



WIRTSCHAFTSPRÜFERKAMMER

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

**Stellungnahme
der Wirtschaftsprüferkammer
zum Entwurf eines Rundschreibens der BaFin
zu den Anforderungen bei der Bestellung externer
Bewerter für Immobilien
(Konsultation 05/2015)**

Berlin, den 13. Mai 2015
GG 18/2015

Ansprechpartner: Ass. jur. Robert Kamm
Wirtschaftsprüferkammer
Postfach 30 18 82, 10746 Berlin
Rauchstraße 26, 10787 Berlin
Telefon: 0 30 - 72 61 61 - 147
Telefax: 0 30 - 72 61 61 - 287
E-Mail: robert.kamm@wpk.de
www.wpk.de

Geschäftsführer: RA Peter Maxl Telefon: 0 30 - 72 61 61-110 Telefax: 0 30 - 72 61 61-104 E-Mail: peter.maxl@wpk.de
Dr. Reiner J. Veidt Telefon: 0 30 - 72 61 61-100 Telefax: 0 30 - 72 61 61-107 E-Mail: reiner.veidt@wpk.de

An:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Zur Kenntnisnahme:

Bundesministerium der Finanzen

Bundessteuerberaterkammer

Bundesverband der Freien Berufe

Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.

Deutscher Buchprüferverband e. V.

wp.net e. V. Verband für die mittelständische Wirtschaftsprüfung

Deutscher Wirtschaftsprüferverein e. V.

GDW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Deutscher Steuerberaterverband e. V.

Die Wirtschaftsprüferkammer (WPK) ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, deren Mitglieder alle Wirtschaftsprüfer, vereidigten Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und Buchprüfungsgesellschaften in Deutschland sind. Die WPK hat ihren Sitz in Berlin und ist für ihre über 21.000 Mitglieder bundesweit zuständig. Unsere gesetzlich definierten Aufgaben sind unter www.wpk.de in den Rubriken „WPK > Organisation“ (<http://www.wpk.de/wpk/organisation/>) und „WPK > Aufgaben“ (<http://www.wpk.de/wpk/aufgaben/>) ausführlich beschrieben.

Wir beschränken unsere Stellungnahme auf die Fragestellungen, die unsere Mitglieder betreffen. Zunächst dürfen wir in **redaktioneller Hinsicht** auf folgende zwei Punkte hinweisen:

- Auf Seite 1, letzter Absatz, wird von „Wirtschaftsprüferkammern“ gesprochen. Tatsächlich gibt es nur eine Wirtschaftsprüferkammer als bundesweit zuständige Körperschaft des öffentlichen Rechts.
- Auch der folgende Satz desselben Absatzes erscheint missverständlich formuliert. Der Absatz leitet damit ein, dass alle Berufe, die in berufsständischen Körperschaften des öffentlichen Rechts organisiert sind, berufsständischen Regelungen unterliegen. Dies trifft auch auf Abschlussprüfer i. S. d. § 250 Abs. 1 Nr. 2 KAGB zu, die angesichts des Verweises auf § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB nur Wirtschaftsprüfer (WP) und vereidigte Buchprüfer (vBP) sein können, sodass sich dieser Satz erübrigt.

Inhaltlich problematisch sehen wir einzelne der unter **II. 2.** aufgeführten Nachweispflichten zur Einhaltung der beruflichen Garantien.

- Zunächst macht der Rundschreibenentwurf nicht deutlich, worauf sich die Darstellung der internen Abläufe im Bewertungsverfahren unter **II. 2. (a)** bezieht und welcher Umfang an Ausführungen erwartet wird. Denkbar erschiene insoweit etwa eine umfassende Darstellung der angewandten Bewertungsverfahren oder auch eine Darstellung von Maßnahmen zur Qualitätssicherung. Hier wäre eine Klarstellung wünschenswert.
- Vor dem Hintergrund der Verschwiegenheitspflicht nach § 43 Abs. 1 Satz 1 Wirtschaftsprüferordnung (WPO) erscheint bedenklich, von einem WP oder vBP eine Aufstellung über wirtschaftliche Beziehungen zu AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften und den mit diesen verbundenen Unternehmen zu fordern. Die Verschwiegenheitspflicht bezieht sich nicht nur auf Vertragsinhalte mit Auftraggebern, sondern auf die Tatsache, dass überhaupt ein Auftragsverhältnis besteht. Der betroffene WP/vBP wäre zur Verwirklichung einer derartigen Aufstellung daher von einer Entbindung von der Verschwiegenheits-

pflicht durch das jeweilig berechnigte Unternehmen abhängig. Auf eine solche Erklärung hat der Berufsträger keinen Anspruch.

In Bezug auf Gliederungspunkt **II. 3.**, letzter Absatz, regen wir an, für jedweden Abschlussprüfer nach § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB, also jeden WP/vBP, auf die Einreichung der Unterlagen nach Nummer 3. (a) und (c) zu verzichten. Dieser Verzicht sollte nicht nur auf Abschlussprüfer begrenzt sein, die nach § 250 Abs. 1 Nr. 2 KAGB als externer Bewerber fungieren.

Unsere Anregung stützt sich darauf, dass Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer aufgrund ihrer umfassenden Aus- und Fortbildung und des ihnen gesetzlich zugewiesenen Tätigkeitsbereichs dazu berufen sind, betriebswirtschaftliche Prüfungen, insbesondere Jahresabschlussprüfungen durchzuführen. Zudem sind sie aufgrund dieser Ausbildung befugt, auf den Gebieten der wirtschaftlichen Betriebsführung als Sachverständige aufzutreten und in wirtschaftlichen Angelegenheiten zu beraten (vgl. §§ 2, 129 Abs. 1 WPO). Durch die Zulassungs- und Prüfungsanforderungen des Examens zum Wirtschaftsprüfer oder zum vereidigten Buchprüfer ist eine hohe Qualität und fachliche Eignung sichergestellt.

Überdies kommt aus dem o. g. Absatz derzeit nicht deutlich zum Ausdruck, ob der Verzicht auf die Einreichung der Unterlagen gemäß **II. 3. (a) und (c)** im Ermessen des Bewerbers (WP/vBP) liegt, oder ob allein die BaFin auf die Einreichung verzichten kann. Wünschenswert wäre eine klare Aussage, dass dieses Wahlrecht im Ermessen des Bewerbers liegt.

Darüber hinaus sehen wir die Anforderung des unter **II. 3. (a)** als Nachweis geforderten Lebenslaufs als bedenklich.

Gemäß § 216 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 KAGB i. V. m. Art. 73 Abs. 2 Buchstabe c) und d) der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (AIFM-Verordnung) ist nachzuweisen, dass der externe Bewerber über adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie des AIF und die Vermögenswerte, mit deren Bewertung er betraut ist, sowie über einen ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung bei der Bewertung verfügt.

Der Entwurf des Rundschreibens sieht die Erbringung dieses Nachweises (neben anderen Voraussetzungen) durch Vorlage eines lückenlosen, unterzeichneten Lebenslaufs des externen Bewerbers mit folgenden Angaben vor:

- sämtliche Vornahmen
- Geburtsname
- Geburtstag
- Geburtsort

- Privatanschrift
- Staatsangehörigkeit
- eingehende Darlegung der fachlichen Vorbildung und der theoretischen und praktischen Kenntnisse im Immobilienwesen und auf dem Gebiet der Bewertung von Liegenschaften
- die Namen aller Unternehmen, in denen der externe Bewerter in einem arbeitsrechtlichen Verhältnis stand oder steht nebst Angaben zur Art der jeweiligen Tätigkeit

Mit Ausnahme der Darlegung der fachlichen Vorbildung, der theoretischen und praktischen Kenntnisse im Immobilienwesen und auf dem Gebiet der Bewertung von Liegenschaften und der Angabe bestehender (fachlich einschlägiger) Arbeitsverhältnisse ist nicht erkennbar, welchen Bezug diese Anforderungen zu den beruflichen Garantien des Art. 73 Abs. 2 Buchstabe c) und d) AIFM-Verordnung haben. Ein Bezug ließe sich allenfalls noch bei früheren arbeitsrechtlichen Verhältnissen mit Bezug zur Bewertungstätigkeit erkennen, da diese Rückschlüsse auf die Qualifikation des Bewerbers zulassen. Im Übrigen dürfte die AIM-Verordnung keine ausreichende Grundlage für die Anforderung eines derart umfassenden Lebenslaufs bieten.

Außerdem dürfte zum Nachweis des Leumunds genügen, wenn der Bewerter eine Erklärung darüber abgibt, ob ein Strafverfahren gegen ihn anhängig ist oder ein beendetes Strafverfahren, das geeignet ist, Zweifel an seiner Zuverlässigkeit als Bewerter zu begründen, zu einer Verurteilung führte. Die zusätzliche Vorlage eines Führungszeugnisses und eine Information auch über solche Strafverfahren, die die Zuverlässigkeit als Bewerter nicht in Frage stellen können oder gar nach § 170 Abs. 2 StPO eingestellt wurden, erscheinen zu weitreichend.

Zudem dürfen wir darauf aufmerksam machen, dass WP/vBP nicht im Gewerbezentralregister erfasst werden und ein entsprechender Auszug daher nicht beigebracht werden kann.

Darüber hinaus regen wir an, im Rahmen des Abschnitts III. zu konkretisieren, in welchem Umfang sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft das in §§ 216 Abs. 2 Nr. 3, 36 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Halbsatz 2 KAGB vorgesehene Weisungsrecht vertraglich zu sichern hat. Insbesondere erscheint sinnvoll, die Grenzen des Weisungsrechts aufzuzeigen. Dieses darf letztlich nämlich nicht dazu führen, den Bewerter zu Aussagen zu bewegen, die nicht seiner fachlichen Überzeugung entsprechen. Ein solcher Fall würde für Angehörige des Berufsstands der WP/vBP auch einen Verstoß gegen die Pflicht zur eigenverantwortlichen Berufsausübung darstellen (vgl. nach §§ 43 Abs. 1 Satz 1, 44 Abs. 1 WPO).

Abschließend sei darauf verwiesen, dass der Abschnitt V. offen lässt, für welche Personen die personengebundenen Voraussetzungen nachzuweisen sind. Der Systematik des Abschnittes II. 1. (a) des Rundschreibenentwurfs folgend, dürfte sich die Nachweispflicht allein auf die ver-

antwortlichen Bewerter, nicht aber sonstiges, in den Bewertungsprozess eingebundenes Personal beziehen. Auch insoweit wäre allerdings eine Klarstellung zu begrüßen.

Wir hoffen, dass unsere Anregungen im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.
