

Verhaltens- und Ehrenkodex

I. Präambel

Der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. stellt ein für alle ordentlichen Mitglieder, Ehren- und Gastmitglieder verbindliches Regelwerk auf. Dieser Verhaltens- und Ehrenkodex wird durch Beschluss der Mitgliederversammlung in Kraft gesetzt. Er ersetzt die bisher am 19.10.1984 in Fischen/Allgäu beschlossenen Berufsgrundsätze.

Dieser Verhaltens- und Ehrenkodex bildet die Grundlage für die Entwicklung einer Standesethik, die einerseits die internen Verhaltensregeln im Berufsstand der Immobilienverwalter und andererseits den Umgang mit den Kunden *regelt*. Ziel ist es, einen einheitlichen branchenweiten Kodex zu entwickeln.

Dieses Regelwerk soll gleichgestellte Immobilienverwalter zusammenführen und sie zur Einhaltung qualitativer Standards motivieren. Die Kompetenz der Mitglieder wird durch hohe Ausbildungsstandards und die Verpflichtung zu ständiger Weiterbildung gesichert. Eine Institutionalisierung dieses Kodexes will verbindliche Verhaltensregeln schaffen und mit der nötigen Durchsetzungskraft versehen. Kontroll- und Sanktionsstrukturen unterstützen das ethische Verhalten der Mitglieder und erhöhen die Prosperität und Attraktivität des Verbandes. Dieser Kodex soll ethische Handlungsbasis für die Angestellten eines Mitgliedsunternehmens werden, sie in Interessenskonflikten leiten und unter Umständen auch die Stellung des Arbeitgebers einschränken. Im Gegenzug werden die Bestimmungen dieses Kodexes den Mitgliedern Wettbewerbsvorteile am Markt schaffen.

II. Tätigkeitsfeld des Immobilienverwalters

Der Berufsstand der Immobilienverwalter umfasst alle Fachleute in der Wirtschaft, im öffentlichen Dienst, in Körperschaften des öffentlichen Rechts und anderen Institutionen, die sich hauptberuflich mit der Verwaltung bzw. Bewirtschaftung von Wohnungen, Gebäuden, Anlagen und Grundstücken, d.h. jeglicher Art von Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien beschäftigen.

III. Interne Verhaltensregeln der Mitglieder

Diese Regeln beschreiben das Verhalten der Mitglieder untereinander und gegenüber dem Verband.

Das Mitglied hat seine Leistungen gemäß den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns anzubieten, d.h. sie müssen u.a. existenzsichernd sein und eine entsprechende Vergütung erfordern. Diese kann sich an den Gebührensätzen der II. BV (Berechnungsverordnung) orientieren. Regionalen Marktlagen und objektspezifischen Besonderheiten kann bei der Bemessung der Vergütung Rechnung getragen werden.

1. Das Mitglied ist stets verpflichtet, sich so zu verhalten, wie es von der Öffentlichkeit und den Mitgliedern des Verbandes erwartet wird. Es steht für Integrität und Ehrenhaftigkeit.
2. Kein Mitglied darf für eine Unternehmung bzw. ein Geschäft tätig sein, das nach Auffassung des Verbandes entweder den Status des Mitgliedes oder der Institution in Verruf bringt.
3. Ist ein Mitglied für Dritte tätig, so hat es seinen Auftraggeber zu nennen und dessen Geschäftsfeld offen zu legen.
4. Jedes Mitglied ist verpflichtet, nach Aufforderung innerhalb von 14 Tagen Rechenschaft bzw. Informationen über sich und seine Geschäftstätigkeit an den Verband zu geben.
5. Jedes Mitglied muss für seine berufliche Tätigkeit über einen ausreichenden Versicherungsschutz verfügen.
6. Bei Personen- und Kapitalgesellschaften gelten die Bestimmungen dieses Regelwerkes für alle diejenigen, die zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt sind. Geschäftsinhaber haften für ihre Beschäftigten.
7. Jedes Mitglied ist für die von ihm initiierte Werbung verantwortlich. Das gilt neben Werbematerial auch für Artikel und öffentliche Diskussionen.
8. Jedes Mitglied ist verpflichtet, sein berufliches und geschäftliches Fachwissen auf dem neuesten Stand zu halten und muss das in regelmäßigen Abständen belegen. Es besteht die Verpflichtung, an mindestens drei Seminaren (davon mindestens ein BFW-Seminar) in zwei Jahren teilzunehmen. Folgende Veranstaltungen sind als Weiterbildungsmaßnahmen anerkannt:
 - a. Seminare und Weiterbildungsveranstaltungen des Verbandes
 - b. Konferenzen und Seminare gewerblicher Anbieter
 - c. Fernstudiengänge
 - d. Öffentliche Forschungsarbeit
 - e. Vorlesungs- bzw. Dozententätigkeit für den Verband und anerkannte Weiterbildungseinrichtungen (z.B. Universitäten, Akademien, Fachhochschulen, Industrie- und Handelskammern etc.).

Darüber hat das Mitglied gegenüber der Geschäftsstelle entsprechende Nachweise zu erbringen. Im Falle berechtigter Zweifel kann die Geschäftsstelle/der Vorstand Nachweise auch ablehnen.

9. Jedes Mitglied hat eine erweiterte Verantwortung, wenn es gegenüber Dritten als Partner einer Unternehmung (auch einer verbundenen Unternehmung) auftritt. Hier ist jeder Verstoß gegen die Grundsätze und Vorschriften zu verantworten, der von einem Partner oder Angestellten dieser Unternehmung begangen

wird. Das Mitglied kann aus dieser Verantwortung nur entlassen werden, wenn dieser Verstoß tatsächlich ohne sein Verschulden und Wissen erfolgte, und wenn es davor alle angemessenen Anstrengungen unternommen hat, diesen zu verhindern.

10. Im Falle eines Konfliktes zwischen den Interessen eines Mitgliedes und den eines anderen ist folgendes zu veranlassen:
Das andere Mitglied und der jeweilige Landesbeauftragte ist von diesem Interessenkonflikt unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. Ist der Landesbeauftragte persönlich betroffen, so wird der Vorstand des Verbandes informiert.
 - a. Dem anderen Mitglied ist schriftlich mitzuteilen, dass eine Interessenskollision vorliegt und dass weiteres Verhalten mit dem jeweiligen Landesbeauftragte bzw. Vorstandsvorstand abzustimmen ist.
 - b. Einem gemeinschaftlichen Vermittlungsergebnis haben sich die betroffenen Mitglieder schriftlich zu unterwerfen.

11. Die Bewerbung mehrerer Mitglieder für die Übernahme eines Auftrages ist legitim, wenn diese offiziell vakant wird. Sie stellt keinen Interessenskonflikt dar. Kommt einem der Mitglieder die Mitbewerbung eines anderen Mitgliedes zur Kenntnis, ist das dem anderen Mitglied unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Voraussetzung ist, dass die entsprechende Bewerbung mit den Standesregeln dieses Verbandes übereinstimmt.

Bewirbt sich ein Mitglied für die Übernahme eines Auftrages, den ein anderes Mitglied inne hat und der vakant wird, ist die Bewerbung dem anderen Mitglied schriftlich anzuzeigen. Es liegt kein Interessenskonflikt vor, wenn die entsprechende Bewerbung mit den Standesregeln dieses Verbandes vereinbar ist.

Schon der Versuch der Übernahme eines bestehenden Auftrages, der einem Mitglied gehört und nicht offiziell vakant ist, stellt einen Verstoß gegen dieses Regelwerk dar. Es liegt lediglich kein Interessenskonflikt vor, wenn der Bewerber nachweisen kann, dass er den Namen des Auftragnehmers im Vorfeld bzw. während der Bewerbung nicht in Erfahrung bringen konnte. Sobald dem bewerbenden Mitglied bekannt wird, dass ein anderes Mitglied den Auftrag inne hat, ist das dem Mitglied schriftlich anzuzeigen und die Bewerbung zurückzuziehen.

Erhält ein Mitglied Kenntnis von dem Versuch, dass einem anderen Mitglied auf nicht legitime Art und Weise ein bestehender Auftrag entzogen werden soll, ist das dem betroffenen Mitglied unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Es ist jedem Mitglied untersagt, ein Angebot abzugeben, bevor ihm ausreichende Informationen über Art und Umfang der gewünschten Leistungen vorliegen.

Jedem Mitglied ist verboten, ein Angebot nachträglich abzuändern, wenn es Kenntnis von einem anderen Wettbewerber erlangt hat, der sich um dieselben Leistungen bewirbt.

Die Abgabe eines Leistungsangebots, das unter Hinweis auf das Angebot eines Wettbewerbers aufgestellt und um einen gewissen Betrag reduziert wurde, ist ebenfalls untersagt.

12. Es ist untersagt, zur Sicherung eines Auftrags ungebührlich mittelbaren oder unmittelbaren Druck auf Personen auszuüben, sei es durch ein Angebot, durch eine Zahlung, ein Geschenk, einen Gefallen oder andere Dinge. Von Personen, bei denen die Annahme berechtigt ist, dass auf sie in Erwartung einer Belohnung von Dritten ungebührlicher Druck oder Einfluss ausgeübt wurde, dürfen keine Aufträge angenommen werden.

IV. Externe Verhaltensregeln

Diese Regeln beschreiben - ergänzend zu den Regeln unter III. - das Verhalten der Mitglieder nach außen.

1. Das Mitglied hat den ihm anvertrauten Grundbesitz nach bestem Wissen und Können zu verwalten und zu bewirtschaften, vor Schaden zu bewahren und den Substanzwert zu erhalten.
2. Die Leistungen sowie die Rechte und Pflichten des Mitglieds sind bei der Übernahme eines Auftrages detailliert und nachvollziehbar in einem Vertrag mit dem Auftraggeber festzulegen.
3. Das Mitglied informiert seine Kunden umfassend und zeitnah.
4. Das Mitglied hat seine Tätigkeit gemäß den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen professionell und sorgfältig auszuführen. Sein Verhalten gegenüber dem Kunden ist stets fair und offen.
5. Das Mitglied ist unbestechlich.
6. Das Mitglied haftet im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen als Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber. Demnach muss eine ausreichende Versicherung des Auftragnehmers vorliegen.
7. Das Mitglied hat die ethischen und legitimen Interessen des Kunden mit der gebotenen Vertraulichkeit zu wahren. Dem Kunden steht stets eine unabhängige (neutrale) Beratung zu.
8. Das Mitglied hat die ihm anvertrauten Kundengelder auf einem oder mehreren, von den eigenen Konten

getrennten Bankkonten zu verwahren und zu schützen.

9. Mit der Auftragsbeendigung hat das Mitglied alle Unterlagen des Auftraggebers einschließlich seiner Vermögenswerte unverzüglich herauszugeben, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und auf ablaufende Fristen unaufgefordert hinzuweisen.
10. Im Falle eines Konfliktes zwischen den Interessen eines Mitgliedes und denen eines Kunden ist folgendes zu veranlassen:
 - Der Kunde ist vom Interessenskonflikt unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen.
 - a. Dem Kunden ist schriftlich mitzuteilen, dass eine Fortsetzung der Beauftragung nur auf seinen ausdrücklichen Wunsch hin möglich ist. Ihm wird eine unabhängige Beratung empfohlen.
 - b. Der Standpunkt des Kunden ist ihm schriftlich zu bestätigen

V. Maßnahmen bei Verstößen gegen diesen Verhaltens- und Ehrenkodex

1. Beispiele für Verstöße:
 - Nichteinhalten von Regeln dieses Verhaltens- und Ehrenkodexes
 - a. Weigerung, ein gerichtlich verhängtes Bußgeld zu zahlen
 - b. Veruntreuung von Kundengeldern
 - c. Unhöfliche, verletzende oder verzögerte Geschäftskorrespondenz
 - d. Mangelnde Diskretion
 - e. Nichtbeachten einer Aufforderung des Verbandes
 - f. Vorstrafen (Verlust der Zuverlässigkeit)
 - g. Gerichtliche Insolvenzverhängung
 - h. Betrug bzw. Beihilfe zum Täuschungsversuch im Rahmen der Aufnahmeprüfung
2. Falls ein Mitglied eines Verstoßes gegen dieses Regelwerk für schuldig befunden wird, können folgende Sanktionen ergriffen werden:
 - Erteilung eines Verweises oder strengen Verweises.
 - a. Aufforderung, sich zu verpflichten, das gegen diesen Verhaltens- und Ehrenkodex gerichtete Verhalten einzustellen und nicht zu wiederholen.
 - b. Verhängen eines angemessenen Bußgeldes zugunsten des Verbandes.
 - c. Ausschluss aus dem Verband.
3. Das erstinstanzliche Sanktionsorgan "Landeskommission" hat folgende Befugnisse und Zusammensetzung: Dem Gremium gehören der jeweilige Landesbeauftragte, drei weitere Mitglieder des jeweiligen Landesverbandes und ein beratendes Mitglied an. Ist ein Mitglied der "Landeskommission" betroffen, wird dieses Mitglied durch ein Mitglied des Vorstandes ersetzt. Vorsitzender des Gremiums ist der Landesbeauftragte bzw. das beratende Mitglied. Schließlich steht dem Bundesvorstand jederzeit das Recht zu, an dieser "Landeskommission" teilzunehmen.
 - a. Es ist zulässig, dass mehrere Landesverbände eine gemeinsame "Landeskommission" benennen.
 - b. Die Beschlussfähigkeit des Gremiums ist mit der Anwesenheit von drei Mitgliedern gegeben.
 - c. Sanktionsmaßnahmen können von dem Gremium mit einfacher Stimmenmehrheit verhängt werden.
 - d. Das Gremium kann ein betroffenes Mitglied auffordern, sich persönlich zu erklären und notwendige Unterlagen vorzulegen.
 - e. Die "Landeskommission" kann auch bei Abwesenheit des betroffenen Mitgliedes urteilen.
 - f. Das betroffene Mitglied kann sich vor der "Landeskommission" durch einen Anwalt oder Berater vertreten lassen und Zeugen benennen.
 - g. Die "Landeskommission" kann die Sanktionsmaßnahmen IV., 2 a) ? c) verhängen oder den Fall an den Vorstand weiterleiten.
 - h. Ein Einspruch gegen die Sanktionen ist möglich und muss innerhalb von 21 Tagen per Einschreiben mit Rückschein bei der Geschäftsstelle des Verbandes eingereicht werden.
4. Die "Bundeskommision" fungiert als zweite Instanz. Sie hat folgende Zusammensetzung und Befugnisse: Die "Bundeskommision" besteht aus dem Vorstand, der mit mindestens 50% der gewählten Vorstandsmitglieder und einem beratenden Mitglied vertreten sein muss. Dieses Mitglied darf nicht der betroffenen Landeskommission angehören. Ist ein Mitglied des Vorstandes betroffen, so ist dieses Mitglied vom Verfahren auszuschließen. Vorsitzender der "Bundeskommision" ist der Präsident bzw. der Vizepräsident.
 - a. Die "Bundeskommision" verfasst eine "Anhörungsgrundlage."
 - b. Die "Bundeskommision" kann Sanktionsmaßnahmen nach IV., 2 a) ? d) verhängen.
 - c. Die "Bundeskommision" kann in jedem Fall die Veröffentlichung des Falles mit der Schilderung aller Sanktionen und Konsequenzen in einem verbandsinternen Mitteilungsblatt (z.B. "Perspektiven"), einer lokalen bzw. überregionalen Zeitung vorschlagen.
 - d. Die "Bundeskommision" darf keine Verhandlungskosten gegenüber dem Mitglied geltend machen, es aber zu einer Spende auffordern.
 - e. Ein Einspruch gegen die Sanktionen ist möglich und muss innerhalb von 21 Tagen per Einschreiben mit Rückschein beim Vorsitzenden des Schiedsgerichtes bzw. der Geschäftsstelle des Verbandes eingereicht werden.
5. Das Schiedsgericht hat die Aufgabe der letztinstanzlichen Berufskommission gemäß der bestehenden Schiedsgerichtsordnung wahrzunehmen.

Beschlossen auf der Jahreshauptversammlung des BFW e.V. am 12. Mai 2001 in Berlin.