

## **Ethik-Kodex E-Valuations**

*Revision vom 27. Oktober 2024*

### **Vorwort**

Der 'E-Valuations Code of Ethics' wurde mit dem Ziel definiert, Associates eine operative Referenz mit einer soliden Grundlage zu bieten, um sich an bestehende nationale und internationale Best Practices und aktuelle regulatorische, soziale und ethische Veränderungen anzupassen.

E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni steht seit seiner Gründung am 8. Mai 2007 allen an der Immobilienbewertung beteiligten Akteuren der Wertschöpfungskette offen und zielt darauf ab, die spezialisierte Figur des unabhängigen Gutachters zu fördern und zu bekräftigen, der in der Lage ist, eindeutige Bewertungsgrundsätze und -kriterien anzuwenden, die darauf abzielen, in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS), den European Valuation Standards (EVS) und dem Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italienischer Standard für die Bewertung von Immobilien - sichere, gemeinsam nutzbare und reproduzierbare Ergebnisse zu erzielen.

Der Verband ist der Ansicht, dass eine objektive, auf wissenschaftlichen Verfahren basierende Immobilienbewertung für die Transparenz und Effizienz der Immobilienmärkte von Bedeutung ist und ein Recht der Bürger, Verbraucher und Wirtschaftsteilnehmer darstellt sowie ein Instrument zur Gewährleistung der Voraussetzungen für wirtschaftliche Gerechtigkeit und Steuergerechtigkeit ist.

Daher fördert E-Valuations in Übereinstimmung mit den berufsständischen Regeln und Vorschriften die Anwendung zuverlässiger Standards für die Bewertung von Immobilien und die Anerkennung der Fähigkeiten von Gutachtern aus beruflicher Sicht sowie die Übernahme bewährter Bewertungsverfahren.

Um seine satzungsgemäßen Ziele zu erreichen, hält es der Verband für unabdingbar, ein Gleichgewicht zwischen beruflichen Standards, sozialer Verantwortung und ethischen Werten herzustellen. Die Mitglieder verpflichten sich, die in diesem Ethikkodex dargelegten Grundsätze zu respektieren und zu

verbreiten, sich an den modernen ethischen, ökologischen und sozialen Erwartungen zu orientieren und das Image des Verbandes als Förderer hoher Werte und verantwortungsvoller Praktiken zu stärken.

### **Ethische Grundsätze für E-Valuations-Mitglieder**

Die Mitglieder von E-Valuations müssen ihre berufliche Tätigkeit unter Einhaltung der geltenden italienischen Gesetze und Vorschriften ausüben und sich verpflichten, auch die sozialen Auswirkungen ihrer Tätigkeit zu berücksichtigen. Diese Verpflichtung drückt sich in der Achtung und Förderung von beruflichen Tätigkeiten aus, die mit den unten genannten ethischen Grundsätzen übereinstimmen, um die Bedürfnisse der Kunden zu erfüllen und zum Wachstum und Wohlergehen der Gemeinschaften beizutragen.

Daher verpflichten sich die Mitglieder mit ihrem Beitritt zu E-Valuations, die folgenden ethischen Grundsätze zu beachten und zu verbreiten.

- 1.** Die Mitglieder müssen in allen Situationen verantwortungsbewusst handeln, um das Vertrauen zu bewahren, das ihnen von Kollegen, Kunden und all jenen entgegengebracht wird, die von ihnen ein Höchstmaß an Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit erwarten.
- 2.** Die Mitglieder müssen sich verpflichten, eine angemessene Grundausbildung zu absolvieren und sich ständig auf dem Laufenden zu halten, um ein berufliches Niveau an Kenntnissen und technischen Fertigkeiten aufrechtzuerhalten, das den Erwartungen und Anforderungen von E-Valuations entspricht, um einen hohen Qualitätsstandard zu gewährleisten und die gesetzlichen, ordentlichen, ethischen und vertraglichen Bestimmungen einzuhalten. Zu diesem Zweck verpflichten sie sich, ihre Kompetenzen und die damit verbundenen beruflichen Aktualisierungen durch Ausfüllen ihres Profils auf der Website der Vereinigung bekannt zu machen.
- 3.** Die Mitglieder stützen sich bei ihren Marketingaktivitäten auf ein Höchstmaß an Fairness und Seriosität und weisen ihre Qualifikationen nur entsprechend den tatsächlich vorhandenen Fähigkeiten und Erfahrungen aus.
- 4.** Die Mitglieder dürfen keine Arbeiten annehmen, die ihre beruflichen Fähigkeiten in Bezug auf den spezifischen Auftrag übersteigen. Um eine

Immobilienbewertung durchführen zu können, muss das Mitglied über das erforderliche Bildungsniveau (EQR-Stufe 4), die erforderliche Ausbildung und einschlägige Erfahrung verfügen und auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften zur Durchführung der Bewertung befugt sein.

- 5.** Die Mitglieder müssen über eine berufliche Qualifikation verfügen und diese aufrechterhalten, die mindestens den Mindestanforderungen der UNI 11558:2014 entspricht, und eine kontinuierliche berufliche Weiterentwicklung gewährleisten, um mit den Änderungen der Rechtsvorschriften, den Bewertungsstandards, dem Immobilienmarkt, den ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales, Governance) und den Arbeitsmethoden Schritt zu halten.
- 6.** Die Mitglieder verpflichten sich, sich über technologische Innovationen auf dem Laufenden zu halten und neue operationelle Lösungen einzuführen, die die Genauigkeit und Effizienz der Bewertungen verbessern, wobei sie stets die Einhaltung ethischer Grundsätze und die Vertraulichkeit der Daten gewährleisten.
- 7.** Die Bedingungen für jeden Auftrag müssen vor Beginn der Tätigkeit schriftlich vereinbart und klar dargelegt werden.
- 8.** Die Mitglieder müssen ihre Tätigkeit stets unabhängig, unparteiisch und im Einklang mit den höchsten ethischen Standards ausüben. Die einzelnen Fachleute sind persönlich für ihre Bewertungen verantwortlich.
- 9.** Für Bewertungen dürfen nur Informationen aus zuverlässigen Quellen verwendet werden. Die Mitglieder müssen die Urheberrechte Dritter respektieren. Zu Bewertungszwecken dürfen sie nur fundierte Informationen aus externen Quellen verwenden, bei denen die Herkunft angegeben ist.
- 10.** Alle Akten, Informationen und Dokumente, die den Mitgliedern zur Erfüllung der ihnen übertragenen Aufgaben zur Verfügung stehen, werden unter Einhaltung der geltenden Datenschutzbestimmungen streng vertraulich behandelt.
- 11.** Die Mitglieder müssen jeden potenziellen Interessenkonflikt, der ihr berufliches Urteilsvermögen beeinflussen könnte, unverzüglich offenlegen und ein transparentes Konfliktmanagementverfahren anwenden, über das alle Beteiligten informiert werden.
- 12.** Nach Erhalt des Auftrags muss das Mitglied den Kunden über die

Einzelheiten seiner Berufshaftpflichtversicherung und deren Grenzen informieren.

- 13.** Die Bewertung des Marktwerts einer Immobilie und anderer Werte muss von kompetenten Immobiliensachverständigen ohne Voreingenommenheit oder Eigeninteresse durchgeführt werden, die klare und eindeutige Berichte erstellen, die alle zum richtigen Verständnis ihres Inhalts erforderlichen Angaben enthalten.
- 14.** Die Mitglieder müssen ihre Tätigkeit stets unter Wahrung der Unabhängigkeit des Berufsstandes ausüben.
- 15.** Der Abgeordnete darf nur die von ihm erstellten Dokumente persönlich unterzeichnen.
- 16.** Die Honorare für freiberufliche Dienstleistungen müssen transparent sein und in einem angemessenen Verhältnis zu Art und Zweck des Auftrags stehen. Die Honorare müssen vor der Annahme des Auftrags mit dem Kunden vereinbart werden und den gesetzlichen Bestimmungen über die angemessene Vergütung (L. 49/2023 und nachfolgende Ergänzungen) entsprechen.
- 17.** Die Mitglieder müssen nicht nur mit Professionalität und technischer Kompetenz handeln, sondern auch mit Einfühlungsvermögen für die Bedürfnisse der Kunden und anderer Marktteilnehmer, indem sie Lösungen fördern, die der ökologischen Nachhaltigkeit und dem kollektiven Wohlergehen Rechnung tragen, einschließlich der Zusammenarbeit mit Einrichtungen des dritten Sektors oder in sozialen Sanierungsprojekten.
- 18.** Die Mitglieder müssen Vielfalt und Integration respektieren und fördern und dabei Unterschiede in Bezug auf Geschlecht, ethnische Zugehörigkeit, Alter und kulturellen Hintergrund sowohl in der beruflichen Praxis als auch in den Beziehungen zu Kollegen und Kunden berücksichtigen.
- 19.** Die Mitglieder unterlassen es, unmoralische Vorteile anzubieten, zu versprechen, zu fordern oder anzunehmen, um eine Vereinbarung oder einen anderen Vorteil zu erhalten, zu behalten oder anzubieten.
- 20.** Die Mitglieder dürfen weder direkt noch indirekt Anreize, Subventionen, Provisionen, Rabatte oder sonstige geldwerte oder sonstige Vorteile annehmen, die vernünftigerweise als Konflikt mit dem Geschäft des Kunden angesehen werden können, es sei denn, der Kunde wird schriftlich über die Tätigkeit oder den potenziellen Interessenkonflikt informiert und stimmt ausdrücklich zu. Sollte

es bei einer Tätigkeit zu einem Interessenkonflikt kommen, gelten die Interessen des Kunden als vorrangig.

- 21.** Die Mitglieder verhalten sich korrekt, respektieren die Interessen ihrer Gesprächspartner und fördern Freundlichkeit und gegenseitigen Respekt als grundlegende Werte im Umgang mit Kunden, Kollegen und der Gemeinschaft. Dazu gehört die Verpflichtung zu einer offenen und respektvollen Kommunikation, die darauf abzielt, das Arbeitsumfeld und die Wahrnehmung der erbrachten Dienstleistung zu verbessern.
- 22.** Die Mitglieder dürfen nicht in betrügerischer oder irreführender Weise handeln und dürfen keine Bewertungsberichte einreichen, die falsche, ungenaue oder persönliche Meinungen und Analysen enthalten.
- 23.** Die Anteilseigner dürfen sich nicht auf unbegründete Schlussfolgerungen stützen, die auf Vorurteilen jeglicher Art beruhen, oder solche Schlussfolgerungen in einer Weise offenlegen, dass die Vorurteile notwendig werden könnten, um das Ergebnis des Immobilienwerts zu ändern.
- 24.** Die Mitglieder müssen sicherstellen, dass jeder Kollege oder Mitarbeiter, der sie bei der Bewertung unterstützt oder ihre Beiträge verwendet, denselben Ethikkodex anwendet.
- 25.** Bei der Überprüfung eines Bewertungsberichts muss das Mitglied eine unparteiische Stellungnahme abgeben und begründen, ob es den Schlussfolgerungen des Berichts zustimmt oder nicht.
- 26.** Die Mitglieder müssen stets das Vertrauen der Öffentlichkeit in den Beruf des Immobiliengutachters fördern und schützen.
- 27.** Die Mitglieder sind verpflichtet, E-Valuations über alle konkreten und bedeutsamen Nachrichten zu informieren, die einen möglichen Verstoß gegen den Ethikkodex durch ein anderes Mitglied der Vereinigung vermuten lassen.

### **Rolle der Schiedsstelle für E-Valuierungen**

Der Verband behält sich das Recht vor, die Einhaltung der in diesem Ethikkodex enthaltenen Hinweise durch die Mitglieder zu überprüfen und bei Nichteinhaltung des Ethikkodex durch die Mitglieder gegebenenfalls geeignete Disziplinarmaßnahmen zu ergreifen.

Diese Sanktionen können verschiedene Disziplinarstufen umfassen, bis hin zur Suspendierung oder zum Ausschluss aus der Vereinigung im Falle eines nachgewiesenen und schwerwiegenden Verstoßes gegen den Ethik-Kodex.

Die Überwachung der Einhaltung dieses Ethikkodexes durch die Mitglieder und die eventuelle Verhängung von Sanktionen gegen sie wird auf Antrag eines Mitglieds oder eines anderen Beteiligten, der es für nützlich hält, auf mögliche Verstöße gegen den Kodex hinzuweisen, dem Schiedsgericht der Vereinigung übertragen.

Auf begründeten Vorschlag des Schiedsrichterkollegiums obliegt es dem Vorstand der Vereinigung, eine Sanktion gegen das fehlbare Mitglied endgültig zu verhängen.

*27. Oktober 2024*

**Angelo Donato Berloco**  
*Präsident*  
*E-Valuations Institut für Schätzungen und Wertermittlungen*

