



Bundesverband  
Sachwerte und  
Investmentvermögen

## Stellungnahme

**Konsultation 05/2015**

# Rundschreiben-Entwurf zu den Anforderungen bei der Bestellung externer Bewerter für Immobilien

**Gz. WA 41-Wp 2137-2013/0216**

### **bsi**

Bundesverband Sachwerte  
und Investmentvermögen e.V.

Vorstand  
Oliver Porr (Vorsitzender)  
Andreas Heibrock  
Martina Hertwig  
Dr. Peter Lesniczak  
Michael Ruhl  
Jochen Schenk  
Dr. Holger Sepp  
Gert Waltenbauer

Hauptgeschäftsführer  
Rechtsanwalt Eric Romba

[www.sachwerteverband.de](http://www.sachwerteverband.de)

Geschäftsstelle Berlin  
Georgenstraße 24  
10117 Berlin  
T +49 30 318049-00  
F +49 30 323019-79  
[kontakt@bsi-verband.de](mailto:kontakt@bsi-verband.de)

Büro Brüssel  
3 -11 rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
T +32 2 55016-14  
F +32 2 55016-17  
[contact@bsi-verband.eu](mailto:contact@bsi-verband.eu)

Vereinsregisternummer  
23527 Nz Amtsgericht  
Berlin-Charlottenburg

Steuernummer  
27/620/52261

Mitglied des ZIA  
Zentraler Immobilien  
Ausschuss e.V.

Mitglied der BID  
Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft  
Deutschland

Berlin, den 15. Mai 2015



## I. Allgemeine Anmerkungen

Die Veröffentlichung des Rundschreiben-Entwurfs zu den Anforderungen bei der Bestellung externer Bewerter für Immobilien sehen wir positiv. Das Rundschreiben wird dazu beitragen Rechtssicherheit und effiziente Anzeigeprozesse zu etablieren.

Als Interessenvertretung derjenigen Kapitalverwaltungsgesellschaften, die Sachwertefonds auflegen und verwalten, möchten wir auf die Bedeutung der weiteren neben Immobilien relevanten Sachwerte für geschlossene AIF hinweisen. Hierzu gehören insbesondere Flugzeuge oder Erneuerbare Energie-Anlagen. Für die weiteren Sachwerte sollte ebenfalls zeitnah ein entsprechendes Rundschreiben erarbeitet bzw. das vorliegende Rundschreiben um Ausführungen zu diesen Sachwerten ergänzt werden. Sofern von Relevanz stehen wir gerne wegen praktischer Gepflogenheiten, Berufsregeln, Standards etc. zur Bewertung dieser weiteren Sachwerte für Rückfragen zur Verfügung.

## II. Anmerkungen im Einzelnen

Zu den einzelnen Vorgaben des Rundschreibens nehmen wir wie folgt Stellung:

### 1. Zif. II. - Nachweis der beruflichen Garantien gem. § 216 Abs. 2 Nr. 2 KAGB i.V.m. Art. 73 VO (EU) Nr. 231/2013 („AIFM-VO“)

#### Zu Zif. II 1. (b) – technisch-organisatorische Ausstattung

Unter Bezugnahme auf Art. 73 Abs. 2a) AIFM-VO soll die technisch-organisatorische Ausstattung, die zur Wahrnehmung der Aufgabe als externer Bewerter erforderlich ist, kurz erläutert werden. In diesem Rahmen sollen Vorkehrungen zur Wahrung der Datensicherheit, insbesondere im EDV-Ausfall sowie Notfallpläne beschrieben werden. Dies dürfte in der Regel zu umfassenden Beschreibungen und Anlagen in unterschiedlichen Qualitäten führen, ohne die Aussagekraft deutlich zu verbessern. Zudem verlangt Art. 73 Abs. 2a) AIFM-VO lediglich den *Beleg* ausreichender technischer Ressourcen.

Anstelle einer Erläuterung sollte daher eine Zusicherung, dass die geforderten Maßnahmen getroffen werden, ausreichend sein. Zif. II 1. (b) sollte ähnlich wie Zif. II. 2. (b) auf eine Erklärung abstellen und entsprechend wie folgt lauten:

*„Eine Erklärung des externen Bewerter, dass*

- i. er bzw. das Bewertungsunternehmen über die technisch-organisatorische Ausstattung zur Wahrnehmung seiner Aufgabe als externer Bewerter verfügt,*
- ii. die eingesetzten EDV-Systeme und EDV-Prozesse die Integrität, Verfügbarkeit, Authentizität und Vertraulichkeit der Daten sicherstellen,*
- iii. er bzw. das Bewertungsunternehmen über Vorkehrungen verfügt, die eine ordnungsgemäße Fortführung der Aufgaben als externer Bewerter im Notfall gewährleisten, insbesondere bei einem EDV-Systemausfall die Speicherung der Daten und regelmäßige Tests der Backup-Systeme.“*



#### Zu Zif. II. 2. (a) - Darstellung interner Abläufe im Bewertungsverfahren

Die Vorgabe greift Art. 73 Abs. 2 (b) AIFM-VO auf. Ein Bewerter, der bereits die Voraussetzungen nach Zif. I. und II. 2. (b) erfüllt, verfügt regelmäßig auch über adäquate, dem Branchenstandard entsprechende interne Abläufe im Bewertungsverfahren. Insbesondere durch die Verpflichtung zu den berufsständischen Standards ist die Einhaltung angemessener interner Abläufe sichergestellt, da sich auch die Prozessabläufe innerhalb des Bewertungsunternehmens, bspw. zur Qualitätssicherung, an den marktüblichen Vorgehensweisen orientieren. Die angewendeten Bewertungsverfahren sowie die Vorgehensweise bei der Wertermittlung im konkreten Fall sind standardmäßig im Gutachten enthalten.

Es ist nicht ersichtlich, welchen zusätzlichen Informationsmehrwert durch die Anforderung der Zif. II. 2. (a) gegeben wird. Der Punkt sollte daher entfallen. Alternativ könnte darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der Ausführungen zu Zif. I. und Zif. II. 2. (b) zu Zif. II. 2. (a) in der Regel keine weiteren Angaben erforderlich sind.

#### Zif. II. 2 (b) – Erklärung über wirtschaftliche Beziehungen und hieraus ggfs. folgender Interessenkonflikte

Es wird die Beifügung einer Aufstellung verlangt, inwieweit wirtschaftliche Beziehungen zur AIF-KVG bzw. zu mit dieser verbundener Unternehmen bestehen. Ferner soll dargestellt werden, inwieweit mögliche Interessenkonflikte aufgrund dieser wirtschaftlichen Beziehungen ausgeschlossen sind. Die Formulierungen erwecken den Eindruck, dass wirtschaftliche Beziehungen die Regel sind, insbesondere dadurch dass der Erklärung eine Aufstellung beizufügen ist, inwieweit die wirtschaftlichen Beziehungen bestehen. Da solche Beziehungen aber die Ausnahme sein dürften, möchten wir folgende Umformulierung unter Ergänzung eines neuen Buchstaben v. unter Zif. II. 2 (b) anregen:

*„(b) eine Erklärung des externen Bewerter, ob er*

*i. ...*

*...*

*...*

- v. bzw. das Bewertungsunternehmen in weiteren und wenn ja, in welchen, wirtschaftlichen Beziehungen zu der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder den mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verbundenen Unternehmen steht; Bestehen solche wirtschaftlichen Beziehungen, ist darzustellen, inwieweit mögliche Interessenkonflikte aufgrund dieser wirtschaftlichen Beziehungen (z.B. Maklertätigkeit) ausgeschlossen sind, um die nach § 216 Absatz 1 Nummer 1 KAGB erforderliche unabhängige Wahrnehmung der Bewertungsaufgabe sicherzustellen.*

*In der Erklärung hat der externe Bewerter mitzuteilen, dass er... hält.“*

#### Zif. II. 3 (a) – Lückenloser, unterzeichneter Lebenslauf

Die dargelegten Anforderungen an den Lebenslauf (wie bspw. sämtliche Vornamen, Geburtstag, Geburtsort, Privatanschrift, Staatsangehörigkeit) gehen über den für die



Beurteilung der fachlichen Qualifikation notwendigen Informationsbedarf hinaus und sind im Ausland teilweise aus Datenschutzgründen nicht zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die USA. Es sollte daher auf einen Qualifikationsnachweis in Form eines aussagekräftigen Lebenslaufs abgestellt werden, der die folgenden Informationen enthält: Vor- bzw. Rufname und Nachname, Firmenanschrift, Darlegung der fachlichen Vorbildung, Auflistung einschlägiger Zertifikate, Lizenzen und sonstiger Qualifikationsnachweise, Darlegung des beruflichen Werdegangs unter Angabe aktueller und früherer Arbeitgeber und der Art der jeweiligen Tätigkeit.

Alternativ könnten die jetzigen Anforderungen um einen einschränkenden Zusatz („so weit diese Angaben nach den jeweils geltenden Datenschutzbestimmungen möglich sind“) ergänzt werden.

Im Übrigen sollte das Erfordernis der Unterzeichnung des Lebenslaufes gestrichen werden. Mit der Unterschrift des Gesamtgutachtens wird auch die Richtigkeit der Angaben im Lebenslauf, der Bestandteil des Gutachtens ist, bestätigt. Eine gesonderte Unterschrift ist damit entbehrlich. Sie ist auch in anderen Ländern nicht üblich. .

#### Zif. II. 3. (b) – Führungszeugnis und Auszug aus Gewerbezentralregister

Die Beantragung dieser behördlichen Dokumente und das Beifügen von Originalen führen grundsätzlich zu Verzögerungen der Anzeigeprozesse. Hinzu kommt, dass diese Anforderung zu einseitig auf das deutsche Rechtssystem ausgelegt ist. Bspw. in den USA gibt es weder Führungszeugnisse noch Gewerbezentralregister.

Zielführender wäre die Abgabe einer unterschriebenen Erklärung zur Straffreiheit, mit der die geforderten Aussagen bestätigt werden. Hierzu könnte eine einheitliche Mustererklärung der BaFin in Deutsch und Englisch zur Verfügung gestellt werden. Diese könnte entsprechend der Seite 2 des Formulars der BaFin „Angaben zur Zuverlässigkeit der designierten Geschäftsleiter“ ausgestaltet sein, (wobei vertrauliche Angaben zur Person - siehe Begründung zu Zif. II 3. (a) - wegfallen müssten).

## 2. Zu Zif. III. – Entsprechende Anwendung des § 36 Abs. 1 KAGB nach § 216 Abs. 2 Nr. 3 KAGB

### Zif. III. 2 – Überwachungsmaßnahmen

Nach Zif. III.2. ist u.a. der Nachweis zu erbringen, welche Maßnahmen zur Überwachung des externen Bewerbers durch die KVG vorgesehen sind.

Die KVG hat im Zuge der Auswahl und Anzeige des externen Bewerbers weitreichende Kontroll-, Prüf- und Nachweispflichten zu erbringen. Im Rahmen des Auswahlverfahrens prüft sie die Qualifizierung, Zertifizierung und Zulassung des jeweiligen Bewerbers. Der externe Bewerber unterzeichnet als Auftragnehmer ferner eine umfassende Unabhängigkeitserklärung. Die Nachweise für berufliche Garantien, Qualifikationen und Unabhängigkeit legt die KVG im Rahmen der Anzeige des externen Bewerbers der BaFin vor.



Als Nachweis, dass der externe Bewerter seinen Auftrag in geforderter Qualität und Güte erbringt, sollte ein Plausibilitätscheck des Bewertungsgutachtens durch einen qualifizierten Mitarbeiter der KVG ausreichen.

Weitergehende Überwachungsmaßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht notwendig und sollten daher entbehrlich sein. Dies gilt umso mehr, als dass die Praktikabilität einer darüber hinaus gehenden Überwachung gerade bei großen, internationalen Bewertern im Hinblick auf Kosten und Nutzen unverhältnismäßig wäre.

Wir regen eine entsprechende Anpassung unter Zif. III. 2. an.

### Zif. III. 3. – Zugang zu Geschäftsräumen des externen Bewerterers

Es ist nachzuweisen, dass der BaFin sowie dem Abschlussprüfer der KVG Zugang zu den mit der externen Bewertung zusammenhängenden Daten sowie ggfls. den Geschäftsräumen des externen Bewerterers gewährt wird.

Ein solches Zugangsrecht geht u.E. zu weit und wird in der Praxis gerade bei großen internationalen Bewertungsunternehmen kaum zu verhandeln sein. Vor dem Hintergrund der weitreichenden Anforderungen an die externe Bewertung (s. die Ausführungen unter Zif. III.2.) fragt sich auch, welchen Nutzen ein solches Zugangsrecht hätte.

Ausreichend sollte es sein, dass die externen Bewerter (wie in den Rahmenverträgen üblich) bestätigen, dass sie bei Prüfungen durch die BaFin bzw. durch Abschlussprüfer mit diesen zusammenarbeiten, d.h. ggfls. Unterlagen zur Verfügung stellen und Auskünfte erteilen.

### 3. Zif. V. – Besonderheiten bei juristischen Personen und Personengesellschaften

Unter Zif. V. wird ausgeführt, dass bestimmte Voraussetzungen des Art. 73 Abs. 2 AIFM-VO personengebunden sind und daher unter Anknüpfung an die konkret handelnden Personen nachgewiesen werden müssten. Dies gelte nicht für den Nachweis der personellen und technischen Ressourcen (Art. 73 Abs. 2 (a) AIFM-VO), die auf Ebene der juristischen Person bzw. Personengesellschaft darzustellen seien. Für das Fachwissen in Bezug auf die Anlagestrategie des AIF und die zu bewertenden Vermögensgegenstände (Art. 73 Abs. 2 (c) AIFM-VO) sowie die ausreichende Erfahrung (Art. 73 Abs. 2 (d) AIFM-VO) sei hingegen auf die handelnden Personen abzustellen. Unerwähnt bleibt die Anforderung nach Art. 73 Abs. 2 (b) AIFM-VO der Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung.

Im Hinblick auf die Unabhängigkeit sollte aber ebenfalls auf die konkret handelnde Person abgestellt werden. Dies folgt aus Zif. II. 2. (b), nach der der externe Bewerter u.a. erklären soll, dass er weder Angestellter noch Mitglied eines Aufsichtsorgans der KVG bzw. eines mit der KVG verbundenen Unternehmens ist. Eine juristische Person bzw. Personengesellschaft kann dies nicht sein.



Zif. V., 2. Absatz, Satz 2 sollte daher wie folgt ergänzt werden:

*„So können zum Beispiel die Voraussetzungen wie das Fachwissen in Bezug auf die Anlagestrategie des AIF und die zu bewertenden Vermögenswerte, ~~oder~~ die Erfahrung oder die Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung nur unter Anknüpfung an konkret handelnde Personen nachgewiesen werden.“*

#### 4. Zif. VI. – Verfahren bei bereits angezeigten externen Bewertern

Nach Zif. VI. kann für bereits angezeigte externe Bewerter grundsätzlich auf bereits vorgelegte Unterlagen zurückgegriffen werden. Dies soll u.a. aber nicht für das Führungszeugnis und den Gewerbezentralregisterauszug gelten, die bei jeder Anzeige erneut vorgelegt werden sollen.

Aufgrund des zeitlichen Aufwandes, der mit jeder Anforderung dieser behördlichen Dokumente verbunden ist, erscheint eine bei jeder Anzeige erneute Vorlagepflicht unverhältnismäßig. Sie entspricht auch nicht der bisherigen Praxis. Es ist nicht ersichtlich, warum diese Praxis nicht aufrechterhalten werden kann. Zur grundsätzlichen Kritik an diesen Unterlagen s. die Ausführungen zu Zif. II. 3. (b).

Berlin, den 15. Mai 2015

Frederik Voigt  
Rechtsanwalt

Abteilungsleiter  
Abteilung Finanzaufsicht, Recht, Steuern