

Berufsordnung

der in den Mitgliedsverbänden des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. organisierten Immobilienverwalter beschlossen auf der außerordentlichen Delegiertenversammlung des VDIV am 3. Juni 2019 in Berlin in der Fassung vom 3. Juni 2019.

Präambel

Die Berufsordnung stellt die Überzeugung des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e.V., nachfolgend VDIV genannt, und der Landesverbände zum berufsspezifischen Verhalten der Immobilienverwalter dar. Sie dient den Zielen,

- den Berufsstand zu fördern, in fachlicher, rechtlicher und standesgemäßer Hinsicht (vgl. § 2 Satzung des VDIV e.V.),
- die Qualität der Tätigkeit als Immobilienverwalter sicherzustellen und durch verbindliche Anforderungen Vertrauen in Immobilienverwalter zu fördern.

A. Die Anforderungen an die Berufsausübung

1. Bei der Berufsausübung weist der Immobilienverwalter seine Kompetenz durch Erbringung der Dienstleistung in der erforderlichen Qualität nach.
2. Der Immobilienverwalter hat die von ihm beruflich übernommenen Aufgaben nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erfüllen und bei seiner Tätigkeit die gesetzlichen Vorschriften zu beachten und die Interessen seiner Auftraggeber zu wahren.
3. Er hat keine Aufgaben zu übernehmen, die über seine Qualifikation und Erfahrung hinausgehen.
4. Zur ordnungsgemäßen und effektiven Erfüllung seiner Aufgaben hat sich der Immobilienverwalter im Rahmen geeigneter Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen für sich und seine Mitarbeiter über die aktuellen rechtlichen Grundlagen der Entwicklung des Immobilienverwalters und des technischen Fortschritts zu informieren und sein Fachwissen über die gesetzlichen Vorschriften hinaus im Umfang der jeweils gültigen freiwilligen Selbstverpflichtung der Verbandsmitglieder zu erweitern.

B. Die Beziehung zu den Kunden und Auftraggebern

1. Der Immobilienverwalter erfüllt mit dem notwendigen Berufsgewissen die ihm übertragenen Aufgaben. Insbesondere hat er die rechtmäßigen Interessen seiner Auftraggeber zu schützen und sich loyal zu verhalten. Sein Handeln ist davon geprägt, dass er in treuhänderischer Funktion Sachverwalter fremden Vermögens ist.
2. Die Belange der Kunden und Auftraggeber sowie die Informationen im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrages sind mit absoluter Diskretion zu behandeln. Auch die Mitarbeiter sind zur Verschwiegenheit zu verpflichten.

3. Das Handeln des Immobilienverwalters ist von Rechtschaffenheit und Transparenz geprägt. Dieses Gebot sowie eine Informationspflicht gegenüber seinen Auftraggebern hat der Immobilienverwalter im Rahmen seiner Geschäftsbesorgung einzuhalten. Er nimmt keine Provisionen, Rabatte oder Gewinne für die auf die Kunden entfallenden Kosten ohne deren vorheriges Einverständnis an. Er darf sich keine unzulässigen mittelbaren oder unmittelbaren Vorteile aus seiner Tätigkeit verschaffen.
Ebenso sollte er keine Arbeiten, Dienstleistungen oder Lieferungen auf Kosten des Auftraggebers von Familienangehörigen oder Unternehmen ausführen lassen an denen er beteiligt ist, ohne dass diese Situation dem Auftraggeber bekannt ist.
4. Bei der Besorgung der ihm übertragenen Geschäfte hat der Immobilienverwalter jegliche Diskriminierung aufgrund von Hautfarbe, Religion, Geschlecht oder ethnischer Herkunft zu unterlassen.
5. Der Immobilienverwalter hat sicherzustellen, dass die mit den Auftraggebern eingegangenen Verpflichtungen schriftlich so fixiert werden, dass die gegenseitigen Interessen in Einklang stehen.
6. Die Dienstleistungen des Immobilienverwalters sind nach kaufmännischen, die Existenz des Unternehmers sichernden Grundsätzen sowie einer leistungsgerechten Vergütung anzubieten und zu erbringen. Der Preis der Dienstleistung wird individuell gemäß den jeweiligen Anforderungen, die sich aus der Art des Verwaltungsobjekts und dem gewünschten Umfang der Dienstleistungen des Immobilienverwalters ergeben, durch Vereinbarung der Parteien bestimmt. Die Preisabrede kann in Form einer Festvergütung für regelmäßig anfallende Leistungen und einer variablen Vergütung für nur bei Bedarf erforderliche Leistungen erfolgen.
7. Mit der Beendigung des Auftrages hat der Immobilienverwalter Rechnung zu legen und die Geschäfte zu übergeben, die erforderlichen Informationen zu erteilen und auf Gefahren hinzuweisen.

C. Der Umgang mit Finanzen und Vermögen der Kunden und Auftraggeber und Verhaltenskodex im E-Commerce

1. Der Immobilienverwalter muss über eine Berufshaftpflichtversicherung verfügen, die die Haftung der ihm anvertrauten Geldmittel sowie die Haftung für die Ausübung seiner Tätigkeit abdeckt. Die Mindestversicherungssumme für die Berufshaftpflichtversicherung muss 500.000,00 € für jeden Versicherungsfall und 1.000.000,00 € für alle Versicherungsfälle eines Jahres betragen. Diese Versicherung ist öffentlich in den Medien, in denen er seine Dienstleistungen anbietet, nachzuweisen. Mindestinhalt dieses Nachweises sind: Name und Anschrift der Versicherer und räumlicher Geltungsbereich. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass er über ausreichenden Versicherungsschutz verfügt.
2. Der Immobilienverwalter hat uneingeschränkt das Vermögen seiner Auftraggeber von seinem eigenem und dem Vermögen anderer getrennt zu halten.
3. Alle Geschäftsaktivitäten sind transparent auszuführen und es ist sicherzustellen, dass alle Rechtsvorschriften und Richtlinien zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum

Zwecke der Geldwäsche einschließlich der Finanzierung des Terrorismus und zum E-Commerce eingehalten werden. Die Vertraulichkeit von personenbezogenen Daten und das Urheberrecht sind zu beachten.

4. Alle Datentransfers, insbesondere in Bezug auf Zahlungsvorgänge, sind immer auf sicherem Wege abzuwickeln. Durch den Immobilienverwalter sollten alle Sicherheitsmaßnahmen für seine Organisation und die verwendeten Computer- und Kommunikationssysteme getroffen werden.
5. Durch den Immobilienverwalter sind die Kunden und Auftraggeber über die akzeptierten Formen der elektronischen Signatur sowie über die unabhängigen Unternehmen, die solche Signaturen zertifizieren, zu informieren. Sie sind auch über die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Vertraulichkeit der für die Erstellung einer elektronischen Signatur notwendigen Daten aufzuklären.
6. Die Verbreitung und Bearbeitung von elektronischen Informationen hat mit den gesetzlich geforderten Mindestinhalten zu erfolgen, sie müssen klar als solche erkennbar sein und den Herausgeber als solchen eindeutig bezeichnen. Personenbezogene Daten der Kunden und Auftraggeber sind in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht des Datenschutzes zu erheben, zu verarbeiten, zu speichern, dem Zweck entsprechend zu nutzen und zu löschen.

D. Beziehungen zu den Berufskollegen

1. Der Immobilienverwalter sollte die Wettbewerbsgleichheit garantieren und sicherstellen, dass die kollegiale Beziehung zu den Kollegen von Respekt, Fairness und Sachlichkeit geprägt ist.
2. Es sollten Handlungen und Verhaltensweisen unterlassen werden, die dem Ruf des Berufsstandes schaden und Kollegen moralischen oder materiellen Schaden zufügen können. Konflikte, die die Interessen der Kunden verletzen können, sind zu vermeiden.
3. Mit Berufskollegen sollte der Erfahrungsaustausch mit dem Ziel der Erhöhung des Ansehens und der Qualität der Arbeit des gesamten Berufsstandes gepflegt werden.

E. Streitschlichtung unter Berufskollegen

1. Die Streitigkeiten unter den Berufskollegen sollten gütlich geregelt werden. Auf Antrag kann der Vorstand des zuständigen Verbandes um Vermittlung ersucht werden.
2. Bei erfolgloser Vermittlung auf Verbandsebenen sollten vor Inanspruchnahme der ordentlichen Gerichte die Möglichkeiten der Streitschlichtung bei Schiedsgerichten und Schlichtungskammern in Anspruch genommen werden.