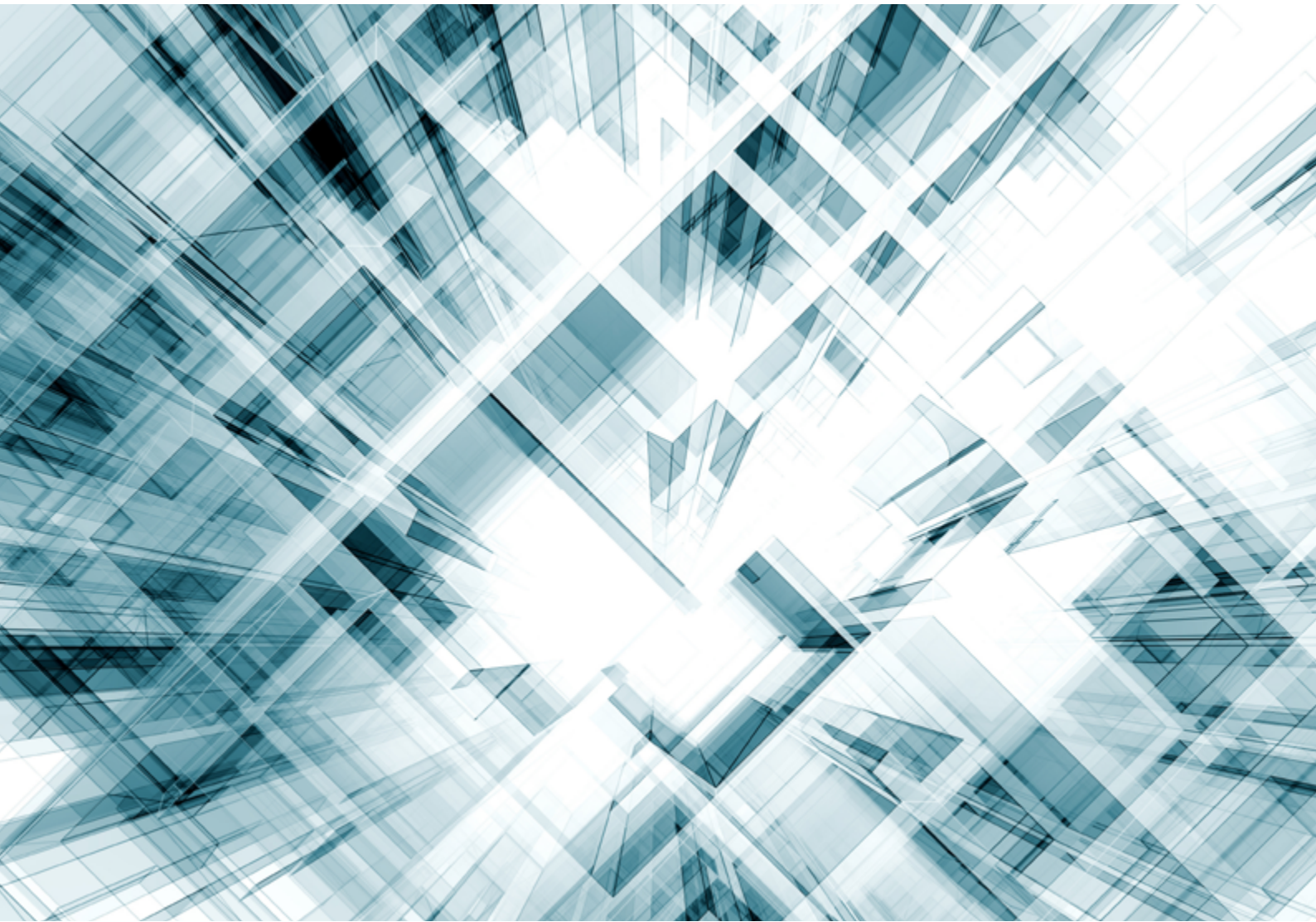




RICS-Standards und -Leitlinien, global

Interessenkonflikte

1. Ausgabe, März 2017



Interessenkonflikte

RICS-Berufsgrundsatz, global

1. Ausgabe, März 2017



Veröffentlicht von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square
London
SW1P 3AD
Großbritannien
www.rics.org

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

Diese Leitlinien wurden von der RICS Commercial Property Professional Group erstellt.

Erste Ausgabe veröffentlicht im März 2017, überarbeitet im Dezember 2017 (ergänzt um unterstützende Anmerkungen 11 bis 14 und Hinweise auf die Anmerkungen in den Berufsgrundsätzen (PS)).

ISBN 978 1 78321 211 8

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), März 2017. Das Urheberrecht für die gesamte oder Teile dieser Publikation verbleibt bei der RICS. Sofern und soweit nicht in diesem Dokument 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.

Drucksatz bei Multilingual Resources Group S.L. firmierend als Real Estate Translations (RET) (www.realestatetranslations.com).

Danksagung

Fachautor

Will Glassey (Mayer Brown International LLP)

Arbeitsgruppe

Luay Al-Khatib (RICS Director of Regulation – EMEA)

Anita Aul (Director, Quality and Risk Management, Deloitte)

Paul Bagust (RICS UK Commercial Property Director)

John Cartwright (Chief Executive, AREF)

Mike Conroy (Executive Director of Business Finance, BBA)

Paul Cutbill (Head of Professional Development, Countrywide Surveyors)

Christopher Green (Director, That Surveyor)

Cliff Hawkins (RICS UK and Ireland Regulatory Board)

Stephen Hubbard (UK Chairman, CBRE)

Chris Ireland (UK CEO bei JLL)

Antony Major (Barclays)

Geraldine Mash (Compliance Director, CBRE)

Ciaran McCafferty (Director of Central Compliance bei M&G Investments)

Chris Perkins (Business Space, M&G Investments)

Simon Radford (Chief Executive, Lothbury Investment Management)

Nigel Sellars (RICS Associate Director, Commercial Property)

David Sleath (Chief Executive, SEGRO)

Antony Townsend (RICS UK and Ireland Regulatory Board)

Simon Wainwright (Managing Director, J Peiser Wainwright)

Die RICS möchte sich besonders bei den folgenden Mitgliedern für die Bearbeitung der Übersetzung und die technische Überprüfung dieser deutschen Ausgabe bedanken:

Hanno Schrecker MRICS (Managing Director – DIC Onsite GmbH)

Andreas F. Voegeli FRICS (Partner, Niederer Kraft & Frey Ltd.)

Inhalt

Danksagung	ii
Fachliche RICS-Standards und -Leitlinien	1
Einführung	3
Teil 1: Berufsgrundsatz – Interessenkonflikte und Vertraulichkeit	4
1 Interessenkonflikte	4
2 Vertrauliche Informationen	4
3 Firmensysteme und -kontrollen	4
4 In diesem Berufsgrundsatz verwendete Begriffsbestimmungen	4
5 Geltungsbereich und Anwendung	5
6 Tag des Inkrafttretens	5
Teil 2: Allgemeine Anmerkungen	6
Teil 3: Unterstützende Anmerkungen	7
Anmerkung 1: Führen von Aufzeichnungen	7
Anmerkung 2: Parteienkonflikte	7
Anmerkung 3: Firmen	7
Anmerkung 4: Ausdrückliche Einverständniserklärung	8
Anmerkung 5: Konflikte, bei denen eine ausdrückliche Einverständniserklärung (möglicherweise nicht ausreichend ist)	9
Anmerkung 6: Informationsbarrieren	10
Anmerkung 7: Eigene Interessenkonflikte	10
Anmerkung 8: Bewertungen	11
Anmerkung 9: Makler	11
Anmerkung 10: Vertrauliche Informationen	11
Anmerkung 11: Konkurrierende Bieter	11
Anmerkung 12: Tag des Inkrafttretens/Übergangsphase	12
Anmerkung 13: Konflikte, die während der Ausführung von Aufträgen entstehen	12
Anmerkung 14: Weitergabe vertraulicher Informationen an Versicherer und Rechtsberater	12
Anhang A: Beispielformular zur Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung	13

Fachliche RICS-Standards und -Leitlinien

Internationale Standards

Die RICS übernimmt eine führende Rolle bei der Entwicklung internationaler Standards. Zusätzlich zu den *RICS-Bewertungsstandards* werden weitere internationale Standards entwickelt. Unser Verband arbeitet eng mit anderen internationalen Organisationen weltweit zusammen und setzt sich für das öffentliche Interesse ein, um bestehende Standards zu erhöhen und die Transparenz auf den Märkten zu verbessern. International Property Measurement Standards (IPMS – ipmsc.org), International Construction Measurement Standards (ICMS), International Ethics Standards (IES) und andere Standards werden veröffentlicht und für RICS-Mitglieder für verbindlich erklärt. Die meisten RICS-Berufsgrundsätze (Professional Statements; PS) sind direkt mit diesen Standards verknüpft und bilden deren Grundlage. In Anbetracht dessen wird RICS-Mitgliedern empfohlen, sich selbst über die betreffenden internationalen Standards (siehe www.rics.org) und die allgemeinen Grundsätze zu informieren, mit denen der verknüpfte Berufsgrundsatz im Einklang steht. Mitglieder der RICS verfügen dank ihrer Ausbildung, Qualifikation und der Regulierung ihrer Tätigkeit durch internationale Standards im Einklang mit Berufsgrundsätzen über eine hervorragende Position im Markt.

RICS-Berufsgrundsätze

Hierbei handelt es sich um Berufsgrundsätze, an denen RICS-Mitglieder ihr Verhalten stets ausrichten müssen.

In Abschnitten zur Erläuterung von Berufsgrundsätzen, in denen spezifische obligatorische Anforderungen für Mitglieder festgelegt sind, wird das Wort „muss“ verwendet. Mitglieder dürfen solche spezifischen obligatorischen Anforderungen nicht missachten.

In Abschnitten zur Erläuterung von Berufsgrundsätzen, in denen Erwartungen festgelegt sind oder Best-Practice-Verfahrensregeln empfohlen werden, wird das Wort „sollte“ verwendet. Mitglieder dürfen nicht ohne triftigen Grund von diesen Anforderungen abweichen. Wenn nach fachmännischer Beurteilung des Mitglieds diese Abweichung einen wesentlichen Einfluss auf den fachlichen Rat des Immobilienexperten haben könnte, muss der Kunde schriftlich über die Abweichung und deren Gründe unterrichtet werden.

Jegliche Inhalte, die die Wörter „muss/müssen“ oder „sollte(n)“ nicht enthalten, gelten als Informationen.

Die RICS vertritt die Ansicht, dass die Berufsgrundsätze für technische Standards im Sinne der Richtlinie Nr. 4 der *Verhaltensrichtlinien für Mitglieder 2007* (Rules of Conduct for Members 2007) und der *Verhaltensrichtlinien für Firmen 2007* (Rules of Conduct for Firms 2007) in der jeweils gültigen Fassung sind.

Mitglieder sollten bedenken, dass Abweichungen von Berufsgrundsätzen rechtliche und/oder disziplinarische Konsequenzen nach sich ziehen können. Wenn einem Immobilienexperten eine Verletzung der beruflichen Sorgfaltspflicht vorgeworfen wird, wird das zuständige Gericht wahrscheinlich die einschlägigen RICS-Berufsgrundsätze bei der Entscheidung darüber berücksichtigen, ob dieser Immobilienexperte mit angemessener beruflicher Sorgfalt und Sachkenntnis gehandelt hat. Bei einem Verstoß gegen Berufsgrundsätze kann demzufolge eine Verletzung der beruflichen Sorgfaltspflicht durch einen Immobilienexperten festgestellt werden. Nach Auffassung der RICS sollte ein Mitglied, das im Einklang mit den betreffenden Berufsgrundsätzen handelt, mindestens zum Teil vom Vorwurf der Sorgfaltspflichtverletzung entlastet sein.

In einigen Fällen können nationale Standards existieren, die gegenüber den Berufsgrundsätzen vorrangig gelten. Diese nationalen Standards können als Fachstandards festgelegt werden, die entweder durch gesetzliche oder föderale/lokale Vorschriften geregelt sind oder in Zusammenarbeit mit anderen relevanten Berufsverbänden entwickelt wurden. Es obliegt den Mitgliedern, sich stets darüber zu informieren, welche Standards jeweils Anwendung finden.

RICS-Mitglieder sollten stets über ein aktuelles Fachwissen verfügen und sich innerhalb eines angemessenen Zeitraumes nach Inkrafttreten von Berufsgrundsätzen mit deren Inhalten vertraut machen. Jedes Mitglied ist selbst dafür verantwortlich, sich über Rechtsprechung und Gesetzesänderungen zu informieren, die sich möglicherweise seit der Veröffentlichung ergeben haben.

Dokumentstatus

Die RICS veröffentlicht verschiedenste fachliche Standards, berufliche Verfahrensregeln und Informationen. Diese Dokumente sind in der nachfolgenden Tabelle definiert. Das vorliegende Dokument gilt als Berufsgrundsatz.

Veröffentlichungsstatus

Art des Dokuments	Definition	Status
Standard		
Internationaler Standard	Ein hochwertiger und prinzipienbasierter internationaler Standard, der in Zusammenarbeit mit anderen relevanten Organisationen entwickelt wurde.	Obligatorisch
Berufsgrundsatz		
RICS-Berufsgrundsatz (PS)	Ein Dokument, das Mitglieder über obligatorische Anforderungen oder eine Richtlinie informiert, die ein Mitglied bzw. ein Unternehmen einhalten muss. Diese Kategorie umfasst auch Praxisvorgaben, fachliche Standards gemäß Red Book, globale Regeln für die Bewertungspraxis, gesetzliche Regelungen, RICS-Verhaltensrichtlinien und staatlich vorgeschriebene Verhaltensregeln.	Obligatorisch
Leitfäden und Information		
RICS-Verhaltenskodex	Ein von der RICS genehmigtes und von anderen Fachorganisationen/Interessengruppen unterstütztes Dokument, das dem Benutzer anerkannte bewährte Verfahren im Sinne einer gewissenhaften Berufsausübung empfiehlt.	Obligatorische oder empfohlene bewährte Verfahren (jeweils im Dokument benannt). Im Fall von Verstößen gegen die bewährten Verfahren finden die üblichen Grundsätze Anwendung.
RICS-Leitfaden (GN)	Ein Dokument, in dem Benutzern anerkannte bewährte Verfahren im Sinne einer kompetenten und gewissenhaften Berufsausübung empfohlen oder nahegelegt werden.	Empfohlene bewährte Verfahren. Im Fall von Verstößen gegen die bewährten Verfahren finden die üblichen Grundsätze Anwendung.
RICS-Informationspapier (IP)	Praxisbasierte Informationen, die den Benutzer über neueste technische Gegebenheiten, Erkenntnisse oder allgemeine Feststellungen aus gesetzlichen Überprüfungen in Kenntnis setzen.	Information und/oder empfohlene bewährte Verfahren. Im Fall von Verstößen gegen die bewährten Verfahren finden die üblichen Grundsätze Anwendung, wenn die technischen Informationen im Markt bekannt sind.
RICS-Einblick	Themenbasierte Inhalte, die den Benutzer mit neuesten Informationen versorgen. Diese Kategorie umfasst Thought Leadership (durchdachte Führung), Markt-Updates, Themen von aktuellem Interesse, Weißbücher, Zukunftsausblicke, Berichte und News.	Nur zu Informationszwecken
RICS Wirtschafts-/Marktbericht	Ein Dokument, das gewöhnlich auf Mitgliederumfragen basiert, oder ein Dokument, das Wirtschaftstrends beschreibt.	Nur zu Informationszwecken
RICS-Verbraucherleitfaden	Ein Dokument, das ausschließlich für die Nutzung durch Verbraucher bestimmt ist und innerhalb bestimmter Grenzen technischen Rat bietet.	Nur zu Informationszwecken
Forschung	Ein Forschungsdokument, das unabhängig überprüft wurde und dazu dient, Mitglieder, Marktexperten, Endnutzer und andere Interessengruppen zu informieren.	Nur zu Informationszwecken

Einführung

Durch die *RICS-Verhaltensrichtlinien* wird Mitgliedern und von der RICS zertifizierten Firmen eine grundlegende Verpflichtung auferlegt, die stets einzuhalten ist:

„Mitglieder und Firmen haben jederzeit integer zu handeln und Interessenkonflikte sowie Handlungen oder Situationen zu vermeiden, die mit ihren beruflichen Pflichten nicht im Einklang stehen.“

Eine effektive Erkennung und Bewältigung von Interessenkonflikten ist eine Herausforderung, jedoch zugleich auch eine wesentliche Komponente von Professionalität.

In diesem Berufsgrundsatz, der mit den RICS-Verhaltensrichtlinien im Einklang steht, wird auch eine grundlegende obligatorische Anforderung an alle RICS-Mitglieder und zertifizierte Firmen gestellt, wobei die Erwartungen der RICS bezüglich der Vorgehensweise zur Einhaltung der *Verhaltensrichtlinien* festgelegt werden.

Dieses Dokument besteht aus drei Teilen:

- 1 Der RICS-Berufsgrundsatz über Interessenkonflikte und Vertraulichkeit formuliert die obligatorischen Richtlinien der RICS für diesen Bereich. Dieser Abschnitt enthält ebenfalls die in diesem Berufsgrundsatz verwendeten Begriffsbestimmungen.
- 2 Kommentar: „Allgemeine Anmerkungen“ beinhalten grundsätzliche Erwartungen der RICS bezüglich der Art und Weise der Anwendung des Berufsgrundsatzes durch zertifizierte Firmen und RICS-Mitglieder.
- 3 Kommentar: „Unterstützende Anmerkungen“ bieten Orientierungshilfen und erläutern, wie RICS-Mitglieder und zertifizierte Firmen die in Teil 1 festgelegten Verpflichtungen einhalten können.

Teil 2 und 3 enthalten Anleitungen und sollten in Verbindung mit den obligatorischen Anforderungen aus Teil 1 gelesen werden.

Teil 1: Berufsgrundsatz – Interessenkonflikte und Vertraulichkeit

In diesem Berufsgrundsatz sind definierte Begriffe fett gedruckt. Die entsprechenden Begriffsbestimmungen finden Sie in Abschnitt 4 dieses Berufsgrundsatzes.

1 Interessenkonflikte

1.1 Ein RICS-Mitglied oder eine von der RICS zertifizierte Firma **darf** einen Kunden **nicht** beraten oder vertreten, wenn sich bei dieser Tätigkeit ein **Interessenkonflikt** oder ein erhebliches Risiko eines **Interessenkonflikts** ergeben würde, es sei denn, alle tatsächlich oder möglicherweise Betroffenen haben zuvor eine ausdrückliche **Einverständniserklärung** abgegeben. Eine ausdrückliche **Einverständniserklärung** darf nur dann eingeholt werden, wenn das RICS-Mitglied oder die von der RICS zertifizierte Firma davon überzeugt ist, dass die weitere Tätigkeit trotz eines **Interessenkonflikts**

- (a) im Interesse all jener Personen liegt, die hiervon betroffen sind oder sein könnten, und
- (b) nicht per Gesetz verboten ist und dass der Interessenkonflikt das Mitglied oder die zertifizierte Firma nicht daran hindern wird, fachkundige und gewissenhafte Beratungsleistungen für alle möglicherweise Betroffenen zu erbringen.

1.2 Jedes RICS-Mitglied, das selbstständig oder innerhalb einer von der RICS zertifizierten bzw. nicht zertifizierten Firma tätig ist, **muss**

- (a) **Interessenkonflikte** im Einklang mit diesem Berufsgrundsatz erkennen und bewältigen sowie
- (b) Aufzeichnungen über getroffene Entscheidungen führen, die sich auf die Annahme (und ggf. die Fortführung) einzelner Aufträge, die Einholung ausdrücklicher **Einverständniserklärungen** und alle Maßnahmen beziehen, die zur Vermeidung von **Interessenkonflikten** ergriffen wurden.

2 Vertrauliche Informationen

2.1 RICS-Mitglieder und von der RICS zertifizierte Firmen **müssen vertrauliche Informationen** stets geheim halten, es sei denn, eine Offenlegung ist gesetzlich vorgeschrieben oder gestattet bzw. das betroffene RICS-Mitglied oder die von der RICS zertifizierte Firma kann nachweisen, dass die betreffende Partei einer Offenlegung zuvor zugestimmt hatte.

2.2 Jedes RICS-Mitglied, das selbstständig oder innerhalb einer von der RICS zertifizierten bzw. nicht zertifizierten

Firma tätig ist, **muss** jedem Kunden alle für den Auftrag des Kunden wesentlichen Informationen zukommen lassen, von denen das RICS-Mitglied Kenntnis hat.

3 Firmensysteme und -kontrollen

3.1 Jede von der RICS zertifizierte Firma **muss** über wirksame Systeme und Kontrollen verfügen, die der Größe und Komplexität ihres Geschäfts angemessen sind und die Firma und ihre Beschäftigten in die Lage versetzen, für die Einhaltung dieses Berufsgrundsatzes zu sorgen.

3.2 RICS-Mitglieder, die selbstständig oder innerhalb einer von der RICS zertifizierten bzw. nicht zertifizierten Firma tätig sind, **müssen** dann ihre Verpflichtungen aus Absatz 1.1 berücksichtigen.

4 In diesem Berufsgrundsatz verwendete Begriffsbestimmungen

4.1 In diesem Berufsgrundsatz und in den zugehörigen Anmerkungen haben nachfolgend genannte Schlüsselbegriffe die hier entsprechend zugeordnete Bedeutung.

4.2 „**Interessenkonflikt**“ hat folgende Bedeutung:

- (a) eine Situation, in der die Pflicht eines RICS-Mitglieds (das selbstständig oder innerhalb einer von der RICS zertifizierten bzw. nicht zertifizierten Firma tätig ist) oder einer von der RICS zertifizierten Firma, im Interesse eines Kunden oder einer anderen Partei im Rahmen eines Auftrags zu handeln, mit einer Pflicht kollidiert, die gegenüber einem anderen Kunden oder einer anderen Partei bezüglich desselben oder eines verwandten Auftrags besteht (ein „**Parteienkonflikt**“);
- (b) eine Situation, in der die Pflicht eines RICS-Mitglieds (das selbstständig oder innerhalb einer von der RICS zertifizierten bzw. nicht zertifizierten Firma tätig ist) oder einer von der RICS zertifizierten Firma, im Interesse eines Kunden im Rahmen eines Auftrags zu handeln, mit den Interessen desselben RICS-Mitglieds/ derselben Firma kollidiert (oder, im Falle einer von der RICS zertifizierten Firma, mit den Interessen einer Person innerhalb dieser von der RICS zertifizierten Firma, die direkt oder indirekt an diesem oder einem verwandten Auftrag beteiligt ist) (ein „**eigener Interessenkonflikt**“);

- (c) ein Konflikt zwischen der Pflicht eines RICS-Mitglieds (das selbstständig oder innerhalb einer von der RICS zertifizierten bzw. nicht zertifizierten Firma tätig ist) gemäß Absatz 2.2 zur Bereitstellung wesentlicher Informationen für einen Kunden und der Pflicht dieses RICS-Mitglieds (das selbstständig oder innerhalb einer nicht von der RICS zertifizierten Firma tätig ist) oder einer von der RICS zertifizierten Firma gemäß Absatz 2.1 gegenüber einem anderen Kunden zur Geheimhaltung selbiger Informationen (ein „**Konflikt bezüglich vertraulicher Informationen**“).

4.3 „Vertrauliche Informationen“ hat folgende Bedeutung: vertrauliche Informationen, unabhängig davon, ob diese in elektronischer Form, mündlich oder als Papierausdruck vorliegen bzw. verbreitet werden.

4.4 „Informationsbarriere“ hat folgende Bedeutung: eine physische und/oder elektronische Trennung zwischen Personen (oder Personengruppen) innerhalb einer Firma, die verhindert, dass vertrauliche Informationen zwischen diesen Personen oder -gruppen ausgetauscht werden.

4.5 „Ausdrückliche Einverständniserklärung“ hat folgende Bedeutung: eine Einwilligung, die von einer Partei bewusst erteilt wird, die möglicherweise von einem **Interessenkonflikt** betroffen ist, wobei diese Partei gegenüber dem RICS-Mitglied, das selbstständig oder innerhalb einer betroffenen zertifizierten oder nicht zertifizierten Firma tätig ist, nachgewiesen hat, dass sich diese Partei darüber im Klaren ist,

- (a) dass ein **Interessenkonflikt** oder eine beträchtliche Gefahr eines **Interessenkonflikts** besteht und
- (b) dass dem RICS-Mitglied (das selbstständig oder innerhalb einer von der RICS zertifizierten bzw. nicht zertifizierten Firma tätig ist) oder der zertifizierten Firma die Tatsachen bekannt sind, die für den **Interessenkonflikt** von wesentlicher Bedeutung sind, und
- (c) worin dieser **Interessenkonflikt** besteht oder bestehen könnte und
- (d) dass ein **Interessenkonflikt** das RICS-Mitglied (das selbstständig oder innerhalb einer von der RICS zertifizierten bzw. nicht zertifizierten Firma tätig ist) oder eine zertifizierte Firma in ihrer Fähigkeit beeinträchtigen könnte, Beratungsleistungen oder Handlungen vollumfänglich im Interesse eines Kunden auszuführen.

5 Geltungsbereich und Anwendung

5.1 Dieser Berufsgrundsatz gilt für alle RICS-Tätigkeitsbereiche und in allen Ländern, in denen RICS-Mitglieder tätig sind. RICS-Mitglieder, die selbstständig oder innerhalb nicht zertifizierter Firmen tätig sind, müssen zudem davon ausgehen, dass gegebenenfalls zusätzliche Anleitungen für bestimmte Tätigkeitsbereiche erstellt werden, die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

5.2 Alle RICS-Mitglieder **müssen** sich an diesen Berufsgrundsatz halten, unabhängig davon, ob sie in von der RICS zertifizierten oder nicht zertifizierten Firmen tätig sind.

6 Tag des Inkrafttretens

6.1 Dieser Berufsgrundsatz tritt am **1. Januar 2018** in Kraft. Die Verpflichtungen in den Absätzen 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2 gelten für alle neuen Aufträge, die nach dem Tag des Inkrafttretens angenommen werden. Die RICS erwartet von Firmen, dass sie den Übergangszeitraum nach der Veröffentlichung nutzen, um die Systemanforderungen in den Absätzen 1.2, 3.1 und 3.2 des Berufsgrundsatzes zu prüfen und umzusetzen; bei der Entscheidung darüber, ob Disziplinarmaßnahmen erforderlich sind, wird die Abteilung RICS Regulation diesen Übergangszeitraum berücksichtigen.

Beachten Sie diesbezüglich auch die unterstützende Anmerkung Nr. 12.

Teil 2: Allgemeine Anmerkungen

Diese Anmerkungen tragen Empfehlungscharakter und enthalten allgemeine Hinweise zur Einhaltung des verpflichtenden Berufsgrundsatzes.

1 Der wichtigste Grund für die Vermeidung von Interessenkonflikten besteht darin, potenzielle Einflussfaktoren zu eliminieren, die Sie dabei beeinträchtigen könnten, Ihre Pflicht zur objektiven und unabhängigen Beratung und Vertretung jedes Kunden auszuüben, ohne im Zuge dessen die möglichen Folgen für andere Kunden, Dritte oder Ihre eigenen Interessen abwägen zu müssen. Somit soll sichergestellt werden, dass Kunden und die Allgemeinheit sich auf Ihre berufliche Objektivität und Unabhängigkeit verlassen können.

2 Der Schutz des Verbrauchers und die Entwicklung unseres Berufsstandes im Sinne des Gemeinwohls sind die grundlegenden Ziele der RICS. Richten Sie Ihre Überlegungen stets danach aus, dass Ihre Handlungsweise im Einklang mit der Royal Charter stehen sollte. Bei der Anwendung in der Praxis sollten Sie daher den Berufsgrundsatz nicht in einem zu engen Kontext oder nur rein technisch auslegen. Sie sollten stets bedenken, ob Ihre geplante Handlungs- oder Vorgehensweise möglicherweise

- nach vernünftigem Ermessen so wahrgenommen werden könnte, als mangle es Ihnen an Integrität,
- Ihren Berufsstand in Misskredit bringt oder
- bedeutet, dass Sie außer Stande sind, jeden Kunden objektiv und unabhängig zu beraten sowie zu vertreten.

Falls ein wesentliches Risiko dafür besteht, dass Ihre geplante Handlungs- oder Vorgehensweise derartige Auswirkungen haben könnte, **dürfen** Sie die betreffenden Aufträge **nicht** weiter verfolgen.

3 Der Berufsgrundsatz bezüglich des Umgangs mit Interessenkonflikten gestattet Ihnen nicht, nach eigenem Ermessen zu entscheiden, ob Sie trotz eines bestehenden Interessenkonflikts oder eines erheblichen Risikos diesbezüglich in einer beruflichen Angelegenheit weiter tätig sein können: Es ist Ihnen ausdrücklich untersagt, in einem derartigen Falle weiter tätig zu werden, sofern Sie nicht zuvor eine ausdrückliche Einverständniserklärung von allen betroffenen Parteien eingeholt haben.

4 Wenn ein Interessenkonflikt oder ein erhebliches Risiko diesbezüglich besteht, sollten Sie nur dann in Betracht ziehen, die Arbeit fortzuführen (und vor dieser Fortführung der Arbeit eine ausdrückliche Einverständniserklärung einzuholen), wenn Sie davon überzeugt sind, dass Sie (im Gegensatz zu einer etwaigen anderen ausführenden Firma) im Rahmen der Erbringung Ihrer Leistungen allen Interessen der betreffenden Kunden (oder anderen Parteien) gerecht werden können. Sie dürfen jedoch keine ausdrückliche Einverständniserklärung zur Fortführung der Arbeit einholen,

wenn dies lediglich den Interessen Ihrer Firma dient. Die Erlangung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung ist ein Prozess, der eine ordnungsgemäße Prüfung, eine professionelle Beurteilung und eine sorgfältige Ausführung gegenüber jeder betroffenen Partei erfordert.

5 Eine der schwierigsten Aufgaben beim Umgang mit einem Interessenkonflikt besteht in der sicheren Vorhersage, welche Auswirkungen der betreffende Interessenkonflikt selbst bei sorgfältiger Prüfung auf Ihre Fähigkeit zur Beratung und Vertretung jedes Kunden haben könnte. Diese Unsicherheit unterstreicht den hohen Stellenwert, der einer sorgfältigen Prüfung der Frage zukommt, ob es nicht unter Umständen vernünftiger ist, einen fraglichen Auftrag abzulehnen, statt eine ausdrückliche Einverständniserklärung einzuholen.

6 Selbst wenn ein Interessenkonflikt (oder ein erhebliches Risiko eines Interessenkonflikts) zu Beginn bzw. bei Übernahme eines Auftrags noch nicht besteht, kann ein solcher Interessenkonflikt bzw. ein diesbezügliches Risiko während der Ausführung eines Auftrags entstehen. Dies bedeutet, dass der Berufsgrundsatz nicht nur bei Prüfung der Annahme neuer Aufträge, sondern auch im weiteren Verlauf der Auftragsausführung geprüft und angewendet werden **muss**, was auch durch entsprechende Aufzeichnungen zu belegen ist.

Teil 3: Unterstützende Anmerkungen

Diese Anmerkungen tragen Empfehlungscharakter und enthalten bestimmte ergänzende Inhalte, die praktische Orientierungshilfen zur Einhaltung des verpflichtenden Berufsgrundsatzes vermitteln sollen.

Anmerkung 1: Führen von Aufzeichnungen

a) Alle zertifizierten Firmen müssen Aufzeichnungen führen, mit denen sich belegen lässt, dass sie die Bestimmungen der Absätze 1.2, 3.1 und 3.2 des Berufsgrundsatzes einhalten. Dazu müssen die Aufzeichnungen Folgendes belegen:

- (i) die Prüfung und Einführung von für die Firma geeigneten Systemen und Kontrollen sowie
- (ii) die Beachtung bzw. Anwendung dieser Systeme und Kontrollen im Rahmen einzelner Aufträge.

b) RICS-Einzelmitglieder innerhalb zertifizierter Firmen müssen die Systeme und Kontrollen ihrer Firmen nicht selbst überprüfen oder einführen, sollten sich jedoch davon überzeugen, dass ihre Firma jeweils die Verpflichtung zur Einführung der Systeme und Kontrollen gemäß dem Berufsgrundsatz geprüft hat.

c) RICS-Einzelmitglieder, die in nicht zertifizierten Firmen tätig sind, unterliegen den Anforderungen an Systeme und Kontrollen aus den Absätzen 1.2, 3.1 und 3.2 des Berufsgrundsatzes. Art und Umfang ihrer Systeme und Kontrollen sollten mit Art und Umfang ihrer zertifizierten Arbeit übereinstimmen sowie der Häufigkeit entsprechen, in der sie Entscheidungen über Interessenkonflikte und vertrauliche Informationen treffen.

d) Zu den Faktoren, die Einfluss darauf haben, welche Systeme und Kontrollen für jede zertifizierte Firma geeignet sind und welches Maß an Ressourcen jede Firma diesen Funktionen zuweisen sollte, zählen u. a.

- (i) die Größe der Firma,
- (ii) die Komplexität der Firmenstruktur und
- (iii) die Zahl der Tätigkeitsbereiche, in denen die Firma Dienstleistungen erbringt.

e) Da sich Firmen und Märkte verändern, ergibt sich aus dem Berufsgrundsatz die Folgerung, dass die Systeme und Kontrollen überwacht und aktualisiert werden **müssen**. Zum Nachweis dieses Überwachungs- und Aktualisierungsprozesses sollten entsprechende Aufzeichnungen geführt werden.

f) Zertifizierte Unternehmen und RICS-Einzelmitglieder, die in nicht zertifizierten Firmen tätig sind, müssen unter

Umständen die gemäß den Absätzen 1.2 und 3.1 des Berufsgrundsatzes vorgeschriebenen Aufzeichnungen zur Prüfung bzw. Einsichtnahme durch die RICS zur Verfügung stellen.

Anmerkung 2: Parteienkonflikte

a) Die Definition eines „Parteienkonflikts“ beinhaltet nicht nur Situationen, in denen Pflichten, die verschiedenen Kunden gegenüber bestehen, im Widerspruch zueinander stehen. Es sind ebenfalls Konflikte zwischen Pflichten inbegriffen, die anderen Parteien gegenüber bestehen. Beispielsweise entsteht ein Parteienkonflikt, wenn eine Pflicht, die einem Kunden oder einer anderen Partei gegenüber besteht, mit folgenden Pflichten kollidiert (oder wenn ein erhebliches Risiko für einen solchen Konflikt besteht):

- (i) mit der Pflicht, die gegenüber einem Gericht oder einer Schiedsstelle in der Eigenschaft als Sachverständiger besteht, und
- (ii) mit der Pflicht zu unparteilichem Verhalten, die in einer Situation geschuldet ist, die Unparteilichkeit erfordert, z. B. bei Bestellung zum Gutachter, Schiedsrichter, Mediator oder unabhängigen Experten bzw. wenn eine gesetzlich vorgeschriebene Entscheidung über eine Ernennung oder eine ähnliche Berufung angenommen wird.

b) Eine Möglichkeit zur Vermeidung eines Parteienkonflikts besteht darin, mit einem Kunden bereits im Stadium der Auftragsvergabe bestimmte Beschränkungen des Umfangs der Pflichten/Dienstleistungen zu vereinbaren, die im Rahmen des Auftrags übernommen werden. Lesen Sie die Begriffsbestimmung für „Parteienkonflikt“, um zu erfahren, wie dieses Ziel verwirklicht werden kann: Der Schlüssel zur Antwort liegt in einer eindeutigen Definition des Umfangs der Pflichten.

Anmerkung 3: Firmen

Parteienkonflikte

a) Wenn eine einzelne zertifizierte Firma zwei oder mehr Aufträge in Verbindung mit derselben Transaktion oder zugehörigen Transaktionen annimmt und die Interessen der betreffenden Kunden miteinander kollidieren, besteht aller Wahrscheinlichkeit nach ein Interessenkonflikt oder ein erhebliches Risiko eines Interessenkonflikts für die zertifizierte Firma (ein Parteienkonflikt).

b) Dies gilt selbst dann, wenn verschiedene Personen innerhalb derselben von der RICS zertifizierten Firma im Rahmen unterschiedlicher Aufträge jeweils eigenständig

handeln, da sowohl die zertifizierte Firma als auch die RICS-Mitglieder die betreffenden beruflichen Pflichten gegenüber den Kunden haben.

Multidisziplinäre Firmen

c) Aus dem Berufsgrundsatz ergeben sich spezielle Probleme für zertifizierte multidisziplinäre Firmen, die in einer bestimmten Transaktion oder bei zugehörigen Transaktionen verschiedene Dienstleistungen anbieten und erbringen können.

- (i) Aus dem Berufsgrundsatz ergibt sich, dass das Risiko eines Interessenkonflikts, der durch aus anderen Dienstleistungen (z. B. finanzielle Beratung) erwachsende Pflichten entstehen kann, geprüft werden **muss**.
- (ii) Zur Einhaltung der Vorgaben aus den Absätzen 1.2 und 3.1 des Berufsgrundsatzes sind für die Systeme und Kontrollen derartiger zertifizierter Firmen wahrscheinlich mehr Ressourcen und komplexere Maßnahmen erforderlich als für zertifizierte Firmen ähnlicher Größe, die nur eine kleinere Palette an Dienstleistungen anbieten.

Provisions- oder erfolgsorientierte Vergütung: Eigene Interessenkonflikte

d) Grundsätzlich ist gegen eine provisions- oder erfolgsorientierte Vergütung für RICS-Einzelmitglieder oder zertifizierte Firmen nichts einzuwenden. Dennoch ist es empfehlenswert, bei Abschluss einer neuen provisions- oder erfolgsorientierten Vergütungsvereinbarung sorgfältig zu prüfen, ob daraus ein Interessenkonflikt (insbesondere ein eigener Interessenkonflikt) erwachsen könnte.

Verbundene Firmen

e) Wenn zwei nicht miteinander verbundene Firmen für zwei Kunden im Rahmen derselben Transaktion tätig sind und gegensätzliche Interessen verfolgen, besteht für keine Firma ein Parteienkonflikt. Wenn diese beiden Firmen miteinander verbunden sind, ergibt sich ein erhöhtes Risiko für einen Interessenkonflikt.

f) Aus dem Berufsgrundsatz ergibt sich, dass Firmen in jedem einzelnen Fall prüfen **müssen**, ob ihre Unternehmens- und Eigentümerstrukturen ein inhärentes Risiko eines Verstoßes gegen den Berufsgrundsatz mit sich bringen. Die RICS geht davon aus, dass Interessenkonflikte kaum allein aufgrund der Unternehmens- oder Eigentümerstruktur entstehen können, wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind:

- (i) Die Firmen sind separate Rechtssubjekte;
- (ii) die Firmen haben kein gemeinsames Personal, d. h. es sind keine Geschäftsführer, Gesellschafter oder Mitarbeiter in mehreren der beteiligten Firmen beschäftigt;

- (iii) es ist keine direkte oder indirekte Honoraraufteilung zwischen den Firmen vereinbart, und
- (iv) es gibt keinen Zugriff auf Informationen und keine gemeinsamen internen Vereinbarungen über einen Datenaustausch in Bezug auf das Konfliktfeld.

Anmerkung 4: Ausdrückliche Einverständniserklärung

a) Die Erteilung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung ist eine Methode, durch die eine betroffene Partei, die durch einen Interessenkonflikt nachteilige Auswirkungen erleiden könnte, die Existenz dieses Risikos anerkennt, jedoch eine zertifizierte Firma oder ein RICS-Einzelmitglied ungeachtet dessen anweist, die beauftragte Arbeit fortzusetzen. Die betroffene Partei kann nur dann eine ausdrückliche Einverständniserklärung abgeben, wenn die Person, die ihnen den betreffenden Sachverhalt erläutert,

- alle wesentlichen Faktoren völlig transparent darstellt und
- sicher ist, dass sich die betroffene Partei über ihre Vorgehensweise völlig im Klaren ist (einschließlich der inbegriffenen Risiken und aller verfügbaren alternativen Möglichkeiten) und bewusst handelt.

b) Auch wenn die betroffenen Parteien bereit sind, eine ausdrückliche Einverständniserklärung abzugeben, bedeutet dies nicht, dass die von der RICS zertifizierte Firma oder das RICS-Einzelmitglied, das selbstständig oder innerhalb einer nicht zertifizierten Firma tätig ist, seine bzw. ihre Arbeit fortsetzen muss. Aus dem Berufsgrundsatz ergibt sich, dass in jedem Fall die von der RICS zertifizierte Firma oder das RICS-Einzelmitglied, das selbstständig oder innerhalb einer nicht zertifizierten Firma tätig ist, in fachlich kompetenter Weise urteilen und entscheiden **muss**, ob die weitere Vorgehensweise korrekt ist, und dass die betreffende Firma bzw. das RICS-Mitglied davon überzeugt sein muss, dass es dem beruflichen Ansehen der zertifizierten Firma oder des RICS-Einzelmitglieds nicht schadet, wenn Arbeiten trotz eines bestehenden Interessenkonflikts fortgeführt werden. Lesen Sie Absatz 4 der allgemeinen Anmerkungen, und beachten Sie insbesondere, dass

Sie nur dann ... eine ausdrückliche Einverständniserklärung zur Fortführung der Arbeiten einholen sollten ... wenn Sie davon überzeugt sind, dass Sie im Rahmen der Erbringung Ihrer Leistungen allen Interessen der betreffenden Kunden (oder anderen Parteien) gerecht werden können.

c) Im Rahmen der Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung für einen Interessenkonflikt (oder ein diesbezügliches erhebliches Risiko) sollte die zertifizierte Firma oder das RICS-Einzelmitglied mit den betroffenen Parteien folgende Punkte prüfen und klären:

- (i) alle Angelegenheiten, die in der Begriffsbestimmung der informierten Einverständniserklärung benannt sind, und
- (ii) alle Vorkehrungen, die zum Schutz der Parteien bei Durchführung des Auftrags ergriffen werden sollten.

d) Bei der Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung ergibt sich aus dem Berufsgrundsatz, dass in den übermittelten Informationen die Auffassungsgabe und die charakteristischen Eigenschaften der betroffenen Partei berücksichtigt werden **müssen**, damit sichergestellt ist, dass diese Partei die geplante Vorgehensweise in vollem Umfang versteht und ihre ausdrückliche Einverständniserklärung bewusst abgibt. Großunternehmen können die Risiken in Zusammenhang mit der Abgabe einer ausdrücklichen Einverständniserklärung in der Regel schneller einschätzen als kleine Unternehmen oder Einzelpersonen, die nur selten Sachverständige beschäftigen und daher möglicherweise ausführlichere Erläuterungen benötigen, um diesen Sachverhalt zu verstehen.

e) Möglicherweise gibt es Grund zu der Annahme, dass die betroffene Partei nicht ausreichend über die Problematik informiert ist, um eine sachkundige Entscheidung über die Auswirkungen der ggf. erforderlichen Maßnahmen zu treffen. In einem derartigen Fall sollte der Auftrag abgelehnt werden, sofern der potenzielle Kunde nicht von einem unabhängigen und ausreichend qualifizierten Experten (z. B. einem Anwalt oder einem Wirtschaftsprüfer) einen fachlichen Rat bezüglich der Situation eingeholt hat, bevor die von der RICS zertifizierte Firma bzw. das selbstständig oder innerhalb einer nicht zertifizierten Firma tätige RICS-Mitglied trotz eines Interessenkonflikts mit der Fortführung der Arbeiten beauftragt wird.

f) Eine Entscheidung zur Fortführung des Auftrags per Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung sollte in den Aufzeichnungen protokolliert werden, die für den Auftrag im Sinne von Absatz 1.2 des Berufsgrundsatzes angefertigt werden.

g) Die Mitteilungen, die mit den betroffenen Parteien ausgetauscht werden, von denen die ausdrückliche Einverständniserklärung erlangt wird, sollten ebenfalls überprüfbar sein. Dies liegt darin begründet, dass bei einer Beschwerde, einer Untersuchung oder bei einer zivilrechtlichen Klage jeweils die von der RICS zertifizierte Firma bzw. das selbstständig oder innerhalb einer nicht zertifizierten Firma tätige RICS-Mitglied nachweisen muss, dass eine ausdrückliche Einverständniserklärung erlangt wurde. Falls jedoch entsprechende Mitteilungen nicht in schriftlicher Form vorliegen, kann es sich unter Umständen als schwierig erweisen, die Erteilung eines ausdrücklichen Einverständnisses zu belegen, z. B. wenn bereits einige Zeit verstrichen ist oder diese Mitteilungen von der zertifizierten Firma oder dem selbstständig bzw. innerhalb einer nicht zertifizierten Firma tätigen RICS-Mitglied angezweifelt bzw. angefochten werden. Falls daher eine ausdrückliche Einverständniserklärung im Rahmen eines Gesprächs oder auf telefonischem Wege eingeholt wird, sollte danach so schnell wie möglich ein schriftliches Gesprächsprotokoll übermittelt werden, in dem

der Inhalt und das Ergebnis der Diskussion dokumentiert sind. Um jeder möglichen Kritik bereits im Vorfeld zu begegnen, sollte in diesem Protokoll nicht nur festgehalten werden, dass ein Einverständnis erteilt wurde, sondern auch dass eine ausdrückliche *Einverständniserklärung* gemäß dem Abschnitt „Begriffsbestimmungen“ des Berufsgrundsatzes eingeholt wurde.

h) In Anhang A ist ein Beispiel für die Art des Dokuments angeführt, das zur Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung von betroffenen Kunden und anderen Parteien verwendet werden kann. Dennoch obliegt es dem RICS-Mitglied oder der zertifizierten Firma, über die Art des Dokuments zu entscheiden, das zur Erlangung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung gemäß der Definition in Absatz 4.5 des Berufsgrundsatzes im jeweiligen Kontext verwendet wird. Zur Einhaltung der Vorgaben des Berufsgrundsatzes muss die abgegebene Erläuterung des Interessenkonflikts (oder eines diesbezüglichen erheblichen Risikos) gut begründet und korrekt sowie der Auffassungsgabe der unterzeichnenden Person angemessen sein, wobei die unterzeichnende Partei diese Unterschrift aus freien Stücken leisten und nachweisen muss, dass sie die Konfliktsituation versteht.

i) Zur Einhaltung der Anforderungen an die Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung **muss** dem potenziellen Kunden das Wesen des Interessenkonflikts erläutert und verständlich gemacht werden. Falls dies nicht möglich ist, ohne gegen die einem anderen Kunden oder einer anderen Partei gegenüber bestehende Vertraulichkeitspflicht zu verstoßen, müssen die zertifizierte Firma und RICS-Einzelmitglieder den neuen Auftrag ablehnen.

Anmerkung 5: Konflikte, bei denen eine ausdrückliche Einverständniserklärung (möglicherweise) nicht ausreichend ist

a) Bei einem Auftrag, der strittig ist (oder bei dem eine begründete Aussicht besteht, dass er strittig werden könnte), bietet eine ausdrückliche Einverständniserklärung wahrscheinlich kaum eine geeignete Grundlage für die Bewältigung eines Parteienkonflikts. Wenn in einer strittigen Angelegenheit ein Parteienkonflikt vorliegt, bedeutet dies in der Regel, dass die beiden betreffenden Aufträge nicht ausgeführt werden können.

b) Ein bestehender Interessenkonflikt oder ein erhebliches Risiko für einen solchen Konflikt kann durch Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung nicht ausgeräumt werden, wenn die potenzielle Beauftragung einem bestimmten gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Regulierungssystem unterworfen ist.

c) Ein RICS-Einzelmitglied, das miteinander in Konflikt stehende Aufträge annimmt, kann diesbezüglich keine ausdrückliche Einverständniserklärung einholen.

d) Beachten Sie ebenfalls die Warnung in Anmerkung 7, in der darauf verwiesen wird, dass die Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung bei einem eigenen Interessenkonflikt per se problematisch ist.

Anmerkung 6: Informationsbarrieren

a) Die Zustimmung zur Errichtung einer Informationsbarriere kann einen Kunden oder eine andere Partei dabei unterstützen, eine ausdrückliche Einverständniserklärung in einem Parteienkonflikt abzugeben. Des Weiteren kann eine Informationsbarriere die Bewältigung eines Konflikts bezüglich vertraulicher Informationen unterstützen, für sich allein gesehen bietet jedoch eine Informationsbarriere keine Lösung für einen Interessenkonflikt. Dennoch **muss** eine ausdrückliche Einverständniserklärung von allen betroffenen Parteien eingeholt werden, um den Anforderungen aus Absatz 1.1 dieses Berufsgrundsatzes zu genügen.

b) Mit Ausnahme einer Situation sollte stets die Einwilligung aller betroffenen Parteien eingeholt werden, wenn eine Informationsbarriere errichtet wird. Die erwähnte Ausnahme betrifft eine Situation, in der die kollidierende Pflicht, für die die Informationsbarriere errichtet wird, der Anforderung aus Absatz 2.1 des Berufsgrundsatzes zum Schutz vertraulicher Informationen entspricht, wobei diese Informationen jedoch einer Person oder Gesellschaft gehören, die nicht mehr zum Kundenkreis der betreffenden Firma zählt. In dieser Situation gilt die Pflicht der Firma zur Bewahrung der Vertraulichkeit der Informationen des früheren Kunden weiterhin gemäß Absatz 2.1 des Berufsgrundsatzes (und gemäß allen anwendbaren rechtlichen Grundsätzen), jedoch empfiehlt die RICS der Firma, in Erwägung zu ziehen, sich nötigenfalls mit dem früheren Kunden in Verbindung zu setzen, um sein Einverständnis zur Errichtung der Informationsbarriere zu erlangen. Lesen Sie hierzu auch Anmerkung 10(a) bezüglich der dauerhaften Vertraulichkeitsverpflichtung gegenüber früheren Kunden.

c) Falls eine Informationsbarriere als Bestandteil einer Lösung errichtet wird, die eine zertifizierte Firma mit mehreren Kunden zwecks Erlangung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung vereinbart, obliegt es der zertifizierten Firma und dem beteiligten RICS-Mitglied, dafür Sorge zu tragen, dass diese Lösung nicht nur theoretisch, sondern auch in der Praxis funktioniert. Bevor somit diese Informationsbarriere als Lösung eines Interessenkonflikts angesehen werden kann, müssen sich die betreffenden Personen und die Firma von ihrer korrekten Funktionsweise überzeugen. Es ist nicht ausreichend, lediglich zu erklären, dass man „angemessene Maßnahmen“ ergriffen habe. Zur wirksamen Erfüllung dieser Aufgabe müssen Sie die Vorgänge Ihres Büros in der Praxis in allen Einzelheiten kennen und prüfen. Hierzu zählen u. a. Berichterstattungs- und Verwaltungsprozesse, Sitzordnung, die Nutzung von Schreibressourcen und Druckern sowie Zugriff auf E-Mail und sonstige elektronische Ressourcen.

d) Da die wichtigsten Pflichten laut dem Berufsgrundsatz die Pflichten der RICS-Einzelmitglieder und zertifizierten Firmen sind, müssen die einzelnen Personen, die an der Umsetzung einer Informationsbarriere beteiligt sind, sich selbst jeweils von der Wirksamkeit dieser Informationsbarriere überzeugen, anstatt diese Verantwortung an Kollegen oder eine zentrale Managementfunktion zu delegieren.

e) Die Einrichtung einer wirksamen Informationsbarriere erfordert eine Prüfung der Position **aller** Personen in der Firma, die möglicherweise Zugriff auf diese Informationen haben könnten. Die Prüfung darf sich nicht nur auf den Kreis der RICS-Mitglieder beschränken.

Anmerkung 7: Eigene Interessenkonflikte

a) Obwohl es nach dem Berufsgrundsatz einer zertifizierten Firma oder RICS-Einzelmitgliedern nicht untersagt ist, eine ausdrückliche Einverständniserklärung in einem eigenen Interessenkonflikt einzuholen, sind die Risiken (für zertifizierte Firmen, RICS-Einzelmitglieder **und** Kunden) bei einem eigenen Interessenkonflikt häufig größer. In einer solchen Situation ist sowohl bei der Entscheidung darüber, ob eine ausdrückliche Einverständniserklärung eingeholt werden soll, als auch bei der Erlangung dieser Einverständniserklärung Vorsicht geboten.

b) Bei einem „eigenen Interessenkonflikt“ (Absatz 4.2(b) des Berufsgrundsatzes) liegt der potenzielle Konflikt definitionsgemäß ausschließlich zwischen den persönlichen Interessen der Personen vor, die an einer bestimmten Angelegenheit direkt oder indirekt beteiligt sind, nicht jedoch zwischen den persönlichen Interessen aller Personen in derselben Firma.

c) Die Aussicht auf künftige Aufträge und Empfehlungen aus beliebigen Quellen kann manchmal eigene Interessenkonflikte in sich bergen. Die Existenz des Interessenkonflikts (oder eines erheblichen Risikos der Entstehung eines solchen Konflikts) ist ausreichend, um einen Verstoß gegen Absatz 1.1 des Berufsgrundsatzes festzustellen: Es muss hier den finanziellen Interessen einer Partei kein tatsächlicher Schaden zugefügt worden sein. Dies bedeutet beispielsweise, dass unter Umständen die Möglichkeit künftiger Aufträge oder Empfehlungen offengelegt und eine ausdrückliche Einverständniserklärung erlangt werden muss, bevor die Arbeit fortgesetzt werden kann. Wenn ein potenzieller Kunde aus bestimmten Gründen (z. B. Vertraulichkeit) nicht über die Möglichkeit künftiger Aufträge oder Empfehlungen informiert werden kann, kann dies bedeuten, dass der Auftrag abgelehnt werden muss.

d) Von der RICS zertifizierte Firmen sollten prüfen, wie sie für ihre eigene zertifizierte Firma die Unterlagen über die persönlichen Interessen der RICS-Mitglieder am besten verwalten können, um eigene Interessenkonflikte zu vermeiden. Persönliche Interessen können unter

anderem finanzielle Interessen, persönliche Beziehungen, Berufungen in öffentliche Ämter, Besetzungen von Management-Positionen, kommerzielle Interessen oder Beschäftigungsverhältnisse sein.

Anmerkung 8: Bewertungen

- a) Der Berufsgrundsatz gilt für Bewertungen. Bei der Erstellung einer Bewertung ist es von entscheidender Bedeutung, dass der Wertgutachter in der Lage ist, unabhängig und objektiv zu handeln. Bei Vorliegen eines Interessenkonflikts besteht die ernsthafte Gefahr, dass die Fähigkeit des Wertgutachters zum unabhängigen und objektiven Handeln beeinträchtigt ist.
- b) Praktische Hinweise zur Anwendung des Berufsgrundsatzes auf Bewertungen sind nicht Gegenstand dieser Anmerkungen. Weitere ausführliche Hinweise finden Wertgutachter in der jeweils aktuellen Fassung des RICS „Red Book“ (2014er Ausgabe der weltweiten RICS-Bewertungsstandards und folgende Ausgaben).

Anmerkung 9: Makler

- a) Eine zertifizierte Firma, die einen Auftrag übernimmt, für den Verkäufer einer Immobilie als Verkaufsvertreter tätig zu werden, sollte Vorsicht walten lassen, wenn sie ebenfalls einen Auftrag zur Beratung eines potenziellen Käufers bezüglich dieser Immobilie annehmen soll. Es besteht ein natürlicher Gegensatz zwischen dem Verkäufer und dem potenziellen Käufer, wodurch auf Seiten der zertifizierten Firma ein Interessenkonflikt oder zumindest ein diesbezügliches Risiko entsteht. Möglicherweise kann dieser Konflikt durch Einsatz einer Informationsbarriere und mittels einer ausdrücklicher Einverständniserklärung des Verkäuferkunden und des Käuferkunden ausgeräumt werden. Sollte jedoch die Firma des Verkaufsvertreters im Falle der Annahme des Angebots ihres Käuferkunden einen wesentlichen Gewinn erzielen, **muss** der verkaufende Kunde bei Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung unmissverständlich davon in Kenntnis gesetzt werden, dass dies einen tatsächlichen oder potenziellen eigenen Interessenkonflikt für den Verkaufsvertreter darstellt.
- b) Für in Großbritannien ansässige, von der RICS zertifizierte Firmen und RICS-Mitglieder, die auf dem Markt für Gewerbeimmobilien tätig sind, stehen zusätzliche Hinweise im RICS-Berufsgrundsatz *Interessenkonflikte – Makler für Investments auf dem britischen Gewerbeimmobilienmarkt* bereit.

Anmerkung 10: Vertrauliche Informationen

- a) Die Vertraulichkeitspflicht gilt nicht nur im Verhältnis zu Kunden, zu denen gegenwärtig eine provisionsorientierte Beziehung besteht, sondern auch gegenüber früheren und sogar potenziellen Kunden. Diese Pflicht gegenüber einem Kunden besteht dauerhaft und unbefristet. Im Laufe der Zeit verringern sich die potenzielle Relevanz der Informationen und das etwaige Konfliktpotenzial, aber es kann kein fester Zeitraum bestimmt werden, nach dessen Ablauf die Vertraulichkeitspflicht nicht mehr mit allgemeinen Pflichten aus späteren Aufträgen kollidiert. Art und Umfang der offengelegten Informationen bestimmen maßgeblich darüber, ob man für einen anderen Kunden tätig werden kann. Weitere für diese Entscheidung relevante Faktoren sind die Art des ursprünglichen Auftrags sowie der Zeitraum, der seit der Übernahme des Auftrags verstrichen ist.
- b) Wenn ein neuer Auftrag wegen eines Interessenkonflikts abgelehnt werden muss, ist diese Vorgehensweise für eine zertifizierte Firma oder ein RICS-Mitglied häufig eine wertvolle Erfahrung, die auch für andere Kunden von Interesse sein kann. Derartige Informationen gelten jedoch fast ausnahmslos als vertrauliche Informationen, die nicht an andere Kunden weitergegeben werden dürfen, selbst wenn ein solcher Kunde an diesen Erkenntnissen überaus interessiert wäre.

Anmerkung 11: Konkurrierende Bieter

- a) Der Berufsgrundsatz 1.1 hindert eine zertifizierte Firma nicht unbedingt daran, für zwei oder mehr Kunden tätig zu werden, die um denselben Vermögensgegenstand konkurrieren, wobei dieser Vermögensgegenstand im Falle des Erwerbs durch einen Kunden für den anderen Kunden nicht mehr erhältlich ist.
- b) In rechtlicher Hinsicht (und gemäß der Definition eines Interessenkonflikts) begründet eine Tätigkeit für untereinander konkurrierende Bieter in dieser Situation einen Interessenkonflikt; allerdings sind Fachfirmen häufig für mehrere Bieter tätig, wobei sich ein Interessenkonflikt lösen lässt, indem:
- jeder Bieter bzw. Kunde der Firma, die auch für andere Bieter tätig ist, seine ausdrückliche Einverständniserklärung erteilt,
 - sichergestellt wird, dass keine Einzelperson innerhalb der zertifizierten Firma für mehr als einen Kunden tätig ist oder für die Beaufsichtigung von Leistungen für mehr als einen Kunden verantwortlich ist und
 - indem eine geeignete Informationsbarriere errichtet wird.

Für die Erlangung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung müsste die zertifizierte Firma in dieser Situation nicht jedem Kunden die Identität der/des anderen Kunden offenbaren (was der zertifizierten Firma

gemäß Berufsgrundsatz 2.1 ohnehin untersagt wäre).

c) In dieser häufig vorkommenden und eindeutigen Situation sollte es auch möglich sein, die Anforderungen aus der Definition der ausdrücklichen Einverständniserklärung zu erfüllen, indem man einfachere als die in Anhang A dieses Berufsgrundsatzes aufgeführten Formulierungen verwendet.

Anmerkung 12: Tag des Inkrafttretens/Übergangsphase

Falls eine zertifizierte Firma am Tag des Inkrafttretens dieses Berufsgrundsatzes (1. Januar 2018) bereits mit der Ausführung eines Auftrags befasst ist, **würde** dieser Berufsgrundsatz auf Interessenkonflikte Anwendung finden, die sich aufgrund etwaiger zusätzlicher Aufträge ergeben, die von dieser zertifizierten Firma nach dem Tag des Inkrafttretens übernommen werden; die Tatsache, dass einer der betreffenden Aufträge bereits vor dem 1. Januar 2018 übernommen wurde, ist diesbezüglich nicht von Belang.

Anmerkung 13: Konflikte, die während der Ausführung von Aufträgen entstehen

a) Sollte sich innerhalb einer zertifizierten Firma eine unvorhergesehene „Konvergenz“ zweier Aufträge ergeben, die auf eine Entwicklung in einem dieser Aufträge zurückzuführen ist, so ist im Rahmen einer angemessenen praktischen Anwendung des Berufsgrundsatzes üblicherweise davon auszugehen, dass eine ausdrückliche Einverständniserklärung eingeholt wird, bevor die neue Tätigkeit fortgesetzt werden kann, die den Interessenkonflikt herbeiführen würde.

b) Beispielsweise hat eine zertifizierte Firma zwei Aufträge:

- Kunde A wird bezüglich der weiteren Entwicklung eines Baugrundstücks beraten, und
- Kunde B wird bei der Suche nach einem geeigneten Miet- oder Anlageobjekt betreut.

Es zeichnet sich ab, dass das zu entwickelnde Baugrundstück von Kunde A ein geeignetes Miet- oder Anlageobjekt für Kunde B wäre. Die praktische Anwendung des Berufsgrundsatzes würde beinhalten, dass sich die zertifizierte Firma bemüht, eine ausdrückliche Einverständniserklärung von beiden Kunden zu erlangen, um Kunde B bezüglich des Baustandortes von Kunde A beraten zu können. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen den Berufsgrundsatz 2.1 ist in dieser Situation üblicherweise eine Informationsbarriere erforderlich. Während der Einholung dieser ausdrücklichen Einverständniserklärung wird die betreffende Firma durch den Berufsgrundsatz nicht daran gehindert, im Rahmen ihrer Aufträge weiterhin für Kunde A oder – außer in Bezug auf den betreffenden Baustandort – für Kunde B tätig zu sein.

Anmerkung 14: Weitergabe vertraulicher Informationen an Versicherer und Rechtsberater

a) Es ist bekannt, dass zertifizierte Firmen verpflichtet sind, ihren Versicherern bestimmte Informationen offenzulegen und zu übermitteln, und dass sich zertifizierte Firmen gelegentlich um rechtlichen Rat in Bezug auf Kundenangelegenheiten bemühen, ohne zuvor eine Einverständniserklärung vom Kunden einzuholen. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berufsgrundsatzes besteht zumindest nach englischem Recht eine gewisse Unsicherheit darüber, ob zertifizierte Firmen in dieser Situation berechtigt sind, vertrauliche Informationen an ihre Berufshaftpflichtversicherungen oder externen Rechtsberater weiterzugeben (siehe Entscheidung des britischen Berufungsgerichts von 2010 in der Sache Quinn gegen The Law Society).

b) Die RICS erkennt an, dass zertifizierte Firmen durch diese Unsicherheit im englischen Recht dem Risiko ausgesetzt sind, ihre Verpflichtungen gegenüber ihren Versicherern zu verletzen, oder unter Umständen nicht in der Lage sind, eine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen. Die RICS empfiehlt Firmen daher als praktische Lösung, in ihre Auftragsbedingungen eine Klausel aufzunehmen, gemäß der ein Kunde der Firma vorab sein Einverständnis mit der Weitergabe vertraulicher Informationen des Kunden an Berufshaftpflichtversicherer oder externe Rechtsberater erteilt. (Die Auftragsbedingungen bieten auch eine gute Möglichkeit, eine Einverständniserklärung des Kunden bezüglich weiterer Offenlegungen vertraulicher Informationen zu erlangen, die nach Erwartung der zertifizierten Firma unter Umständen vorgenommen werden müssen, z. B. gegenüber nahe stehenden Unternehmen oder Dritten, die vertrauliche Informationen des Kunden möglicherweise zum Zwecke der Ausführung des Auftrags benötigen.)

Anhang A: Beispielformular zur Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung

Dieses Musterdokument nimmt Bezug auf die Definition des Begriffs „ausdrückliche Einverständniserklärung“ im Abschnitt „Begriffsbestimmungen“ des Berufsgrundsatzes sowie auf Anmerkung 4 der unterstützenden Anmerkungen.

Dieses Beispielformular zur Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung ist lediglich eine Empfehlung; Sie können das Formular nach eigenem Ermessen an Ihre spezielle Situation anpassen.

Nutzen Sie klare, direkte und einfache Formulierungen für die Einholung einer ausdrücklichen Einverständniserklärung.

Beachten Sie insbesondere, dass die RICS Ihnen dringend empfiehlt, die ausdrückliche Einverständniserklärung schriftlich zu protokollieren: siehe Anmerkung 4(g).

An: **[Namen des Kunden einsetzen]**

Wir beziehen uns hiermit auf Ihren kürzlich erteilten Auftrag an unsere Firma zur/für **[Beschreibung des Auftrags einsetzen, z. B. Beratung zur geplanten Erschließung des Grundstücks in Block 12, Plunkett's Farm, da Sie einen Kauf in Betracht ziehen]**.

Vielen Dank, dass Sie sich für unsere Firma entschieden haben.

Unser Berufsverband, die Royal Institution of Chartered Surveyors, schreibt vor, dass wir Sie über bestimmte Angelegenheiten informieren müssen, bevor Sie unsere Beauftragung bestätigen.

Ihr Auftrag wird von mir, **[Namen einsetzen]**, ausgeführt; ich werde bei der Ausführung unterstützt von **[Namen einsetzen]**.

Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass **[Beschreibung des Konflikts oder Konfliktrisikos, z. B. mein Arbeitskollege, Herr A, als Verkaufsvertreter für den Verkäufer des Grundstücks in Block 12, Plunkett's Farm, tätig ist]**.

Somit besteht hier gemäß unseren beruflichen Richtlinien ein Interessenkonflikt für meine Firma. Es liegt ein „Parteienkonflikt“ vor, der dadurch gekennzeichnet ist, dass die seitens einer Fachfirma einem Kunden gegenüber bestehende Pflicht mit der Pflicht kollidiert, die einem anderen Kunden gegenüber besteht.

In diesem Fall ergibt sich ein Konflikt, weil **[Erläuterung des Konflikts einfügen, z. B. unsere Pflicht Ihnen gegenüber darin besteht, Sie vollumfänglich über die geplante Erschließung des Grundstücks zu informieren, selbst wenn dies dazu führen würde, dass Sie sich gegen einen Kauf entscheiden, während unsere Pflicht gegenüber dem Verkäufer darin besteht, dafür zu sorgen, dass der Verkauf gelingt]**.

In diesem Fall sind wir davon überzeugt, dass es sowohl in Ihrem Interesse als auch im Interesse des **[entsprechende Partei einsetzen, z. B. Verkäufers/Käufers/Vermieters/Mieters/usw.]** liegt, wenn unsere Firma beide Aufträge übernimmt, weil **[erläutern, warum eine Beauftragung im Interesse des KUNDEN liegt, z. B. es nur wenige Firmen in dieser Region gibt, die über die nötige Fachkompetenz verfügen]**.

Um die Auswirkungen des Interessenkonflikts abzumildern, werden folgende Maßnahmen ergriffen: **[entsprechende Maßnahmen zur Milderung einsetzen, z. B.: Frau Y und ich werden von Herrn A durch eine Informationsbarriere getrennt sein, solange wir uns mit unseren auftragsbezogenen Angelegenheiten befassen]**. Dies bedeutet, dass **[Beschreibung der Funktionsweise der Informationsbarriere für diesen Fall einsetzen, z. B. wir und unsere Teammitglieder sämtliche Informationen voreinander geheim halten, dass wir uns untereinander in keiner Weise über diese Angelegenheiten unterhalten, dass wir getrennte physische Akten und elektronische Dateien führen, dass wir keine Computertechnik oder Drucker usw. gemeinsam nutzen.]**

Wenn diese Vorkehrungen getroffen werden, sind wir unserer Auffassung nach in der Lage, Ihren Beratungsauftrag für **[Kernpunkt des Auftrags erneut benennen, z. B. die geplante Erschließung des Grundstücks in Block 12, Plunkett's Farm,]** anzunehmen. Dennoch empfehlen wir Ihnen, dass Sie sich ausreichend Zeit nehmen, um dieses Dokument sorgfältig durchzulesen, sodass keine Missverständnisse verbleiben. Falls Sie den Inhalt nicht verstehen, empfehlen wir Ihnen, dieses Dokument an Ihren **[Anwalt/Wirtschaftsprüfer/anderer Experte]** zu übersenden und mit ihm zu besprechen.

Wenn Sie uns nun beauftragen möchten, erteilen Sie bitte Ihr Einverständnis, indem Sie in der folgenden Zeile unterschreiben und dieses unterzeichnete Dokument dann an uns zurücksenden.

Gezeichnet:

[Namen der/des Kunden. Hinweis: Sie sollten jeden einzelnen Kunden bitten, das Dokument zu unterzeichnen, wenn Sie beispielsweise das Einverständnis eines Ehepaares einholen.]

Datum:



Professionelle Standards schaffen Vertrauen

RICS fördert und etabliert höchste fachliche Qualifikationen und Standards in den Bereichen Immobilienentwicklung und -management, Bauwesen und Infrastruktur. Unser Name steht für eine professionelle Berufsausübung auf der Grundlage dieser Standards. Das schafft Vertrauen auf den von uns bedienten Märkten.

125.000 Immobilienexperten sind weltweit bei RICS akkreditiert, und alle bei uns registrierten Personen und Unternehmen unterliegen unserer Qualitätssicherung. Ihr Know-how reicht von der Bewertung und Gewerbeimmobilienpraxis über Immobilienfinanzierung und Immobilienanlage, Projektmanagement, Planung und Entwicklung bis zur Baukostenkalkulation und zum Gebäudemanagement. Ob Umweltbewertung oder Immobiliengeschäft – unsere Fachleute wenden stets die gleichen hohen fachlichen und ethischen Standards an.

Wir sind davon überzeugt, dass Standards ein wichtiger Faktor für funktionierende Märkte sind. Rund 70 Prozent des weltweiten Vermögens bestehen aus Grundbesitz und Immobilien. Daher ist unsere Branche für die wirtschaftliche Entwicklung von zentraler Bedeutung, insbesondere für die Förderung von dauerhaften, nachhaltigen Investitionen und weltweitem Wachstum.

Wir unterhalten Niederlassungen in den wichtigsten politischen und wirtschaftlichen Zentren der Welt. Somit sind wir bestens aufgestellt, um politischen Einfluss zu nehmen und berufliche Standards umzusetzen. Wir arbeiten grenzüberschreitend und formulieren internationale Standards, die in den Bereichen Immobilien, Bauwesen und Infrastruktur zum Wohle aller Beteiligten sichere und dynamische Märkte unterstützen. Wir sind stolz auf unseren guten Ruf und setzen uns entschlossen für den Schutz dieses Ansehens ein. Unser guter Name bildet die Basis für das Vertrauen unserer Kunden in die fachliche und ethische Qualität der Dienstleistungen unserer Experten.

Deutschland

Junghofstraße 26
DE 60311 Frankfurt am Main

t +49 69 65 00 75 0
ricsdeutschland@rics.org
rics.org/deutschland

Österreich

ricsoesterreich@rics.org
rics.org/austria

Schweiz

Haufen 220
CH 9426 Lutzenberg

t +41 71 888 6963
ricsschweiz@rics.org
rics.org/switzerland

Europa

Rue Ducale 67
Hertogstraat
BE 1000 Brüssel

t +32 2 733 10 19
ricseurope@rics.org
rics.org/europe

Großbritannien [Hauptsitz der RICS]

Parliament Square
SW1P 3AD London

t +44 (0)24 7686 8555
contactrics@rics.org
pressoffice@rics.org