

Entwurf

Rundschreiben 07/2015 (WA) - Anforderungen bei der Bestellung externer Bewerter für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften

Geschäftszeichen GZ: WA 42-Wp 2133-2018/0001

Datum: 29.07.2015, zuletzt geändert am XX.XX.2018

In diesem Rundschreiben sollen die Anforderungen an die Bestellung eines externen Bewerter nach § 216 KAGB für Immobilien in offenen und geschlossenen Investmentvermögen sowie für Immobilien-Gesellschaften i.S.d. § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB konkretisiert werden. Dadurch soll der Nachweis der Voraussetzungen nach § 216 Absatz 2 KAGB erleichtert werden. Zwar gilt das Rundschreiben unmittelbar nur für die Bestellung externer Bewerter für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die in dem Rundschreiben niedergelegten Grundsätze können jedoch auch entsprechend bei der Bestellung externer Bewerter für andere Vermögensgegenstände Anwendung finden.

Auf dieser Seite:

- I. Anforderungen an die gesetzlich anerkannte obligatorische berufsmäßige Registrierung, die berufsständischen Regeln oder die sonstigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die die Berufsausübung regeln, im Sinne des § 216 Absatz 2 Nummer 1 KAGB
- II. Nachweis der beruflichen Garantien gemäß § 216 Absatz 2 Nummer 2 KAGB in Verbindung mit Artikel 73 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013
- III. Besonderheiten bei juristischen Personen oder Personenhandelsgesellschaften
- IV. Verfahren bei externen Bewertern, für die bereits eine Anzeige nach § 216 Absatz 5 KAGB erstattet wurde („Folgebestellung“)
- V. Anzeige bei der Rotation des externen Bewerter nach § 250 Absatz 2 Satz 1 und § 261 Absatz 5 Satz 2 KAGB
- VI. Beendigung einer Tätigkeit als externer Bewerter
- VII. Entsprechende Anwendung des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB nach § 216 Absatz 2 Nummer 3 KAGB

Für die Anzeige eines externen Bewerter ist das in der Anlage beigefügte und auf der Internetseite der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden:

Bundesanstalt) veröffentlichte „Anzeigeschreiben zur Bestellung eines externen Bewerbers“ zu verwenden.

In der Anzeige sind die Investmentvermögen aufzulisten, für die der externe Bewerter bestellt werden soll. Soweit der externe Bewerter nur für eine bestimmte Immobilie bestellt wird, ist auch dies in der Anzeige hervorgehoben klarzustellen. Ebenfalls anzugeben ist, ob es sich um einen Fall der Ankaufsbewertung oder einen Fall der Regelbewertung handelt (§ 231 Absatz 2 Nummer 3 KAGB). Dies gilt nicht bei einem Spezial-AIF, der nach § 284 Absatz 2 KAGB von § 231 Absatz 2 Nummer 3 KAGB abweicht.

I. Anforderungen an die gesetzlich anerkannte obligatorische berufsmäßige Registrierung, die berufsständischen Regeln oder die sonstigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die die Berufsausübung regeln, im Sinne des § 216 Absatz 2 Nummer 1 KAGB

Eine gesetzlich anerkannte obligatorische berufsmäßige Registrierung liegt vor, wenn die Tätigkeit als externer Bewerter von einer einschlägigen, gesetzlich vorgeschriebenen Registrierung oder Erlaubnis abhängt.

Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die die Berufsausübung regeln, unterliegen zum Beispiel öffentlich bestellte Sachverständige nach § 36 GewO. Voraussetzung ist dabei, dass der externe Bewerter nicht einfach nur generell Rechts- und Verwaltungsvorschriften unterliegt, sondern die Rechts- und Verwaltungsvorschriften müssen die Berufsausübung regeln. In § 36 GewO sind Voraussetzungen für die Bestellung sowie Konkretisierungen der Befugnisse und Verpflichtungen von öffentlich bestellten Sachverständigen enthalten. Damit werden spezielle Vorgaben für die Berufsausübung öffentlich bestellter Sachverständiger gemacht.

Berufsständischen Regeln unterliegen alle Berufe, die in berufsständischen Körperschaften des öffentlichen Rechts organisiert sind (z.B. in der Wirtschaftsprüferkammer). Dabei gelten auch Abschlussprüfer im Sinne des § 250 Absatz 1 Nummer 2 KAGB als externe Bewerter. Berufsständische Regeln können aber auch durch privatrechtlich organisierte Verbände erlassen werden, soweit durch den Berufsverband eine eigenverantwortliche Regulierung des Berufsstandes durch den Erlass verbindlicher Regeln erfolgt. Diese berufsständischen Regeln können sich auf den Berufszugang oder die Berufsausübung beziehen. Regeln zur Berufszulassung können vorsehen, dass der jeweilige Berufsverband eine Berufsbezeichnung aufgrund eines selber durchgeführten Eignungsverfahrens verleiht. Auch zertifizierte Sachverständige, die von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle zertifiziert wurden, unterliegen berufsständischen Regeln. Bei externen Bewertern stellen Regeln der Berufsausübung insbesondere Standards der Wertermittlung sowie für die Aus- und Fortbildung der Verbandsmitglieder dar. Weitere Voraussetzung ist, dass die berufsständischen Regeln für die Verbandsmitglieder verbindlich sind, das heißt zwingend anzuwenden sind. Daher sollten sich die Mitglieder wenigstens in einem Verhaltenskodex zur Einhaltung der durch den Berufsverband gesetzten Regeln verpflichten. Darüber hinaus sollte der Berufsverband über Verfahren zum Umgang mit Beschwerden verfügen und es müssen Sanktionsmöglichkeiten des Berufsverbandes für den Fall der Nichtbeachtung der berufsständischen Regeln bestehen.

Als Unterlagen einzureichen sind der Nachweis über die öffentliche Bestellung, die Mitgliedschaft in einem privatrechtlich organisierten Berufsverband, die Zertifizierung als Sachverständiger oder die Bestellung als Wirtschaftsprüfer.

II. Nachweis der beruflichen Garantien gemäß § 216 Absatz 2 Nummer 2 KAGB in Verbindung mit Artikel 73 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013

Die beruflichen Garantien nach § 216 Absatz 2 Nummer 2 KAGB in Verbindung mit Artikel 73 Absatz 2 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (im Folgenden: AIFM-Verordnung) sind durch das Beifügen folgender Unterlagen nachzuweisen (vgl. im Einzelnen dazu das in der Anlage beigefügte Anzeigeschreiben zur Bestellung eines externen Bewerter, nachfolgend „Anzeigeschreiben“):

1. Für die Erfüllung der Voraussetzung des Artikel 73 Absatz 2a) AIFM-Verordnung (ausreichendes Personal und technische Ressourcen):

(a) Benennung der für die Bewertung verantwortlichen Person, die für die Gutachtenerstellung verantwortlich ist und die Objektbesichtigung durchführt;

(b) Erklärung über die technisch-organisatorische Ausstattung (vgl. Anzeigeschreiben, Abschnitt V.)

2. Für die Erfüllung der Voraussetzung des Artikel 73 Absatz 2b) AIFM-Verordnung (adäquate Bewertungsverfahren):

(a) Darstellung der internen Abläufe im Bewertungsverfahren, insbesondere eine kurze Prozessbeschreibung, aus der sich unter anderem ergibt, dass die Ortsbesichtigung durch den externen Bewerter selbst durchgeführt wird. Soweit eine Personenhandels-gesellschaft oder juristische Person als externer Bewerter bestellt wird, muss die Ortsbesichtigung durch den für die Bewertung verantwortlichen, der Bundesanstalt angezeigten Mitarbeiter des Unternehmens erfolgen.

(b) Unabhängigkeitserklärung (vgl. Anzeigeschreiben, Abschnitt III. und IV.)

Beim Abschlussprüfer, der nach § 250 Absatz 1 Nummer 2 KAGB als externer Bewerter fungiert, kann auf die Einreichung dieser Erklärung verzichtet werden (zu Einzelheiten vgl. Anzeigeschreiben, Abschnitt I., c)), zumal § 319 Absatz 3 Handelsgesetzbuch ausreichende Regelungen zur Unabhängigkeit des Abschlussprüfers vorsieht.

3. Für die Erfüllung der Voraussetzung des Artikel 73 Absatz 2c) und 2d) AIFM-Verordnung (fachliche Eignung und Zuverlässigkeit):

(a) lückenloser, unterzeichneter Lebenslauf des externen Bewerter, der sämtliche Vornamen, den Geburtsnamen, den Geburtstag, den Geburtsort, die Privatanschrift und die Staatsangehörigkeit, eine 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, und Angaben zur Art der jeweiligen Tätigkeit enthält. Beim Abschlussprüfer, der nach § 250 Absatz 1 Nummer 2 KAGB als externer Bewerter fungiert, kann auf die Einreichung eines Lebenslaufs verzichtet werden (zu Einzelheiten vgl. Anzeigeschreiben, Abschnitt I., c));

(b) Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde gemäß § 30 Absatz 5 BZRG (Beleg-Art O) oder ein vergleichbares Zeugnis bei der Bestellung eines externen Bewerter mit Sitz im Ausland;

(c) Auszug aus dem Gewerbezentralregister gemäß § 150 GewO oder vergleichbarem Register im Original;

(d) Straffreiheitserklärung (vgl. Anzeigeschreiben, Abschnitt II.);

(e) Erklärung über ausreichende Erfahrung des externen Bewerter bei der Bewertung (vgl. Anzeigeschreiben, Abschnitt VI.). Ein externer Bewerter verfügt grundsätzlich dann über ausreichende Erfahrung, wenn er mindestens fünf Jahre eigenständig Bewertungen von Vermögensgegenständen vorgenommen hat, die im Wesentlichen mit den im Sondervermögen enthaltenen vergleichbar sind. Die Bundesanstalt behält sich vor, im Rahmen der Prüfung eine Zusammenstellung von Verkehrswertgutachten der letzten 5 Jahre nachzufordern.

Beim Abschlussprüfer, der nach § 250 Absatz 1 Nummer 2 KAGB als externer Bewerter fungiert, kann auf die Einreichung dieser Erklärung verzichtet werden (zu Einzelheiten vgl. Anzeigeschreiben, Abschnitt I. c)).

III. Besonderheiten bei juristischen Personen oder Personenhandelsgesellschaften

Wird eine juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft als Bewerter bestellt, gelten die Vorgaben des § 216 und 250 KAGB bezogen auf die juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft. Daher sind grundsätzlich die Voraussetzungen des § 216 Absatz 2 KAGB bezogen auf die juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft nachzuweisen.

Während der Nachweis der vorhandenen personellen und technischen Ressourcen auch für eine juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft ohne weiteres möglich ist, ist in § 216 Absatz 2 KAGB in Verbindung mit Artikel 73 AIFM-Verordnung der Nachweis bestimmter Voraussetzungen vorgesehen, die personengebunden sind. So können zum Beispiel die Voraussetzungen wie das Fachwissen in Bezug auf die Anlagestrategie des AIF und die zu bewertenden Vermögenswerte, die Erfahrung oder die Unabhängigkeit einer natürlichen Person (vgl. Anzeigeschreiben, Abschnitt IV.) sowie die fachliche Eignung und Zuverlässigkeit (vgl. Anzeigeschreiben, Abschnitt II.) nur unter Anknüpfung an konkrete handelnde Personen nachgewiesen werden. Dagegen ist die Unabhängigkeit einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft (vgl. Anzeigeschreiben, Abschnitt III.) nur bezogen auf diese juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft nachzuweisen.

Insofern sind in der Anzeige nach § 216 Absatz 5 KAGB natürliche Personen jeweils in einem getrennten Anzeigeschreiben zu benennen, in deren Person die Voraussetzungen des Artikels 73 Absatz 2 AIFM-Verordnung vorliegen. Dabei muss es sich um die für die Bewertung verantwortlichen Personen handeln. Diese Personen müssen in dem Unternehmen dauerhaft beschäftigt sein. Jeder Wechsel einer angezeigten natürlichen Person, in deren Person die Voraussetzungen des Artikels 73 Absatz 2 AIFM-Verordnung vorliegen, ist unverzüglich anzuzeigen. In Bezug auf die neu angezeigte natürliche Person sind ebenfalls die personengebundenen Voraussetzungen des § 216 Absatz 2 KAGB nachzuweisen.

Weiterhin sind in der Bewertungsrichtlinie nach § 169 Absatz 3 KAGB in Verbindung mit Artikel 67 Absatz 2 AIFM-Verordnung die Pflichten, Aufgaben und Zuständigkeiten aller in den Bewertungsprozess eingebundenen Parteien zu beschreiben. Dabei ist bei der Festlegung der Verantwortlichkeit für die Bewertung sicherzustellen, dass die Bewertung auch tatsächlich von den Personen durchgeführt wird, für die das Fachwissen und die Erfahrung im Anzeigeverfahren nach § 216 Absatz 5 KAGB nachgewiesen wurden. Daher

sind im Rahmen der Bewertungsrichtlinie die für das jeweilige Investmentvermögen zuständigen Personen zu benennen, die die Aufgabe des externen Bewerter in Bezug auf das jeweilige Investmentvermögen wahrnehmen. Es muss sich dabei um die Personen handeln, für die tatsächlich die Voraussetzungen vorliegen.

Soweit das KAGB eine Bewertung durch zwei externe Bewerter vorschreibt, muss soweit eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft als externer Bewerter bestellt wurde, eine weitere juristische oder natürliche Person bzw.

Personenhandelsgesellschaft als externer Bewerter bestellt werden. Nicht ausreichend ist die Benennung zweier natürlicher Personen, die bei derselben juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft angestellt sind. Auch bei der in § 250 Absatz 2 Satz 1 KAGB – gegebenenfalls in Verbindung mit den §§ 236 Absatz 3 oder 261 Absatz 5 Satz 2 KAGB – vorgeschriebenen Rotation muss nach Ablauf von drei Jahren eine andere juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft als externer Bewerter bestellt werden. Nicht ausreichend ist hier der Austausch der Personen, die mit der konkreten Bewertungsaufgabe betraut sind.

IV. Verfahren bei externen Bewertern, für die bereits eine Anzeige nach § 216 Absatz 5 KAGB erstattet wurde („Folgebestellung“)

Soweit die Bestellung eines externen Bewerter mitgeteilt wird, für den bereits ein Anzeigeverfahren nach § 216 Absatz 5 KAGB als externer Bewerter für Immobilien bei der Bundesanstalt auf Grundlage dieser Fassung des Rundschreibens abgeschlossen und eine BaFin-ID für den Bewerter mitgeteilt wurde („Folgebestellung“), kann auf die im Rahmen dieses Anzeigeverfahrens eingereichten Unterlagen zurückgegriffen werden. Dabei sind der Name des Investmentvermögens, für das die Bestellung des externen Bewerter erfolgte, das Aktenzeichen des Anzeigeverfahrens sowie die BaFin-ID des Bewerter zu nennen. Soweit noch keine BaFin-ID an den Bewerter vergeben wurde, sind alle aufgelisteten Unterlagen einzureichen. Bei einer Folgebestellung müssen einzelne Unterlagen nicht eingereicht werden, wenn sie innerhalb der letzten 3 Jahre vorgelegt wurden und keine Änderungen eingetreten sind (vgl. Anzeigeschreiben, Abschnitt I., Fußnote 5 und 6). Sofern eine Einreichung der Unterlagen unterbleibt, hat die Anzeige die Erklärung zu enthalten, dass sich bezüglich der im Anzeigeverfahren zu machenden Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

V. Anzeige bei der Rotation des externen Bewerter nach § 250 Absatz 2 Satz 1 und § 261 Absatz 5 Satz 2 KAGB

Soweit nach Ablauf der Frist des § 250 Absatz 2 Satz 1 KAGB, auf die auch § 261 Absatz 5 Satz 2 KAGB für geschlossene Publikums-AIF verweist, ein neuer externer Bewerter zu bestellen ist, ist auch für diesen neu zu bestellenden externen Bewerter eine Anzeige nach § 216 Absatz 5 KAGB zu erstatten.

VI. Beendigung einer Tätigkeit als externer Bewerter

Die Beendigung einer Tätigkeit als externer Bewerter ist der Bundesanstalt ebenfalls durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

VII. Entsprechende Anwendung des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB nach § 216 Absatz 2 Nummer 3 KAGB

Die Bestellung eines externen Bewerter ist keine Auslagerung, allerdings finden die Regelungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB sowie die Vorschriften in Artikel 75 bis 82 der AIFM-Verordnung, die die Regelungen des § 36 Absatz 1 und 2 KAGB konkretisieren,

entsprechende Anwendung. Bei dem Nachweis der Voraussetzungen nach § 36 Absatz 1 und 2 KAGB kommt es insbesondere auf Nachweise zu § 36 Absatz 1 Nummer 1, 7 und 8 KAGB an:

1. Angabe eines objektiven Grundes, der die Bestellung eines externen Bewerbers rechtfertigt. Das Vorliegen eines objektiven Grundes wird dabei vermutet, soweit gesetzlich nur die externe Bewertung vorgesehen ist (vgl. §§ 231 Absatz 2, 236 Absatz 1, 249, 250 KAGB). Im Übrigen ist das Vorliegen eines objektiven Grundes im Sinne des Artikels 76 der AIFM-Verordnung darzulegen;

2. Nachweis, welche Maßnahmen zur Überwachung des externen Bewerbers durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vorgesehen sind und welche vertraglichen Kündigungsrechte bestehen. Dabei dürfen sich die Überwachungsmaßnahmen ausschließlich auf die Ordnungsmäßigkeit des Bewertungsprozesses beziehen. Die Unabhängigkeit des Bewerbers darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden;

3. Nachweis, dass eine wirksame Beaufsichtigung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Bundesanstalt nicht durch eine externe Bewertung beeinträchtigt wird. Dies ist der Fall, wenn die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den externen Bewerter vertraglich verpflichtet, im Rahmen der Wahrnehmung seiner Aufgaben mit der Bundesanstalt und dem Abschlussprüfer der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und des Investmentvermögens zusammenzuarbeiten und der Bundesanstalt sowie dem Abschlussprüfer der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und des Investmentvermögens Zugang zu den mit der externen Bewertung zusammenhängenden Daten zu gewähren.

Aufgrund des Verweises in § 216 Absatz 2 Nummer 3 KAGB auf § 36 Absatz 2 KAGB ist die Anzeige über die Bestellung als externer Bewerter vor Aufnahme der Tätigkeit als Bewerter zu erstatten (vgl. den Verweis in § 216 Absatz 2 Nummer 3 KAGB auf § 36 Absatz 2 KAGB). Eine weitere Anzeige, dass die Bestellung des externen Bewerbers erfolgt ist, ist dagegen nicht erforderlich.

Anlage: Anzeigeschreiben zur Bestellung eines externen Bewerbers