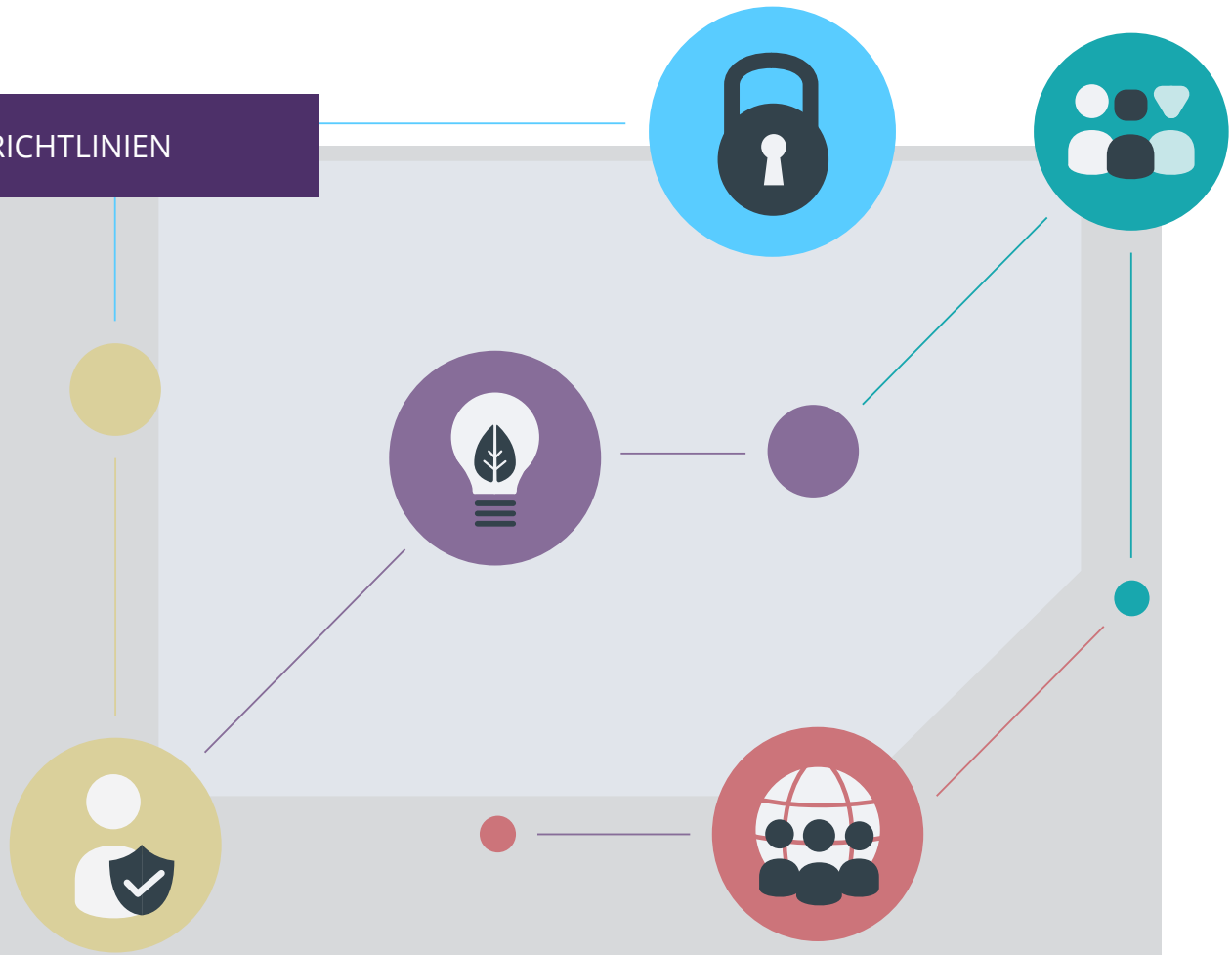


VERHALTENSRICHTLINIEN



# Verhaltensrichtlinien

Global  
Oktober 2021

# VERHALTENSRICHTLINIEN

Global

Oktober 2021

Gültig ab 2. Februar 2022



**Veröffentlicht von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**

Parliament Square

London

SW1P 3AD

**[www.rics.org](http://www.rics.org)**

Die Autoren oder die RICS übernehmen keinerlei Verantwortung für Verluste oder Schäden, die Personen infolge einer Handlung oder Unterlassung erleiden, die aus den in dieser Publikation enthaltenen Informationen herrührt.

ISBN 978 1 78321 432 7

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Oktober 2021. Das Urheberrecht für die gesamte oder Teile dieser Publikation verbleibt bei der RICS. Sofern und soweit in diesem Dokument nicht ausdrücklich gestattet, darf das vorliegende Werk ohne schriftliche Genehmigung der RICS oder im Einklang mit den Regelungen einer bestehenden Lizenz weder als Ganzes noch in Teilen reproduziert oder in beliebiger Form bzw. unter Zuhilfenahme beliebiger Mittel, einschließlich grafischer, elektronischer oder mechanischer Verfahren, z. B. als Fotokopie, Aufzeichnung, Bandaufnahme oder Veröffentlichung im Web, genutzt werden.

# Inhalt

<b>Einführung</b> .....	<b>1</b>
<b>Richtlinie 1</b> .....	<b>2</b>
<b>Richtlinie 2</b> .....	<b>3</b>
<b>Richtlinie 3</b> .....	<b>4</b>
<b>Richtlinie 4</b> .....	<b>5</b>
<b>Richtlinie 5</b> .....	<b>6</b>
<b>Anhang A: Berufliche Pflichten der Mitglieder und Firmen gegenüber der RICS</b> .....	<b>7</b>

# Einführung

Die *Verhaltensrichtlinien* tragen durch die Förderung und Durchsetzung höchster ethischer Standards in den Bereichen Bewertung, Entwicklung und Management von Grundstücken, Immobilien, Bauvorhaben und Infrastruktur dazu bei, positive Veränderungen in der gebauten und natürlichen Umwelt zu bewirken. Die *Verhaltensrichtlinien* basieren auf den moralischen Prinzipien Aufrichtigkeit, Integrität, Kompetenz, Einsatz, Respekt und Verantwortung.

Gemäß ihrer königlichen Charter ist die RICS verpflichtet, den Nutzen des Berufsstandes zum Wohle der Gesellschaft zu erhalten und die Ausübung des Berufsbilds der RICS-Immobilienexpertinnen und -experten als "Sicherstellung der optimalen Nutzung von Grund und Boden und der damit verbundenen Ressourcen zur Erfüllung sozialer und wirtschaftlicher Bedürfnisse" einzusetzen. Das professionelle und ethische korrekte Verhalten der RICS-Mitglieder und -Firmen bildet die Grundlage für effektive Märkte, ist Wegbereiter für bessere Orte zum Leben und Arbeiten und eine Kraft für positive gesellschaftliche Wirkung.

In der beruflichen Praxis geht es oft darum, konkurrierende Interessen abzuwägen und Werte und ethisches Urteilsvermögen einzusetzen, um eine richtige Entscheidung zu treffen. Die fünf Regeln beschreiben den Rahmen für professionelles Verhalten der Mitglieder, um ethische vertretbare Entscheidungen zu treffen. Mitglieder müssen ihr fachliches Urteilsvermögen nutzen, um diese Prinzipien in der täglichen Arbeit anzuwenden und Firmen müssen ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dabei unterstützen. Die Richtlinien beziehen sich primär auf das Verhalten der Mitglieder im Rahmen der Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit, doch auch das persönliche Verhalten kann von Relevanz sein, wenn die Gefahr besteht, dass dieses das Vertrauen der Öffentlichkeit in den Berufsstand schädigt.

Die *Verhaltensrichtlinien* gelten für alle Mitglieder (wie in Artikel 5.1 der Satzung definiert) sowie für durch die RICS regulierte Firmen. Wird in diesem Dokument auf „Firmen“ Bezug genommen, so sind damit durch die RICS regulierte Firmen gemeint. Wird in diesem Dokument auf „Kunden“ Bezug genommen, so sind damit alle Personen oder Organisationen gemeint, denen gegenüber ein RICS-Mitglied oder eine durch die RICS regulierte Firma zugesichert hat, eine professionelle Leistung zu erbringen.

RICS-Mitglieder und RICS-regulierte Firmen sind auf der ganzen Welt tätig und die *Verhaltensrichtlinien* gelten unabhängig davon, wo Mitglieder oder Firmen ihre Leistung erbringen oder beruflich tätig sind. Uns ist bewusst, dass in unterschiedlichen Rechtssystemen unterschiedliche Gesetze gelten und dass sich Firmen sowie Mitglieder an die für sie geltenden rechtlichen Verpflichtungen zu halten haben.

Dieses Dokument zeigt Beispiele für Verhaltensweisen von Mitgliedern oder Firmen, die sich an entsprechende Richtlinien gehalten haben. Die Aufzählung dieser Beispiele ist nicht abschließend. Die RICS erwartet von ihren Mitgliedern und Firmen Verhaltensweisen, die nach vernünftigem Ermessen alles beeinhaltet, um die beschriebenen Ziele zu erreichen.

Lediglich schwerwiegende Verstöße gegen die Richtlinien führen voraussichtlich zur Anwendung disziplinarischer Maßnahmen, geringfügigere Verstöße können durch Selbstkorrektur oder Korrektur der entsprechenden Prozesse bei einer Firma bewältigt werden. Es wird nicht beabsichtigt, dass die disziplinarischen Verfahren der RICS andere Verfahren zur Beilegung von Honorarstreitigkeiten oder zur Kompensation bei einer mangelhaften Leistung oder bei Fehlern ersetzen. Mitglieder und Firmen (insbesondere die innerhalb des Unternehmens verantwortliche Person) sollten in der Lage sein, ihr Handeln zu erklären und darzulegen, inwiefern sie die Richtlinien befolgt haben, selbst wenn ihr Verhalten nicht vorbildlich war.

In Anhang A werden die grundlegenden beruflichen Pflichten von Mitgliedern und Firmen gegenüber der RICS aufgeführt.

Die *Verhaltensrichtlinien* gelten ab 2. Februar 2022.

Diese Verhaltensrichtlinien wurden auf Basis ihres englischsprachigen Originals ins Deutsche übersetzt. Sollten sich aufgrund von Mängeln in dieser Übersetzung etwaige Unklarheiten ergeben, so sind die Bedeutung und Absicht der Aussage in der englischen Version als korrekt anzusehen.

# Richtlinie 1

Mitglieder und Firmen müssen aufrichtig und integer handeln und ihren beruflichen Pflichten – einschließlich ihren Verpflichtungen gegenüber der RICS – nachkommen.

## Beispielhafte Verhaltensweisen

**1.1** Mitglieder und Firmen führen andere nicht durch ihr Handeln oder Unterlassen, oder durch ihre Beteiligung am Handeln oder Unterlassen Dritter in die Irre.

**1.2** Mitglieder und Firmen lassen sich nicht unzulässig von anderen beeinflussen (z. B. durch Vergabe oder Erhalt von Empfehlungen, Geschenken, Bewirtungen oder Zahlungen) oder von persönlichen Interessen leiten.

**1.3** Mitglieder und Firmen identifizieren tatsächliche und potenzielle Interessenskonflikte während eines Auftrags und erbringen keine Beratungs- oder sonstigen Leistungen, sollte sich ein Interessenskonflikt oder ein erhebliches Risiko für die Entstehung eines solchen ergeben – es sei denn, sie erbringen diese Leistungen im Einklang mit der gültigen Ausgabe des RICS-Berufsgrundsatzes zu **Interessenkonflikten**.

**1.4** Firmen verfügen über wirksame Verfahren zur Identifizierung tatsächlicher und potenzieller Interessenskonflikte, um angemessene Entscheidungen hinsichtlich der Annahme von Aufträgen und zur Führung entsprechender Aufzeichnungen über Entscheidungen zu tatsächlichen und potenziellen Interessenskonflikten zu treffen.

**1.5** Mitglieder und Firmen, die in einem professionellen Kontext Beratungsleistungen und Beurteilungen erbringen, führen diese Aufgaben ehrlich und objektiv aus und stützen sich dabei auf relevante und verlässliche Belege. Firmen verfügen über entsprechende Verfahren, um sicherzustellen, dass Mitglieder der Unternehmensführung, Teilhaber und Angestellte diesen Pflichten nachkommen.

**1.6** Mitglieder und Firmen zeigen sich im Hinblick auf ihre Honorare und Leistungen gegenüber ihren Kunden offen und transparent.

**1.7** Mitglieder und Firmen verhindern aktiv, dass andere im Hinblick auf die von ihnen erstellten Beurteilungen in die Irre geführt werden.

**1.8** Mitglieder und Firmen nutzen andere nicht in unlauterer Weise aus.

**1.9** Mitglieder und Firmen schützen vertrauliche Informationen und verwenden oder legen diese nur dann offen, wenn dies im Rahmen der vorgesehenen Zwecke geschieht, wenn ihnen dafür die erforderliche Zustimmung erteilt wurde, oder wenn dies gesetzlich vorgeschrieben oder zulässig ist.

**1.10** Firmen verwahren Kundengelder sicher und verfügen über geeignete Rechnungslegungskontrollen.

**1.11** Mitglieder verwenden Kundengelder nicht missbräuchlich und leisten entsprechenden Regulierungen zur sicheren Verwahrung von Kundengeldern Folge.

**1.12** Mitglieder und Firmen unterstützen keinerlei Form von Finanzkriminalität wie etwa Geldwäsche, Steuerhinterziehung, Bestechung oder Korruption. Firmen verfügen über wirksame Verfahren, um Mitglieder der Unternehmensführung, Teilhaber und Angestellte von derlei Aktivitäten abzuhalten.

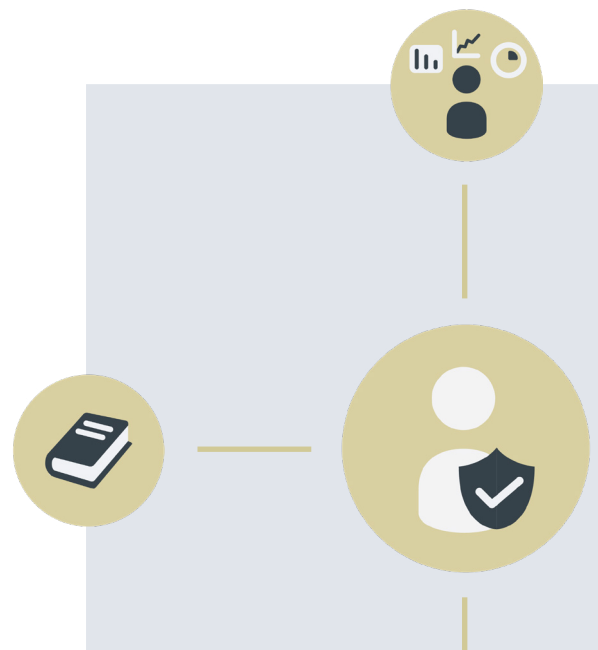


# Richtlinie 2

Mitglieder und Firmen müssen ihre berufliche Kompetenz erhalten und sicherstellen, dass Dienstleistungen von qualifizierten Personen, die über die notwendige Expertise verfügen, erbracht werden.

## Beispielhafte Verhaltensweisen

- 2.1** Mitglieder und Firmen nehmen Arbeiten nur dann vor, wenn sie über die notwendigen Kenntnisse, Fähigkeiten und Ressourcen verfügen, um diese kompetent auszuführen.
- 2.2** Mitglieder und Firmen beaufsichtigen sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Arbeiten in ihrem Namen vornehmen, und stellen sicher, dass diese Personen über die notwendigen Kenntnisse, Fähigkeiten und Ressourcen verfügen, um ihre Aufgaben kompetent auszuführen.
- 2.3** Mitglieder und Firmen überprüfen, ob Unterauftragnehmer über die notwendigen Kenntnisse, Fähigkeiten und Ressourcen verfügen, um ihre Aufgaben kompetent auszuführen.
- 2.4** Mitglieder und Firmen reflektieren ihre erbrachte Arbeit und deren Auswirkungen und prüfen, inwiefern sie das Gelernte auf ihre zukünftige Arbeit übertragen können.
- 2.5** Mitglieder pflegen und entwickeln ihre Kenntnisse und Fähigkeiten über ihre gesamte Karriere hinweg weiter. Sie identifizieren Entwicklungsbedarf, planen und führen Aktivitäten zur beruflichen Fort- und Weiterbildung (CPD) durch, um diesem Bedarf gerecht zu werden, und sind in der Lage, dies nachzuweisen. Firmen ermutigen Mitglieder der Unternehmensführung, Teilhaber und Angestellte dazu und unterstützen sie dabei, ihre Kenntnisse und Fähigkeiten zu pflegen und weiterzuentwickeln, und überprüfen, ob diese den CPD-Auflagen der RICS nachkommen.
- 2.6** Mitglieder und Firmen bleiben hinsichtlich einschlägiger Rechtsvorschriften, Verhaltenskodizes und weiterer beruflicher und technisch relevanter Standards auf dem aktuellen Stand und halten diese ein. Firmen stellen die Einhaltung dieser Pflichten seitens der Mitglieder ihrer Unternehmensführung, Teilhaber und Angestellten sicher.

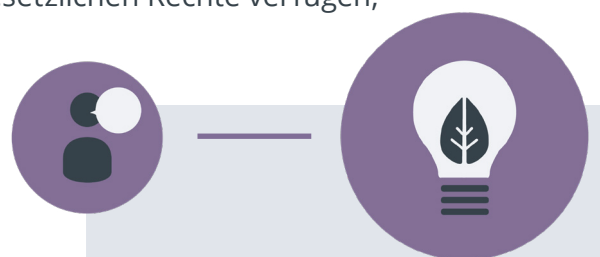


# Richtlinie 3

Mitglieder und Firmen müssen hochwertige und gewissenhaft durchgeführte Dienstleistungen erbringen.

## Beispielhafte Verhaltensweisen

- 3.1** Mitglieder und Firmen verstehen die Bedürfnisse und Ziele der Kunden, bevor sie einen Auftrag annehmen.
- 3.2** Mitglieder und Firmen treffen mit den Kunden Vereinbarungen zum Umfang der zu erbringenden Leistung, zu deren Beschränkungen sowie zum zeitlichen Ablauf der Arbeiten.
- 3.3** Firmen informieren Kunden darüber, dass sie durch die RICS reguliert werden und dass sie – falls für regulatorische Zwecke erforderlich – gegebenenfalls Unterlagen gegenüber der RICS offenlegen müssen.
- 3.4** Mitglieder und Firmen unterrichten Kunden unverzüglich, sollten Änderungen in Bezug auf die Auftragsbedingungen oder die geschätzten Honorare oder Kosten beabsichtigt werden, und bemühen sich um eine Einigung.
- 3.5** Mitglieder und Firmen erledigen ihre Aufgaben zeitnah, mit der gebührenden Sorgfalt, Qualifikation und Gewissenhaftigkeit und entsprechend der technischen Standards der RICS.
- 3.6** Mitglieder und Firmen übermitteln Kunden die wesentlichen Informationen, die ihrer fachlichen Beratung und Beurteilung zugrunde liegen.
- 3.7** Mitglieder und Firmen kommunizieren klar und verständlich mit Kunden und anderen Akteuren.
- 3.8** Mitglieder und Firmen stellen sicher, dass jede Empfehlung oder Vermittlung im besten Interesse des Kunden erfolgt und informieren Kunden über sämtliche finanziellen oder sonstigen Vorteile für das Mitglied oder für ihr Unternehmen infolge einer Empfehlung oder Vermittlung.
- 3.9** Mitglieder und Firmen führen ordnungsgemäße Aufzeichnungen über ihre Arbeit und ihre Entscheidungen, die ausreichend detailliert sind, um Fragen von Kunden beantworten zu können und um eine Überprüfung ihrer Arbeit zum Zwecke der Qualitätssicherung oder zu regulatorischen Zwecken zu ermöglichen.
- 3.10** Mitglieder und Firmen fördern bei der Beratung von Kunden zu Projekten nachhaltige Lösungen, die Schäden minimieren und ausgewogene Vorteile für Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt mit sich bringen.
- 3.11** Mitglieder und Firmen verstehen die Risiken und Vorteile der Nutzung einschlägiger Technologien.
- 3.12** Mitglieder und Firmen überprüfen, ob alle verwendeten Daten korrekt und aktuell sind, sicher aufbewahrt werden und ob sie über die entsprechenden gesetzlichen Rechte verfügen, diese zu verwenden und gegebenenfalls weiterzugeben.
- 3.13** Firmen verfügen über wirksame Prozesse zur Qualitätssicherung ihrer Arbeit.



# Richtlinie 4

Mitglieder und Firmen müssen andere mit Respekt behandeln und Vielfalt und Teilhabe fördern.

## Beispielhafte Verhaltensweisen

- 4.1** Mitglieder und Firmen respektieren die Rechte anderer und behandeln diese höflich.
- 4.2** Mitglieder und Firmen behandeln alle Menschen fair und diskriminieren niemanden aufgrund von Faktoren wie Alter, Behinderung, Geschlechtsangleichung, Ehe oder Lebenspartnerschaft, Schwangerschaft oder Mutterschaft, ethnische Herkunft, Religion oder Glaube, Geschlecht oder sexuelle Orientierung.
- 4.3** Mitglieder und Firmen unterlassen Mobbing, Schikanierung und Belästigung.
- 4.4** Firmen überprüfen, dass ihre Lieferketten frei von modernen Formen der Sklaverei oder anderen Formen der Misshandlung von Arbeitskräften sind.
- 4.5** Mitglieder und Firmen erstatten zuständigen und anerkannten Behörden Bericht über missbräuchliche Arbeitspraktiken, wenn sie von diesen Kenntnis erlangen oder derartige Praktiken vermuten.
- 4.6** Mitglieder und Firmen arbeiten kooperativ mit anderen zusammen.
- 4.7** Mitglieder und Firmen entwickeln eine Kultur der Teilhabe am Arbeitsplatz, fördern gleichberechtigten Zugang und gleiche Chancen für alle und erkennen und setzen sich gegen unbewusste Vorurteile ein.





# Richtlinie 5

Mitglieder und Firmen müssen im Interesse der Öffentlichkeit agieren, Verantwortung für ihr Handeln übernehmen und tätig werden, um Schaden abzuwenden und um das Vertrauen der Öffentlichkeit in den Berufsstand zu erhalten.

## Beispielhafte Verhaltensweisen

**5.1** Mitglieder und Firmen stellen Praktiken und Entscheidungen in Frage, von deren Richtigkeit sie nicht überzeugt sind, und teilen Kollegen, der Geschäftsleitung, Kunden, der RICS oder anderen zuständigen Personen, Einrichtungen oder Organisationen Bedenken mit, wenn sie in gutem Glauben davon ausgehen, dass dies notwendig ist. Firmen schaffen geeignete Prozesse, um es Personen innerhalb des Unternehmens zu ermöglichen und diese dabei zu unterstützen, Bedenken gegenüber der Geschäftsleitung zu äußern.

**5.2** Mitglieder und Firmen unterstützen Mitglieder der Unternehmensführung, Teilhaber, Angestellte, Kollegen oder Kunden, die in gutem Glauben gehandelt haben, um Bedenken zu melden.

**5.3** Mitglieder und Firmen stellen sicher, dass öffentliche Äußerungen seitens des Unternehmens, oder Äußerungen, durch die Personen als RICS-Mitglieder identifiziert werden (oder identifiziert werden könnten), nicht das Vertrauen der Öffentlichkeit in den Berufsstand untergraben.

**5.4** Mitglieder und Firmen reagieren umgehend, offen und professionell auf gegen sie erhobene Beschwerden.

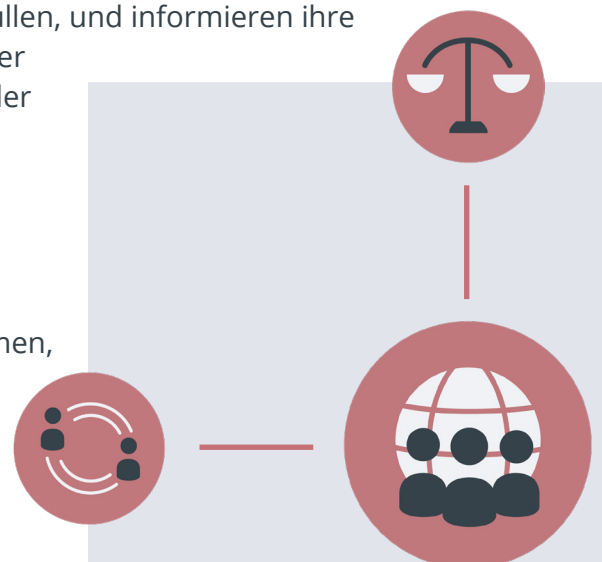
**5.5** Mitglieder und Firmen raten Beschwerdeführern nicht davon ab, sich an einen Anbieter von Dienstleistungen für die alternative Streitbeilegung (ADR), die RICS oder eine andere Regulierungsstelle zu wenden.

**5.6** Mitglieder und Firmen kooperieren im Rahmen von Untersuchungen aufgrund von Beschwerden oder Bedenken und stellen Informationen zur Verfügung, sofern deren Anforderung begründet und deren Weitergabe in Einklang mit dem Gesetz gestattet ist.

**5.7** Mitglieder prüfen mögliche Auswirkungen ihres Gesundheitszustands auf ihre berufliche Kompetenz oder ihre Fähigkeit, berufliche Aufgaben zu erfüllen, und informieren ihre Unternehmensführung oder Kunden, sollten aufgrund dieser Auswirkungen zumutbare Anpassungen notwendig sein, oder sie nicht in der Lage sein, ihre Arbeit fachmännisch weiterzuführen.

**5.8** Mitglieder und Firmen verwalten ihre geschäftlichen Finanzen verantwortungsvoll.

**5.9** Mitglieder und Firmen ergreifen geeignete Maßnahmen, wenn sie der Auffassung sind, dass die Richtlinien verletzt wurden, und melden mutmaßliche schwerwiegende Verstöße gegen die *Verhaltensrichtlinien* selbst oder durch andere an die RICS.



# Anhang A: Berufliche Pflichten der Mitglieder und Firmen gegenüber der RICS

In diesem Anhang sind die wesentlichen beruflichen Pflichten der Mitglieder und Firmen gegenüber der RICS aufgeführt. Weitere berufliche Pflichten finden sich in den obligatorischen Anforderungen des für den jeweiligen Tätigkeitsbereich des Mitglieds oder der Firma gültigen RICS-Berufsgrundsatzes.

Die Erfüllung folgender beruflicher Pflichten gegenüber der RICS ist für RICS-Mitglieder obligatorisch:

1. Mitglieder **müssen** die CPD-Auflagen der RICS erfüllen.
2. Mitglieder **müssen** mit der RICS kooperieren.
3. Mitglieder **müssen** dem Standards and Regulation Board oder Personen, die von diesem übertragene Befugnisse ausüben, unverzüglich alle zumutbaren Informationen bereitstellen, die diese anfordern.

Für durch die RICS regulierte Firmen gelten folgende obligatorische Anforderungen:

1. Firmen **müssen** ein Verfahren zum Umgang mit Beschwerden veröffentlichen, das einen durch die RICS anerkannten Anbieter von Dienstleistungen für die alternative Streitbeilegung (ADR) benennt, und ein Beschwerdeprotokoll führen.
2. Firmen **müssen** sicherstellen, dass sämtliche früheren und laufenden Tätigkeiten von einer adäquaten und angemessenen Berufshaftpflichtversicherung gedeckt sind, die den durch die RICS anerkannten Standards entspricht.
3. Firmen, die von einer einzigen Person vertreten werden, **müssen** geeignete Vorkehrungen treffen, damit ihre Tätigkeiten im Falle der Berufsunfähigkeit, des Todes, der Abwesenheit oder der fehlenden Berufserlaubnis dieser Person fortgeführt werden können.
4. Firmen **müssen** mit der RICS kooperieren.
5. Firmen **müssen** dem Standards and Regulation Board oder Personen, die von diesem übertragene Befugnisse ausüben, unverzüglich alle zumutbaren Informationen bereitstellen, die diese anfordern.
6. Firmen **müssen**, gemäß den von der RICS veröffentlichten Richtlinien zur Kennzeichnung von Unterlagen, in ihrer Geschäftsdokumentation darauf hinweisen, dass sie durch die RICS reguliert sind.
7. Firmen **müssen** die RICS über alle Angelegenheiten informieren, zu deren Meldung sie gemäß den **Richtlinien für die Zertifizierung von Firmen** verpflichtet sind.

## Vertrauen stärken

Wir sind RICS. Alles, was wir tun, ist darauf ausgerichtet, positive Veränderungen in der gebauten und natürlichen Umwelt zu bewirken. Durch unsere weltweit anerkannten Standards, unsere führende fachliche Expertise sowie unsere verlässlichen Daten und Erkenntnisse fördern und entwickeln wir die höchsten professionellen Standards im Bereich Entwicklung und Management von Grundstücken, Immobilien, Bau und Infrastruktur. Durch unsere Zusammenarbeit schaffen wir die Basis für Vertrauen in Märkte, gestalten bessere Orte zum Leben und Arbeiten und sind treibende Kraft für eine positive Wirkung in der Gesellschaft.

Nord-, Mittel- und Südamerika, Europa, Naher Osten und Afrika

**[aemea@rics.org](mailto:aemea@rics.org)**

Asien-Pazifik

**[apac@rics.org](mailto:apac@rics.org)**

Vereinigtes Königreich und Irland

**[contactrics@rics.org](mailto:contactrics@rics.org)**



**[rics.org](https://www.rics.org)**