



WIRTSCHAFTSPRÜFERKAMMER

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

www.wpk.de/stellungnahmen/stellungnahmen.asp

Probeweiser Verzicht auf die Pflichtprüfung für Kapitalanlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer nach § 16 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in Bayern

Die Wirtschaftsprüferkammer hat mit Schreiben vom 5. September 2005 gegenüber dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie wie nachfolgend wiedergegeben zu den Plänen Stellung genommen, im Wege einer Erprobung auf die jährliche Pflichtprüfung von Kapitalanlagevermittlern, Bauträgern und Baubetreuern nach § 16 Abs. 1 MaBV iVm § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1b, 2 GewO in Bayern zu verzichten:

Die Wirtschaftsprüferkammer spricht sich gegen einen probeweisen Verzicht auf die jährliche Pflichtprüfung von Kapitalanlagevermittlern, Bauträgern und Baubetreuern aus.

Die Bundesregierung hat mit dem jüngsten Gesetz zur Umsetzung von Vorschlägen zu Bürokratieabbau und Deregulierung aus den Regionen lediglich auf die jährliche Prüfungspflicht der Gewerbetreibenden nach § 34c Abs. 1 Nr. 1a GewO (Immobilienmakler und Darlehensvermittler) verzichtet und zwar in Abgrenzung gerade zu den Kapitalanlagevermittlern, Bauträgern und Baubetreuern. Grund dafür war, dass Ersteren im Vergleich zu Letzteren keine Kundengelder anvertraut werden. Deshalb hat der Bundesgesetzgeber auf die Notwendigkeit einer intensiven

Überwachung der Vorschriften der MaBV verzichtet, gleichwohl aber angekündigt, dass - falls sich jedoch Missstände ergeben sollten - zu einem späteren Zeitpunkt wieder zum alten Rechtszustand zurückgekehrt werden könnte (BT-Drs. 15/4231 vom 17. November 2004, S. 18).

Wäre ein Verzicht auf die jährliche Prüfung auch bei Kapitalanlagevermittlern, Bauträgern und Baubetreuern für den Bundesgesetzgeber in Betracht gekommen, hätte dieser dies im Zuge des

vorgenannten Gesetzgebungsverfahren (BGBl 2005 I S. 1666) bereits vornehmen können.

Auch macht das Anlegerschutzverbesserungsgesetz, welches mit den Änderungen zum Verkaufsprospektgesetz den Grauen Kapitalmarkt neu der Prospektpflicht und somit der staatlichen Kontrolle durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterworfen hat, deutlich, dass der Bundesgesetzgeber diesen Bereich kontrolliert wissen möchte. Würde auf die jährliche Prüfungspflicht für Kapitalanlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer verzichtet werden, wäre z.B. eine Immobilienfondsgesellschaft nach dem Verkaufsprospektgesetz kontrolliert, ein Bauträger demgegenüber aber nicht, obgleich es sich theoretisch um das gleiche Bauobjekt handeln könnte und Beiden im Rahmen ihrer Geschäfte Kundengelder anvertraut würden.

Auch nach Ansicht der Wirtschaftsprüferkammer ist die jährliche Pflichtprüfung bei Kapitalanlagevermittlern, Bauträgern und Baubetreuern zum Schutz der Verbraucher vor unseriösen Geschäftsgebaren und zur Erleichterung der Kontrolle weiterhin erforderlich und sollte beibehalten werden. Anderenfalls müsste zwischenzeitlich für die dann übliche behördliche Nachschau die erforderliche personelle und fachliche Ausstattung der Ämter vorhanden sein oder aufgebaut werden. Eine unzureichende personelle Ausstattung und das mangelnde Fachwissen war der Grund für die Einführung der Prüfung nach § 16 MaBV und ihre Übertragung auf private Prüfer (vgl. Gesetzesbegründung BT-Drs. 7/590 und 7/1989).

Die Möglichkeit einer behördlich angeordneten außerordentlichen Prüfung gem. § 16 Abs. 2 MaBV kann das Entfallen der jährlichen Prüfung nicht ausgleichen, da eine derartige Sonderprüfung nur aus besonderem Anlass angeordnet werden darf. Dies setzt darüber hinaus Kenntnisse über Anhaltspunkte, dass möglicherweise gesetzliche Vorschriften nicht eingehalten worden sind, voraus. Die jährliche Prüfungspflicht gewährleistet dem gegenüber eine regelmäßige Überprüfung und schließt das Risiko aus, dass besondere Anhaltspunkte übersehen werden könnten. Vom Verbraucherschutzgedanken ausgehend sollte daher eine jährliche Prüfung der Kapitalanlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer aufgrund der ihnen anvertrauten Kundengelder beibehalten werden.