

DIN EN 15733

ICS 03.080.30

Ersatz für
DIN EN 15733:2010-04**Dienstleistungen von Immobilienmaklern –
Anforderungen an die Dienstleistungen von Immobilienmaklern;
Deutsche Fassung EN 15733:2009**

Services of real estate agents –
Requirements for the provision of services of real estate agents;
German version EN 15733:2009

Services des agents immobiliers –
Exigences relatives à la prestation de services des agents immobiliers;
Version allemande EN 15733:2009

Gesamtumfang 23 Seiten

Normenausschuss Dienstleistungen (NADL) im DIN

Nationales Vorwort

Dieses Dokument (EN 15733:2009) wurde vom Technischen Komitee CEN/TC 373 „Dienstleistungen von Immobilienmaklern“ erarbeitet, dessen Sekretariat vom ASI (Österreich) gehalten wird.

Das zuständige deutsche Spiegelgremium ist der Arbeitsausschuss NA 159-02-03 AA „Immobilienmakler-Dienstleistungen“ im Normenausschuss Dienstleistungen (NADL) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

Änderungen

Gegenüber DIN EN 15733:2010-04 wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

- a) im Abschnitt 4, erster Absatz, wurde „Käufer“ durch „Verkäufer“ ersetzt.

Frühere Ausgaben

DIN EN 15733: 2010-04

Deutsche Fassung

Dienstleistungen von Immobilienmaklern —
Anforderungen an die Dienstleistungen von Immobilienmaklern

Services of real estate agents —
Requirements for the provision of services of real estate
agents

Services des agents immobiliers —
Exigences relatives à la prestation de services des agents
immobiliers

Diese Europäische Norm wurde vom CEN am 20. Mai 2009 angenommen.

Die CEN-Mitglieder sind gehalten, die CEN/CENELEC-Geschäftsordnung zu erfüllen, in der die Bedingungen festgelegt sind, unter denen dieser Europäischen Norm ohne jede Änderung der Status einer nationalen Norm zu geben ist. Auf dem letzten Stand befindliche Listen dieser nationalen Normen mit ihren bibliographischen Angaben sind beim Management-Zentrum des CEN oder bei jedem CEN-Mitglied auf Anfrage erhältlich.

Diese Europäische Norm besteht in drei offiziellen Fassungen (Deutsch, Englisch, Französisch). Eine Fassung in einer anderen Sprache, die von einem CEN-Mitglied in eigener Verantwortung durch Übersetzung in seine Landessprache gemacht und dem Management-Zentrum mitgeteilt worden ist, hat den gleichen Status wie die offiziellen Fassungen.

CEN-Mitglieder sind die nationalen Normungsinstitute von Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Island, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, den Niederlanden, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, der Schweiz, der Slowakei, Slowenien, Spanien, der Tschechischen Republik, Ungarn, dem Vereinigten Königreich und Zypern.



EUROPÄISCHES KOMITEE FÜR NORMUNG
EUROPEAN COMMITTEE FOR STANDARDIZATION
COMITÉ EUROPÉEN DE NORMALISATION

Management-Zentrum: Avenue Marnix 17, B-1000 Brüssel

Inhalt

	Seite
Vorwort	3
1 Anwendungsbereich	4
2 Begriffe	4
3 Verhältnis zum Auftraggeber.....	5
4 Dem Käufer zur Verfügung zu stellende Informationen	7
5 Erbringung einer Dienstleistung	8
6 Qualifikation von Immobilienmaklern.....	9
7 Versicherung	12
8 Umgang mit Beschwerden.....	12
9 Moralkodex	12
Anhang A (informativ) Bestehende nationale Gesetzgebung	14
Anhang B (informativ) A-Abweichungen — Schweden und Slowenien	15
B.1 Allgemeines	15
B.2 A-Abweichungen — Schweden	15
B.3 A-Abweichungen — Slowenien	18

Vorwort

Dieses Dokument (EN 15733:2009) wurde vom Technischen Komitee CEN/TC 373 „Projekt-Komitee — Dienstleistungen von Immobilienmaklern“ erarbeitet, dessen Sekretariat vom ON gehalten wird.

Diese Europäische Norm muss den Status einer nationalen Norm erhalten, entweder durch Veröffentlichung eines identischen Textes oder durch Anerkennung bis Dezember 2009, und etwaige entgegenstehende nationale Normen müssen bis Dezember 2009 zurückgezogen werden.

Dieses Dokument gibt einen ersten europäischen Konsens zur Festlegung von Anforderungen an die Dienstleistungen von Immobilienmaklern wieder. Aufgrund der Vielzahl auf nationaler Ebene aktuell gültiger Vorgehen zur Überwachung der Dienstleistungen von Immobilienmaklern in Europa, zielt dieses Dokument nur darauf ab, allgemeine Anforderungen festzulegen und sollte die Grundlage sein, auf deren Basis höhere Dienstleistungsanforderungen und Ausbildungsanforderungen im Bereich der Dienstleistungserbringung von Immobilienmaklern festgelegt werden dürfen.

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass einige Texte dieses Dokumentes Patentrechte berühren können. CEN und/oder CENELEC sind nicht dafür verantwortlich, einige oder alle diesbezüglichen Patentrechte zu identifizieren.

Entsprechend der CEN/CENELEC-Geschäftsordnung sind die nationalen Normungsinstitute der folgenden Länder gehalten, diese Europäische Norm zu übernehmen: Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Island, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Schweiz, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechische Republik, Ungarn, Vereinigtes Königreich und Zypern.

1 Anwendungsbereich

Diese Europäische Norm legt die Anforderungen an Dienstleistungen von Immobilienmaklern fest.

Diese Europäische Norm gilt für Dienstleistungen zwischen Unternehmen bzw. Unternehmen und Konsumenten.

Es ist bekannt, dass gesetzliche Vorgaben/Regelungen für Immobilienmakler in vielen Ländern existieren und diese berücksichtigt werden. Immobilienmakler müssen alle entsprechend maßgebenden nationalen und europäischen Gesetzgebungen erfüllen. Europäische und nationale Gesetzgebungen ersetzen im Falle von sich widersprechenden Anforderungen diese Europäische Norm.

Die Bestimmungen der Europäischen Norm sind auf alle Dienstleistungen anwendbar, eingeschlossen elektronische und im Internet bereitgestellte.

2 Begriffe

Für die Anwendung dieses Dokumentes gelten die folgenden Begriffe.

2.1 Immobilienmakler
Instanz (berufliche Einzelperson, Personen- oder Handelsgesellschaft), die als Makler bei Immobilien-geschäften und Immobilienvermögen im Namen des Auftraggebers oder als Vermittler tätig ist

ANMERKUNG Dies kann beispielsweise folgende Tätigkeiten umfassen:

- a) Beratung (z. B. Informationen über Marktwerte von Grundstücken für den Auftraggeber);
- b) Marketing und Werbung für Grundstücke;
- c) Kauf und Verkauf;
- d) Mietgeschäfte, Vermietung und Verpachtung;
- e) Betrieb, Ankauf und Anmeldung von Rechten bei Immobilien;
- f) Besichtigung von Unterkünften und anderen Arten von Gebäuden und Land;
- g) Aufsetzen von Verträgen;
- h) Veranlassung von Kontrollen und Grundstücksbegehungen;
- i) Kontaktherstellung und Gesprächsaufnahme zwischen Verkäufer und Käufer.

2.2 Auftraggeber
Partei, die eine Vereinbarung mit einem Immobilienmakler getroffen hat, um dessen Dienste zu nutzen

2.3 Verkäufer
Partei, die ein Grundstück zum Verkauf oder zur Vermietung anbietet

2.4 Käufer
Partei, die ein Grundstück ankaufen oder anmieten will

3 Verhältnis zum Auftraggeber

3.1 Zur Verfügung zu stellende Informationen

3.1.1 Allgemeines

Informationen, definiert nach 2.2, 2.3 und 2.4, die von einem Immobilienmakler allen Parteien entweder in mündlicher, schriftlicher oder in elektronischer Form zur Verfügung gestellt werden, müssen eindeutig dargestellt werden.

Wenn maßgebliche Informationen für den Geschäftsabschluss nicht verfügbar sind, muss der Immobilienmakler diesen Umstand mitteilen.

Alle Parteien müssen darüber informiert werden, dass sie ein Zugriffsrecht auf ihre vom Immobilienmakler erfassten, persönlichen Daten haben und dass diese falls nötig auf Anfrage korrigiert werden können.

Der Immobilienmakler muss sich bemühen die Parteien über deren Geschäfte auf dem Laufenden zu halten. Jede angefragte Information muss unverzüglich behandelt werden.

3.1.2 Informationen für den Käufer als Auftraggeber

Der Immobilienmakler muss den Käufer über seine Rechte und Pflichten als Käufer belehren und sich bemühen dem Käufer maßgebliche Informationen, die eine den Geschäftsabschluss betreffende Entscheidung beeinflussen können, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, z. B.:

- a) Auskünfte über Marktpreise der gesuchten Grundstücksart;
- b) Beschreibung des Grundstückes (z. B. Grundstücksart, Maßangaben, Lage und Zugang);
- c) finanzielle Belange (Preise, Steuern, Maklergebühren usw.);
- d) Informationen (z. B. Eigentumsnachweis), die das Besitz- oder Hausrecht des Verkäufers einschließlich jeglicher Nutzungsrechte und Belastungen des Grundstückes sowie jeglicher Eigentumsbeschränkungen bei dessen Benutzung anzeigen;
- e) Grundbuch oder beglaubigte Eigentumskarte;
- f) bauliche Eigenschaften und Beschreibung der Versorgungseinrichtungen;
- g) ein Dokument, das zeigt, dass der Immobilienmakler zur Entgegennahme von Zahlungen bei Geschäftsabschluss und im Namen der berechtigten Parteien befugt ist;
- h) Status des Bauplanungs- und Bebauungszeitraums;
- i) dem Immobilienmakler offengelegte oder bekannte Mängel.

3.1.3 Informationen für den Verkäufer als Auftraggeber

Der Immobilienmakler muss den Verkäufer über seine Rechte und Pflichten als Verkäufer belehren und sich bemühen dem Verkäufer maßgebliche Informationen, die eine den Geschäftsabschluss betreffende Entscheidung beeinflussen können, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, z. B.:

- a) Auskünfte über Marktpreise des zu verkaufenden Grundstückes;
- b) Details über voraussichtliche Ausgaben, z. B. Kosten für Marketing oder Ähnliches, Steuern, Maklergebühren;