

Stellungnahme zum Entwurf der BaFin eines Rundschreibens zu den Anforderungen bei der Bestellung externer Bewerter für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (Konsultation 18-2018)

Die WPK hat mit Schreiben vom 18. Dezember 2019 gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zum Entwurf eines Rundschreibens zu den Anforderungen bei der Bestellung externer Bewerter für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (Konsultation 18-2018) wie nachfolgend wiedergegeben Stellung genommen.

Es ist geplant, das Rundschreiben 07/2015 (WA) zu den Anforderungen bei der Bestellung externer Bewerter für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften durch eine überarbeitete Version zu ersetzen. Wesentliche Neuerung gegenüber dem bestehenden Rundschreiben ist die Einführung eines Anzeigeschreibens zur effektiveren Durchführung der Bestellung von externen Bewertern.

1. Anzeigeschreiben

Wir begrüßen, dass die bereits bislang im Rundschreiben 07/2015 (WA) angelegten Erleichterungen für Abschlussprüfer sich weitgehend auch im Entwurf des Anzeigeschreibens wiederfinden. Hinsichtlich des Anzeigeschreibens haben wir daher lediglich marginale redaktionelle Anmerkungen:

- Wir regen an, **Fußnote 1** wie folgt zu ändern:

„Für Abschlussprüfer gelten zum Teil andere Anforderungen als für natürliche Personen (siehe Hinweise unter Abschnitt I Buchstabe c).“

Das Wort „andere“ erweckt den unzutreffenden Eindruck, dass lediglich natürliche Personen Abschlussprüfer sein können. Tatsächlich können auch Wirtschaftsprüfungs- und

Buchprüfungsgesellschaften Abschlussprüfer sein (vgl. § 319 Abs. 1 Sätze 1 und 2 HGB).

- Wir regen an, im **Abschnitt I. c)** zur „*Erklärung über die ausreichende Erfahrung bei der Bewertung (siehe Abschnitt VI)*“ den Hinweis „Entfällt für Abschlussprüfer“ zu ergänzen. Dieser Hinweis wird zutreffend zur „Unabhängigkeitserklärung“ und zum „aktuellen Lebenslauf“ gegeben. Folgerichtig wäre daher ein entsprechender Hinweis zur „Erklärung über die ausreichende Erfahrung bei der Bewertung“, da auf diese nach Abschnitt II. 3. e) des Rundschreibenentwurfs verzichtet werden kann.
- Wir regen an, im **Abschnitt I. c)** entweder zum „*Nachweis über öffentliche Bestellung*“ oder zum „*vergleichbaren Registerauszug*“ den Hinweis „Für Abschlussprüfer: Auszug aus dem Berufsregister“ zu ergänzen. Bei der Anlage, die den vorgenannten Hinweis nicht erhält, sollte der Hinweis „Entfällt für Abschlussprüfer“ ergänzt werden.

2. Rundschreiben im Übrigen

Über die Neuerungen hinausgehend möchten wir die Überarbeitung des Rundschreibens nutzen, um unsere Anregungen aus den Jahren 2015 und 2016 in Erinnerung zu rufen.

Wir teilten mit – und dies gilt unverändert –, dass der Berufsstand der Wirtschaftsprüfer und vereidigten Buchprüfer (WP/vBP) mit Blick auf den Nachweis der beruflichen Garantien (Abschnitt II des Rundschreibens) die Erleichterungsvorschrift für Abschlussprüfer ausdrücklich begrüße. Danach kann bei Abschlussprüfern sachgerechter Weise auf die Einreichung einer Unabhängigkeitserklärung (Abschnitt II. 2 (b)), eines Lebenslaufes (Abschnitt II. 3 (a)) und auf die Zusammenstellung von Verkehrswertgutachten (Abschnitt II. 3 (c)) verzichtet werden.

Gleichwohl gibt es einzelne Punkte, die anpassungswürdig erscheinen.

a) Darstellung der internen Abläufe im Bewertungsverfahren

Zunächst macht der Entwurf des Rundschreibens unter **Abschnitt II. 2. (a)** nicht deutlich, worauf sich die Darstellung der internen Abläufe im Bewertungsverfahren 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 weiterhin eine Klarstellung wünschenswert.

b) Notwendigkeit der Einreichung von Führungszeugnis sowie Erklärung zu Straf- und Insolvenzverfahren

Im Gegensatz zu den allgemeinen gewerblichen (Immobilien-)Bewertern ist der Berufsstand der WP/vBP hoch reglementiert. Neben dem Handelsgesetzbuch enthalten die Wirtschaftsprüfer-

ordnung (WPO) sowie die Berufssatzung WP/vBP umfassende Anforderungen und Vorgaben an Unbefangenheit, Berufsausübung und Qualifikation der Berufsangehörigen. Diese Anforderungen beziehen sich nicht nur auf die Durchführung der Abschlussprüfung, sondern umfassen das gesamte berufliche Dienstleistungsspektrum der Abschlussprüfer – so auch den Bereich der Bewertungsleistungen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir nach mittlerweile einiger Erfahrung im Umgang mit dem Rundschreiben höflich erneut um Prüfung, ob die Einholung eines Führungszeugnisses (**Abschnitt II. 3 (b)**) sowie einer Erklärung zu Straf- und Insolvenzverfahren (**Abschnitt II. 3 (d) i. V. m. dem Anzeigeschreiben Abschnitt II. b)**) durch Abschlussprüfer weiterhin als erforderlich gesehen wird. Aus unserer Sicht werden den betroffenen Abschlussprüfern hierdurch unnötige doppelte Belastungen auferlegt, die sie gegenüber gewerblichen Immobilienbewertern benachteiligen.

➤ **Führungszeugnis/Straffreiheitserklärung**

Berufliches Fehlverhalten sowie strafbare Handlungen von Abschlussprüfern werden berufsaufsichtlich gewürdigt und verfolgt. Dazu haben Gerichte und Behörden umfangreiche Mitteilungspflichten in Strafsachen gegenüber der Wirtschaftsprüferkammer, um dieser eine effektive Aufsicht zu ermöglichen (vgl. Abschnitt Nr. 24 der Anordnung über Mitteilungen in Strafsachen [MiStra])

Zu übermitteln sind sämtliche Daten, die aus Sicht der übermittelnden Institutionen statusrelevant sein oder den Verdacht einer Berufspflichtverletzung begründen können (§§ 36a Abs. 3, 65 Abs. 2, 130 Abs. 1 WPO). Zudem ist auch eine Berücksichtigung außerberuflichen Fehlverhaltens im Rahmen der Berufsaufsicht unabdingbar, soweit dieses geeignet ist, das Vertrauen in und die Achtung des Berufsstands der WP/vBP zu beeinträchtigen (§ 43 Abs. 2 Satz 3 WPO).

Infolge der vollständigen Erfassung beruflichen Fehlverhaltens und im Übrigen der Erfassung des relevanten außerberuflichen Fehlverhaltens durch die Berufsaufsicht dürfte den Anforderungen an einen guten Leumund im Sinne des Artikels 73 Abs. 2 Buchst. d der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 aus unserer Sicht hinreichend nachgekommen sein.

➤ **Ungeordnete wirtschaftliche Verhältnisse**

Ungeordnete wirtschaftliche Verhältnisse von WP/vBP werden ebenfalls durch die Wirtschaftsprüferkammer überwacht und geahndet. So ist bereits die Bestellung zum WP zu untersagen, wenn sich der Bewerber nicht in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen befindet (§ 16 Abs. 1 Nr. 7 WPO). Tritt dieser Zustand erst nach Bestellung ein, liegt ein Widerrufsgrund (§ 20 Abs. 2 Nr. 5 WPO) vor.

Sind die wirtschaftlichen Verhältnisse des Berufsangehörigen noch nicht in einem Maß ungeordnet, das zum Widerruf der Bestellung verpflichtet, könnte dies dennoch eine Berufspflichtverletzung darstellen, sofern der Berufsangehörige infolge seiner wirtschaftlichen Verhältnisse in seiner beruflichen Entscheidungsfreiheit und damit in seiner Unabhängigkeit beeinträchtigt ist.

Auch die Anerkennung einer Berufsgesellschaft ist grundsätzlich zu widerrufen, wenn die Gesellschaft in Vermögensverfall geraten ist (§ 34 Abs. 2 WPO).

Entsprechende Mitteilungspflichten bestehen ebenfalls für Dritte (vgl. Abschnitt 5 der Mitteilungen betreffend Angehörige der steuerberatenden und wirtschaftsprüfenden Berufe [MiZi]). Nach unserer Einschätzung sollte die berufsrechtliche Würdigung der wirtschaftlichen Verhältnisse durch die Wirtschaftsprüferkammer den Anforderungen an einen ausreichend guten Leumund im Sinne der Vorgabe genügen.

Vor diesem Hintergrund möchten wir Sie bitten, die Notwendigkeit der Einreichung eines Führungszeugnisses und einer Erklärung über Straf- und Insolvenzverfahren für Abschlussprüfer nochmals zu überdenken.

c) Weitergehende Formulierung für Privilegien von Abschlussprüfern

Außerdem regen wir an, die Privilegien für Abschlussprüfer jeweils wie folgt zu formulieren:

„Beim Abschlussprüfer, der als externer Bewerter fungiert, soll auf die Einreichung dieser Erklärung (alternativ: eines Lebenslaufs) verzichtet werden.“

Diese Formulierung würde klarstellen, dass die Privilegien nicht nur solchen Abschlussprüfern zugutekommen, die nach § 250 Abs. 1 Nr. 2 KAGB als externer Bewerter fungieren, sondern auch solchen, die Bewertungen nach § 250 Abs. 1 Nr. 1 KAGB vornehmen. Inhaltliche Gründe für die im Rundschreiben diesbezüglich angelegte Differenzierung sind uns nicht ersichtlich. Mit der Formulierung „soll (...) verzichtet werden“ würde eine einheitliche Handhabung der Anforderungen durch die BaFin sichergestellt.

Die Erweiterung des privilegierten Bewerterkreises ist unseres Erachtens dringend erforderlich, namentlich vor dem Hintergrund, dass Abschlussprüfer, die Bewertungen nach § 250 Abs. 1 Nr. 1 KAGB vornehmen, unter Umständen sogar gegen ihre berufsrechtliche Verschwiegenheitspflicht verstoßen müssten, um die im Rund- und Anzeigeschreiben vorgesehene Unabhängigkeitserklärung vollständig abgeben zu können. Vor dem Hintergrund der Verschwiegenheitspflicht nach § 43 Abs. 1 Satz 1 WPO und § 323 Abs. 1 HGB, die nach § 203 StGB und § 333 HGB strafbewehrt ist, erscheint bedenklich, von einem WP oder vBP eine Aufstellung über wirtschaftliche Beziehungen zu AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften und den mit diesen

verbundenen Unternehmen zu fordern (Abschnitt II. 2. (b) des Rundschreibens i. V. m. Abschnitt IV. des Anzeigeschreibens. Die Verschwiegenheitspflicht bezieht sich nicht nur auf Vertragsinhalte mit Auftraggebern, sondern bereits auf die Tatsache, dass überhaupt ein Auftragsverhältnis besteht. Der betroffene WP/vBP wäre zur Verwirklichung einer derartigen Aufstellung daher von einer Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch das jeweilig berechnete Unternehmen abhängig. Auf eine solche Erklärung hat der Berufsträger jedoch keinen Anspruch.

Genau vor diesem Hintergrund geriete ein WP/vBP auch im Falle der Anforderung von Verkehrswertgutachten nach Abschnitt II. 2. (e) des Rundschreibens regelmäßig in eine Pflichten-kollision, die durch o. g. Formulierungsvorschlag vermeidbar wäre.

d) Weisungsrecht der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Abschließend regen wir an, im Rahmen des **Abschnitts VII. Nr. 3** des Rundschreibenentwurfs 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).

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Inhaltlich haben wir unsere Ausführungen auf Fragestellungen beschränkt, die die berufliche Stellung und Funktion unserer Mitglieder betreffen.