

„ Es geht um Verantwortung:
Ein Verwalter ist Treuhänder in Sachen
Vermögen und Vertrauen.“

VERHALTENS- UND EHRENKODEX

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

I. PRÄAMBEL

Der BVI Bundesfachverband der 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 BVI-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.

10. 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.

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 Mitglieds und denen eines Kunden ist folgendes zu veranlassen:
 - a) Der Kunde ist vom Interessenskonflikt unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen.
 - b) Dem Kunden ist schriftlich mitzuteilen, dass eine Fortsetzung der Beauftragung nur auf seinen ausdrücklichen Wunsch hin möglich ist. Ihm wird eine unabhängige Beratung empfohlen.
 - c) Der Standpunkt des Kunden ist ihm schriftlich zu bestätigen.

11. Im Falle eines Konfliktes zwischen den Interessen eines Mitglieds und den eines anderen ist folgendes zu veranlassen:
 - a) Das andere Mitglied und der jeweilige Landesbeauftragte ist von diesem Interessenskonflikt unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. Ist der Landesbeauftragte persönlich betroffen, so wird der Vorstand des Verbandes informiert.
 - b) Dem anderen Mitglied ist schriftlich mitzuteilen, dass eine Interessenskollision vorliegt und dass weiteres Verhalten mit dem jeweiligen Landesbeauftragten bzw. Vorstand abzustimmen ist.
 - c) Einem gemeinschaftlichen Vermittlungsergebnis haben sich die betroffenen Mitglieder schriftlich zu unterwerfen.
 12. 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 Mitglieds 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
 13. 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.
- 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.

I. Maßnahmen bei Verstößen gegen diesen Verhaltens- und Ehrenkodex

1. Beispiele für Verstöße:
 - a) Nichteinhalten von Regeln des BVI-Kodexes
 - b) Weigerung, ein gerichtlich verhängtes Bußgeld zu zahlen
 - c) Veruntreuung von Kundengeldern
 - d) Unhöfliche, verletzend oder verzögerte Geschäftskorrespondenz
 - e) Mangelnde Diskretion
 - f) Nichtbeachten einer Aufforderung des Verbandes
 - g) Vorstrafen (Verlust der Zuverlässigkeit)
 - h) Gerichtliche Insolvenzverhängung
 - i) 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:
 - a) Erteilung eines Verweises oder strengen Verweises
 - b) Aufforderung, sich zu verpflichten, das gegen diesen Verhaltens- und Ehrenkodex gerichtete Verhalten einzustellen und nicht zu wiederholen
 - c) Verhängen eines angemessenen Bußgeldes zugunsten des Verbandes
 - d) Ausschluss aus dem Verband
3. Das erstinstanzliche Sanktionsorgan „Landeskommission“ hat folgende Befugnisse und Zusammensetzung:
 - a) 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.
 - b) Es ist zulässig, dass mehrere Landesverbände eine gemeinsame „Landeskommission“ benennen.
 - c) Die Beschlussfähigkeit des Gremiums ist mit der Anwesenheit von drei Mitgliedern gegeben.
 - d) Sanktionsmaßnahmen können von dem Gremium mit einfacher Stimmenmehrheit verhängt werden.
 - e) Das Gremium kann ein betroffenes Mitglied auffordern, sich persönlich zu erklären und notwendige Unterlagen vorzulegen.
 - f) Die „Landeskommission“ kann auch bei Abwesenheit des betroffenen Mitgliedes urteilen.
 - g) Das betroffene Mitglied kann sich vor der „Landeskommission“ durch einen Anwalt oder Berater vertreten lassen und Zeugen benennen.
 - h) Die „Landeskommission“ kann die Sanktionsmaßnahmen IV., 2. a) – c) verhängen oder den Fall an den Vorstand weiterleiten.
 - i) Ein Einspruch gegen die Sanktionen ist möglich und muss innerhalb von 21 Tagen per Einschreiben-Rückschein bei der BVI-Geschäftsstelle eingereicht werden.
4. Die „Bundeskommision“ fungiert als zweite Instanz. Sie hat folgende Zusammensetzung und Befugnisse:
 - a) Der „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.
 - b) Die „Bundeskommision“ verfasst eine „Anhörungsgrundlage.“
 - c) Die „Bundeskommision“ kann Sanktionsmaßnahmen nach V., 2 a) – d) verhängen.
 - d) Die „Bundeskommision“ kann in jedem Fall die Veröffentlichung des Falles mit der Schilderung aller Sanktionen und Konsequenzen in einem verbandsinternen Mitteilungsblatt, einer lokalen bzw. überregionalen Zeitung vorschlagen.
 - e) Die „Bundeskommision“ darf keine Verhandlungskosten gegenüber dem Mitglied geltend machen, es aber zu einer Spende auffordern.
 - f) Ein Einspruch gegen die Sanktionen ist möglich und muss innerhalb von 21 Tagen per Einschreiben/Rückschein beim Vorsitzenden des Schiedsgerichtes bzw. der Geschäftsstelle des Verbandes eingereicht werden.
5. Das Schiedsgericht hat die Aufgabe der letztinstanzlichen Berufungskommission gemäß der bestehenden Schiedsgerichtsordnung wahrzunehmen.

über als Partner eines fremden Unternehmens auf, verantworten sie jeden Verstoß gegen Rechtsgrundsätze oder Arbeitsvorschriften, der von Angestellten dieses Unternehmens begangen wird. Es sei denn, der Verstoß erfolgte ohne eigenes Wissen und Verschulden und es wurden alle Anstrengungen unternommen, dem vorzubeugen.

9. Wie lösen BVI-Immobilienverwalter Konfliktfälle?

Ehrlich. Sie setzen alle Beteiligten und den Berufsverband über eine Interessenkollision und ihren Standpunkt in Kenntnis. Sie stimmen ihr weiteres Verhalten mit dem Berufsverband ab. Sie unterwerfen sich dem Vermittlungsergebnis der unabhängigen Schiedsgerichtsbarkeit der Landes- oder Bundeskommission des Berufsverbandes.

10. Wem sind BVI-Immobilienverwalter rechenschaftspflichtig?

- Dem eigenen Gewissen.
- Dem Auftraggeber.
- Dem BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

zu informieren. Allerdings stellt der Versuch, einem anderen Mitglied den von ihm ausgeübten Auftrag abspenstig zu machen, einen Verstoß gegen die Berufsgrundsätze dar. Solche Bewerbungen sind unverzüglich zurückzuziehen. Als unlauter gilt, mit dem Hinweis auf einen Mitbewerber ein reduziertes Leistungsangebot abzugeben. Unzulässig ist, zur Sicherung eines Auftrags mittelbaren oder unmittelbaren Druck auszuüben, sei es durch ein Angebot, durch eine Zahlung, ein Geschenk, einen Gefallen oder anderes.

6. Wie gehen BVI-Immobilienverwalter aus einem Vertrag?

Korrekt. Am Ende eines Auftrages gibt der Verwalter dem Auftraggeber alle Unterlagen und die ihm gehörenden Vermögenswerte unverzüglich zurück. Er erteilt dazu alle notwendigen Auskünfte, klärt über offene Probleme auf und verschleiert nichts.

7. In wessen Dienste treten BVI-Immobilienverwalter?

Nur in seriöse. Kein BVI-Immobilienverwalter ist für eine Unternehmung oder ein Geschäft tätig, das den eigenen Status in Verruf bringen kann und den Grundsätzen seriöser Arbeit zuwider handelt. Arbeitet ein Immobilienverwalter für Dritte, so gibt er diese an und informiert über deren Geschäftsfeld.

8. Wie sind BVI-Immobilienverwalter verantwortlich?

Umfassend. Sie sind nicht nur ihrem eigenen Unternehmen und ihren Kunden gegenüber verantwortlich. Treten sie Dritten gegen-

werden umfassend und zeitnah informiert, ihr Standpunkt wird berücksichtigt. Sie können sich auf Fairness und Offenheit verlassen. Sie werden unabhängig und neutral beraten, auf Fristen hingewiesen. Ihre legitimen Interessen werden mit gebotener Vertraulichkeit gewahrt. Angebote werden erst abgegeben, wenn ausreichende Informationen über Art und Umfang der gewünschten Leistungen vorliegen. Die Leistungen werden detailliert und nachvollziehbar aufgelistet und abgerechnet.

4. Wie gehen Immobilienverwalter mit Geld um?

Sorgsam. BVI-Immobilienverwalter sind unbestechlich. Sie haften innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen als Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber. Dafür sind sie ausreichend versichert. Die anvertrauten Kundengelder werden auf einem oder mehreren, von den eigenen Konten getrennten Bankkonten verwahrt und geschützt.

5. Wie gehen BVI-Immobilienverwalter mit Mitbewerbern um?

Fair. Die Bewerbung mehrerer Verwalter für die Übernahme eines Auftrages ist legitim, wenn dieser offiziell vakant ist. Sie stellt keinen Interessenskonflikt dar. Bewirbt sich ein Mitglied des Berufsverbandes um die Übernahme eines Auftrages, den ein anderes Mitglied inne hat und der vakant wird, ist über diese Bewerbung

V. ZEHN EHRENHAFTE BERUFSGRUNDSÄTZE FÜR BVI-IMMOBILIENVERWALTER

1. Wer ist BVI-Immobilienverwalter?

Nicht jeder. Die Mitglieder des BVI sind Immobilienverwalter, die hauptberuflich auf Verwaltungs- und Betreuungsaufgaben im Bereich der Immobilienwirtschaft spezialisiert sind. Deren Kompetenz wird durch hohes Ausbildungsniveau und die Verpflichtung zu ständiger Weiterbildung gesichert.

2. Was leisten Immobilienverwalter?

Immer mehr. Professionell arbeitende BVI-Immobilienverwalter bieten ihre Leistungen nach den Grundsätzen guter Kaufmannsart an. Das heißt, sie arbeiten existenzsichernd, orientieren sich nach regionalen Marktlagen, berücksichtigen objektspezifische Besonderheiten, vervollkommen ihre Angebote nach modernen wissenschaftlich-technischen Erkenntnissen. Bei all dem setzen sie die Interessen des Kunden ganz oben an. Der ihnen anvertraute Grundbesitz wird nach bestem Wissen und Können verwaltet und bewirtschaftet, vor Schaden bewahrt, in seinem Substanzwert erhalten und vermehrt. Dabei integer und ehrenhaft zu handeln, ist selbstverständlich. So treten Immobilienverwalter auch in der Öffentlichkeit auf.

3. Wie gehen Immobilienverwalter mit Kunden um?

Aufmerksam. BVI-Immobilienverwalter organisieren ihre Arbeit sorgfältig entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Kunden