

Núm. 289755

Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda - publicado el 09 de mayo de 2024

<https://www.caib.es/eboibfront/eli/es-ib/l/2024/05/03/3/dof/spa/html>

Das Gesetz gliedert sich in drei Artikel, fünfzehn zusätzliche Bestimmungen, eine Übergangsbestimmung, eine Aufhebungsbestimmung und vier Schlussbestimmungen.

Für Immobilienmakler sind vor allem die Zusatzbestimmungen 13 und 14 wichtig, welche hier ins deutsche übersetzt wurden (deepl.com)

Dreizehnte Zusatzbestimmung

Regelung der Voraussetzungen für die Ausübung der Tätigkeit eines Immobilienmaklers

1. Gegenstand und Zweck

- 1.1. Der Zweck dieser Vorschrift ist die Regelung der Anforderungen für die Ausübung der Tätigkeit von Immobilienmaklern sowie der Verpflichtungen, die bei der Ausübung der Tätigkeit erfüllt werden müssen, in Weiterentwicklung der Bestimmungen der dritten Zusatzbestimmung des Gesetzes 5/2018 vom 19. Juni über das Wohnungswesen auf den Balearen.
- 1.2. Die festgelegten Anforderungen und Pflichten sowie die Einrichtung des offiziellen Registers der Immobilienmakler der Balearen und die Regelung des Registrierungsverfahrens sollen die Transparenz im Wohnungssektor fördern und den Schutz der Verbraucher durch die Bereitstellung qualitativ hochwertiger Immobiliendienstleistungen gewährleisten.

2. Anwendungsbereich

- 2.1. Diese Vorschrift gilt für natürliche oder juristische Personen, die auf den Balearen als Immobilienmakler tätig sind oder tätig werden müssen. Als Immobilienmakler im Sinne dieser Vorschrift gilt jede natürliche oder juristische Person, die auf dem Gebiet der Autonomen Gemeinschaft der Balearen gewohnheitsmäßig und erwerbsmäßig Vermittlungsdienstleistungen bei Immobiliengeschäften im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf, der Kaufoption, der Miete, dem Tausch oder der Übertragung von Immobilien sowie den Rechten im Zusammenhang mit den genannten Geschäften, einschließlich der Eintragung, erbringt.

In jedem Fall wird davon ausgegangen, dass die Erbringung von Vermittlungsdienstleistungen auf dem Gebiet der Balearen den Fällen gewidmet ist, in denen sich die Immobilie auf den Balearen befindet oder die Geschäfte auf diesem Gebiet abgewickelt werden.

- 2.2. Diese Bestimmung gilt nicht für die folgenden natürlichen oder juristischen Personen:

- a) Immobilienverwalter in Ausübung ihrer Tätigkeit, sofern sie nicht mit der Erbringung der in Artikel 4 Buchstabe n) des Gesetzes 5/2018 vom 19. Juni über das Wohnungswesen auf den Balearen vorgesehenen Dienstleistungen befasst sind.
- b) Personen, die auf den Balearen unentgeltlich Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien-transaktionen erbringen.

3. Rechte der Nutzer von Dienstleistungen von Immobilienmaklern

Die Nutzer der Dienstleistungen von Immobilienmaklern haben unbeschadet der Bestimmungen über den Schutz von Verbrauchern und Nutzern im vorgenannten Gesetz 5/2018 oder anderer anwendbarer Gesetze das Recht auf:

- a) Ausreichende, wahrheitsgemäße, verständliche, wirksame, objektive, unmissverständliche und vollständige Informationen über den Preis, die Bedingungen und die Eigenschaften der angebotenen Waren und Dienstleistungen zu erhalten, bevor sie einen Vertrag abschließen.
- b) mit den Immobilienmaklern den Vertrag zwischen den Gewerbetreibenden und den Nutzern der Dienstleistungen gemäß den festgelegten Anforderungen zu unterzeichnen und in jedem Fall alle Dokumente zu erhalten, die die Bedingungen des Vertragsabschlusses der Dienstleistungen der Immobilienmakler und den Zahlungsnachweis bestätigen.
- c) Die Dienstleistungen und die Qualität dieser Dienstleistungen in Übereinstimmung mit dem abgeschlossenen Vertrag zu erhalten.
- d) Zugang zu öffentlich zugänglichen Einrichtungen zu haben und freien Eintritt und Aufenthalt zu haben, ohne mehr oder weniger Einschränkungen als die, die durch die spezifischen Vorschriften der Tätigkeit und durch die internen Regeln der Einrichtung festgelegt sind, ohne Diskriminierung aufgrund der Geburt, der Rasse, des Geschlechts, der Religion, der Meinung oder eines anderen persönlichen oder sozialen Umstands, und mit Anstand und Respekt für die Würde der Person behandelt zu werden.
- e) An einer gut sichtbaren Stelle die verschiedenen Abzeichen zu kennzeichnen, die die Einhaltung der für die Ausübung der Tätigkeit als Immobilienmakler festgelegten Verpflichtungen und Anforderungen bescheinigen, sowie die Qualitäts- und Kapazitätsabzeichen und alle anderen Informationen, die sich auf die Ausübung der Tätigkeit beziehen, in Übereinstimmung mit den in den entsprechenden Vorschriften festgelegten Bestimmungen.
- f) Formulierung von Beschwerden und Reklamationen.
- g) Von der Verwaltung aktuelle und detaillierte Informationen über die verschiedenen Aspekte des Angebots von Immobilienmaklern auf den Balearen zu erhalten, die im offiziellen Register der Immobilienmakler der Balearen eingetragen sind.
- h) den Schutz ihrer persönlichen Daten im Rahmen der geltenden Gesetzgebung zu erhalten. Das Recht, über die Verarbeitung der Daten informiert zu werden, das Recht auf Zugang, Berichtigung, Widerspruch, Löschung (Recht auf Vergessenwerden), Einschränkung der Verarbeitung, Übertragbarkeit und gegebenenfalls das Recht, keinen automatisierten Entscheidungen unterworfen zu werden.
- i) Kenntnisnahme und Erhalt von schriftlichen Informationen über die wesentlichen Daten, Merkmale und Bedingungen in Bezug auf Bau, Zustand, Dienstleistungen, Einrichtungen, Erwerb, Nutzung und

Bezahlung der Wohnungen oder anderer Immobilien, die im Angebot, in der Werbung und in der Promotion enthalten sind.

- j) keine Werbung oder ähnliche Informationen im Zusammenhang mit der Tätigkeit von Immobilienmaklern zu erhalten, es sei denn, sie wurden ausdrücklich angefordert.

4. Pflichten der Nutzer der Dienstleistungen von Immobilienmaklern

Für die Zwecke dieser Verordnung und unbeschadet der Bestimmungen anderer anwendbarer Rechtsvorschriften haben die Personen, die die Dienste von Immobilienmaklern in Anspruch nehmen, folgende Pflichten:

- a) Sie müssen mit den Immobilienmaklern einen Auftragsvertrag abschließen, der in jedem Fall die in Punkt 11 der vierzehnten Zusatzbestimmung des vorliegenden Gesetzes festgelegten Mindestinhalte enthalten muss.
- b) Die Benutzungsregeln und die internen Vorschriften der Immobilienmakler zu respektieren.
- c) den Preis für die vertraglich vereinbarte Dienstleistung bei Vorlage der Rechnung oder gegebenenfalls am vereinbarten Ort, zur vereinbarten Zeit und auf die vereinbarte Weise zu zahlen, wobei die Formulierung einer Reklamation oder eines Anspruchs in keinem Fall von der Zahlungspflicht befreit.
- d) Die Personen, die an der Entwicklung der Tätigkeit des Immobilienmaklers beteiligt sind, mit Respekt und Würde zu behandeln.
- e) Dem Immobilienmakler ausreichende und wahrheitsgemäße Informationen über den Zustand und die an der Immobilie vorgenommenen Handlungen zu erteilen, die den Zustand, die Unversehrtheit und die Rechtmäßigkeit der Immobilie beeinträchtigen können.
- f) Dem Immobilienmakler die Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für die Ausübung seiner Tätigkeit erforderlich sind, oder ihn zu ermächtigen, diese bei den zuständigen Behörden und Einrichtungen zu beschaffen.

5. Lösung von Konflikten

Unbeschadet der Freiheit von Dienstleistungsnutzern und Immobilienmaklern bei der Wahl des Rechtsweges zur Beilegung von Unstimmigkeiten und Konflikten, die zwischen ihnen auftreten, sollten Verbraucherschlichtung und Schiedsverfahren gefördert werden. Die Berufs- oder Branchenverbände sollten die Mitgliedschaft in der Verbraucherschlichtungsstelle der Regierung der Balearen fördern.

6. Rechte der Immobilienmakler

Für die Zwecke dieser Bestimmung und unbeschadet der Bestimmungen anderer geltender Vorschriften haben Immobilienmakler die folgenden Rechte:

- a) Die freie Ausübung der Tätigkeit ohne andere als die in der Rechtsordnung vorgesehenen Beschränkungen.
- b) Information über die einschlägigen Maßnahmen und Aktionen, die von der zuständigen autonomen Verwaltung im Bereich des Wohnungswesens durchgeführt werden, sowie über den möglichen freiwilligen Beitritt zur Verbraucherschlichtung.
- c) Über die Verbände, die repräsentativsten Organisationen und die sektoralen Organisationen an den einschlägigen öffentlichen Entscheidungsverfahren teilzunehmen, die sich auf die Immobiliertätigkeit beziehen und sie betreffen können.

- d) Informationen über die Einrichtungen, die Eigenschaften und das spezifische Angebot in den Katalogen, Führern, Verzeichnissen und Computersystemen der autonomen Wohnungsverwaltung zu erhalten, je nach Ressource oder Gebiet, auf das sich diese Instrumente erstrecken.
- e) Die Anerkennung der zuständigen Wohnungsverwaltung über die Einhaltung der Anforderungen und Verpflichtungen, die durch die Verordnung für die Ausübung und Durchführung der Tätigkeit festgelegt sind, sowie die Eintragung in das offizielle Register der Immobilienmakler der Balearen zu erwirken.
- f) Förderung der Durchführung von Studien und Forschungen, der Entwicklung und Durchführung öffentlicher und privater Kooperationsprogramme von allgemeinem Interesse für den Immobiliensektor oder jeder anderen Maßnahme, die zur Verwirklichung der von der zuständigen Verwaltung im Bereich des Wohnungswesens auf den Balearen verfolgten öffentlichen Ziele beiträgt, durch die Kollegen, Organisationen oder sektoriellen und intersektoriellen Vereinigungen.
- g) Eintragung in das offizielle Register der Immobilienmakler der Balearen, vorausgesetzt, sie erfüllen die in dieser Vorschrift festgelegten Bestimmungen.

7. Pflichten der Immobilienmakler

- 7.1. Die allgemeinen Pflichten der Immobilienmakler sind, unbeschadet der geltenden Vorschriften, die folgenden
 - a) Abgabe von Erklärungen oder Mitteilungen an die zuständige Wohnungsverwaltung und Erteilung von Auskünften und Unterlagen, die nach den Bestimmungen dieser oder anderer Verordnungen für die Ausübung ihrer Tätigkeit erforderlich sind, sowie Eintragung in das amtliche Register der Immobilienmakler der Balearischen Inseln.
 - b) die Haftpflichtversicherungen, Kautionen und andere gleichwertige Garantien, zu denen sie aufgrund dieser Bestimmung oder anderer anwendbarer Vorschriften verpflichtet sind, aufrechtzuerhalten und auf dem neuesten Stand zu halten.
 - c) an gut sichtbarer Stelle die verschiedenen Plaketten, die die Einhaltung der für die Ausübung der Tätigkeit als Immobilienmakler festgelegten Pflichten und Anforderungen bescheinigen, zusammen mit der Eintragung in das Register, sowie die Qualitäts- und Kapazitätsplaketten und alle anderen Informationen, die sich auf die Ausübung der Tätigkeit beziehen, gemäß den Bestimmungen der entsprechenden Vorschriften, sowie gegebenenfalls die Plakette für die vorherige freiwillige Teilnahme an der Verbraucherschlichtung, anzubringen.
 - d) Immobilien anzubieten, die den Bestimmungen des Gesetzes 5/2018 vom 19. Juni über das Wohnen auf den Balearen entsprechen und über die entsprechenden Informationen verfügen.
 - e) Den Nutzern ihrer Dienstleistungen die Informationen zur Verfügung zu stellen, die sie von der Immobilie erhalten haben, sowie Informationen aus anderen Quellen über die Daten, Merkmale und Bedingungen in Bezug auf die Konstruktion, den Zustand, die Dienstleistungen, die Einrichtungen, den Erwerb, die Nutzung und die Bezahlung der Wohnungen oder anderer Immobilien, die im Angebot, in der Werbung und in der Promotion enthalten sind.
 - f) die vollständigen Endpreise aller Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Immobilienvermittlung, einschließlich der Steuern, zu veröffentlichen und gegebenenfalls die Höhe etwaiger Aufschläge oder

Rabatte auf das Angebot und etwaiger zusätzlicher Gebühren für den Nutzer der Dienstleistungen offenzulegen.

- g) mit den Nutzern den Vertrag zwischen den Fachleuten und den Nutzern der Dienstleistungen unter den in Punkt 4, Buchstabe a) dieser Bestimmung festgelegten Bedingungen zu unterzeichnen und den Nutzern auf jeden Fall alle Dokumente zum Nachweis der Bedingungen für den Abschluss des Vertrags über die Dienstleistungen der Immobilienmakler und den Zahlungsnachweis unter den in dieser Bestimmung festgelegten Bedingungen auszuhändigen.
 - h) eine Einzelrechnung für die erbrachten Dienstleistungen gemäß den vereinbarten oder festgelegten Preisen auszustellen.
 - i) Für die Sicherheit, die Ruhe und den Komfort zu sorgen und einen freundlichen, höflichen und respektvollen Umgang mit dem im Unternehmen beschäftigten Personal zu gewährleisten.
 - j) Den Personen, die die Dienstleistungen in Anspruch nehmen, freien Zugang und Aufenthalt zu gewähren, ohne andere Beschränkungen als die, die durch das Gesetz, die spezifischen Vorschriften, die die Tätigkeit regeln, und gegebenenfalls durch die von denselben Unternehmen aufgestellten internen Vorschriften festgelegt sind.
 - k) den Nutzern der Dienstleistungen die offiziellen Beschwerde- und Reklamationsformulare zur Verfügung zu stellen und diese innerhalb der in Artikel 49 des Gesetzes 7/2014 vom 23. Juli über den Schutz der Verbraucher und Nutzer der Balearen festgelegten Fristen zu übermitteln.
 - l) Erbringung von Dienstleistungen gemäß den Bestimmungen dieser Vorschrift und des Gesetzes 7/2014 vom 23. Juli über den Schutz von Verbrauchern und Nutzern auf den Balearen.
 - m) Die Nummer der Eintragung in das amtliche Register der Immobilienmakler der Balearen in allen Kanälen, in denen sie ihre Dienstleistungen anbieten, anzugeben und dauerhaft zu veröffentlichen.
 - n) den betroffenen Personen alle in den Artikeln 13 und 14 der Datenschutz-Grundverordnung genannten Informationen sowie alle Mitteilungen gemäß den Artikeln 15 bis 22 und 34 im Zusammenhang mit der Verarbeitung in knapper, transparenter, verständlicher und leicht zugänglicher Form in einer klaren und einfachen Sprache zu übermitteln.
- 7.2. Bei der Ausübung ihrer Tätigkeit müssen sie insbesondere die Bestimmungen des Gesetzes 5/2018 vom 19. Juni über das Wohnungswesen auf den Balearen und die folgenden Verpflichtungen einhalten:
- a) die Interessenten zu beraten, damit sie von den zuständigen Fachleuten die notwendigen Informationen über ihre Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Operation, in die sie eingreifen, sowie über städtebauliche, technische, Sanierungs-, Energieeffizienz-, Umwelt-, Steuer- oder sonstige Vorschriften erhalten, die von der zuständigen Verwaltung in Immobilienangelegenheiten in Bezug auf die Wohnungen, Gebäude oder sonstigen Immobilien, die Gegenstand ihrer professionellen Intervention sind, erlassen werden. Der Immobilienmakler übernimmt eine begleitende Aufgabe, die es dem Interessenten ermöglicht, die oben genannten Informationen zu erhalten, indem er sich direkt an die entsprechende Verwaltung, öffentliche Einrichtung oder Institution wendet.
 - b) Garantieren die Rückgabe der Beträge, die ihnen aufgrund des Kaufs einer Wohnung oder als Kautions- oder Hinterlegung in irgendeiner Form übergeben wurden, sofern sie für diese verantwortlich sind und sie nicht an die Person übergeben wurden, der sie übergeben wurden.

- c) Die Vorschriften zum Schutz von Verbrauchern und Nutzern und insbesondere die staatliche oder regionale Gesetzgebung über die Information der Verbraucher beim Verkauf, Kauf und der Vermietung von Wohnungen und anderen Objekten einzuhalten.
- d) Unterzeichnung von Auftragsvermerken mit denjenigen, die ihre Dienste in Anspruch nehmen, in denen sie ermächtigt werden, die Immobilie anzubieten und sie gegebenenfalls in geeigneter Weise bekannt zu machen, die von den Bewerbern gezahlten Beträge entgegenzunehmen oder darüber zu verfügen und Vorverträge oder Verträge im Namen der Bieter abzuschließen.
- e) Über die besonderen Vorschriften zu berichten, die für Verträge über Sozialwohnungen oder unbebaute Grundstücke mit städtischer Eignung für Sozialwohnungen oder einen ähnlichen Zweck gelten, wenn sie in einen Vertrag zu diesem Zweck eingreifen.
- f) Geben Sie gegebenenfalls an, ob sie Mitglied des Verbraucherschlichtungssystems der Balearen sind.
- g) Aufrechterhaltung der Garantien, Versicherungen und Einhaltung der Anforderungen dieser Bestimmung während der gesamten Dauer der beruflichen Tätigkeit.
- h) Alle Immobilienmakler, unabhängig von ihrer Rechtsform, die ihre Tätigkeit in einem öffentlich zugänglichen Bereich oder über Telematik ausüben, müssen über einen Telefonanschluss und eine E-Mail-Adresse für den Kundendienst verfügen.
- i) Information über die Vorschriften bezüglich der für den Erwerb von Immobilien geleisteten Anzahlungen.

8. Standort- und Dienstleistungsanforderungen

- 8.1. Immobilienmakler müssen über eine der Öffentlichkeit zugängliche Niederlassung auf dem Gebiet der Balearen verfügen, es sei denn, die Dienstleistungen werden auf elektronischem oder telematischem Weg erbracht. Als öffentlich zugängliche Niederlassung gelten der berufliche Sitz, die Geschäftsräume und die Büros, die alle Anforderungen erfüllen und über die gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen, Lizenzen und Steuerregistrierungen für die Ausübung der Tätigkeit verfügen.
- 8.2. Bevollmächtigte, die ihre Dienstleistungen ausschließlich auf elektronischem oder telematischem Wege erbringen, müssen über eine auf dem Gebiet der Balearen erreichbare Postanschrift verfügen.
- 8.3. In diesen Niederlassungen oder an der Postanschrift der Person, die ihre Dienstleistungen auf elektronischem Wege erbringt, werden Anfragen, Beschwerden und Reklamationen von Verbrauchern und Nutzern im Zusammenhang mit den Dienstleistungen von Immobilienmaklern bearbeitet.
- 8.4. Das Abzeichen und die Registrierungsnummer im offiziellen Register der Immobilienmakler der Balearen müssen deutlich sichtbar sein. Die Immobilienmakler müssen bei jeder Werbung für ihre Tätigkeit die Nummer der Eintragung im Amtlichen Register der Immobilienmakler der Balearen angeben. Solange diese Nummer nicht verfügbar ist, wird die Angabe der Eintragsnummer akzeptiert, die bei der Vorlage der verantwortlichen Erklärung in einem öffentlichen Register angegeben wurde.

9. Qualifikations- und Leistungsanforderungen

- 9.1. Immobilienmakler müssen über die für die Ausübung der Tätigkeit gesetzlich vorgeschriebenen beruflichen Qualifikationen verfügen und diese offenlegen.
- 9.2. Die Immobilienmakler müssen die Verpflichtungen und Verhaltensgrundsätze einhalten, die in den geltenden Rechtsvorschriften und den für sie geltenden beruflichen Verhaltensregeln festgelegt sind.

- 9.3. Bei juristischen Personen muss mindestens einer der Verwalter oder gegebenenfalls eines der Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft sowie die für die der Öffentlichkeit zugängliche Einrichtung verantwortliche Person beide Anforderungen erfüllen.
- 9.4. Natürliche und juristische Personen dürfen nicht wegen Straftaten vorbestraft sein, die sie bei der Ausübung einer Immobilientätigkeit begangen haben.

10. Anforderungen an die Solvenz

- 10.1. Der Immobilienmakler muss über Garantien und Versicherungen gemäß den in den Nummern 11 bis 16 dieser Bestimmung genannten Bedingungen verfügen.
- 10.2. Die Beträge der Bürgschaft und der Haftpflichtversicherung können durch eine mit Gründen versehene Entscheidung des zuständigen Wohnberaters aktualisiert werden.
- 10.3. Die in dieser Bestimmung vorgesehenen Garantien und Versicherungen gelten nicht für Immobilienvermittlungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung eingeleitet wurden. Für den Beginn der Tätigkeit ist das Datum des Auftrags Schreibens maßgebend.

11. Sicherheitsleistung und Berichtspflichten der Makler

- 11.1. Die Immobilienmakler haben eine Sicherheit zu leisten und diese so lange aufrechtzuerhalten, wie sie ihre berufliche Tätigkeit ausüben, um die Beträge, die sie im Rahmen ihrer Tätigkeit erhalten, zu decken, bis diese Beträge den Personen zur Verfügung gestellt werden, an die sie gerichtet sind.
- 11.2. Die Immobilienmakler erteilen auf Anfrage Auskunft über die Einzelheiten zur Identifizierung der Sicherheit. Sie müssen zumindest den Namen des Versicherungs- oder Finanzinstituts und die Referenznummer der Sicherheit angeben.

12. Formen der Garantie

Die Bürgschaft, die direkt oder kollektiv über Berufs- oder Wirtschaftsverbände abgeschlossen werden kann, besteht aus einer Kautionsversicherung oder einer Bürgschaft, die bei einem ordnungsgemäß zugelassenen Versicherungs- oder Finanzinstitut gemäß dessen spezifischen Vorschriften abgeschlossen wird. Neben den Garantien, die von in Spanien niedergelassenen Kredit- und Versicherungsunternehmen gestellt werden, werden auch die Garantien anderer Kredit- und Versicherungsunternehmen, die in den übrigen Mitgliedstaaten der Europäischen Union niedergelassen sind, als Sicherheiten akzeptiert.

13. Mindestbetrag der Garantie

Der Mindestbetrag der Garantie beträgt 60.000 Euro pro Jahr der Deckung.

14. Inanspruchnahme der Bürgschaft

Die Garantie verfällt entweder durch ausdrückliche Vereinbarung zwischen den Empfängern der erhaltenen Beträge und den Personen, die diese Beträge zur Verfügung gestellt haben, oder aufgrund eines Gerichtsurteils, eines rechtskräftigen Schiedsspruchs oder einer rechtskräftigen Verwaltungsentscheidung, die über die Ansprüche der betreffenden Personen auf die fraglichen Beträge entscheidet.

15. Pflicht zum Abschluss einer Versicherung

Immobilienmakler müssen eine Haftpflichtversicherung abschließen, die die Schäden abdeckt, die sie bei der Ausübung ihrer Tätigkeit verursachen können, und sie müssen diese Versicherung während der gesamten Dauer ihrer Tätigkeit aufrechterhalten.

16. Modalitäten und Grenzen der Versicherung

- 16.1. Die Haftpflichtversicherung kann direkt oder kollektiv über die Berufsverbände, die im Gesetz 10/1998 vom 14. Dezember über die Berufsverbände der Balearen geregelt sind, oder über die entsprechenden Berufs- oder Wirtschaftsverbände abgeschlossen werden. Es werden sowohl Versicherungspolizen von in Spanien ansässigen Versicherungsgesellschaften als auch von anderen Versicherungsgesellschaften mit Sitz in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union akzeptiert. Das Mindestkapital pro Versicherten auf den Balearen wird auf mindestens 100.000 Euro pro Schadensfall und 600.000 Euro pro Jahr festgelegt.
- 16.2. Die Beträge der Bürgschaft und der Haftpflichtversicherung können durch einen Beschluss des Ministers für Wohnungswesen, Territorium und Mobilität entsprechend den Indikatoren, die dem zuständigen Ministerium für Wohnungswesen über die Entwicklung des Versicherungsmarktes in Bezug auf Haftung und Bürgschaften zur Verfügung stehen, aktualisiert werden.
- 16.3. Die durch dieses Gesetz eingeführten Garantien und Versicherungen sind nicht auf Immobilienvermittlungsgeschäfte anwendbar, die vor seinem Inkrafttreten eingeleitet wurden. Für den Beginn der Geschäfte ist das Datum des Auftrags Schreibens maßgebend.

17. Niederlassungsfreiheit und freier Dienstleistungsverkehr für Immobilienmakler

Die Ausübung der Tätigkeit von Immobilienmaklern ist frei und unterliegt keinen anderen Beschränkungen als der Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften, so dass sich jede Person, die an der Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Tätigkeit von Immobilienmaklern interessiert ist, auf den Balearen niederlassen kann, wenn sie die entsprechende Erklärung oder Mitteilung vorlegt und gegebenenfalls die entsprechende Genehmigung gemäß den gesetzlichen oder behördlichen Bestimmungen einholt, die in den Gesetzen oder Vorschriften vorgesehen sind.

Vierzehnte Zusatzbestimmung

Schaffung des amtlichen Registers der Immobilienmakler der Balearischen Inseln

1. die Rechtsnatur des amtlichen Registers der Immobilienmakler der Balearischen Inseln

Das amtliche Register der Immobilienmakler der Balearen ist öffentlich, verwaltungstechnisch und obligatorisch, gemäß den Bestimmungen der dritten Zusatzbestimmung des Gesetzes 5/2008 vom 19. Juni über das Wohnungswesen auf den Balearen.

2. Zuweisung und Verwaltung

- 2.1. Das Register ist beim zuständigen Regionalministerium für Wohnungswesen angesiedelt und untersteht der Generaldirektion für Wohnungswesen, die für die Führung des Registers verantwortlich ist.
- 2.2. Die Verwaltung des Registers wird von der für das Wohnungswesen zuständigen Generaldirektion wahrgenommen.

3. Aufgaben der für das Wohnungswesen zuständigen Generaldirektion in Bezug auf das Register

Die für das Wohnungswesen zuständige Generaldirektion hat in Bezug auf das offizielle Register der Immobilienmakler der Balearen folgende Aufgaben:

- a) Festlegung der Leitlinien für die Verwaltung der Eintragung und die Änderung der eingetragenen Daten.
- b) Verwaltung der Anträge auf Eintragung, Änderung, vorübergehende Aussetzung und Löschung.
- c) Entscheidung über die Aussetzung und Löschung der Eintragung von Amts wegen, nach Anhörung der betroffenen Person.
- d) Kontrolle der Einhaltung der Bedingungen für die Aufrechterhaltung der Registrierung durch die Einführung von Systemen zur regelmäßigen Überprüfung und Überwachung der Anforderungen und Bedingungen für die Registrierung.
- e) Information und Zugang der Öffentlichkeit zu den im Register enthaltenen Daten in Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften zum Schutz personenbezogener Daten.
- f) Ausstellung von Bescheinigungen über die im Register enthaltenen Daten.
- g) Förderung der Ausarbeitung von Verhaltenskodizes und berufsethischen Regeln durch Berufsverbände, -vereinigungen und -organisationen. Diese Kodizes befassen sich mit der Berufsethik, der Verhaltensethik, dem Berufsgeheimnis, der kommerziellen Kommunikation und der Transparenz der Vergütung.

4. Antrag auf Eintragung und Dokumentation

- 4.1. Der Antrag auf Eintragung ist in den Büros der Generaldirektion für Wohnungswesen einzureichen, unbeschadet der Bestimmungen des Artikels 16.4 des Gesetzes 39/2015 vom 1. Oktober über das gemeinsame Verwaltungsverfahren der öffentlichen Verwaltungen.
- 4.2. Die Anträge auf Eintragung können eingereicht werden:
 - a) 1) Einzeln, der Interessent, der eine Verantwortlichkeitserklärung vorlegen muss, die seine Identifikationsdaten und die folgenden Angaben enthält:
 - Dass er eine der Öffentlichkeit zugängliche Einrichtung hat. Im Falle der Erbringung von Dienstleistungen, die ausschließlich im Fernabsatz auf elektronischem oder telematischem Wege erbracht werden, muss die auf dem Gebiet der Balearen verfügbare physische Adresse angegeben werden.
 - dass für die Erbringung der Dienstleistungen und Vermittlungstätigkeiten im Bereich der Immobiliendienstleistungen die entsprechenden Genehmigungen, Lizenzen und steuerlichen Eintragungen erteilt worden sind.
 - dass er sich verpflichtet, seine Tätigkeit gemäß den Handlungsgrundsätzen und Verhaltenskodizes für Berufsethik, Verhaltensethik, Berufsgeheimnis, kommerzielle Kommunikation und Transparenz bei der

Vergütung auszuüben.

- dass er/sie über die erforderliche Berufsausbildung verfügt.
- dass er über eine Berufshaftpflichtversicherung verfügt und Garantien in der in dieser Vorschrift festgelegten Höhe und nach den dort festgelegten Modalitäten gezeichnet hat.
- dass er sich verpflichtet, die in dieser Vorschrift festgelegten Bedingungen und Anforderungen für die Ausübung der Tätigkeit als Immobilienmakler einzuhalten.
- dass er die Personen, die das amtliche Register der Immobilienmakler der Balearen führen, ermächtigt, die notwendigen Kontrollen der in den vorangegangenen Abschnitten erklärten Sachverhalte vorzunehmen, und sich verpflichtet, die Unterlagen vorzulegen, die gegebenenfalls für ihre Zulassung verlangt werden können.

b) 2) Einzel, durch andere Einrichtungen oder Vereinigungen von Immobilienmaklern, die nicht unter Buchstabe b) aufgeführt sind. In diesem Fall müssen für jede der Personen, für die die Eintragung beantragt wird, die entsprechenden Erklärungen abgegeben werden.

c) gemeinschaftlich über Berufsverbände gemäß dem Gesetz 10/1998 vom 14. Dezember über die Berufsverbände der Balearen oder über die entsprechenden Berufs- oder Wirtschaftsverbände.

In diesem Fall muss der Antrag auf gemeinsame Eintragung für die Mitglieder oder Gesellschafter mit einer Verantwortlichkeitserklärung bearbeitet werden, in der alle Mitglieder in der Praxis, die Liste der Niederlassungen jedes einzelnen und gegebenenfalls die Angaben zu dem Unternehmen, mit dem sie zusammenarbeiten, aufgeführt sind.

In der Erklärung ist anzugeben, dass alle Mitglieder oder assoziierten Personen die in den Punkten 8 bis 10 der siebten Zusatzbestimmung dieses Gesetzes festgelegten Bedingungen und Anforderungen erfüllen und dass sie ordnungsgemäß durch die Haftpflichtversicherung und die in den Punkten 11 bis 16 der dreizehnten Zusatzbestimmung desselben Gesetzes festgelegte Garantie abgedeckt sind.

4.3. Die Eintragung in das Register kann nach Maßgabe der Vorschriften über den elektronischen Zugang der Bürger zu den öffentlichen Diensten auf elektronischem Wege erfolgen.

4.4. Die Abgabe einer verantwortlichen Erklärung bedeutet, dass der Betroffene die Verwaltung ermächtigt, die gemeldeten Daten mit den Daten anderer öffentlicher oder privater Stellen oder Einrichtungen abzugleichen und zu überprüfen.

4.5. Makler, die vor dem Inkrafttreten dieser Vorschrift die Tätigkeit der Immobilienvermittlung ausüben, verfügen über eine Frist von sechs Monaten ab dem Inkrafttreten dieser Vorschrift, um die in diesem Punkt genannte verantwortliche Erklärung individuell abzugeben.

Bis zur Höchstfrist von sechs Monaten, gerechnet ab dem Inkrafttreten des Gesetzes, muss der Interessent, der einen individuellen Antrag auf Eintragung mit einer verantwortlichen Erklärung einreicht, die Haftpflichtversicherungspolice und die festgestellten Garantien vorlegen.

4.6. Makler, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht als Immobilienmakler tätig waren, müssen außerdem einen Hochschulabschluss oder einen Nachweis über Kenntnisse im Immobilienbereich in Bezug auf die festgelegten Inhalte vorlegen.

4.7. Die in Punkt 4.2.b) dieser Vorschrift genannten Berufsverbände oder -vereinigungen stellen den Antrag gemeinsam innerhalb einer Frist von höchstens sechs Monaten nach Inkrafttreten dieser Vorschrift.

In diesem Fall ist der Antrag auf gemeinsame Eintragung für die Mitglieder oder Verbände mit einer Ver-

antwortlichkeitserklärung zu bearbeiten, in der alle in der Praxis tätigen Mitglieder, die Liste der Niederlassungen jedes einzelnen und gegebenenfalls die Angaben zu dem Unternehmen, mit dem sie zusammenarbeiten, aufgeführt sind.

In der Erklärung ist anzugeben, dass alle Mitglieder oder assoziierten Personen die in den Punkten 8, 9 und 10 der siebten Zusatzbestimmung dieses Gesetzes festgelegten Bedingungen und Anforderungen erfüllen und dass sie ordnungsgemäß durch die Haftpflichtpolice und die Garantie gemäß den Punkten 11 bis 16 der dreizehnten Zusatzbestimmung desselben Gesetzes abgedeckt sind.

Die Vorlage dieser Erklärung reicht aus, damit die Mitglieder oder Gesellschafter automatisch in das Register eingetragen werden.

- 4.8. Die standardisierten Formulare für den Antrag auf Eintragung und die verantwortliche Erklärung können auf der Website der Generaldirektion für Wohnungswesen abgerufen werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Abteilung muss diese Muster innerhalb einer Frist von höchstens drei Monaten nach Inkrafttreten dieser Bestimmung genehmigen und veröffentlichen.

5. Eintragung

- 5.1. Sobald der Antrag mit der Verantwortungserklärung eingereicht wurde, wird er von den Beamten der Generaldirektion für Wohnungswesen unverzüglich in das Register eingetragen und der Interessent erhält ein Dokument, das die Eintragung bestätigt.
- 5.2. Unabhängig von der Form, in der die Bewerbungen eingereicht werden, erfolgt die Eintragung in das Register für jeden Vermittler einzeln.
- 5.3. Die für das Register zuständigen Stellen können in der Folge die ihnen angemessen erscheinenden Kontrollen der vorgelegten oder erklärten Unterlagen in Bezug auf die Einhaltung der Anforderungen, Garantien und Versicherungen für die Ausübung der Tätigkeit durchführen.
- 5.4. Die Eintragung erfolgt auf unbestimmte Zeit.

6. Wirkungen der Eintragung

- 6.1. Mit der Eintragung wird der Status eines registrierten Immobilienmaklers verliehen.
- 6.2. Durch die Eintragung kann die Person, die im Register erscheint, nachweisen, dass sie die entsprechenden Voraussetzungen und Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit auf den Balearen erfüllt.
- 6.3. Die Eintragung berechtigt dazu, den Status des eingetragenen Immobilienmaklers bekannt zu machen und die Dienstleistungen eines Immobilienmaklers unter Verwendung des Abzeichens und der Plakette, die diesen Umstand bestätigen, anzubieten.
- 6.4. Die Eintragung und die Verwendung des Abzeichens des eingetragenen Immobilienmaklers impliziert keine Verantwortung der Regierung der Balearen für die Handlungen der Makler.
- 6.5. Innerhalb einer Frist von höchstens drei Monaten nach Inkrafttreten dieser Bestimmung genehmigt das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium die Merkmale und das Design des Ausweises sowie die Abmessungen und das Format der genannten Plakette.

7. Änderung, Aussetzung und Löschung auf Antrag einer Partei

- 7.1. Alle registrierten Personen sind verpflichtet, die angegebenen Daten zu aktualisieren, wenn eine Änderung eingetreten ist. Für die Einreichung der Unterlagen zur Beantragung solcher Änderungen legt der

Inhaber entweder persönlich oder über einen Berufsverband eine Verantwortungserklärung vor, in der die gewünschten Änderungen angegeben sind.

- 7.2. Änderungen der Daten im Register, die vorübergehende Aussetzung und die Löschung der Eintragung auf Antrag eines Beteiligten werden nach demselben Verfahren bearbeitet, das in dieser Bestimmung für die Eintragung vorgesehen ist.

8. Aussetzung oder Löschung der Eintragung von Amts wegen

- 8.1. Die Eintragung von Immobilienmaklern wird vorübergehend ausgesetzt, wenn der Makler aufgrund eines schwerwiegenden oder sehr schwerwiegenden Sanktionsbeschlusses der in den Artikeln 87 und 88 des Gesetzes 5/2018 vom 19. Juni über das Wohnungswesen auf den Balearen vorgesehenen Sanktionen, die von der für Sanktionen zuständigen Stelle genehmigt werden müssen, disqualifiziert wird.
- 8.2. Die Eintragung wird aufgehoben:
- Durch den Tod der eingetragenen Person.
 - Durch Erlöschen der juristischen Person.
 - Bei Nichterfüllung der Eintragungsvoraussetzungen, nach Anhörung der Betroffenen.
- 8.3. Die Löschung der Eintragung hat die Streichung aus dem offiziellen Register der Immobilienmakler der Balearen zur Folge.

9. Schleichwerbung, illegales Angebot, Aufdringlichkeit und unlauterer Wettbewerb

- 9.1. Die Werbung mit jeglichen Verbreitungsmitteln oder die tatsächliche Ausübung einer Immobilienmaklertätigkeit, ohne die entsprechende Erklärung abgegeben und die Eintragung in das Register erhalten zu haben, oder wenn sie zwar abgegeben wurde, aber nicht den gesetzlichen oder behördlichen Anforderungen für ihre Ausübung entspricht, wird als illegales Angebot oder illegale Tätigkeit, Aufdringlichkeit und unlauterer Wettbewerb betrachtet und zieht die Einleitung eines entsprechenden Sanktionsverfahrens nach sich, das den bereits erwähnten Bestimmungen des Gesetzes 5/2018 unterliegt.
- 9.2. Die Verwendung von Namen für die Tätigkeit eines Immobilienmaklers, die über die Merkmale der Tätigkeit hinwegtäuschen können, ist verboten.

10. Anforderungen an die berufliche Qualifikation für die Eintragung in das amtliche Register der Immobilienmakler der Balearischen Inseln

- 10.1. Wer eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt, kann die Eintragung in das Amtliche Register der Immobilienmakler der Balearen beantragen:
- a) Hochschulabschluss in den Bereichen Sozial- und Rechtswissenschaften, Ingenieurwesen oder Architektur. Diese Ausbildung muss gegebenenfalls mit dem entsprechenden Hochschulabschluss gemäß den Bedingungen der entsprechenden spezifischen sektoralen Vorschriften, die die Anforderungen an die berufliche Qualifikation regeln, akkreditiert sein.
 - b) mindestens 200 Stunden nicht-universitäre Ausbildung in Immobilienangelegenheiten, die sich auf die in Punkt 2.1 der siebten Zusatzbestimmung genannten Vermittlungs-, Beratungs- und Verwaltungsdienstleistungen beziehen, die die Anforderungen an die Ausübung der Tätigkeit des Immobilienmaklers dieses Gesetzes regeln. Diese Ausbildung muss gegebenenfalls durch Teilnahme- und Leistungsnachweise akkreditiert sein.

c) Erfahrung in der Erbringung von Dienstleistungen, die die Tätigkeit eines Immobilienmaklers ausmachen, für mindestens die letzten vier Jahre unmittelbar vor dem Datum der Einreichung des Antrags haben. Diese Erfahrung muss durch ein Arbeitszeugnis des Arbeitnehmers nachgewiesen werden, in dem die Zugehörigkeit zum Immobiliensektor, die Selbstständigkeit oder ein für diese vier Jahre gültiger Franchisevertrag im Immobilienbereich bestätigt wird.

10.2. Handelt es sich bei dem Immobilienmakler um eine juristische Person, so sind die Anforderungen an die Berufsausbildung die gleichen wie in Punkt 9.1 der siebten Zusatzbestimmung dieses Gesetzes.

10.3. Innerhalb einer Frist von höchstens drei Monaten nach Inkrafttreten dieser Bestimmung genehmigt das zuständige regionale Wohnungsbauministerium die Liste der Fächer, die den Kursen entsprechen, die für die Anerkennung der Ausbildung von Immobilienmaklern angerechnet werden können, sofern eine Teilnahme- und Leistungsbescheinigung vorliegt. Diese Liste umfasst mindestens die folgenden Fächer:

- Immobilienrecht.
- Immobilienrecht.
- Städtisches Mietrecht.
- Hypothekenrecht.
- Stadtplanungs- und Wohnungsbaurecht.
- Immobiliensteuerrecht.
- Bewertung von Immobilien.
- Entwicklung von Immobilien.
- Vermarktung und Kommerzialisierung.
- Professionelles Immobilienrecht. Berufliche Tätigkeit.
- Das offizielle Register der Immobilienmakler der Balearischen Inseln.
- Das Verbraucherrecht. Verbraucherrechte beim Kauf und bei der Miete von Wohnungen.
- Besteuerung von Immobilien.
- Vorbeugung und Bekämpfung der Geldwäscherei.

10.4. Das für das Wohnungswesen zuständige Regionalministerium genehmigt innerhalb einer Frist von höchstens sechs Monaten die Bedingungen für die Zulassung der Ausbildungsstätten, die zur Durchführung dieser speziellen Kurse für Immobilienmakler berechtigt sind.

Diese Kurse können persönlich, im Fernunterricht oder über eine E-Learning-Plattform abgehalten werden, wobei das Zentrum die Durchführung von Tutorien, die Betreuung der Studenten sowie die Überwachung und Kontrolle des Lernprozesses garantiert. Das Lehrpersonal, das für diese Ausbildung verantwortlich ist, muss über eine entsprechende Hochschul- oder höhere Berufsausbildung verfügen, um die im vorstehenden Abschnitt genannten Fächer zu unterrichten.

Die nicht-universitären Studienzentren müssen über ausreichend qualifiziertes Lehrpersonal verfügen, um die Zahl der Studierenden zu decken, wobei höchstens 30 Studierende auf eine Lehrkraft kommen dürfen. Diese Zentren sind verpflichtet, der für das Wohnungswesen zuständigen Generaldirektion auf deren Verlangen über die Verwaltung und Nutzung der Ausbildungsgänge Bericht zu erstatten.

11. Inhalt des Auftragsschreibens

- 11.1. Das Auftragsschreiben, auf das im oben genannten Gesetz 5/2018 und in dieser Bestimmung Bezug genommen wird, muss mindestens die in diesem Punkt aufgeführten Informationen enthalten, unabhängig von anderen, zwischen den Parteien frei vereinbarten Bestimmungen.
- 11.2. Die Auftragsbestätigung muss in ihrem Text deutlich zwischen dem Mindestinhalt und anderen, zwischen den Parteien frei vereinbarten Bestimmungen unterscheiden.
- 11.3. Der Mindestinhalt des Auftragsschreibens muss Folgendes umfassen
 - a) Angaben über die Person, die die Dienstleistungen in Auftrag gibt, und den Titel, der sie qualifiziert.
 - b) Name und Anschrift des Immobilienmaklers, an den die Dienstleistungen vergeben werden. Gegebenenfalls den Namen des Unternehmens, an dem er beteiligt ist, seine Anschrift und seine Umsatzsteuer-Nummer. Die Nummer der Eintragung in das amtliche Register der Immobilienmakler der Balearen oder die Nummer des Antrags muss angegeben werden.
 - c) Identifizierung der Immobilie, auf die sich der Auftrag bezieht, mit Angabe der Register- und Kataster-Nummer.
 - d) Das in Auftrag gegebene Geschäft mit der ausdrücklichen Angabe, ob es sich um ein Exklusivrecht handelt.
 - e) Zeitraum, für den die Abtretung erteilt wird, Beginn und Ende der Abtretung oder, im Falle einer unbestimmten Abtretung bis zum Widerruf, Angabe dieser Tatsache und des geeigneten Kommunikationsmechanismus.
 - f) Preis oder Miete, die der Auftraggeber für das beauftragte Geschäft verlangt.
 - g) Gebühren, die der Immobilienmakler für seine Tätigkeit erhält, mit einer Aufschlüsselung der Steuern, die darauf erhoben werden, sowie die Art der Zahlung der genannten Beträge.
 - h) Angaben zur Haftpflichtversicherung und zur Versicherung oder Kautionsleistung, die die Rückzahlung der im Voraus gezahlten Beträge direkt an den Immobilienmakler garantiert.
 - i) Ausdrückliche Erwähnung der Tatsache, dass der Auftragschein gemäß dieser Bestimmung erstellt wird.
- 11.4. Innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten dieser Vorschrift genehmigt das für das Wohnungswesen zuständige Regionalministerium durch einen Erlass der zuständigen Person ein genehmigtes Muster des Bestellscheins in den beiden Ko-Amtssprachen, in bearbeitbarem und nicht bearbeitbarem Format, das jederzeit auf der Website des Regionalministeriums heruntergeladen werden kann.

12. Rechtsbehelfsverfahren

Gegen die Entscheidungen des Leiters der für das Wohnungswesen zuständigen Generaldirektion kann beim Leiter des für das Wohnungswesen zuständigen Regionalministeriums Berufung eingelegt werden.