

Ethikkodex und Standards für die berufliche Praxis für die NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®

Gültig ab 1. Januar 2019

Der in diesem Kodex und der Präambel verwendete Begriff der REALTORS® umfasst immer auch den der REALTOR-ASSOCIATE®S.

Ogleich der Ethikkodex Verpflichtungen begründen kann, die über die gesetzlich vorgeschriebenen hinausgehen, hat in allen Fällen, in denen ein Konflikt zwischen dem Ethikkodex und dem Gesetz besteht, das Gesetz Vorrang.

Präambel

Unter allem ist das Land. Von dessen weiser Nutzung und weit verteiltem Eigentum hängt das Überleben und Wachstum freier Institutionen und unserer Zivilisation ab. REALTORS® sollten anerkennen, dass die Interessen des Staates und seiner Bürger die höchste und beste Nutzung des Landes und die größtmögliche Verteilung des Grundbesitzes erfordern. Diese Interessen erfordern die Schaffung von angemessenem Wohnraum, die Errichtung funktionierender Städte, die Entwicklung produktiver Industrien und landwirtschaftlicher Betriebe sowie die Erhaltung einer gesunden Umwelt.

Solche Interessen begründen Verpflichtungen, die über die des gewöhnlichen Handels hinausgehen. Sie erlegen REALTORS® eine bedeutende gesellschaftliche Verantwortung sowie eine patriotische Pflicht auf, deren Erfüllung sich diese zur Aufgabe machen und auf die sie sich gewissenhaft vorbereiten sollten. REALTORS® sind daher bemüht, die Standards ihres Berufs aufrechtzuerhalten und zu verbessern und zusammen mit anderen REALTORS® die gemeinsame Verantwortung für seine Integrität und seine Anerkennung zu übernehmen.

In Anerkennung und Würdigung ihrer Verpflichtungen gegenüber Klienten, Kunden, der Öffentlichkeit und den Kollegen und Kolleginnen sind REALTORS® unermüdlich bestrebt, bezüglich aller Informationen im Zusammenhang mit Immobilien auf dem neusten Stand zu sein und zu bleiben, und als kompetente Fachleute teilen sie bereitwillig die Früchte ihrer Erfahrung und ihrer Beobachtungen mit anderen. Durch die Umsetzung dieses Ethikkodexes und durch die Unterstützung der entsprechenden Kontrollgremien identifizieren und ergreifen sie die erforderlichen Schritte, um Praktiken zu unterbinden, die der Öffentlichkeit Schaden zufügen oder die den Beruf des Immobilienmaklers in Misskredit oder Verruf bringen könnten. REALTORS®, die persönlich über unmittelbares Wissen über Verhaltensweisen verfügen, die möglicherweise gegen den Ethikkodex verstoßen und die Veruntreuung von Klienten- bzw. Kundengeldern oder -eigentum, vorsätzliche Diskriminierung oder Betrug betreffen, die zu erheblichen wirtschaftlichen Schäden führen, können dies an den entsprechenden Vorstand oder die Association of REALTORS® herantragen. *(Geändert 1/00)*

In Anerkennung der Tatsache, dass die Zusammenarbeit mit anderen Immobilienfachleuten im besten Interesse derer liegt, die ihre Dienste in Anspruch nehmen, drängen REALTORS® auf eine ausschließliche Vertretung ihrer Kunden, versuchen nicht, sich unfaire Vorteile gegenüber

Wettbewerbern zu verschaffen, und sehen von ungebetenen Bemerkungen über andere praktizierende Fachleute ab. In den Fällen, in denen sie um ihre Meinung gebeten werden, oder wenn REALTORS® der Auffassung sind, dass eine Bemerkung erforderlich ist, werden sie ihre Meinung auf eine objektive, professionelle Art und Weise äußern, die frei von Beeinflussung durch eine persönliche Motivation oder einen potenziellen Vorteil oder Nutzen ist.

Der Begriff REALTOR® ist heutzutage gleichbedeutend mit Kompetenz, Fairness und hoher Integrität, einer Einschätzung, die auf der Einhaltung der Idealvorstellung von einem ethischen Verhalten in Geschäftsbeziehungen gründet. Kein finanzieller Anreiz und keine Anweisung des Klienten kann jemals eine Abweichung von dieser Wertvorstellung rechtfertigen.

Bei der Auslegung dieser Verpflichtung sind REALTORS® optimal beraten, wenn sie sich an die seit Jahrhunderten bewährte goldene Regel halten, die besagt: „Behandle andere so, wie du von ihnen behandelt werden willst.“

Indem sie sich diesen Standard zu eigen machen, gewährleisten REALTORS®, dass sie den Geist dieser Regel in der Ausübung all ihren Aktivitäten, sei es persönlich, durch Mitarbeiter, andere oder technische Mittel, einhalten und ihrer geschäftlichen Tätigkeit in Übereinstimmung mit den nachstehend dargelegten Prinzipien nachgehen. *(Geändert 1/07)*

Pflichten gegenüber Klienten und Kunden

Artikel 1

In Vertretung eines Käufers, Verkäufers, Vermieters, Mieters oder anderen Kunden als Makler verpflichten sich REALTORS®, die Interessen ihres Klienten zu schützen und zu fördern. Diese Pflicht gegenüber dem Kunden ist ihre vorrangige Verpflichtung, entbindet REALTORS® aber nicht von der Pflicht, allen Parteien mit Ehrlichkeit zu begegnen. Auch wenn sie in einer anderen Funktion als der eines Vertreters für einen Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter oder eine andere Partei tätig sind, bleibt die Verpflichtung der REALTORS® zum ehrlichen Umgang mit allen Parteien bestehen. *(Geändert 1/01)*

• Praxisstandard 1-1

REALTORS® unterliegen auch in ihrer Funktion als Auftraggeber in einer Immobilientransaktion den durch den Ethikkodex auferlegten Pflichten. *(Geändert 1/93)*

• Praxisstandard 1-2

Die durch den Ethikkodex auferlegten Pflichten umfassen alle Aktivitäten und Transaktionen im Zusammenhang mit Immobilien, die persönlich, elektronisch oder auf anderem Wege durchgeführt werden.

Die Verpflichtungen des Ethikkodexes gelten, wenn REALTORS® als Makler oder in einer anderen, rechtlich anerkannten Funktion als der eines Vertreters tätig sind, außer wenn Verpflichtungen, die von Gesetz wegen oder durch Vorschriften ausschließlich für Makler gelten, durch diesen Ethikkodex nicht REALTORS® auferlegt werden, die in einer anderen Funktion als der eines Vertreters tätig sind.

Der in diesem Ethikkodex verwendete Begriff „Klient“ bezeichnet die natürliche/n oder juristische/n Person/en, mit denen ein REALTOR® oder die Firma eines REALTOR®s ein Vertretungsverhältnis oder eine andere rechtlich anerkannte Beziehung als die eines Vertreters hat; „Kunde“ bezeichnet eine Partei in einer Immobilientransaktion, die Informationen, Dienstleistungen oder Leistungen bezieht, aber keine vertragliche Beziehung mit dem REALTOR® oder der Firma des REALTOR®s hat; „Interessent“ bezeichnet einen Käufer,

Verkäufer, Mieter oder Vermieter, der in keiner Vertretungsbeziehung zum REALTOR® oder zur Firma des REALTOR®s steht, „Makler“ bezeichnet den Inhaber einer Immobilienlizenz (wie Broker und Immobilienverkäufer), der im Rahmen einer Vertretungsbeziehung oder in einer anderen durch bundesstaatliches Recht oder Verordnungen anerkannten Funktion als der eines Vertreters auftritt; und „Broker“ bezeichnet den Inhaber einer Immobilienlizenz (wie Broker und Immobilienverkäufer), der als Makler oder in einer anderen rechtlich anerkannten Funktion als der eines Vertreters auftritt. *(Verabschiedet 1/95, geändert 1/07)*

- **Praxisstandard 1-3**

REALTORS® dürfen, in dem Bemühen mit der Vermarktung einer Immobilie betraut zu werden, den Eigentümer nicht absichtlich über den Marktwert in die Irre führen.

- **Praxisstandard 1-4**

In dem Bemühen um die Vertretung eines Käufers/Mieters dürfen REALTORS® diesen hinsichtlich der möglicherweise durch die Inanspruchnahme der Dienste eines REALTOR®s zu erzielenden Einsparungen oder anderen Vorteile nicht in die Irre führen. *(Geändert 1/93)*

- **Praxisstandard 1-5**

REALTORS® dürfen Verkäufer/Vermieter und Käufer/Mieter nur dann in derselben Transaktion vertreten, wenn beide Parteien vollumfänglich informiert wurden und ihre Zustimmung erteilt haben. *(Verabschiedet 1/93)*

- **Praxisstandard 1-6**

REALTORS® müssen Angebote und Gegenangebote objektiv und so schnell wie möglich unterbreiten. *(Verabschiedet 1/93, geändert 1/95)*

- **Praxisstandard 1-7**

Als ein vom Verkäufer/Vermieter beauftragter Makler müssen REALTORS® dem Verkäufer/Vermieter bis zum Vollzug der Transaktion oder der Ausführung eines Mietvertrages weiterhin alle Angebote und Gegenangebote unterbreiten, es sei denn, dass der Verkäufer/Vermieter schriftlich diese Verpflichtung aufhebt. Auf schriftliche Anfrage eines kooperierenden Maklers, der dem vom Verkäufer/Vermieter beauftragten Makler ein Angebot unterbreitet, muss der vom Verkäufer/Vermieter beauftragte Makler dem kooperierende Makler entweder schriftlich bestätigen, dass dieses Angebot dem Verkäufer/Vermieter unterbreitet wurde, oder schriftlich mitteilen, dass der Verkäufer/Vermieter auf die Verpflichtung zur Vorlage des Angebots verzichtet hat. REALTORS® sind nicht zur weiteren Vermarktung eines Objektes verpflichtet, wenn der Verkäufer/Vermieter ein Angebot angenommen hat. REALTORS® empfehlen dem Verkäufer/Vermieter die Einholung von Rechtsbeistand, bevor dieser ein nachfolgendes Angebot annimmt, es sei denn, dass die Annahme die Auflösung des bereits bestehenden Kauf- oder Mietvertrages voraussetzt. *(Geändert 1/19)*

- **Praxisstandard 1-8**

REALTORS®, die als Makler oder Broker für den Käufer/Mieter fungieren, müssen dem Käufer/Mieter bis zur Annahme alle weiteren Angebote und Gegenangebote unterbreiten, haben aber keine Verpflichtung mehr, das Objekt weiterhin ihren Klienten zu zeigen, nachdem ein Angebot akzeptiert wurde, es sei denn, dass etwas anderes schriftlich vereinbart wurde. REALTORS®, die als Makler oder Broker für den Käufer/Mieter fungieren, müssen dem Käufer/Mieter die Einholung von Rechtsbeistand empfehlen, wenn Fragen bezüglich der Beendigung eines vorbestehenden Vertrages auftreten. *(Verabschiedet 1/93, geändert 1/99)*

- **Praxisstandard 1-9**

Die Pflicht der REALTORS® zur Wahrung von vertraulichen Informationen (wie per Gesetz definiert), die ihre Klienten im Rahmen einer Vertretungsbeziehung bzw. einer rechtlich anerkannten anderen Art von Beziehung

bereitstellen, hat auch nach Beendigung der Vertretungsbeziehung bzw. der gesetzlich anerkannten anderen Art von Beziehung weiterhin Bestand. REALTORS® dürfen während bzw. nach der Beendigung einer beruflichen Beziehung mit ihren Klienten Folgendes nicht wissentlich tun:

- 1) vertrauliche Informationen von Klienten preisgeben; oder
- 2) vertrauliche Informationen von Klienten zum Nachteil von Klienten verwenden; oder
- 3) vertrauliche Informationen von Klienten zum Vorteil des REALTOR®s oder zum Vorteil Dritter verwenden, es sei denn:
 - a) der Klient erteilt nach vollständiger Offenlegung sein Einverständnis; oder
 - b) REALTORS® werden per Gerichtsbeschluss dazu verpflichtet; oder
 - c) es ist die Absicht des Kunden, ein Verbrechen zu begehen und die Informationen sind dazu erforderlich, dieses Verbrechen zu verhindern; oder
 - d) es ist zur Verteidigung eines REALTOR®s oder eines Beschäftigten oder Partners des REALTOR®s gegen eine Anschuldigung wegen rechtswidrigen Verhaltens erforderlich.

Informationen über versteckte Sachmängel sind nach diesem Ethikkodex nicht als vertrauliche Informationen zu betrachten. *(Verabschiedet 1/93, geändert 1/01)*

● **Praxisstandard 1-10**

REALTORS® müssen, in Übereinstimmung mit den Bestimmungen ihrer Zulassung als Immobilienmakler und ihrem Immobilienverwaltungsvertrag, das Eigentum der Klienten mit gebührender Rücksicht auf die Rechte, Sicherheit und Gesundheit der Bewohner und anderer, die sich rechtmäßig in den Räumlichkeiten aufhalten, sachkundig verwalten. *(Verabschiedet 1/95, geändert 1/00)*

● **Praxisstandard 1-11**

REALTORS®, deren Dienste zur Instandhaltung und Verwaltung des Eigentums eines Klienten in Anspruch genommen werden, müssen gebührende Sorgfalt walten lassen und angemessene Bemühungen unternehmen, um dieses vor vernünftigerweise vorhersehbaren Schäden und Verlust zu schützen. *(Verabschiedet 1/95)*

● **Praxisstandard 1-12**

Vor dem Abschluss eines Vertrages zur Vermarktung einer Immobilie müssen REALTORS® die Verkäufer/Vermieter über Folgendes informieren:

- 1) die Richtlinien der Unternehmens des REALTOR®s hinsichtlich der Zusammenarbeit und der Höhe des Entgeltes, das Untermaklern, den Maklern von Käufern/Mietern und/oder Brokern gezahlt wird, die in einer anderen gesetzlich anerkannten Beziehung als der eines Vertreters tätig werden;
- 2) die Tatsache, dass die Makler oder Broker von Käufern/Mietern, selbst wenn diese von vermarktenden Maklern oder von Verkäufern/Vermietern entlohnt werden, die Interessen der Käufer/Mieter vertreten können; und
- 3) die Möglichkeit, dass vermarktende Makler als offenbarte Doppelmakler auftreten, z. B. als Makler des Käufers/Mieters. *(Verabschiedet 1/93, neu nummeriert 1/98, geändert 1/03)*

- **Praxisstandard 1-13**

Vor der Unterzeichnung eines Vertrages mit einem Käufer/Mieter müssen REALTORS® potenzielle Klienten über Folgendes informieren:

- 1) die Richtlinien des Unternehmens des REALTOR®s hinsichtlich der Zusammenarbeit;
- 2) die Höhe des vom Klienten zu zahlenden Entgeltes;
- 3) die Möglichkeit einer Zusatz- oder Ausgleichszahlung von anderen Brokern, vom Verkäufer oder Vermieter oder von anderen Parteien;
- 4) die Möglichkeit, dass der Vertreter des Käufers/Mieters als offener Doppelmakler tätig wird, z. B. als Makler des Verkäufers, Untermakler, Makler des Vermieters etc.; und
- 5) die Möglichkeit, dass die Verkäufer oder die Vertreter des Verkäufers die Existenz, Bestimmungen und Bedingungen von Angeboten nicht vertraulich behandeln, es sei denn, dass Vertraulichkeit per Gesetz, durch Verordnungen oder eine zwischen den Parteien abgeschlossene Vertraulichkeitsvereinbarung vorgeschrieben wird. *(Verabschiedet 1/93, neu nummeriert 1/98, geändert 1/06)*

- **Praxisstandard 1-14**

Gebühren für die Erstellung von Wertgutachten oder anderen Wertbestimmungen dürfen nicht von der Höhe des Gutachtens oder der Wertbestimmung abhängig sein. *(Verabschiedet 1/02)*

- **Praxisstandard 1-15**

Auf Anfragen durch Käufer oder kooperierende Makler müssen REALTORS®, mit Zustimmung des Verkäufers, das Vorliegen von Angeboten für das Objekt offenlegen. Wenn eine Offenlegung gestattet ist, werden REALTORS® auf Anfrage auch Auskunft darüber geben, ob diese Angebote über den vermarktenden Lizenzinhaber, einen anderen Lizenzinhaber in der vermarktenden Immobilienfirma oder einen kooperierenden Makler unterbreitet wurden. *(Verabschiedet 1/03, geändert 1/09)*

- **Praxisstandard 1-16**

REALTORS® dürfen vermarktete oder verwaltete Immobilienobjekte nicht zu anderen als den vom Eigentümer oder Verkäufer autorisierten Bedingungen betreten oder verwenden, zulassen, dass andere dies tun, oder andere in die Lage versetzen, dies tun zu können. *(Verabschiedet 1/12)*

Artikel 2

REALTORS® müssen Übertreibungen, Falschdarstellungen oder die Verheimlichung von maßgebenden Fakten bezüglich des Objektes oder der Transaktion vermeiden. REALTORS® sind jedoch nicht verpflichtet, versteckte Mängel des Objektes aufzudecken, Ratschläge in Angelegenheiten zu geben, die nicht von ihrer Lizenz als Immobilienmakler abgedeckt sind, oder Tatsachen offenzulegen, die im Rahmen eines gesetzlich definierten Vertretungsverhältnisses oder anderen Verhältnisses vertraulich sind. *(Geändert 1/00)*

- **Praxisstandard 2-1**

REALTORS® sind nur zur Aufdeckung und Offenlegung von widrigen Faktoren verpflichtet, von denen zu erwarten ist, dass sie für Personen erkennbar sind, die in von der Zulassungsbehörde für Immobilienmakler erforderten Bereichen über Fachkenntnisse verfügen. Artikel 2 erlegt dem REALTOR® nicht die Verpflichtung auf, über Fachkenntnisse in anderen fachlichen oder technischen Disziplinen zu verfügen. *(Geändert 1/96)*

- **Praxisstandard 2-2**

(Neu nummeriert als Praxisstandard 1-12 1/98)

- **Praxisstandard 2-3**

(Neu nummeriert als Praxisstandard 1-13 1/98)

- **Praxisstandard 2-4**

REALTORS® darf nicht an der Benennung von trügerischen Vergütungen oder Entschädigungen in einem Dokument beteiligt sein, es sei denn, es handelt sich um eine offensichtlich nominale Gegenleistung.

- **Praxisstandard 2-5**

Faktoren, die per Gesetz oder Verordnung als „unwesentlich“ bezeichnet werden oder auf die per Gesetz oder Verordnung ausdrücklich als nicht der Offenlegung unterliegend bezeichnet werden, gelten für die Zwecke von Artikel 2 als nicht „relevant“. *(Verabschiedet 1/93)*

Artikel 3

REALTORS® müssen mit anderen Brokern zusammenarbeiten, es sei denn, dass eine solche Zusammenarbeit nicht im besten Interesse des Klienten ist. Die Verpflichtung zur Zusammenarbeit umfasst nicht die Verpflichtung zur Teilung von Provisionen, Honoraren oder zu einer anderweitigen Entlohnung anderer Broker. *(Geändert 1/95)*

- **Praxisstandard 3-1**

REALTORS®, die als Alleinvertreter oder Makler von Verkäufern/Vermietern fungieren, legen die Bedingungen und Bestimmungen für Kooperationsangebote fest. Außer wenn dies ausdrücklich im Kooperationsangebot enthalten ist, können kooperierende Makler nicht davon ausgehen, dass das Angebot eine Vergütung beinhaltet. Bedingungen bezüglich einer Vergütung müssen von kooperierenden Maklern gegebenenfalls vor der Einleitung von Bemühungen zur Annahme eines Kooperationsangebots festgelegt werden. *(Geändert 1/99)*

- **Praxisstandard 3-2**

Jede Änderung bezüglich der für eine Zusammenarbeit angebotenen Vergütung muss dem anderen REALTOR® mitgeteilt werden, bevor dieser REALTOR® ein Angebot zum Kauf bzw. zur Anmietung des Objektes unterbreitet. Nachdem ein REALTOR® ein Angebot zum Kauf bzw. zur Anmietung eines Objektes unterbreitet, darf der vermarktende Makler keinerlei einseitigen Versuche zur Änderung der angebotenen Entlohnung für diese in Kooperation durchgeführte Transaktion mehr unternehmen. *(Geändert 1/14)*

- **Praxisstandard 3-3**

Praxisstandard 3-2 schließt nicht aus, dass der vermarktende und der kooperierende Makler eine Vereinbarung zur Änderung der Entlohnung für die Kooperation eingehen. *(Verabschiedet 1/94)*

- **Praxisstandard 3-4**

REALTORS®, die als vermarktende Makler auftreten, haben die ausdrückliche Verpflichtung, das Bestehen einer dualen oder variablen Provisionsvereinbarung offenzulegen (d. h.. Immobilienangebote, bei denen eine Provision fällig wird, wenn die Firma des vermarktenden Maklers für den Verkauf bzw. die Vermietung verantwortlich ist, aber eine andere Provision fällig wird, wenn der Verkauf bzw. die Vermietung auf die Bemühungen des Verkäufers/Vermieters oder eines kooperierenden Maklers zurückgeht). Der vermarktende Makler muss potenziell kooperierenden Maklern das Bestehen einer solchen Vereinbarung offenlegen, sobald dies praktisch möglich ist, und muss auf Anfrage von kooperierenden Maklern die Differenz zwischen einer kooperativen Transaktion und einem Verkauf bzw. einer Anmietung nennen, die auf die Bemühungen des

Verkäufers bzw. Vermieters zurückzuführen ist. Wenn der kooperierende Makler der Vertreter eines Käufers/Mieters ist, muss dieser eine solche Information dem Klienten gegenüber offenlegen, bevor dieser sein Angebot zum Kauf bzw. zur Anmietung unterbreitet. *(Geändert 1/02)*

- **Praxisstandard 3-5**

Der Untermakler ist vor sowie nach der Ausführung des Kauf- oder Mietvertrages verpflichtet, dem Makler des Auftraggebers unverzüglich alle relevanten Fakten mitzuteilen. *(Geändert 1/93)*

- **Praxisstandard 3-6**

REALTORS® sind verpflichtet, das Vorliegen von angenommenen Angeboten, einschließlich Angeboten mit nicht aufgehobenen Bedingungen, gegenüber anderen Maklern offenzulegen, die eine Kooperation anstreben. *(Verabschiedet 5/86, geändert 1/04)*

- **Praxisstandard 3-7**

Wenn REALTORS® von einem anderen REALTOR® Informationen zu einem Immobilienobjekt einholen, das Gegenstand eines Verwaltungs- bzw. Vermarktungsvertrages ist, müssen diese ihren Status als REALTOR® offenlegen und auch mitteilen, ob ihr Interesse privater Natur oder im Auftrag eines Klienten ist, und was für eine Beziehung er gegebenenfalls zu dem Klienten hat. *(Geändert 1/11)*

- **Praxisstandard 3-8**

REALTORS® dürfen die Verfügbarkeit des Zugangs zur Besichtigung oder Inspektion eines vermarkteten Immobilienobjektes nicht falsch darstellen. *(Geändert 11/87)*

- **Praxisstandard 3-9**

REALTORS® dürfen niemandem zu anderen als den vom Eigentümer oder dem vermarktenden Makler festgelegten Bedingungen Zugang zu einem vermarkteten Objekt verschaffen. *(Verabschiedet 1/10)*

- **Praxisstandard 3-10**

Die Verpflichtung zur Zusammenarbeit nach Artikel 3 bezieht sich auf die Verpflichtung zur Weitergabe von Informationen zum vermarkteten Objekt und zur Ermöglichung von Besichtigungen des Objektes durch andere Makler, die die Immobilie potenziellen Käufern/Mietern zeigen möchten, wenn dies im besten Interesse des Verkäufers/Vermieters ist. *(Verabschiedet 1/11)*

Artikel 4

REALTORS® dürfen keine Anteile an Angeboten für Immobilien erwerben oder kaufen oder eigene Angebote bzw. Angebote von Mitgliedern ihrer unmittelbaren Familie, ihrer Immobilienfirma oder Angehörigen dieser Firma oder von anderen Geschäftseinheiten unterbreiten, an denen sie einen Besitzanteil haben, ohne dies dem Eigentümer bzw. dem Makler oder Broker des Eigentümers mitzuteilen. Beim Verkauf von Immobilien, die sich in ihrem eigenen Besitz befinden, müssen REALTORS® den Käufer bzw. den Vertreter des Käufers schriftlich über die Besitzverhältnisse bzw. den Anteil am Besitz in Kenntnis setzen. *(Geändert 1/00)*

- **Praxisstandard 4-1**

Zum Schutz aller beteiligten Parteien bedürfen die Offenlegungen nach Artikel 4 der Schriftform und sind von den REALTORS® vor Unterzeichnung einer Vereinbarung vorzulegen. *(Verabschiedet 2/86)*

Artikel 5

REALTORS® dürfen ihre professionellen Dienstleistungen nicht für Immobilienobjekte oder deren Wert anbieten, an denen sie ein aktuelles oder in Erwägung gezogenes Interesse haben, es sei denn, dass dieses allen betroffenen Parteien gegenüber explizit offengelegt wurde.

Artikel 6

REALTORS® dürfen ohne Wissen und Einwilligung ihres Klienten weder eine Provision, einen Nachlass noch einen Gewinn aufgrund durch ihren Klienten getätigte Ausgaben erhalten.

Bei der Empfehlung von Immobilienprodukten oder -dienstleistungen (z. B. Eigenheimversicherung, Gewährleistungsprogramme, Hypothekenfinanzierung, Rechtstitelversicherung etc.) müssen REALTORS® ihrem Klienten bzw. Kunden, dem gegenüber sie diese Empfehlung aussprechen, davon in Kenntnis setzen, wenn der REALTOR® oder die Firma des REALTOR®s als direkte Folge dieser Empfehlung möglicherweise weitere finanzielle Vorteile oder Honorare als Immobilien-Vermittlungsgebühren erhält. *(Geändert 1/99)*

• Praxisstandard 6-1

REALTORS® dürfen einem Klienten oder Kunden keine Dienstleistungen einer anderen Organisation oder eines Geschäftsunternehmens empfehlen oder vorschlagen, an denen sie ein unmittelbares Interesse oder eine Beteiligung haben, ohne dieses zum Zeitpunkt der Empfehlung offenzulegen. *(Geändert 5/88)*

Artikel 7

REALTORS® dürfen im Rahmen einer Transaktion nicht von mehr als einer Partei eine Vergütung annehmen, selbst wenn dies gesetzlich zulässig ist, ohne dies allen beteiligten Parteien gegenüber offenzulegen und nach erfolgter Aufklärung des bzw. der Klienten des REALTOR®s deren Einwilligung einzuholen. *(Geändert 1/93)*

Artikel 8

REALTORS® müssen über ein von ihren eigenen Finanzen getrenntes Konto bei einem entsprechenden Finanzinstitut verfügen, das für Gelder, wie z. B. hinterlegte Mittel, Treuhandgelder, Gelder von Klienten und ähnliches, bestimmt ist, die diese zu treuen Händen für andere Personen erhalten.

Artikel 9

Zum Schutze aller Parteien müssen REALTORS® soweit als möglich dafür sorgen, dass alle Vereinbarungen bezüglich Immobilientransaktionen, wie z. B. Vermarktungs- und Vertretungsvereinbarungen, Kauf- und Mietverträge, in schriftlicher Form und klar verständlicher Sprache verfasst sind und die spezifischen Bedingungen, Verpflichtungen und Auflagen der Parteien enthalten. Jede Partei enthält nach der Unterzeichnung bzw. der Anbringung von Initialen eine Kopie der Vereinbarung. *(Geändert 1/04)*

• Praxisstandard 9-1

Zum Schutze aller Parteien müssen REALTORS® angemessene Sorgfalt walten lassen und dafür sorgen, dass Dokumente im Zusammenhang mit dem Verkauf, Kauf oder der Vermietung bzw. Anmietung von Immobilien durch die Verwendung von schriftlichen Verlängerungen und Zusätzen stets auf dem neusten Stand sind. *(Geändert 1/93)*

- **Praxisstandard 9-2**

Wenn es darum geht, einen Klienten oder Kunden bei der Begründung einer vertraglichen Beziehung (Vermarktungs- und Vertretungsvereinbarungen, Kauf-, und Mietverträge) auf elektronischem Wege zu unterstützen oder diese zu ermöglichen, müssen REALTORS® angemessene Bemühungen unternehmen, die Art der zu schließenden vertraglichen Beziehung zu erklären und die spezifischen Bedingungen darzulegen, bevor die Partei den Vertrag unterzeichnet. *(Verabschiedet 1/07)*

Verpflichtungen gegenüber der Öffentlichkeit

Artikel 10

REALTORS® müssen allen Personen ungeachtet der Rasse, der Hautfarbe, der Religionszugehörigkeit, des Geschlechts, einer vorliegenden Behinderung, des Familienstandes, der nationalen Herkunft, der sexuellen Ausrichtung oder der Geschlechtsidentität gleichwertige professionelle Dienstleistungen erbringen. REALTORS® dürfen nicht an Plänen oder Vereinbarungen zur Diskriminierung von Personen aufgrund der Rasse, der Hautfarbe, der Religionszugehörigkeit, des Geschlechts, einer vorliegenden Behinderung, des Familienstandes, der nationalen Herkunft, der sexuellen Ausrichtung oder der Geschlechtsidentität beteiligt sein. *(Geändert 1/14)*

REALTORS® ist es in ihren Beschäftigungspraktiken nicht erlaubt, Personen aufgrund der Rasse, der Hautfarbe, der Religionszugehörigkeit, des Geschlechts, einer vorliegenden Behinderung, des Familienstandes, der nationalen Herkunft, der sexuellen Ausrichtung oder der Geschlechtsidentität zu diskriminieren. *(Geändert 1/14)*

- **Praxisstandard 10-1**

Im Rahmen des Verkaufs oder der Vermietung einer Wohnimmobilie dürfen REALTORS® von sich aus keine Angaben zur rassischen, religiösen oder ethnischen Zusammensetzung einer Nachbarschaft machen und dürfen keinerlei Maßnahmen unternehmen, die zu Panikverkäufen führen könnten. Es ist REALTORS® jedoch gestattet, andere demografische Angaben zu machen. *(Verabschiedet 1/94, geändert 1/06)*

- **Praxisstandard 10-2**

Wenn REALTORS® nicht am Verkauf bzw. der Vermietung einer Immobilie beteiligt sind, können sie Parteien demografische Informationen zu Objekten, Transaktionen oder beruflichen Aufträgen geben, wenn solche demografischen Informationen (a) vom REALTOR® für notwendig erachtet werden, um eine Immobilientransaktion oder einen beruflichen Auftrag in Übereinstimmung mit Artikel 10 abzuschließen oder zu unterstützen, und (b) aus einer anerkannten, zuverlässigen, unabhängigen und unparteiischen Quelle stammen oder abgeleitet wurden. Die Quelle dieser Informationen sowie etwaige Hinzufügungen, Weglassungen, Auslegungen und andere Änderungen müssen in angemessener Genauigkeit angegeben werden. *(Verabschiedet 1/05, neu nummeriert 1/06)*

- **Praxisstandard 10-3**

REALTORS® dürfen keine Äußerungen oder Werbung zum Verkauf bzw. zur Vermietung von Immobilien drucken, zur Schau stellen oder zirkulieren, die eine Präferenz, Beschränkungen oder Diskriminierung aufgrund der Rasse, der Hautfarbe, der Religionszugehörigkeit, des Geschlechts, einer vorliegenden Behinderung, des Familienstandes, der nationalen Herkunft, der sexuellen Ausrichtung oder der Geschlechtsidentität enthalten. *(Verabschiedet 1/94, neu nummeriert 1/05 und 1/06, geändert 1/14)*

- **Praxisstandard 10-4**

Wie in Artikel 10 verwendet, bezieht sich „Beschäftigungspraktiken“ auf Mitarbeiter und selbständige Auftragnehmer, die immobilienbezogene Dienstleistungen erbringen, sowie die Verwaltungs- und

Büroangestellten, die diese Personen direkt unterstützen. *(Verabschiedet 1/00, neu nummeriert 1/05 und 1/06)*

Artikel 11

Die Dienstleistungen, die REALTORS® für ihre Klienten und Kunden erbringen, müssen den Praxisstandards entsprechen und die Kompetenz aufweisen, die man vernünftigerweise in dem Immobilienbereich erwarten kann, in dem sie tätig sind, d. h. Wohnimmobilienvermittlung, Immobilienmanagement, Gewerbeimmobilienvermittlung, Grundstücksvermittlung, Grundstücksbewertung, Immobilienberatung, Immobiliensyndizierungen, Immobilienversteigerung und internationale Immobilien.

REALTORS® dürfen keine spezialisierten Dienstleistungen in Immobilien- oder Dienstleistungsbereichen erbringen, die nicht in ihrem Kompetenzbereich liegen, es sei denn, dass sie einen Fachmann für diesen speziellen Bereich hinzuziehen oder diese Fakten dem Klienten vollumfänglich mitgeteilt werden. Jede Person, deren Hilfe in Anspruch genommen wird, ist dem Klienten anzuzeigen und ihr jeweiliger Beitrag zu diesem Auftrag ist festzulegen. *(Geändert 1/10)*

• Praxisstandard 11-1

Wenn REALTORS® Gutachten zum Wert oder zum Preis von Immobilien erstellen, müssen sie:

- 1) bezüglich der zu bewertenden Immobilienart sachkundig sein,
- 2) Zugang zu Informationen und Ressourcen haben, die zur Formulierung eines korrekten Gutachtens erforderlich sind, und
- 3) mit der Umgebung vertraut sein, in der sich das Immobilienobjekt befindet, es sei denn, dass ein diesbezüglicher Mangel der das Gutachten anfordernden Partei im Voraus offengelegt wurde.

Wenn ein Wert- oder Preisgutachten aus einem anderen Grund als zum Abschluss eines Vermarktungsauftrages oder zur Unterstützung eines potenziellen Käufers bei der Erstellung eines Angebotes durchgeführt wird, muss das Gutachten folgende Angaben enthalten, es sei denn, dass die das Gutachten anfragende Partei eine bestimmte Art von Bericht oder einen anderen Datensatz erfordert:

- 1) Identifizierung des betreffenden Immobilienobjektes
- 2) Erstellungsdatum
- 3) Festgelegter Wert oder Preis
- 4) Einschränkende Bedingungen wie beispielsweise Absichtserklärungen und beabsichtigte Nutzer
- 5) Jedes gegenwärtige oder in Erwägung gezogene Interesse, einschließlich der Möglichkeit einer Vertretung von Verkäufer/Vermieter oder Käufer/Mieter
- 6) Grundlage des Gutachtens, einschließlich anwendbarer Marktdaten
- 7) Wenn es sich bei dem Gutachten nicht um eine Immobilienbewertung handelt, muss dies explizit angegeben werden
- 8) Angabe dazu, ob und wann eine physische Inspektion des Äußeren der Immobilie durchgeführt wurde

9) Angabe dazu, ob und wann eine physische Inspektion des Inneren der Immobilie durchgeführt wurde

10) Angabe zu möglicherweise bestehenden Interessenskonflikten aufseiten des REALTOR®s
(Geändert 1/14)

- **Praxisstandard 11-2**

Die im Ethikkodex enthaltenen Verpflichtungen bezüglich anderer Immobilienfachbereiche als der Immobilienbewertung sind in Übereinstimmung mit den Kompetenz- und Praxisstandards auszulegen und anzuwenden, die Klienten und die Öffentlichkeit angesichts der Komplexität der Transaktion und der Verfügbarkeit von fachmännischer Unterstützung vernünftigerweise zum Schutz ihrer Rechte und Interessen benötigen, und in den Fällen, in denen der REALTOR® als Makler oder Untermakler agiert, gilt dies für die Verpflichtungen eines Treuhänders. *(Verabschiedet 1/95)*

- **Praxisstandard 11-3**

Wenn REALTORS® Klienten Beratungsdienstleistungen anbieten, die Ratschläge bzw. Beratung gegen Zahlung eines Honorars (nicht einer Provision) umfassen, sind diese Ratschläge bzw. Beratungsleistungen auf objektive Weise zu leisten und das Honorar darf nicht von dem Gegenstand des erteilten Ratschlags bzw. der Beratung abhängen. Wenn zusätzlich zu den Beratungsdienstleistungen auch noch Makler- oder Transaktionsdienstleistungen erbracht werden, kann nach einer vorherigen Vereinbarung zwischen dem Klienten und dem REALTOR® eine zusätzliche Vergütung gezahlt werden. *(Verabschiedet 1/96)*

- **Praxisstandard 11-4**

Die in Artikel 11 enthaltene Kompetenzanforderung bezieht sich auf die zwischen REALTORS® und ihren Klienten bzw. Kunden vertraglich vereinbarten Dienstleistungen, die durch den Ethikkodex explizit begründeten Verpflichtungen sowie die durch Gesetze oder Verordnungen vorgeschriebenen Pflichten. *(Verabschiedet 1/02)*

Artikel 12

REALTORS® müssen in ihrer Immobilienkommunikation ehrlich und wahrheitsgemäß sein und in ihrer Werbung, ihrem Marketing und anderen Darstellungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zeichnen. REALTORS® müssen Sorge tragen, dass ihr Status als professioneller Immobilienmakler in ihrer Werbung, ihrem Marketing und anderen Darstellungen ohne Weiteres ersichtlich ist und dass die Empfänger jeglicher Immobilienkommunikation darauf aufmerksam gemacht werden oder wurden, dass diese Kommunikation von einem professionellen Immobilienmakler stammt. *(Geändert 1/08)*

- **Praxisstandard 12-1**

REALTORS® können in ihrer Werbung und anderen Darstellungen den Ausdruck „kostenlos“ oder ähnliche Begriffe verwenden, vorausgesetzt, dass alle Bedingungen bezüglich der Verfügbarkeit des angebotenen Produkts bzw. der angebotenen Dienstleistung gleichzeitig klar angegeben werden. *(Geändert 1/97)*

- **Praxisstandard 12-2**

REALTORS® können ihre Dienstleistungen als „kostenlos“ bezeichnen, wenn sie davon ausgehen, dass sie eine Vergütung aus einer anderen Quelle als von ihrem Klienten erhalten werden, so lange die Möglichkeit, dass der REALTOR® eine Vergünstigung von einem Dritten erhalten könnte, gleichzeitig klar angegeben wird. *(Geändert 1/97)*

- **Praxisstandard 12-3**

Das Anbieten von Prämien, Preisen, Warenrabatten oder anderen Anreizen für die Vermarktung, den Verkauf, den Kauf oder die Ver- bzw. Anmietung ist an sich nicht ethisch bedenklich, selbst dann nicht, wenn der Erhalt dieses Vorteils von der Vermarktung, dem Verkauf, dem Kauf oder der Ver- bzw. Anmietung durch den das Angebot unterbreitenden REALTOR® abhängt. REALTORS® müssen jedoch hinsichtlich solcher Werbung bzw. anderen öffentlichen oder privaten Darstellungen dieser Art Sorgfalt und Offenheit walten lassen, damit jegliche an dem Angebot des REALTOR®s interessierte Partei im Vorhinein eine klare, umfassende Vorstellung von den Bedingungen dieses Angebots hat. Das Angebot eines Anreizes für die Aufnahme einer Geschäftsbeziehung unterliegt den durch nationales Recht auferlegten Beschränkungen sowie den durch jegliche anwendbaren Praxisstandards auferlegten ethischen Verpflichtungen. *(Geändert 1/95)*

- **Praxisstandard 12-4**

REALTORS® dürfen Immobilienobjekte nur aufgrund einer entsprechenden Befugnis zum Verkauf bzw. zur Vermietung anbieten oder bewerben. Wenn REALTORS® als vermarktende Makler oder Untermakler tätig sind, dürfen diese keinen anderen als den mit dem Verkäufer/Vermieter vereinbarten Preis nennen. *(Geändert 1/93)*

- **Praxisstandard 12-5**

REALTORS® dürfen keine Werbung schalten oder zulassen, dass eine andere mit ihnen verbundene oder von ihnen beschäftigte Person Immobiliendienstleistungen oder vermarktete Immobilien in irgendeinem Medium (z. B. elektronisch, Druck, Radio, TV etc.) bewirbt, ohne den Namen der Firma des REALTOR®s auf eine angemessene und leicht ersichtliche Art und Weise bzw. bei elektronischer Werbung durch einen Link zu einer Seite mit den erforderlichen Informationen anzugeben. *(Verabschiedet 11/86, geändert 1/16)*

- **Praxisstandard 12-6**

Wenn REALTORS® nicht vermarktete Immobilien zum Verkauf bzw. zur Vermietung bewerben, an denen sie einen Eigentumsanteil haben, müssen sie ihren Status als Eigentümer/Vermieter sowie als REALTORS® oder Inhaber einer Immobilienlizenz offenlegen. *(Geändert 1/93)*

- **Praxisstandard 12-7**

Nur REALTORS®, die als vermarktender oder kooperierender Makler (Makler des Verkäufers) an der Transaktion teilgenommen haben, dürfen von sich behaupten, die Immobilie „verkauft“ zu haben. Vor der Durchführung des Rechtsgeschäftes kann ein kooperierender Makler nur mit dem Einverständnis des vermarktenden Maklers ein „Verkauft“-Schild anbringen. *(Geändert 1/96)*

- **Praxisstandard 12-8**

Die Verpflichtung zur Vermittlung eines wahrheitsgetreuen Bildes in Darstellungen gegenüber der Öffentlichkeit schließt auch Informationen ein, die von REALTORS® auf Websites dargeboten, bereitgestellt oder angezeigt werden. REALTORS® müssen angemessene Anstrengungen unternehmen, um zu gewährleisten, dass ihre Website stets auf dem neusten Stand ist. Wenn es offensichtlich wird, dass die Informationen auf der Website eines REALTOR®s nicht mehr aktuell sind, muss er umgehend für Abhilfe sorgen. *(Verabschiedet 1/07)*

- **Praxisstandard 12-9**

Die Website der Firma des REALTOR®s muss den Namen der Firma und den Staat bzw. das Bundesland, der bzw. das die Lizenz erteilt hat, in einer angemessen offensichtlichen Weise aufweisen.

Die Websites von REALTORS® und mit der Firma eines REALTOR®s verbundenen Lizenzinhabern, die nicht Mitglied sind, müssen den Namen der Firma und den Staat bzw. das Bundesland, der bzw. das dem REALTOR® oder Nichtmitglied die Lizenz erteilt hat, in einer angemessen offensichtlichen Weise aufweisen. *(Verabschiedet 1/07)*

- **Praxisstandard 12-10**

Die Verpflichtung von REALTORS®, in ihrer Werbung und in ihren Darstellungen der Öffentlichkeit gegenüber ein wahrheitsgetreues Bild zu zeichnen, schließt Internet- Inhalte, Bilder sowie die verwendeten URLs und Domainnamen ein und verbietet REALTORS® Folgendes:

- 1) Erstellung von irreführendem oder unberechtigtem Zueigenmachen (Framing) von Websites von Immobilienmaklern
- 2) Manipulation (z. B. die Bereitstellung von durch andere entwickelten Inhalten) von Immobilienanzeigen und anderen Inhalten auf eine Art und Weise, die zu betrügerischen oder irreführenden Ergebnissen führt
- 3) Irreführende Verwendung von Metatags, Schlüsselwörtern oder anderen Geräten/Methoden zur Lenkung, zur Erhöhung und Umleitung von Datenverkehr
- 4) Bereitstellung von Inhalten, die von anderen entwickelt wurden, entweder ohne Quellenangabe oder ohne Erlaubnis oder
- 5) Anderweitige Irreführung von Verbrauchern, einschließlich der Verwendung von irreführenden Bildern. *(Verabschiedet 1/07, geändert 1/13)*

- **Praxisstandard 12-11**

REALTORS®, die die Absicht haben, im Internet gesammelte Verbraucherinformationen zu teilen oder zu verkaufen, müssen auf angemessene und leicht ersichtliche Weise auf diese Möglichkeit hinweisen. *(Verabschiedet 1/07)*

- **Praxisstandard 12-12**

Es ist REALTORS® nicht erlaubt:

- 1) URLs oder Domainnamen zu verwenden, die einen nicht der Wahrheit entsprechenden Eindruck erwecken, oder
- 2) URLs oder Domainnamen zu registrieren, die bei deren Verwendung einen nicht der Wahrheit entsprechenden Eindruck erwecken würden. *(Verabschiedet 1/08)*

- **Praxisstandard 12-13**

Die Verpflichtung in Werbung, Marketing und anderen Darstellungen ein wahrheitsgetreues Bild zu zeichnen bedeutet, dass REALTORS® nur die Berufsbezeichnungen, Zertifizierungen und anderen Bescheinigungen verwenden und anzeigen dürfen, zu denen sie rechtmäßig befugt sind. *(Verabschiedet 1/08)*

Artikel 13

REALTORS® dürfen keine Tätigkeiten ausüben, die der unbefugten Ausübung des Rechtsanwaltsberufs entsprechen, und müssen die Einholung von Rechtsbeistand durch einen Rechtsberater empfehlen, wenn das Interesse einer an der Transaktion beteiligten Partei dies erfordert.

Artikel 14

Sollte einem REALTOR® unethisches Verhalten vorgeworfen oder sollte er aufgefordert werden, Beweise vorzulegen oder auf eine andere Art und Weise im Rahmen eines Verfahrens oder einer Untersuchung hinsichtlich von Berufsstandards zu kooperieren, muss der REALTOR® der entsprechenden Instanz des Mitgliedsvorstandes oder angeschlossener Institute, Gesellschaften oder

Räte, in denen er Mitglied ist, Beweise vorlegen und darf keine Maßnahmen ergreifen, um ein solches Verfahren zu stören oder zu behindern. *(Geändert 1/99)*

- **Praxisstandard 14-1**

REALTORS® müssen sich bei einem behaupteten Verstoß gegen den Ethikkodex in Bezug auf ein und dieselbe Transaktion bzw. dasselbe Ereignis nicht vor mehr als einem Vorstand von REALTORS® oder einem angeschlossenen Institut, einer Gesellschaft oder einem Rat, dem bzw. der sie angehören, einem Disziplinarverfahren unterziehen. *(Geändert 1/95)*

- **Praxisstandard 14-2**

REALTORS® dürfen im Zusammenhang mit einer Anhörung zu einem Ethikverstoß oder einer Berufung oder im Zusammenhang mit einem Schlichtungstermin oder einer Verfahrensüberprüfung nicht ohne Erlaubnis Anschuldigungen, Ergebnisse oder ergangene Beschlüsse offenlegen oder weiterverbreiten. *(Geändert 1/92)*

- **Praxisstandard 14-3**

REALTORS® dürfen aufgrund der Einreichung einer Schiedsklage, einer ethischen Beschwerde oder eine Zeugenaussage vor einem beliebigen Schiedsgremium die Untersuchungsverfahren bzw. die Verfahren zu Berufsstandards des Vorstandes nicht durch die Androhung einer Klage wegen übler Nachrede, Beleidigung und Verleumdung gegen eine der Parteien des Verfahrens zu Berufsstandards oder ihrer Zeugen behindern. *(Verabschiedet 11/87, geändert 1/99)*

- **Praxisstandard 14-4**

REALTORS® dürfen ein Untersuchungsverfahren bzw. ein Disziplinarverfahren des Vorstandes nicht durch die Einreichung mehrfacher ethischer Beschwerden zu semselben Ereignis bzw. zu derselben Transaktion absichtlich behindern. *(Verabschiedet 11/88)*

Verpflichtungen gegenüber REALTORS®

Artikel 15

REALTORS® dürfen nicht wissentlich oder fahrlässig falsche oder irreführende Aussagen über andere Immobilienfachleute, ihre Geschäfte oder ihre Geschäftspraktiken machen. *(Geändert 1/12)*

- **Praxisstandard 15-1**

REALTORS® dürfen nicht wissentlich oder fahrlässig falsche oder unbegründete ethische Beschwerden einreichen. *(Verabschiedet 1/00)*

- **Praxisstandard 15-2**

Die Verpflichtung, keine falschen oder irreführenden Aussagen über andere Immobilienfachleute, ihre Geschäfte oder ihre Geschäftspraktiken zu machen, schließt auch die Verpflichtung ein, nicht wissentlich oder fahrlässig falsche oder irreführende Aussagen anderer zu veröffentlichen, zu wiederholen, weiterzuleiten oder wieder zu veröffentlichen. Diese Verpflichtung gilt, egal ob diese falschen oder irreführenden Aussagen persönlich, schriftlich, mittels technischer Hilfsmittel (z. B. das Internet) oder auf anderem Wege gemacht werden. *(Verabschiedet 1/07, geändert 1/12)*

- **Praxisstandard 15-3**

Die Verpflichtung, keine falschen oder irreführenden Aussagen über andere Immobilienfachleute, ihre Geschäfte oder ihre Geschäftspraktiken zu machen, schließt auch die Verpflichtung ein, eine Klarstellung zu veröffentlichen oder von anderen auf vom REALTOR® kontrollierten elektronischen Medien gemachte Aussagen zu entfernen, sobald der REALTOR® sich dessen bewusst wird, dass diese Aussage falsch oder irreführend ist. *(Verabschiedet 1/10, geändert 1/12)*

Artikel 16

REALTORS® dürfen keine Praktiken verfolgen oder Maßnahmen ergreifen, die mit dem Alleinvertretungsvertrag oder einem exklusiven Maklervertrag, den andere REALTORS® mit Klienten haben, nicht vereinbar sind. *(Geändert 1/04)*

• Praxisstandard 16-1

Artikel 16 sieht nicht vor, aggressive oder innovative Geschäftspraktiken zu verbieten, die ansonsten ethisch vertretbar sind, und verbietet auch keine Streitigkeiten mit anderen REALTORS® zu den Themen Provision, Honorare oder andere Formen der Bezahlung oder Unkosten. *(Verabschiedet 1/93, geändert 1/95)*

• Praxisstandard 16-2

Artikel 16 schließt nicht aus, dass REALTORS® Interessenten gegenüber allgemeine Aussagen zur Beschreibung ihrer angebotenen Dienstleistungen und hinsichtlich der Verfügbarkeit machen, obwohl manche Empfänger möglicherweise einen Vertretungsvertrag oder eine andere exklusive Beziehung mit einem anderen REALTOR® eingegangen sind. Eine allgemeine Telefonkampagne, eine allgemeine Postsendung oder Verteilung an alle Interessenten in einem bestimmten geografischen Gebiet oder einem bestimmten Beruf, Geschäft, Verein, einer Organisation oder einer anderen Klassifizierung oder Gruppe wird für die Zwecke dieses Standards als „allgemein“ bezeichnet. *(Geändert 1/04)*

Mit Artikel 16 ist beabsichtigt, zwei grundlegende Arten von Kundenwerbung als unethisch zu identifizieren:

Erstens, persönliche oder telefonische Anwerbung von Immobilieneigentümern, die über ein Immobilienverkaufsschild, eine Kompilierung von veröffentlichten Immobilienanzeigen oder andere Informationsdienste als Personen identifiziert wurden und die ihre Immobilienobjekte exklusiv durch einen anderen REALTOR® vermarkten lassen; und

Zweitens, schriftliche Anwerbung, per Post oder in einer anderen schriftlichen Form, von Kunden, deren Immobilienobjekte im Rahmen eines Alleinvertretungsverhältnisses durch einen anderen REALTOR® vermarktet werden, wenn solche Kundenwerbung nicht Teil einer allgemeinen Postsendung sind, sondern vielmehr speziell an Immobilienbesitzer gerichtet sind, die durch eine Kompilierung von veröffentlichten Immobilienanzeigen, durch „Zu verkaufen“ – oder „Zu vermieten“ –Schilder oder aufgrund anderer Informationsquellen identifiziert wurden, die nach Artikel 3 und den Regeln des Multiple-Listing-Service (MLS) anderen REALTORS® im Rahmen eines Angebots einer Untervertretung oder einer Kooperation zur Verfügung gestellt werden müssen. *(Geändert 1/04)*

• Praxisstandard 16-3

Artikel 16 schließt nicht aus, dass REALTORS® die Klienten anderer Makler kontaktieren, um diesen eine andere Art von Immobiliendienstleistung anzubieten oder mit ihnen eine Vereinbarung bezüglich einer solchen Dienstleistung einzugehen, die nichts mit der derzeit angebotenen Dienstleistung zu tun hat (z. B. Immobilienmanagement im Gegensatz zu Immobilienvermittlung) oder dieselbe Art von Dienstleistung für ein Immobilienobjekt anzubieten, das nicht Gegenstand einer Alleinvertretungsvereinbarung eines anderen Maklers ist. Die Informationen, die über einen Multiple-Listing-Service oder ein anderes Kooperationsangebot erhalten werden, dürfen jedoch nicht zur gezielten Ansprache von Klienten anderer REALTORS® verwendet werden, denen solche Dienstleistungsangebote unterbreitet werden könnten. *(Geändert 1/04)*

• Praxisstandard 16-4

REALTORS® dürfen sich nicht um Vermarktungsaufträge von Eigentümern bemühen, die derzeit eine Alleinvertretungsvereinbarung mit einem anderen Makler abgeschlossen haben. Wenn sich der vermarktende Makler jedoch auf Anfrage des REALTOR®s jedoch weigert, die Gültigkeitsdauer der Vereinbarung oder die Art des Vermarktungsvereinbarung (z. B. Alleinverkaufsrecht, einen Alleinvertretungsvertrag, eine offene

Vermarktung oder eine andere Form von Vertragsvereinbarung zwischen dem vermarktenden Makler und dem Klienten) zu benennen, kann der REALTOR® den Eigentümer kontaktieren, um diese Informationen zu erhalten und darüber zu diskutieren, unter welchen Bedingungen der REALTOR® einen zukünftigen Vermarktungsauftrag abschließen oder, alternativ dazu, einen Vermarktungsauftrag nach Ablauf einer bestehenden Alleinvertretungsvereinbarung übernehmen könnte. *(Geändert 1/94)*

- **Praxisstandard 16-5**

REALTORS® dürfen sich nicht um den Abschluss einer Käufer-/Mieter-Vereinbarung mit Käufern/Mietern bemühen, die bereits eine exklusive Käufer-/Mieter-Vereinbarung abgeschlossen haben. Wenn sich ein Makler auf Anfrage eines REALTOR®s jedoch weigert, die Gültigkeitsdauer der exklusiven Käufer-/Mieter-Vereinbarung anzugeben, kann der REALTOR® den Käufer/Mieter kontaktieren, um diese Informationen zu erhalten und darüber zu diskutieren, unter welchen Bedingungen der REALTOR® eine zukünftige Käufer-/Mieter-Vereinbarung abschließen, oder, alternativ dazu, nach Ablauf einer bestehenden Käufer-/Mieter-Vereinbarung diese übernehmen könnte. *(Verabschiedet 1/94, geändert 1/98)*

- **Praxisstandard 16-6**

Wenn REALTORS® von den Klienten eines anderen REALTOR®s hinsichtlich einer neuen exklusiven Geschäftsbeziehung kontaktiert werden, die sich auf dieselbe Art Dienstleistung bezieht, und die REALTORS® eine solche Diskussion nicht direkt oder indirekt eingeleitet haben, dürfen sie die Bedingungen darlegen, unter denen sie bereit wären, in der Zukunft eine solche Vereinbarung einzugehen, oder, alternativ dazu, können sie eine Vereinbarung abschließen, die nach dem Ablauf einer bereits bestehenden exklusiven Vereinbarung gültig wird. *(Geändert 1/98)*

- **Praxisstandard 16-7**

Die Tatsache, dass ein Interessent in der Vergangenheit in einer oder mehreren Transaktionen die Dienste eines REALTOR®s als Alleinvertreter oder alleiniger Broker in Anspruch genommen hat, schließt nicht aus, dass andere REALTORS® sich um das zukünftige Geschäft eines solchen Interessenten bemühen können. *(Geändert 1/04)*

- **Praxisstandard 16-8**

Die Tatsache, dass eine exklusive Vertragsbeziehung mit einem REALTOR® eingegangen wurde, hindert andere REALTORS® nicht daran, nach Ablauf der Laufzeit des vorherigen Vertrages, eine ähnliche Vereinbarung mit diesem Klienten einzugehen. *(Geändert 1/98)*

- **Praxisstandard 16-9**

REALTORS® haben vor Abschluss einer Vertretungsvereinbarung die ausdrückliche Verpflichtung, angemessene Bemühungen zu unternehmen, um festzustellen, ob der Interessent gegenwärtig einem gültigen Exklusivvertrag unterliegt, der die Bereitstellung derselben Immobiliendienstleistung betrifft. *(Geändert 1/04)*

- **Praxisstandard 16-10**

REALTORS®, die als Vertreter oder Broker des Käufers oder Mieters auftreten, müssen diese Beziehung gegenüber dem Vertreter bzw. Broker des Verkäufers/Vermieters beim ersten Kontakt offenlegen oder spätestens bei der Ausführung des Kaufvertrages bzw. des Mietvertrages eine schriftliche Bestätigung dieser Offenlegung gegenüber dem Vertreter bzw. Broker des Verkäufers/Vermieters vorlegen. *(Geändert 1/04)*

- **Praxisstandard 16-11**

Bei nicht gelisteten Immobilien müssen REALTORS®, die als Vertreter oder Broker des Käufers oder Mieters auftreten, diese Beziehung gegenüber dem Verkäufer/Vermieter beim ersten Kontakt offenlegen oder spätestens bei der Ausführung des Kaufvertrages bzw. des Mietvertrages eine schriftliche Bestätigung dieser Offenlegung gegenüber dem Verkäufer/Vermieter vorlegen. *(Geändert 1/04)*

REALTORS® müssen jegliche Anfragen bezüglich einer erwarteten Vergütung beim ersten Kontakt mit dem Verkäufer/Vermieter vorbringen. *(Geändert 1/98)*

- **Praxisstandard 16-12**

REALTORS®, die als Vertreter oder Broker von Verkäufern/Vermietern oder als Untermakler des vermarktenden Maklers agieren, müssen Käufern/Mietern gegenüber diese Beziehung sobald wie praktisch möglich offenlegen und müssen spätestens bei der Ausführung des Kauf- bzw. Mietvertrages eine schriftliche Bestätigung einer solchen Offenlegung gegenüber den Käufern/Mietern vorlegen. *(Geändert 1/04)*

- **Praxisstandard 16-13**

Jeglicher geschäftlicher Umgang hinsichtlich Immobilien, die im Rahmen einer exklusiven Vereinbarung angeboten werden, oder mit Käufern/Mietern, die einer exklusiven Vereinbarung unterliegen, hat mit dem Vertreter oder Broker des Klienten statt mit dem Klienten selbst stattzufinden, außer wenn der Vertreter oder Broker des Klienten seine Zustimmung erteilt hat, oder wenn ein derartiger Umgang vom Klienten ausgeht.

Bevor REALTORS® wesentliche Leistungen (wie z. B. die Erstellung eines Angebots oder die Vorlage einer vergleichenden Marktanalyse (CMA)) für Interessenten erbringen, sind sie gehalten, diese zu fragen, ob sie einer Alleinvertretungsvereinbarung unterliegen. REALTORS® dürfen nur dann wissentlich eine wesentliche Leistung bezüglich einer anstehenden Transaktion für Interessenten erbringen, die einer Alleinvertretungsvereinbarung unterliegen, wenn der Alleinvertreter des Interessenten seine Zustimmung erteilt hat, oder aber auf Anweisung der Interessenten. *(Verabschiedet 1/93, geändert 1/04)*

- **Praxisstandard 16-14**

Es steht REALTORS® frei, mit Verkäufern/Vermietern, Käufern/Mietern oder anderen, die keinem exklusiven Vertrag unterstehen, eine Vertragsbeziehung einzugehen, aber dürfen diese nicht wissentlich dazu verpflichtet, mehr als eine Kommission zahlen zu müssen, es sei denn, dass diese ihre informierte Einwilligung gegeben haben. *(Geändert 1/98)*

- **Praxisstandard 16-15**

Bei kooperativen Transaktionen müssen REALTORS® kooperierenden REALTORS® (auftraggebende Broker) eine Vergütung zahlen und dürfen ohne das ausdrückliche vorherige Wissen und das Einverständnis des kooperierenden Brokers, weder direkt noch indirekt, den von anderen REALTORS® Beschäftigten oder mit diesen verbundenen Verkaufsmitarbeitern eine Entschädigung zahlen oder anbieten.

- **Praxisstandard 16-16**

REALTORS®, die als Untermakler oder Vertreter oder Broker von Käufern/Mietern fungieren, dürfen die Bedingungen eines Kauf- bzw. Mietangebots nicht dazu verwenden, um zu versuchen, das Entschädigungsangebot des vermarktenden Maklers für Untermakler oder Vertreter oder Broker von Käufern/Mietern zu verändern, und sie dürfen auch die Abgabe eines unterzeichneten Angebots zum Kauf bzw. zur Anmietung nicht von der Zustimmung des vermarktenden Maklers zur Änderung des Vergütungsangebots abhängig machen. *(Geändert 1/04)*

- **Praxisstandard 16-17**

REALTORS®, die als Untermakler oder Vertreter oder Broker von Käufern/Mietern fungieren, dürfen ohne die Zustimmung des vermarktenden Maklers nicht versuchen, das Kooperations- und/oder Vergütungsangebot auf andere Broker auszuweiten. *(Geändert 1/04)*

- **Praxisstandard 16-18**

REALTORS® dürfen Informationen, die sie von vermarktenden Maklern über einen Multiple-Listing-Service im Rahmen eines Kooperationsangebots oder über andere Kooperationsangebote erhalten haben, nicht dazu verwenden, die Klienten des vermarktenden Maklers an andere Broker zu verweisen oder eine Käufer-

/Mieter-Beziehung mit den Klienten des vermarktenden Maklers herzustellen, es sei denn, dass eine solche Nutzung vom vermarktenden Makler autorisiert wurde. *(Geändert 1/02)*

- **Praxisstandard 16-19**

Schilder, die den Verkauf, die Vermietung, die Verpachtung oder den Austausch einer Immobilie anzeigen, dürfen nicht ohne Zustimmung des Verkäufers/Vermieters auf der Immobilie angebracht werden. *(Geändert 1/93)*

- **Praxisstandard 16-20**

REALTORS® dürfen vor oder nach der Beendigung ihrer Beziehung mit ihrer derzeitigen Firma die Klienten dieser Firma nicht dazu auffordern, ihre aktuellen exklusiven Vertragsbeziehungen zwischen dem Klienten und der Firma zu kündigen. Dies hindert REALTORS® (Auftraggeber) aber nicht daran, mit ihren verbundenen Lizenzpartnern Vereinbarungen bezüglich der Abtretbarkeit von exklusiven Vereinbarungen abzuschließen. *(Verabschiedet 1/98, geändert 1/10)*

Artikel 17

Im Falle von Vertragsstreitigkeiten oder spezifischen außervertraglichen Streitigkeiten, wie in Praxisstandard 17-4 definiert, zwischen mit verschiedenen Firmen verbundenen REALTORS® (Auftraggeber), die sich aus ihrer Beziehung als REALTORS® ergeben, unterwerfen sich die REALTORS® einer Schlichtung, falls diese den Mitgliedern vom Vorstand auferlegt wird. Sollte sich der Streitfall durch eine Schlichtung nicht lösen lassen, oder falls eine Schlichtung nicht erforderlich ist, müssen die REALTORS® den Streitpunkt in Übereinstimmung mit den Richtlinien des Vorstandes einem Schiedsgericht zur Schlichtung zu übertragen, statt Klage einzureichen.

Falls Klienten von REALTORS® eine Mediation bzw. ein Schlichtungsverfahren zur Beilegung von Vertragsstreitigkeiten anstreben, die sich aus Immobilientransaktionen ergeben, sind REALTORS® gehalten, diese Streitigkeiten in Übereinstimmung mit den Richtlinien des Vorstandes einer Mediation bzw. Schlichtung zu unterbreiten, vorausgesetzt, dass die Klienten die bindende Wirkung der daraus resultierenden Übereinkunft oder das Urteil anerkennen.

Die Verpflichtung zur Teilnahme an einer Mediation oder Schlichtung, die in diesem Artikel dargelegt wird, schließt auch die Verpflichtung der REALTORS® (Auftraggeber) ein, ihre Firmen einer Mediation oder Schlichtung zu unterziehen und an die resultierende Übereinkunft oder das Urteil gebunden zu sein. *(Geändert 1/12)*

- **Praxisstandard 17-1**

Die Einreichung einer Klage in einer schlichtbaren Angelegenheit durch REALTORS® und die Weigerung diese zurückzuziehen, ist als Verweigerung der Schlichtung zu betrachten. *(Verabschiedet 2/86)*

- **Praxisstandard 17-2**

Artikel 17 verlangt von REALTORS® keine Mediation, wenn alle am Streit beteiligten Parteien dem Vorstand schriftlich mitteilen, dass sie sich bewusst gegen eine Schlichtung im Rahmen der Gremien des Vorstandes entschieden haben. Die Tatsache, dass alle Parteien die Teilnahme an der Mediation abgelehnt haben, entbindet die REALTORS® jedoch nicht von der Verpflichtung zur Schlichtung.

Artikel 17 verlangt von REALTORS® keine Mediation, wenn alle am Streit beteiligten Parteien dem Vorstand schriftlich mitteilen, dass sie sich entschieden haben, sich nicht einer Schlichtung vor dem Board zu unterziehen. *(Geändert 1/12)*

- **Praxisstandard 17-3**

REALTORS®, die in Immobilientransaktionen ausschließlich als Auftraggeber in Erscheinung treten, sind nicht verpflichtet, Streitigkeiten mit anderen REALTORS® zu schlichten, wenn keine anderslautende schriftliche Vereinbarung vorliegt. *(Verabschiedet 1/96)*

- **Praxisstandard 17-4**

Zu den spezifischen außervertraglichen Streitigkeiten, die nach Artikel 17 Gegenstand eines Schiedsgerichtsverfahrens sind, zählen die folgenden Fälle:

- 1) Wenn ein vermarktender Makler einen kooperierenden Makler entschädigt hat und anschließend ein anderer kooperierender Makler behauptet, ursächlich am Verkauf bzw. der Vermietung beteiligt gewesen zu sein. In solchen Fällen kann die Beschwerde den ersten kooperierenden Makler als Beklagten benennen und die Schlichtung kann ohne Nennung des vermarktenden Maklers als Beklagtem eingeleitet werden. Wenn es zu einer Schlichtung zwischen zwei (oder mehr) kooperierenden Maklern kommt, und der vermarktende Makler nicht eine der Parteien ist, ist der Streitwert und die Höhe des möglicherweise zuerkannten Betrages auf den Betrag beschränkt, der dem Beklagten von vermarktenden Makler gezahlt wurde, oder jeglichen Betrag, der einer Partei der Transaktion auf Anweisung des Beklagten ausgezahlt oder gutgeschrieben wurde. Alternativ kann der vermarktende Makler, wenn die Beschwerde gegen den vermarktenden Makler eingereicht wird, den ersten kooperierenden Broker als Drittbeklagten benennen. In beiden Fällen ist die Entscheidung des Anhörungsgremiums zur Vermittlungsursache hinsichtlich aller aktuellen oder nachfolgenden Ansprüche der Parteien auf Entschädigung für die zugrundeliegende kooperative Transaktion endgültig. *(Verabschiedet 1/97, geändert 1/07)*
- 2) Wenn der Vertreter eines Käufers oder Mieters vom Verkäufer oder Vermieter und nicht vom Verkäufer-/Vermieter-Makler entschädigt wird und der Verkäufer-/Vermieter-Makler infolgedessen die vom Verkäufer bzw. Vermieter geschuldete Provision reduziert und anschließend ein anderer kooperierender Makler behauptet, ursächlich am Verkauf bzw. der Vermietung beteiligt gewesen zu sein. In solchen Fällen kann der Beschwerdeführer den ersten Kooperierenden Makler als Beklagten benennen und die Schlichtung kann eingeleitet werden, ohne dass der Verkäufer- bzw. Vermieter-Makler als Beklagter benannt wird. Wenn eine Schlichtung zwischen zwei (oder mehr) kooperierenden Maklern stattfindet, und wenn der Verkäufer- bzw. Vermietermakler nicht eine der Parteien ist, ist der Streitwert und der die Höhe des möglicherweise zuerkannten Betrages auf den Betrag, der dem Beklagten vom vermarktenden Makler gezahlt wurde, oder jeglichen Betrag beschränkt, der einer Partei der Transaktion auf Anweisung des Beklagten ausgezahlt oder gutgeschrieben wurde. Alternativ kann der vermarktende Makler, wenn die Beschwerde gegen ihn eingereicht wird, den ersten kooperierenden Broker als Drittbeklagten benennen. In beiden Fällen ist die Entscheidung des Anhörungsgremiums zur Vermittlungsursache hinsichtlich aller aktuellen oder nachfolgenden Ansprüche der Parteien auf Entschädigung für die zugrundeliegende kooperative Transaktion endgültig. *(Verabschiedet 1/97, geändert 1/07)*
- 3) Wenn der Vertreter eines Käufers oder Mieters vom Käufer oder Mieter entschädigt wird und infolgedessen der Käufer-/Mieter-Makler die vom Käufer bzw. Mieter geschuldete Provision reduziert und anschließend ein anderer kooperierender Makler behauptet, ursächlich am Verkauf bzw. der Vermietung beteiligt gewesen zu sein. In solchen Fällen kann der erste kooperierende Makler als Beklagter benannt und die Schlichtung eingeleitet werden, ohne dass der Verkäufer-

/Vermieter-Makler als Beklagter benannt wird. Alternativ kann der vermarktende Makler, wenn die Beschwerde gegen den vermarktenden Makler eingereicht wird, den ersten kooperierenden Broker als Drittbeklagten benennen. In beiden Fällen ist die Entscheidung des Anhörungsgremiums zur Vermittlungsursache hinsichtlich aller aktuellen oder nachfolgenden Ansprüche der Parteien auf Entschädigung für die zugrundeliegende kooperative Transaktion endgültig. *(Verabschiedet 1/97)*

- 4) Wenn zwei oder mehr vermarktende Makler einen Anspruch auf Entschädigung hinsichtlich offener Immobilienanzeigen bei einem Verkäufer oder Vermieter vorbringen, der sich zur Teilnahme an einer Schlichtung bereit erklärt (oder diese anfordert) und sich bereit erklärt, die bindende Wirkung der Entscheidung anzuerkennen. In Fällen, in denen einer der vermarktenden Makler vom Verkäufer bzw. Vermieter entschädigt wurde, kann der andere vermarktende Makler als Beschwerdeführer den ersten vermarktenden Makler als Beklagten benennen und die Schlichtung zwischen den Maklern kann eingeleitet werden. *(Verabschiedet 1/97)*
- 5) Wenn der Vertreter eines Käufers bzw. Mieters vom Verkäufer bzw. Vermieter und nicht vom Verkäufer-/Vermieter-Makler entschädigt wird, und dieser infolgedessen die vom Verkäufer bzw. Vermieter geschuldete Provision reduziert und anschließend behauptet, ursächlich am Verkauf bzw. der Vermietung beteiligt gewesen zu sein. In solchen Fällen wird die Schlichtung zwischen dem Verkäufer-/Vermieter-Makler und dem Vertreter des Käufers bzw. Mieters eingeleitet und der Streitwert ist auf den Betrag beschränkt, um den die Provision reduziert wurde, der der Verkäufer-/Vermieter-Makler zugestimmt hatte. *(Verabschiedet 1/05)*

• Praxisstandard 17-5

Die in Artikel 17 begründete Verpflichtung zur Schlichtung schließt auch Streitigkeiten zwischen REALTORS® (Auftraggebern) in verschiedenen Bundesstaaten in Fällen ein, in denen, in Ermangelung einer bestehenden verbandsübergreifenden Schiedsvereinbarung, der die Schlichtung beantragende REALTOR® (Auftraggeber) einwilligt, in den Fällen, in denen der Verband des beklagten REALTOR®s zu dem Schluss kommt, dass ein schiedsfähiger Fall vorliegt, sich der Zuständigkeit des Verbandes des beklagten REALTOR®s zu unterwerfen, an den Ort der Schlichtung zu reisen, an der Schlichtung teilzunehmen und die bindende Wirkung des gefällten Schiedsspruchs anzuerkennen. *(Verabschiedet 1/07)*

Anmerkungen

Der Leser wird ausdrücklich auf die folgenden Richtlinien hingewiesen, die vom Vorstand des Nationalverbandes verabschiedet wurden:

Bei der Erhebung einer Anklage wegen eines behaupteten Verstoßes gegen den Ethikkodex durch einen REALTOR®, muss die Anklage eine behauptete Verletzung eines oder mehrerer Artikel des Kodexes beinhalten. Zur Unterstützung der Anklage können Praxisstandards angeführt werden.

Die Praxisstandards dienen zur Klärung der ethischen Verpflichtungen, die durch die verschiedenen Artikel und Zusätze auferlegt werden, und ersetzen bei der Auslegung des Ethikkodexes nicht die Fallauslegungen.

Von Zeit zu Zeit werden Änderungen bestehender Praxisstandards sowie zusätzliche Praxisstandards verabschiedet. Es obliegt dem Leser, darauf zu achten, dass er stets die neuste Veröffentlichung verwendet.