

*Aleksandra Sikorska-Lewandowska*

Uniwersytet Mikołaja Kopernika, Toruń

asl@umk.pl

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3234-2502>

## Ewolucja modelu regulacyjnego zarządców nieruchomości w prawie niemieckim

<http://dx.doi.org/10.12775.SIT.2022.021>

Unijna regulacja prawna pozostawia państwowi członkowskim swobodę co do ustalenia zasad świadczenia usług oraz uznania pewnych zawodów za regulowane. Wskutek tego regulacja prawna zawodu zarządcy nieruchomości wykazuje istotne różnice w poszczególnych krajach Unii Europejskiej.

Większość państw, ze względu na ważne cele społeczno-gospodarcze, takie jak ochrona konsumenta oraz ochrona rynku nieruchomości, utrzymuje od lat lub wprowadziła w ostatnim czasie rozwiązania prawne, na mocy których zawody związane z rynkiem nieruchomości są uznane za zawody regulowane. Na skutek tego dostęp do tych zawodów jest limitowany przez wymagania zdobycia określonego wykształcenia lub wykazania odpowiedniego poziomu wiedzy poprzez zdanie egzaminu zawodowego.

W Niemczech aktualnie wdrażana jest reforma skutkująca zmianą modelu regulacyjnego zarządców nieruchomości. Niemiecki ustawodawca zdecydował się na niezwykle istotną zmianę systemową. Wprowadził bowiem rozwiązanie wcześniej niestosowane w postaci licencji oraz certyfikatów zarządców nieruchomości. Tak znacząca zmiana o charakterze systemowym stanowi interesującą

materię, zwłaszcza w porównaniu z rozwiązaniami aktualnie obowiązującymi w Polsce<sup>1</sup>.

## 1. Unijna regulacja zawodów związanych z rynkiem nieruchomości

Do zawodów rynku nieruchomości tradycyjnie zalicza się następujące zawody: rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości. Nie w każdym kraju członkowskim istnieje tak wyraźny podział na poszczególne zawody jak w Polsce, gdyż różnie historycznie kształtowały się te profesje. Bywa, że zawody pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości są ujmowane łącznie, w ramach jednego zawodu.

W Unii Europejskiej regulacja prawna zawodów związanych z rynkiem nieruchomości została pozostawiona krajom członkowskim. W krajach unijnych istnieje więc bardzo duża rozbieżność w jurydycznym podejściu do zawodów związanych z rynkiem nieruchomości. Według informacji publikowanych w oficjalnej bazie zawodów regulowanych Unii Europejskiej obecnie zawody związane z rynkiem nieruchomości podlegają pewnej formie regulacji w 17 krajach członkowskich<sup>2</sup>. W trzech państwach (Polska, Portugalia, Holandia) doszło do całkowitej deregulacji tych zawodów, wcześniej regulowanych. W trzech innych krajach (Niemcy, Czechy, Słowacja) podjęto prace nad reformą zmierzającą do uregulowania dostępu do zawodu wobec braku takiej wcześniejszej regulacji.

W państwach, które regulują dostęp do zawodów, celem tej regulacji jest ochrona interesów o charakterze ogólnym. W katalogu tych interesów najczęściej wskazuje się ochronę konsumentów, dla

---

<sup>1</sup> W niniejszym artykule zostały wykorzystane materiały zebrane dzięki stypendium Polskiej Misji Historycznej przy Uniwersytecie w Würzburgu, ufundowanemu przez JM Rektora Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu.

<sup>2</sup> Zawody *real estate agent / real estate agency manager / administrator / director* są regulowane w: Luksemburgu, Francji, Belgii, Chorwacji, Włoszech, Finlandii, Norwegii, Szwecji, Szwajcarii, Austrii, Islandii, Słowenii, Słowacji oraz na Cyprze, na Łotwie i na Węgrzech.

których nieruchomości stanowi nierzadko najcenniejszy składnik majątku, a także przejrzystość świadczenia usług na rynku, w tym ochronę przed oszustwami. Regulacja zawodów przybiera postać różnych rozwiązań, a przyjęty model regulacji jest zależny od wielu czynników istotnych w danym kraju. Zalicza się do nich m.in.: efektywność administracyjnych i sądowych mechanizmów nadzorczych, sytuację gospodarczą, względne znaczenie gospodarcze określonego sektora dla danego państwa oraz siłę interesów łączących państwo z tym sektorem<sup>3</sup>. Modele regulacyjne mają postać ochrony tytułów zawodowych, ustanowienia wymagań zastrzeżenia dokonywania wskazanych czynności dla osób posiadających określone kwalifikacje zawodowe albo ograniczeń dotyczących form organizacyjno-prawnych prowadzonej działalności gospodarczej<sup>4</sup>. Istnieją także systemy oparte na samoregulacji, a więc przedstawiciele zawodów w ramach stowarzyszeń zawodowych samodzielnie określają zasady i wymogi wykonywania zawodu, zobowiązując się do ich przestrzegania. Takie rozwiązania są stosowane na Litwie, w Holandii i w Wielkiej Brytanii<sup>5</sup>.

Swoboda świadczenia usług jest jednym z filarów Unii Europejskiej. W celu jej realizacji przyjęto m.in. Dyrektywę 2005/36/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 7 września 2005 r. w sprawie uznawania kwalifikacji zawodowych<sup>6</sup>. Przepisy tej dyrektywy umożliwiają obywatelom państw członkowskich UE oraz EFTA wykonywanie zawodu regulowanego lub działalności w państwie członkowskim innym niż to, w którym uzyskali kwalifikacje zawodowe. Wymagania prawne państw członkowskich Unii różnią się w tym zakresie. Kwestią podstawową dla realizacji swobód jednolitego rynku jest uznanie kwalifikacji nabytych w innych państwach członkowskich. Oznacza to, że państwo przyjmujące dopuszcza

---

<sup>3</sup> Komunikat Komisji z dnia 10 stycznia 2017 r. do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów w sprawie zaleceń dotyczących reformy zawodów regulowanych, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016DC0820&from=EL>, s. 2 (dostęp: 25.02.2022 r.).

<sup>4</sup> Komunikat Komisji z dnia 10 stycznia 2017 r., s. 7–8.

<sup>5</sup> Ibidem, s. 30.

<sup>6</sup> Dz.Urz.UE L 255 z dnia 30 września 2005 r., s. 22.

obywateli innych państw członkowskich do wykonywania na jego terytorium danego zawodu na tych samych warunkach, jakie obowiązują jego obywateli. W praktyce takie rozwiązanie wiąże się z obowiązkiem spełnienia minimalnych wymogów w zakresie kwalifikacji zawodowych<sup>7</sup>. W UE system uznawania kwalifikacji ma charakter mieszany, co oznacza, że minimalne kryteria prawne określają zarówno instytucje unijne, jak i państwa członkowskie. Obok dyrektywy 2005/36/WE unijne przepisy dotyczące uznawania kwalifikacji zawodowych zawarte są w przepisach szczególnych, które regulują dostęp do określonych zawodów<sup>8</sup>. Nie dotyczy to zawodów związanych z obsługą rynku nieruchomości. Te bowiem należą do systemu ogólnego, a więc zawodów objętych dyrektywą 2005/36/WE, w przypadku których nie doszło w UE do zharmonizowania minimalnych wymagań<sup>9</sup>.

Brak jednolitego modelu regulacyjnego zawodów związanych z rynkiem nieruchomości jest efektem indywidualnego podejścia każdego z ustawodawstw do kwestii poziomu ochrony uczestników tego rynku w kontekście dokonywanych na nim transakcji. W Austrii zawód zarządcy nieruchomości jest regulowany już od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku<sup>10</sup>, w Belgii od 1993 r.<sup>11</sup>, a w Irlandii od roku 2012<sup>12</sup>. Są kraje, w których zawód zarządcy nieruchomości nie jest regulowany – należą do nich Polska, Portugalia oraz Holandia.

---

<sup>7</sup> A. Szypulewska-Porczyńska, *Znaczenie europejskiej legitymacji zawodowej dla integracji rynków usług państw Unii Europejskiej*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania” 2017, nr 49/2, s. 194–195.

<sup>8</sup> Dotyczy to m.in. zawodu prawnika.

<sup>9</sup> A. Szypulewska-Porczyńska, *Polska w UE – reforma dostępu do zawodów regulowanych na przykładzie rynku nieruchomości*, „Unia Europejska.pl” 2017, nr 4(245), s. 15.

<sup>10</sup> Komunikat Komisji z dnia 10 stycznia 2017 r., s. 28.

<sup>11</sup> Dekret Królewski z dnia 6 września 1993 r. o ochronie tytułu zawodowego i wykonywaniu zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami (BS, 13.10.1993). W Belgii jest wspólny zawód obejmujący pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcę nieruchomości.

<sup>12</sup> Property Services (Regulation) Act 2011, Number 40 of 201.

## 2. Kierunki reformy pozycji prawnej zarządców nieruchomości w Niemczech

W Niemczech sytuacja prawna zarządcy nieruchomości (*der Immobilienverwalter*) jest obecnie przedmiotem istotnej reformy. Niemcy były jednym z krajów, w których zawód ten przez wiele lat nie był regulowany, a więc do jego wykonywania nie było konieczne uzyskanie licencji<sup>13</sup>. Działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami mógł podjąć każdy bez względu na wykształcenie i przygotowanie zawodowe.

Jednocześnie w każdym z landów funkcjonowały od lat i funkcjonują obecnie silne organizacje branżowe zrzeszające zarządców nieruchomości. Znaczący rozwój organizacji zawodowych nastąpił na skutek braku zasad licencjonowania oraz wymogów dotyczących wykształcenia<sup>14</sup>. Niemieckie stowarzyszenia zarządców nieruchomości we współpracy ze szkołami wyższymi zapewniły przedstawicielom tego zawodu możliwość dokończenia się. Pomimo nieokreślenia w przepisach prawnych formalnych wymagań uznano, że określony profil i poziom wykształcenia jest niezbędny dla świadczenia tych usług.

Organizacje lokalne zrzeszają się w stowarzyszeniach o charakterze krajowym. Jednym z największych jest Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Niemczech (*Verband der Immobilienverwalter Deutschland, VDIV*)<sup>15</sup>. Celem tego stowarzyszenia jest reprezentacja interesów zarządców nieruchomości wobec przedstawicieli polityki, biznesu i mediów oraz dbanie o profesjonalizm swych członków. Cele te są realizowane poprzez organizowanie szkoleń, funkcjonowanie sądu koleżeńskiego oraz systemów kontroli wewnętrznej. Ta organizacja ma prawo opiniowania aktów prawnych dotyczących zarządców nieruchomości. Silna pozycja

---

<sup>13</sup> E. Śleszyńska, *Podstawy prawne działalności zawodowej zarządcy nieruchomości w Polsce i w Unii Europejskiej*, Warszawa 2008, s. 8.

<sup>14</sup> K. Najbar, *Rynek usług zarządzania nieruchomościami*, Warszawa 2013, s. 117.

<sup>15</sup> Według informacji podawanych przez VDIV skupia ono aktualnie około 3400 członków, <https://vdiv.de/hp1/Startseite.htm> (dostęp: 14.05.2022 r.).

stowarzyszeń zawodowych zarządców nieruchomości odegrała istotną rolę w kształtowaniu reformy modelu regulacyjnego.

Wprowadzenie nowego standardu zawodowego zarządcy nieruchomości w Niemczech dokonuje się aktualnie w stopniowym procesie wdrażania zmienionych regulacji prawnych. Kształt reformy został nadany poprzez nowelizację dwóch istotnych ustaw. Pierwsza z nich to Ustawa z dnia 21 czerwca 1869 r. o prowadzeniu działalności gospodarczej (GewO)<sup>16</sup>, a druga to Ustawa z dnia 15 marca 1951 r. o własności lokali (WEG)<sup>17</sup>.

### 2.1. Zmiana niemieckich przepisów ustawy o prowadzeniu działalności gospodarczej (GewO)

W dniu 17 października 2017 r. została uchwalona ustawa wprowadzająca zasady licencjonowania zawodowego dla agentów nieruchomości i zarządców nieruchomości mieszkaniowych<sup>18</sup>, która znowelizowała przepisy ustawy o prowadzeniu działalności gospodarczej (GewO). Katalog przedsiębiorców zobowiązanych do uzyskania licencji zawodowej zawarty w § 34c GewO został rozszerzony i obecnie obejmuje także zarządcę nieruchomości mieszkalnych. Wprowadzono przepis, zgodnie z którym przedstawiciele określonych zawodów – w tym zarządcy nieruchomości – są zobowiązani do uzyskania licencji na prowadzenie tej działalności, podczas gdy wcześniej jedynie zgłaszali jej podjęcie we właściwym urzędzie.

Warunkiem uzyskania licencji jest udowodnienie przez zarządcę swej rzetelności (wiarygodności), która oznacza, że osoba ta nie została skazana w okresie ostatnich 5 lat za przestępstwo kradzieży, sprzeniewierzenia, wymuszenia, oszustwa, prania brudnych pieniędzy, fałszowania dokumentów, lichwy lub przestępstwo zwią-

---

<sup>16</sup> Gewerbeordnung (GewO), <https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/GewO.pdf> (dostęp: 14.05.2022 r.).

<sup>17</sup> Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG), <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/WEG.pdf> (dostęp: 14.05.2022 r.).

<sup>18</sup> Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter (BGBl. I 2017, s. 3562).

zane z upadłością przedsiębiorcy. Kolejny wymóg to wykazanie tzw. uporządkowanej sytuacji finansowej, co oznacza w ogólności, że nie toczy się wobec tej osoby postępowanie upadłościowe.

Kolejne wymaganie zostało określone jako obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z minimalną sumą 500 000 euro na jedno zdarzenie ubezpieczeniowe i milion euro na wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe w roku. Jednocześnie wprowadzono ustawowy obowiązek ustawicznego podnoszenia kwalifikacji przez zarządców nieruchomości, którego niedopełnienie zagrożone jest karą grzywny. Zmiany te miały na celu zwiększenie profesjonalizacji branży oraz podniesienie standardu ochrony konsumenta.

W ustawie o prowadzeniu działalności gospodarczej zostało wprowadzone nowe rozwiązanie, zgodnie z którym przedstawiciele zawodów związanych z obsługą rynku nieruchomości mają obowiązek ustawicznego dokształcania się, przy czym wskazano, że minimalny wymóg to wymiar 20 godzin szkolenia w okresie trzech lat. Obowiązek ten dotyczy osób, które świadczą usługi zarządzania nieruchomościami na własny rachunek, ale również w przypadku spółek handlowych – osób zatrudnionych w tych spółkach, które wykonują czynności wymagające zezwoleń.

Nowelizacja wprowadzająca obowiązek uzyskania licencji zawodowych dla zarządców nieruchomości w Niemczech weszła w życie 1 sierpnia 2018 r. W odniesieniu do zarządców nieruchomości czynnych zawodowo w dniu wejścia w życie nowelizacji obowiązek złożenia wniosku o uzyskanie zezwolenia upływał w dniu 1 marca 2019 r.

## 2.2. Zmiany w niemieckiej ustawie o własności lokali (WEG)

W dniu 16 października 2020 r. uchwalono ustawę o promowaniu elektromobilności i o zmianie ustawy o własności lokali oraz o zmianie ustawy o kosztach i księgach wieczystych (WEMoG)<sup>19</sup>, na

---

<sup>19</sup> Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grund-

mocy której doszło do szerokiej reformy ustawy o własności lokali, w tym m.in. do zmiany przepisów dotyczących zarządców nieruchomości. Nowelizacja weszła w życie z dniem 1 grudnia 2020 r.

Na mocy zmienionych przepisów zarządca nieruchomości uzyskał rozszerzone uprawnienia w zakresie administrowania wspólnotą mieszkaniową. Zgodnie z dodanym § 9b WEG zarządca nieruchomości reprezentuje wspólnotę mieszkaniową w sądzie i poza sądem na podstawie uchwały właścicieli lokali.

W przepisie § 19 ust. 2 WEG wymienione zostały elementy właściwego administrowania wspólnotą mieszkaniową, takie jak: ustalenie regulaminu porządku domowego, prawidłowe utrzymanie nieruchomości wspólnej, odpowiednie zabezpieczenie nieruchomości wspólnej, zgromadzenie rezerwy finansowej, ustalenie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu. W ostatnim, szóstym punkcie jako element prawidłowego administrowania wskazano wyznaczenie przez wspólnotę mieszkaniową certyfikowanego administratora zgodnie z § 26a. Wyjątek zezwalający na to, aby w określonej wspólnocie nie został wyznaczony certyfikowany zarządca, dotyczy sytuacji, gdy liczba lokali jest mniejsza niż dziewięć, zarządcą został wyznaczony jeden z właścicieli lokali, a zarazem mniej niż właściciele domaga się ustanowienia certyfikowanego zarządcy.

Nowelizacji uległ także § 26 WEG dotyczący zarządcy nieruchomości we wspólnocie mieszkaniowej, dodano też nowy § 26a dotyczący certyfikowanego administratora. Zgodnie z regulacją § 26 WEG zarządcę powołują i odwołują właściciele lokali w drodze uchwały. Umowa może zostać zawarta maksymalnie na 5 lat, ale w odniesieniu do nowych nieruchomości co najwyżej na trzy lata. Możliwe jest przedłużenie umowy na dalsze okresy, lecz każdorazowo wymaga to podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, nie szybciej niż na rok przed upływem okresu umownego.

Zarządca może zostać odwołany w każdym czasie, ale umowa zawarta z nim wygasa nie później niż po upływie 6 miesięcy od jego odwołania.



W nowym § 26a wskazano, że certyfikowanym administratorem może być osoba, która na podstawie egzaminu przed Izbą Przemysłowo-Handlową udowodniła, że posiada wiedzę prawną, handlową i techniczną niezbędną do wykonywania czynności administratora. W doktrynie podkreśla się, że certyfikat jest czymś innym niż licencja wydawana na podstawie przepisów GewO. Uzyskanie certyfikatu nie jest warunkiem uzyskania zezwolenia (licencji), zarządcy nieruchomości mogą nie posiadać certyfikatu<sup>20</sup>.

Wymóg certyfikacji dla zarządców nieruchomości wejdzie w życie z dniem 1 grudnia 2022 r. W przypadku gdy we wspólnocie mieszkaniowej zarządca został powołany na mocy umowy w dniu wejścia w życie nowelizacji (tj. 1 grudnia 2020 r.), może on wykonywać swe obowiązki do dnia 1 czerwca 2024 r. Po tej dacie certyfikacja ma być obowiązkowa dla wszystkich zarządców nieruchomości mieszkaniowych.

Zasady przyznawania certyfikatu zostały określone w Rozporządzeniu z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie egzaminu na certyfikowanego administratora na podstawie ustawy o własności lokali<sup>21</sup>. Podstawa prawna do wydania tego rozporządzenia została zawarta w § 26a ust. 2 WEG. Pojęcie certyfikowanego zarządcy oznacza osobę, która zdała egzamin przeprowadzony przez Izbę Przemysłowo-Handlową. Egzamin składa się z części pisemnej i ustnej, przy czym udział w części ustnej egzaminu jest możliwy jedynie po zaliczeniu części pisemnej. Egzamin ma charakter otwarty. Izba Handlowo-Przemysłowa w przypadku pozytywnego wyniku egzaminu wydaje zaświadczenie. Jeżeli egzamin nie został zdany, istnieje możliwość powtórzenia go. Z konieczności zdania egzaminu zwolnione są osoby o porównywalnych kwalifikacjach (dotyczy to: kwalifikacji sędziego, osób legitymujących się ukończonym szkoleniem zawodowym pośrednika w obrocie nieruchomościami albo urzędnika w branży nieruchomości i mieszkalnictwa, osób posiadających uznane kwalifikacje certyfikowanego specjalisty

---

<sup>20</sup> W. Hau, R. Poseck, *BeckOK BGB*, 58. Edition, WEG § 26a, München 2021, beck-online.de.

<sup>21</sup> Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertWerV) (BGBl. 2021, s. 5182).

ds. nieruchomości lub wyższe wykształcenie z ukierunkowaniem na zarządzanie nieruchomościami), które są traktowane na równi z certyfikowanym administratorem.

Osoby prawne i spółki osobowe mogą prowadzić działalność jako certyfikowani zarządcy, jeżeli pracownicy, którym bezpośrednio powierzono zadania związane z zarządzaniem majątkiem, zdali egzamin certyfikowanego administratora lub są traktowani jako certyfikowani zarządcy.

Obowiązek posiadania certyfikatu dotyczy wyłącznie zarządców nieruchomości mieszkalnych. Nie dotyczy on zarządców nieruchomości komercyjnych<sup>22</sup>. Ustawodawca niemiecki położył nacisk na wzmocnienie pozycji prawnej zarządców nieruchomości mieszkalnych, uznając, że ten sektor wymaga szczególnej ochrony ze względu na uczestnictwo w nim konsumentów.

### 3. Polski model deregulacji zarządcy nieruchomości

Zmiany regulacji prawnych w Niemczech są prowadzone w przeciwnym kierunku niż niedawno przeprowadzona reforma w Polsce. Do końca 2013 roku zawód zarządcy nieruchomości w Polsce był zawodem regulowanym. W ustawie o gospodarce nieruchomościami<sup>23</sup> znajdowała się kompleksowa regulacja definiująca zarządcę nieruchomości oraz pojęcie zarządzania nieruchomościami. Przepisy określały warunki uzyskania licencji zarządcy nieruchomości w postaci wymogów związanych z wykształceniem, odbyciem praktyki zawodowej oraz zdaniem egzaminu państwowego<sup>24</sup>. Przedsiębiorcy mogli prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami tylko wówczas, gdy czynności z tego zakresu były wykony-

---

<sup>22</sup> J. Ennuschat, R. Wank, D. Winkler, *Gewerbeordnung, Kommentar*, 9. Auflage, München 2020, § 34C, beck-online.de.

<sup>23</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899).

<sup>24</sup> S. Kalus, *Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości*, Warszawa 2009, s. 38.

wane przez zarządców nieruchomości posiadających licencję. Utworzono centralny rejestr zarządców nieruchomości – z dniem wpisu do tego rejestru osoba nabywała prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „zarządca nieruchomości”. Ten tytuł zawodowy podlegał ochronie prawnej. Rękojmię należytego wykonywania zawodu zapewniał system odpowiedzialności zawodowej funkcjonujący pod rządami ówczesnej ustawy, przede wszystkim w postaci Komisji Odpowiedzialności Zawodowej działającej przy Ministrze Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Komisja ta rozpatrywała sprawy z zakresu odpowiedzialności zawodowej zarządców nieruchomości oraz pozostałych zawodów związanych z rynkiem nieruchomości.

Zawód zarządcy nieruchomości w Polsce został z dniem 1 stycznia 2014 r. zderegulowany<sup>25</sup> wraz z liczną grupą innych zawodów. Nie jest to już obecnie profesja zastrzeżona dla osób fizycznych oraz nie ma wymogu posiadania licencji zawodowej<sup>26</sup>.

Na skutek deregulacji, dokonanej pod hasłami wolności gospodarczej, doszło do całkowitej liberalizacji świadczenia tych usług, w związku z czym obecnie każdy, niezależnie od posiadanego wykształcenia i doświadczenia, może prowadzić działalność gospodarczą, w dowolnej formie prawnej, w branży zarządzania nieruchomościami<sup>27</sup>. To może skutkować podejmowaniem takiej działalności przez osoby skrajnie niekompetentne<sup>28</sup>, a także niską jakością świadczonych przez nich usług. Brakuje jakiegokolwiek systemu nadzoru nad zarządcami nieruchomości w Polsce, przynależność do federacji i stowarzyszeń nie jest obowiązkowa, odpadł również obowiązek stałego podnoszenia kwalifikacji zawodowych.

Tymczasem należyte wykonywanie zawodu zarządcy, czy też działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomości

---

<sup>25</sup> Ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. z 2013 r. poz. 829).

<sup>26</sup> A. Żelazna, *Deregulacja wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości*, „Nieruchomości” 2013, nr 3, s. 33.

<sup>27</sup> Por. A. Sikorska-Lewandowska, *Zarządca nieruchomości – zawód zderegulowany*, „Nieruchomości” 2020, nr 11, s. 40.

<sup>28</sup> R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2017, s. 597.

ściami, wymaga posiadania elementarnej wiedzy z zakresu budownictwa, a także podstaw ekonomii oraz prawa cywilnego i administracyjnego. Bez należytego poziomu wiedzy z tych obszarów nie da się prawidłowo wykonywać obowiązków spoczywających na zarządcy nieruchomości, a uwaga ta ma charakter uniwersalny, nie dotyczy bowiem tylko polskiego rynku. Konsekwencje braku właściwej edukacji zarządców ujawniają się w obniżeniu jakości ich usług oraz nieprzestrzeganiu standardów, jakie obowiązywały wcześniej. To może pociągać za sobą skutki w postaci obniżenia bezpieczeństwa budynków, co jest groźne nie tylko dla ich właścicieli, ale także dla osób postronnych. Ryzyko związane z wyborem niekompetentnego zarządcy ponosi więc w całości kontrahent – właściciel nieruchomości, a ewentualne negatywne skutki takiego złego wyboru mogą dotyczyć także osób trzecich. Nieruchomości stanowią cenne składniki majątkowe, ryzyko nadużyć w ramach transakcji ich dotyczących jest więc wysokie. Zły stan techniczny nieruchomości może wywołać negatywne skutki, których zasięg może być znaczny i obejmować nie tylko właściciela tej nieruchomości, ale również jej użytkowników oraz osoby postronne.

Te argumenty przemawiają za potrzebą profesjonalizacji świadczenia usług zarządzania nieruchomościami. Należy postulować zmianę polskiego modelu, która może polegać na powrocie do rozwiązań obowiązujących przed rokiem 2014 bądź na przyjęciu innej konstrukcji jurystycznej statusu prawnego zarządcy nieruchomości. Model regulacji niemieckiej stanowi interesujący wzorzec możliwej reformy polskiej regulacji prawnej.

#### 4. Uwagi końcowe

W Niemczech, po wielu latach funkcjonowania rynku nieruchomości bez uregulowanego zawodu zarządcy nieruchomości, uznano jednak, że konieczne jest wprowadzenie certyfikacji zarządców nieruchomości mieszkalnych. Podstawowym argumentem, na jaki powołano się w uzasadnieniu wprowadzonych zmian, jest ochrona

konsumenta oraz usprawnienie świadczenia usług zarządzania<sup>29</sup>. O zmianę przepisów prawnych w Niemczech zabiegały różne środowiska, w tym organizacje zrzeszające zarządców nieruchomości oraz organizacje chroniące prawa konsumentów.

Wraz ze zwiększeniem kompetencji zarządców nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych w ramach szerokiej nowelizacji ustawy o własności lokali z roku 2020 zdecydowano się na stopniowe wprowadzenie wymogu certyfikacji zarządców. Mają oni zapewnić prawidłowe zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Wprowadzana reforma jest zgodna z prawem unijnym, które pozostawia państwom członkowskim swobodę kształtowania reguł świadczenia usług w sektorze rynku nieruchomości. Zmiany w prawie niemieckim prowadzą do wzmocnienia pozycji prawnej zarządców nieruchomości oraz zwiększenia ochrony prawnej ich kontrahentów. Stanowi to przeciwieństwo rozwiązań przyjętych w prawie polskim w 2014 r., polegających na zapewnieniu całkowitej wolności prowadzenia działalności gospodarczej w dziedzinie zarządzania nieruchomościami. Kierunek reformy przyjętej w Niemczech skłania do weryfikacji polskiego modelu regulacyjnego zarządcy nieruchomości z uwzględnieniem argumentów ochrony uczestników rynku nieruchomości, a szczególnie sektora mieszkaniowego.

## STRESZCZENIE

### Ewolucja modelu regulacyjnego zarządców nieruchomości w prawie niemieckim

Celem artykułu jest przedstawienie rozwoju zawodu zarządcy nieruchomości w niemieckim systemie prawnym oraz reform, jakie obecnie są tam wdrażane. Nowe regulacje prawne przewidują wprowadzenie licencji – zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej w branży zarządzania nieruchomościami, oraz certyfikatów dla zarządców nieruchomości mieszkalnych. Są to dwa zupełnie różne instrumenty prawne. W ten sposób

---

<sup>29</sup> <https://dip.bundestag.de/vorgang/.../76493> (dostęp: 30.12.2021 r.).

Niemcy dołączają do licznego grona państw Unii Europejskiej, w których zawód zarządcy nieruchomości jest zawodem regulowanym. Inny stan prawny obowiązuje w Polsce – z dniem 1 stycznia 2014 r. zawód zarządcy nieruchomości został zderegulowany.

**Słowa kluczowe:** zarządca nieruchomości w Niemczech; zawód regulowany; status prawny zarządcy nieruchomości

## SUMMARY

### Evolution of the regulatory model of property managers in German law

The aim of the article is to present the development of the profession of property manager in the German legal system and the reforms that are currently being implemented there. The new legal regulations provide for the introduction of licenses – permits to conduct business in the property management industry, and certificates for residential property managers. These are two completely different legal instruments. In this way, Germany joins the large group of European Union countries where the profession of property manager is a regulated profession. A different legal status is in force in Poland; from January 1, 2014, the profession of real estate manager was deregulated.

**Keywords:** real estate manager in Germany; regulated profession; legal status of real estate manager

## BIBLIOGRAFIA

Ennuschat J., Wank R., Winkler D., *Gewerbeordnung, Kommentar*, 9. Auflage, München 2020.

Hau W., Poseck R., *BeckOK BGB*, 58. Edition, München 2021.

Kalus S., *Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości*, Warszawa 2009.

Komunikat Komisji z dnia 10 stycznia 2017 r. do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów w sprawie zaleceń dotyczących reformy zawodów

regulowanych: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/PDF/?uri=CELEX: 52016DC0820&from=EL](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016DC0820&from=EL).

- Najbar K., *Rynek usług zarządzania nieruchomościami*, Warszawa 2013.
- Sikorska-Lewandowska A., *Zarządca nieruchomości – zawód zderegulowany*, „Nieruchomości” 2020, nr 11.
- Strzelczyk R., *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2017.
- Szypulewska-Porczyńska A., *Znaczenie europejskiej legitymacji zawodowej dla integracji rynków usług państw Unii Europejskiej*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania” 2017, nr 49/2.
- Szypulewska-Porczyńska A., *Polska w UE – reforma dostępu do zawodów regulowanych na przykładzie rynku nieruchomości*, „Unia Europejska. pl” 2017, nr 4(245).
- Śleszyńska E., *Podstawy prawne działalności zawodowej zarządcy nieruchomości w Polsce i w Unii Europejskiej*, Warszawa 2008.
- Żelazna A., *Deregulacja wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości*, „Nieruchomości” 2013, nr 3.





