteilt haben oder nicht.

Setzen Auftraggeber Immobilienmakler-Vermittler bei Erteilung eines Allgemeinauftrags davon in Kenntnis, dass sie gleichzeitig einem Berufskollegen einen Allgemeinauftrag erteilt haben, macht der betreffende Immobilienmakler-Vermittler den Auftraggeber darauf aufmerksam, dass er eventuell mehrfach Honorar entrichten muss.

Art. 49 - Unbeschadet von Sondervereinbarungen achten Immobilienmakler-Vermittler darauf, ihre Auftraggeber zu gegebener Zeit über den Auftragsverlauf zu unterrichten.

Art. 50 - Außer bei anders lautender Vereinbarung setzen Immobilienmakler-Vermittler ihre Auftraggeber während der Erfüllung ihres Auftrags unverzüglich von allen Angeboten und verbindlichen Zusagen, die Interessenten an sie richten, in Kenntnis.

Art. 51 - Immobilienmakler-Vermittler haften disziplinarrechtlich weder für die Zahlungsfähigkeit der Interessenten, die sie Auftraggebern vorschlagen, noch für die Art und Weise, wie diese Personen den Auftraggebern gegenüber ihren Verpflichtungen nachkommen, es sei denn, es wurden Nachlässigkeiten oder Verstöße festgestellt, die je nach Fall:

- vom betreffenden Immobilienmakler-Vermittler bewusst verheimlicht worden sind,
- aus einer Handlung oder Unterlassung hervorgegangen sind, die im Widerspruch zu den vertraglichen Verpflichtungen des Immobilienmakler-Vermittlers steht,
- aus einer strafbaren oder quasistrafbaren Handlung hervorgegangen sind, für die die Immobilienmakler-Vermittler haften.

KAPITEL II — *Auskunft über Güter*

Art. 52 - Immobilienmakler-Vermittler achten immer darauf, dass die angegebenen Güterpreise den mit den betreffenden Auftraggebern vereinbarten Preisen entsprechen.

Art. 53 - Immobilienmakler-Vermittler dürfen in ihrer Werbung und ihren Anzeigen in Bezug auf Verfügbarkeit und wesentliche Merkmale des beworbenen Gutes keine irreführenden Angaben machen.

Art. 54 - Immobilienmakler-Vermittler dürfen nur mit Einverständnis ihrer Auftraggeber Aushänge auf dem Gut anbringen und müssen für das betreffende Gut die diesbezüglich anwendbaren Bestimmungen einhalten.

KAPITEL III — *Immobilienmakler-Vermittler und ihre Beziehung zu bestimmten Dritten und Berufskollegen*

Art. 55 - Bevor ein Interessent eine Verpflichtung eingeht, holen Immobilienmakler-Vermittler im Rahmen ihrer Möglichkeiten Informationen über Handlungsfähigkeit und Befugnis dieses Interessenten ein.

Erfordert die Verpflichtung eines Interessenten Erlaubnis oder Vollmacht, vergewissert sich der betreffende Immobilienmakler-Vermittler, dass diese vorhanden sind, es sei denn, der Interessent steht für den Erhalt einer solchen Erlaubnis beziehungsweise Genehmigung ein.

Immobilienmakler-Vermittler unterrichten Auftraggeber gegebenenfalls über berechtigte Zweifel in Bezug auf Handlungsfähigkeit oder Befugnis eines Interessenten.

Art. 56 - Setzen Interessenten Immobilienmakler-Vermittler von ihrem Vorhaben in Kenntnis, ihre Rechte zu übertragen oder für einen nicht genannten Auftraggeber aufzutreten, informieren die betreffenden Immobilienmakler-Vermittler ihre Auftraggeber über die Risiken, die mit der Ungewissheit in Bezug auf Identität beziehungsweise Handlungsfähigkeit des tatsächlichen Vertragspartners verbunden sind.

Art. 57 - Bevor Immobilienmakler-Vermittler von Interessenten, die in Bezug auf ein Gut eine einseitige Verpflichtung eingegangen sind, Geldmittel als Garantie fordern oder annehmen, müssen sie diese Interessenten gegebenenfalls darüber informieren, dass sie nicht in einem Alleinauftrag handeln.

Art. 58 - Immobilienmakler-Vermittler dürfen für ihre Auftraggeber nur Verpflichtungen eingehen, die ihr Mandat zulässt.

Art. 59 - Händigt ein Interessent einem Immobilienmakler-Vermittler persönlich ein einzelnes Exemplar eines Dokuments aus, das eine Verpflichtung des Interessenten enthält, erhält er vom betreffenden Immobilienmakler-Vermittler eine Kopie dieses Dokuments.

Art. 60 - Immobilienmakler-Vermittler sorgen dafür, Interessenten unverzüglich darüber zu unterrichten, welche definitive Folge ihre Auftraggeber der vom Interessenten unterzeichneten und übermittelten Verpflichtung geben werden.

Art. 61 - Immobilienmakler-Vermittler dürfen in Bezug auf die von ihnen vermarkteten Güter keine Vereinbarung mit Interessenten schließen, sofern sie nicht von ihren Auftraggebern dazu bevollmächtigt wurden beziehungsweise nicht persönlich dafür einstehen.

Art. 62 - Von Auftraggebern bevollmächtigte Immobilienmakler-Vermittler dürfen Vereinbarungen mit Interessenten in diesem Rahmen nur schließen, wenn die betreffenden Auftraggeber diese Vereinbarung annehmen oder genehmigen.

Art. 63 - Ohne Erlaubnis ihrer Auftraggeber dürfen Immobilienmakler-Vermittler weder Bedingungen, Garantien und Vorbehalte, die zwischen Auftraggebern und deren Vertragspartnern vertraglich festgelegt sind, abschwächen beziehungsweise aussetzen noch einen solchen Vertragspartner von der Erfüllung seiner Verpflichtungen entbinden.

Art. 64 - Immobilienmakler-Vermittler dürfen nicht mit der Vermarktung eines Gutes beginnen, wenn sie wissen, dass ein Berufskollege für dieses Gut über einen noch laufenden Alleinauftrag verfügt.

Ebenso wenig dürfen sie mit der Vermarktung eines Gutes auf Alleinvertragsbasis beginnen, wenn sie wissen, dass ein Berufskollege für dieses Gut über einen noch laufenden Allgemeinauftrag verfügt.

KAPITEL IV — *Honorare*

Art. 65 - Immobilienmakler-Vermittler dürfen kein Verfahren zur Bestimmung ihrer Honorare vorsehen, das zu einem Gegensatz ihrer Interessen mit denjenigen ihrer Auftraggeber führt; insbesondere darf ihr Honorar nicht dem Unterschied entsprechen zwischen dem ursprünglich mit den Auftraggebern vereinbarten Betrag und dem Betrag, den die Transaktion, die Gegenstand ihres Auftrags ist, tatsächlich einbringt.

Art. 66 - Unbeschadet der Verjährungsregeln dürfen Immobilienmakler-Vermittler Honorare für Transaktionen, die nach Ablauf ihres Auftrags vorgenommen worden sind, nur binnen einer annehmbaren Frist verlangen.

KAPITEL V — *Verschiedene Bestimmungen*

Art. 67 - Finanzielle Verrichtungen, die Immobilienmakler-Vermittler auf ihrem Anderkonto vornehmen, müssen transparent sein.

Art. 68 - In Bezug auf Güter, für die Immobilienmakler-Vermittler einen Auftrag erhalten haben, dürfen sie weder selbst noch über eine Zwischenperson Kunstgriffe, ob über eine übertragbare Option oder nicht, anwenden, um ihrem Auftraggeber gegenüber Vertragspartner zu werden.

Allerdings dürfen sie unter der Bedingung, dass sie auf die Fortführung des Auftrags in Bezug auf das betreffende Gut verzichten und die rechtmäßigen Interessen ihrer Auftraggeber nicht beeinträchtigen, offen vorschlagen, Vertragspartner ihres Auftraggebers zu werden.

TITEL III — Besondere Verpflichtungen der Immobilienmakler-ImmobilienverwalterKAPITEL I — *Gemeinsame Bestimmungen für alle Immobilienmakler-Immobilienverwalter*

Art. 69 - Unbeschadet einer Vereinbarung mit ihren Auftraggebern dürfen Immobilienmakler-Immobilienverwalter finanzielle Verrichtungen auf von ihnen verwalteten Konten nur über Überweisung oder Bankscheck und nur auf der Grundlage von Vereinbarungen, Anweisungen, Ermächtigungen, Beschlüssen oder Unterlagen, die diese Verrichtungen rechtfertigen, vornehmen.

Vorhergehender Absatz bezieht sich nicht auf Kleinbeträge für Kosten und Ausgaben, die gewöhnlich bar bezahlt werden müssen.

Sie dürfen für ein solches Konto keine Kreditkarte besitzen.

Art. 70 - Von Immobilienmakler-Immobilienverwaltern erstellte Abrechnungen, Verzeichnisse und Vermögensaufstellungen müssen klar und nach Kostenkategorie und -art sowie nach Einnahmen und Ausgaben aufgeschlüsselt sein.

Verzeichnisse und Vermögensaufstellungen müssen in der vertraglich oder statutarisch vorgesehenen Häufigkeit, mindestens aber ein Mal pro Jahr, erstellt werden.

Art. 71 - Immobilienmakler-Immobilienverwalter müssen darauf achten, dass Personen, die die von ihnen verlangten Ausgabenbelege in Bezug auf das von ihnen verwaltete Gut einsehen dürfen, ihr Recht ausüben können, auch gegen Zahlung einer eventuell vereinbarten Vergütung, sofern aus einem Gesetz oder einer Verordnung nicht die Unentgeltlichkeit dieser Einsichtnahme hervorgeht.

Art. 72 - Im Rahmen ihres Informationsauftrags erteilen Immobilienmakler-Immobilienverwalter ihren Auftraggebern zu gegebener Zeit alle erforderlichen Ratschläge und Empfehlungen.

Zu gegebener Zeit unterrichten sie ihre Auftraggeber über die gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften in Bezug auf das Gut und machen sie gegebenenfalls auf daraus hervorgehende Maßnahmen, Rechte und Pflichten und auf Risiken bei Nichteinhaltung dieser Vorschriften aufmerksam.

Art. 73 - Gegebenenfalls beraten Immobilienmakler-Immobilienverwalter Auftraggeber objektiv über Versicherungen, die für das betreffende Gut und seine Bestandteile abgeschlossen werden müssen.

Art. 74 - Immobilienmakler-Immobilienverwalter geben Bestellungen im Namen und für Rechnung ihrer Auftraggeber nur bei Unternehmern und Dienstleistungserbringern auf, die über die gegebenenfalls gesetzlich oder verordnungsrechtlich vorgeschriebenen Zulassungen verfügen.

Findet die Regelung über die Registrierung der Unternehmer Anwendung, beauftragen Immobilienmakler-Immobilienverwalter außer bei gegenteiligen Anweisungen ihrer Auftraggeber nur registrierte Unternehmer.

Art. 75 - Im Hinblick auf die Vergabe von Arbeiten oder Dienstleistungen beziehungsweise gegebenenfalls deren Fortführung fordern Immobilienmakler-Immobilienverwalter bei ihren Auftraggebern einen Vorschuss in ausreichender Höhe ein.

Art. 76 - Immobilienmakler-Immobilienverwalter dürfen Lieferungen oder Dienstleistungen nicht bei Personen in Auftrag geben, zu denen sie in einem Verwandtschafts- oder Rechtsverhältnis stehen, es sei denn, die betreffenden Auftraggeber, die ordnungsgemäß über dieses Verhältnis unterrichtet sind, erlauben oder genehmigen diese Auftragsvergabe.

KAPITEL II — *Besondere Verpflichtungen der Immobilienmakler-Hausverwalter*

Art. 77 - Immobilienmakler-Hausverwalter müssen über ein separates Bankkonto verfügen, für das sie allein verantwortlich sind und das auf den Namen jeder Miteigentümergeinschaft eröffnet ist, deren Hausverwalter sie sind.

Art. 78 - Immobilienmakler-Hausverwalter halten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Miteigentum ein und erfüllen sowohl alle Verpflichtungen, die ihnen als solche aufgrund von Gesetzen, Satzungen oder Verordnungen in Bezug auf ein Gut auferlegt werden und nicht gegen zwingende Gesetzesbestimmungen verstoßen, als auch die Verpflichtungen aus der Vereinbarung, die sie an ihre Auftraggeber bindet.

Art. 79 - Immobilienmakler-Hausverwalter achten unbeschadet ihrer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen oder der Verpflichtung zur Berücksichtigung von Gerichtsbeschlüssen darauf, bei Konflikten zwischen Miteigentümern oder Bewohnern, die nicht die Verwaltung der Vereinigung betreffen, strikt neutral zu bleiben.

Art. 80 - Immobilienmakler-Hausverwalter müssen alles daran setzen, einem eventuellen Verwaltungsbeirat zu ermöglichen, ihre Arbeit zu kontrollieren und ihnen bei der Verwaltung zur Hand zu gehen, ohne dass diese Verpflichtung sie ermächtigen würde, Initiativen des Verwaltungsbeirates, die weder gesetzlich noch vertraglich zugelassen sind, umzusetzen.

Art. 81 - Immobilienmakler-Hausverwalter und ihnen vorläufig beigeordnete Personen müssen optimal und dem Umfang ihres Auftrags entsprechend zusammenarbeiten.

Art. 82 - Gerichtlich bestellte Immobilienmakler-Hausverwalter unterliegen vorbehaltlich und in den Grenzen der eventuell auf sie anwendbaren Gerichtsbeschlüsse denselben Verpflichtungen wie andere Hausverwalter.

Art. 83 - Immobilienmakler-Hausverwalter halten in ihrer Agentur Abrechnungsbelege und eine ausführliche Vermögensaufstellung zur Verfügung. Unbeschadet des Artikels 577-8 § 4 Nr. 9 des Zivilgesetzbuches bewahren sie diese Belege fünf Jahre nach ihrer Entlastung auf.

KAPITEL III - *Besondere Verpflichtung der Immobilienmakler-Gutsverwalter*

Art. 84 - Immobilienmakler-Gutsverwalter dürfen vorbehaltlich der Anwendung strengerer Gesetzesbestimmungen nach Ablauf ihres Auftrags keine finanziellen Verrichtungen vornehmen, die Auswirkungen für die Auftraggeber hätten, es sei denn, der Auftraggeber gestattet eine entsprechende Abweichung.

TITEL IV — **Schlussbestimmungen**

Art. 85 - Die in diesem Kodex vorgesehenen Verpflichtungen der Immobilienmakler in Bezug auf die Unterrichtung von Auftraggebern und Dritten bedürfen nicht der Schriftform, sofern dies nicht ausdrücklich in einer Gesetzesbestimmung vorgesehen ist.

Art. 86 - Die Bestimmungen des vorliegenden Kodex sind im Bereich der Berufspflichtigen erst ab dem sechzigsten Tag nach ihrer Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt* anwendbar.

Richtlinie im Bereich der Berufspflichten in Bezug auf Berufshaftpflicht- und Kautionsversicherung, die die Artikel 5 und 32 des Kodex der Berufspflichten des BII zum Gegenstand hat

Artikel 1 - Immobilienmakler, wie in Artikel 2 Nr. 6 des Kodex der Berufspflichten bestimmt, müssen Berufshaftpflicht und Sicherheitsleistung durch eine Versicherungspolice decken lassen. Diese Police muss ebenfalls Berufshaftpflicht und Sicherheitsleistung der juristischen Personen decken, in deren Rahmen die betreffenden Immobilienmakler den Beruf des Immobilienmaklers ausüben oder einen Dienst leiten, in dem dieser Beruf ausgeübt wird.

Art. 2 - Die Police muss folgenden Mindestanforderungen genügen:

1. Bei den versicherten Tätigkeiten handelt es sich um die in Artikel 3 des Königlichen Erlasses vom 6. September 1993 zum Schutz der Berufsbezeichnung und der Ausübung des Berufes des Immobilienmaklers erwähnten Tätigkeiten.

2. Gedeckt sind Berufshaftpflicht, auch wenn sie aus Unterschlagungen oder Diebstählen durch Angestellte oder Dritte hervorgeht, Betriebshaftpflicht und Sicherheitsleistung.

2.1. In Bezug auf die Haftpflicht muss die Police mindestens Folgendes decken:

a) sowohl vertragliche als auch außervertragliche Haftpflicht des Versicherten für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden, die Dritten durch Ausübung der in Artikel 3 des Königlichen Erlasses vom 6. September 1993 erwähnten Immobilienmaklertätigkeiten entweder durch eigene Handlungen des Versicherten oder Handlungen seiner Angestellten beziehungsweise allgemein Handlungen aller Personen, für die er zivilrechtlich und/oder vertraglich haftet, entstehen, und die zurückzuführen sind auf:

— Nachlässigkeiten, Versäumnisse, Verzögerungen, Unkorrektheiten, Tatsachen- oder Rechtsirrtümer, Nichteinhaltung von Fristen, Fehler bei der Übermittlung von Informationen, Unterlagen oder Geldmitteln und allgemein auf alle Fehler,

— Verlust, Diebstahl, Beschädigung oder Verschwinden aus gleich welchem Grund von Gegenständen, insbesondere von Urschriften, Schriftstücken, jedweden Werten oder Unterlagen, ob ihnen anvertraut oder nicht, oder von Schlüsseln beziehungsweise diversen Öffnungs- und Schließmechanismen, die Dritten gehören und sich im Besitz des Versicherten befinden, selbst wenn Verlust, Diebstahl, Beschädigung und/oder Verschwinden durch Wasser, Feuer, Brand, Explosion oder Rauch verursacht werden,

b) finanzielle Folgen der Haftpflicht, wenn der Versicherte für Sachschäden durch Feuer, Explosion oder Wasser an Gebäuden oder deren Inhalt haftet, die ihm im Rahmen der Erfüllung seines Auftrags anvertraut worden sind oder zu denen er für diese Erfüllung Zugang hat, sofern diese Schäden auf gleich welche Fehler oder Mängel bei der Erfüllung des erwähnten Auftrags zurückzuführen sind,

c) finanzielle Folgen der Haftpflicht, wenn der Versicherte für Schäden durch Brand, Explosion, Wasser, Unterhaltsvernachlässigung, mangelnde Vorsorge oder Überalterung haftet, die Dritten einschließlich Kunden durch Gebäude, zu denen der Versicherte Zugang hat oder die ihm anvertraut worden sind in Erfüllung seines Auftrags, oder deren Inhalt entstehen, sofern diese Schäden auf gleich welche Fehler oder Mängel bei der Erfüllung des erwähnten Auftrags zurückzuführen sind,

d) nachstehend erwähnte Sonderdeckungen, die gewöhnlich aus der Betriebshaftpflicht hervorgehen, die Folgendes umfassen:

— Schäden durch Schilder, Werbetafeln und Fahnenmasten an gleich welchem Ort,

— Schäden durch Aufzüge und Hebevorrichtungen für die der betreffende Versicherte verantwortlich ist,

— Nebentätigkeiten und -arbeiten des Versicherten in Verbindung mit seinem Betrieb wie Unterhalts-, Reinigungs- und Reparaturarbeiten, einschließlich Arbeiten an Gebäuden, ihrer Umgebung, Bürgersteigen und Höfen, und Materialauf- und-abbau,

— Schadenersatzklagen wegen Nachbarschaftsstörungen auf der Grundlage von Artikel 544 des Zivilgesetzbuches,

— schädliche Folgen von unfallbedingten Verschmutzungen, sofern sie auf Mängel bei der Erfüllung des erwähnten Auftrags zurückzuführen sind,

e) nachstehend erwähnte Sonderdeckungen, die gewöhnlich aus der Berufshaftpflicht hervorgehen, die Folgendes umfassen:

— Übermittlung einer Anzahlung an den Verkäufer eines unbeweglichen Gutes, für das der betreffende Versicherte in gutem Glauben vernachlässigt hat zu überprüfen, ob der Anzahlende nicht mit bevorrechtigten Forderungen belegt ist,

— fehlende oder unzureichende Versicherungen sowohl gegen Brandgefahr, Wasserschäden oder Glasbruch, als auch Gebäude- und Fahrstuhlhaftpflicht und Miteigentumschaftspflicht, die auf Versäumnis, Fahrlässigkeit oder Irrtum eines Versicherten zurückzuführen sind,

— Ausführung nicht dringender Arbeiten ohne Zustimmung der Generalversammlung oder Überschreitung des Kostenvoranschlags,

- unberechtigte Kündigung von Unterhaltspersonal,
- verspätete oder fehlende Einleitung eines Verfahrens gegen säumige Eigentümer,
- fehlende Heranziehung eines Unternehmens im Rahmen der Zehnjahreshaftung,
- Abnahme nicht oder mangelhaft ausgeführter Arbeiten ohne Äußerung von Vorbehalten,
- schädliche Folgen von Zahlungen an nicht registrierte Unternehmer.

2.2. In Bezug auf Unterschlagungen oder Diebstähle durch Personalmitglieder oder Dritte muss die Police mindestens Folgendes decken:

Die Versicherung muss die Erstattung der Kosten decken, die dem Versicherten entstehen für Ersetzung, Wiederherstellung oder Schadenersatz in Bezug auf realisierbare oder realisierte Werte wie Münzgeld, Banknoten, ausländische Währungen, Schecks, handelbare verbriefte Schuldtitel, Eigenwechsel, Wechsel und allgemein alle Formen von Giralgeld einschließlich elektronischer Zahlungsmittel, über die der Versicherte im Rahmen seiner Tätigkeiten verfügt, und andererseits in Bezug auf Schriftstücke beziehungsweise Werte, für die er anhand gleich welcher Beweismittel belegen kann, dass sie in seinem Besitz befindlich sind beziehungsweise waren oder ihm gehören, sofern diese Kosten auf eines der folgenden Ereignisse zurückzuführen sind: Diebstahl, Unterschlagung, Veruntreuung, Vertrauensmissbrauch oder Betrug zum Nachteil des Versicherten beziehungsweise seiner Kunden durch Angestellte des Versicherten, aber auch in folgenden Fällen:

- (Einbruch)diebstahl in den Räumlichkeiten des Versicherten,
- Diebstahl mit oder ohne Anwendung von Gewalt gegen die Person des Versicherten oder eines seiner Angestellten.

2.3. In Bezug auf die Sicherheitsleistung muss die Police mindestens Folgendes decken:

eine Sicherheitsleistung für Schuldforderungen von Kunden beziehungsweise Dritten gegenüber Immobilienmaklern und juristischen Personen, die deren Zulassung nutzen, in Bezug auf Geldmittel, Wechsel oder Werte, die dem Versicherten im Rahmen der in Artikel 3 des Königlichen Erlasses vom 6. September 1993 erwähnten Tätigkeiten anvertraut worden sind, jedoch einem anderen Endempfänger zustehen.

Die Sicherheitsleistung darf nur in Anspruch genommen werden, wenn mindestens die drei folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Die Schuldforderung muss nach Bestellung der Finanzsicherheit und vor ihrem Erlöschen entstanden sein.
- Die Schuldforderung muss unanfechtbar und zu dem Zeitpunkt fällig sein, zu dem das Eingreifen des Versicherers in Anspruch genommen wird.
- Immobilienmakler beziehungsweise juristische Personen, die deren Zulassung nutzen, müssen zahlungsunfähig sein, das heißt gegen sie muss ein Konkursverfahren eröffnet worden sein, sie müssen einen gerichtlichen Vergleich erhalten haben oder sie müssen einer Zahlungsaufforderung aufgrund eines gerichtlichen Vollstreckungsbefehls nicht Folge geleistet haben.

Art. 3 - In der Police muss vorgesehen sein, dass Verträge erst nach Ablauf einer Frist von mindestens drei Monaten gekündigt oder ausgesetzt werden können, nachdem der betreffende Versicherte beziehungsweise Versicherer von dieser Kündigung beziehungsweise Aussetzung in Kenntnis gesetzt worden ist und die Ausführende Kammer des Instituts per Einschreiben eine Kopie dieser Inkennntnisetzung erhalten hat.

Vorliegender Artikel ist nicht auf die in Artikel 8 der vorliegenden Richtlinie erwähnten Policen anwendbar.

Art. 4 - Die Garantie der Police muss sich auf Schadenersatzklagen beziehen, die während der Laufzeit der Police für einen während dieser Laufzeit eingetretenen Schaden eingereicht werden.

Im weiteren Sinne werden ebenfalls Schadenersatzklagen berücksichtigt, die dem Versicherer binnen einer Frist von sechsunddreißig Monaten ab Ablauf der Police schriftlich übermittelt werden und sich auf Folgendes beziehen:

- Schäden, die während der Laufzeit der Police eingetreten sind, wenn bei Ablauf der betreffenden Police das Risiko nicht von einem anderen Versicherer gedeckt ist,
- Handlungen oder Begebenheiten, die zu Schäden führen können und die während der Laufzeit der Police vorgefallen und dem Versicherer gemeldet worden sind.

Die Garantien der Police müssen für Versicherte, die ihre Immobilienmaklertätigkeit einstellen, gültig bleiben beziehungsweise bei ihrem Tod auf ihre Erben und Rechtsnachfolger übergehen und schuldhaftige Handlungen decken, für die die Versicherten haften und die vor Einstellung ihrer Immobilienmaklertätigkeit beziehungsweise ihrem Tod erfolgt sind, sofern die betreffende Klage innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Verjährungsfrist eingereicht wird.

Art. 5 - Die Police deckt mindestens folgende Beträge:

1. für Berufs- und Betriebshaftpflicht pro Schadensfall:
 - a) 1.250.00 EUR für Körperschäden und entsprechende Vermögensfolgeschäden,
 - b) 250.000 EUR für Sachschäden und entsprechende Vermögensfolgeschäden,
 - c) 250.000 EUR für reine Vermögensschäden,
2. für Unterschlagung oder Diebstahl durch Angestellte oder Dritte: 30.000 EUR,
3. für die Kautionsversicherung: 250.000 EUR pro Schadensfall und Versicherungszeitraum.

Art. 6 - Für gleich welchen in Artikel 5 Nr. 1 Buchstabe a), b) und c) der vorliegenden Richtlinie erwähnten Schadensfall darf die Franchise 10 % des Schadensbetrags mit einer Untergrenze von 250 EUR und einer Obergrenze von 2.500 EUR nicht überschreiten.

Art. 7 - In den allgemeinen Bedingungen, etwaigen Sonderbedingungen beziehungsweise ausgestellten Bescheinigungen enthält die Police folgende Klausel: «Das Versicherungsunternehmen erklärt, dass die Bedingungen dieser Police mindestens den Bedingungen in Bezug auf Versicherung und Sicherheitsleistung entsprechen, die im Kodex der Berufspflichten des BII und den Richtlinien in Bezug auf Versicherung und Sicherheitsleistung zur Ausführung dieses Kodex festgelegt sind, so wie sie durch Königlichen Erlass bestätigt werden.»

In den allgemeinen Bedingungen der Police verpflichten sich Versicherungsunternehmen, dem Nationalrat und den Ausführenden Kammern des BII (Berufsinstitut für Immobilienmakler) spätestens am 31. Januar jeden Jahres gemäß den Bedingungen des Kodex der Berufspflichten des BII eine elektronische Auflistung der Immobilienmakler und der juristischen Personen, die deren Zulassung nutzen, zu übermitteln, die am 1. Januar desselben Jahres über Versicherung und Sicherheitsleistung verfügen. Diese elektronische Auflistung wird so erstellt, dass sie in die Datenbank des BII eingelesen werden kann und die gewünschten Informationen enthält.

Art. 8 - Das Institut kann für Rechnung der in Artikel 1 der vorliegenden Richtlinie erwähnten Personen beziehungsweise für diejenigen unter ihnen, die nicht nachweisen, dass sie durch eine Police gedeckt sind, die den Bestimmungen der vorliegenden Richtlinie entspricht, eine Police abschließen.

Das Institutwälzt die Kosten für den Abschluss dieser Police auf diese Personen ab.

Der Nationalrat befindet mit Dreiviertelmehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder über den Abschluss einer Police für Rechnung aller in Artikel 1 der vorliegenden Richtlinie erwähnten Personen.

Art. 9 - Die Artikel 2 bis 7 der vorliegenden Richtlinie treten am 1. Januar 2007 in Kraft.

**Richtlinie im Bereich der Berufspflichten in Bezug auf die Anderkonten der Immobilienmakler,
die die Artikel 28, 67 und 69 des Kodex der Berufspflichten des BII zum Gegenstand hat**

Artikel 1 - Der Anwendungsbereich der vorliegenden Richtlinie beschränkt sich auf Immobilienmakler, die in Artikel 28 des Kodex der Berufspflichten erwähnt sind.

Art. 2 - Immobilienmakler sind Inhaber eines Kontos mit der Bezeichnung «Anderkonto», das ausschließlich für Eingang und Übertragung der in Artikel 28 Absatz 2 des Kodex der Berufspflichten erwähnten Geldmittel und Werte bestimmt ist, es sei denn, die Verwendung eines «Anderkontos» eines anderen Immobilienmaklers oder einer juristischen Person, in deren Rahmen Immobilienmaklertätigkeiten ausgeübt werden, wird gerechtfertigt.

Art. 3 - Das «Anderkonto» ist ein Sichtkonto, das bei einem Finanzinstitut auf der Grundlage einer Vereinbarung eröffnet wird, in der mindestens Folgendes vorgesehen sein muss:

1. Immobilienmakler verpflichten sich, dass das «Anderkonto» niemals einen Debetsaldo aufweist.
2. Auf «Anderkonten», die niemals als Sicherheit dienen dürfen, darf keinerlei Form von Kredit gewährt werden.
3. Es darf keinerlei Aufrechnung, Zusammenlegung oder Einheit zwischen dem «Anderkonto» und anderen Bankkonten des betreffenden Immobilienmaklers geben.
4. Mit Eröffnung seines «Anderkontos» ermächtigt der betreffende Immobilienmakler unwiderruflich den juristischen Beisitzer der Ausführenden Kammer, in deren Zuständigkeitsbereich er fällt, auf Ersuchen des Beisitzers vom Finanzinstitut über alle Einrichtungen, die auf diesem «Anderkonto» getätigt werden, und alle Pfändungen dieses Kontos Mitteilung und eine Abschrift dieser Mitteilungen zu erhalten.

Art. 4 - Immobilienmakler, deren «Anderkonto» nicht auf ihrem Briefpapier vermerkt ist, müssen bei der Einforderung von Geldmitteln stets schriftlich neben dem Vermerk «Anderkonto» die Nummer dieses «Anderkontos», auf das die Mittel eingezahlt werden müssen, angeben.

Art. 5 - Vorliegende Richtlinie tritt am 1. Januar 2007 in Kraft.

Vu pour être annexé à Notre arrêté du 15 mai 2007.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre de l'Intérieur,
P. DEWAELE

Gezien om te worden gevoegd bij Ons besluit van 15 mei 2007.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Binnenlandse Zaken,
P. DEWAELE

SERVICE PUBLIC FEDERAL INTERIEUR

F. 2007 — 2925

[C - 2007/00461]

15 MAI 2007. — Arrêté royal établissant la traduction officielle en langue allemande de dispositions légales modifiant la loi du 24 mars 1999 organisant les relations entre les autorités publiques et les organisations syndicales du personnel des services de police

ALBERT II, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 31 décembre 1983 de réformes institutionnelles pour la Communauté germanophone, notamment l'article 76, § 1^{er}, 1^o, et § 3, remplacé par la loi du 18 juillet 1990;

Vu le projet de traduction officielle en langue allemande des articles 17 et 43 de la loi du 6 mai 2002 portant création du Fonds des pensions de la police intégrée et portant des dispositions particulières en matière de sécurité sociale, établi par le Service central de traduction allemande auprès du Commissariat d'arrondissement adjoint à Malmedy;

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Intérieur,

Arrête :

Article 1^{er}. Le texte annexé au présent arrêté constitue la traduction officielle en langue allemande des articles 17 et 43 de la loi du 6 mai 2002 portant création du Fonds des pensions de la police intégrée et portant des dispositions particulières en matière de sécurité sociale.

FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN

N. 2007 — 2925

[C - 2007/00461]

15 MEI 2007. — Koninklijk besluit tot vaststelling van de officiële Duitse vertaling van wettelijke bepalingen tot wijziging van de wet van 24 maart 1999 tot regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakverenigingen van het personeel van de politiediensten

ALBERT II, Koning der Belgen,
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 31 december 1983 tot hervorming der instellingen voor de Duitstalige Gemeenschap, inzonderheid op artikel 76, § 1, 1^o, en § 3, vervangen bij de wet van 18 juli 1990;

Gelet op het ontwerp van officiële Duitse vertaling van de artikelen 17 en 43 van de wet van 6 mei 2002 tot oprichting van het Fonds voor de pensioenen van de geïntegreerde politie en houdende bijzondere bepalingen inzake sociale zekerheid, opgemaakt door de Centrale Dienst voor Duitse vertaling bij het Adjunct-arrondissementscommissariaat in Malmedy;

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken,

Besluit :

Artikel 1. De bij dit besluit gevoegde tekst is de officiële Duitse vertaling van de artikelen 17 en 43 van de wet van 6 mei 2002 tot oprichting van het Fonds voor de pensioenen van de geïntegreerde politie en houdende bijzondere bepalingen inzake sociale zekerheid.