

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Marie-Curie-Str. 24-28  
Referat WA 42  
60439 Frankfurt

Nur per E-Mail an: [Konsultation-18-18@bafin.de](mailto:Konsultation-18-18@bafin.de)  
Geschäftszeichen: WA 42-Wp 2133-2018/0001

Berlin, den 18. Dezember 2018

**Stellungnahme im Rahmen der Konsultation 18-2018 - Überarbeitung des Rundschreibens 07/2015 (WA) - Anforderungen bei der Bestellung externer Bewerter für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung des o.g. Entwurfs. Der Bitte um Stellungnahme kommen wir gerne nach.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Darunter gehören auch zahlreiche Mitglieder im Bereich Bewertung sowie ferner knapp 40 Kapitalverwaltungsgesellschaften. Das Rundschreiben zur Bestellung externer Bewerter ist für die Mitglieder des ZIA daher von großer Relevanz.

Wir unterstützen die BaFin darin, durch die Überarbeitung aktuellen Entwicklungen aus der Bestellungspraxis mit dem Ziel eines effektiven Anzeigeverfahrens Rechnung zu tragen. Das Schreiben setzt mit samt der aktuellen Überarbeitungen die gesetzlichen Anforderungen aus unserer Sicht insgesamt praxisgerecht um.

Folgende Punkte möchten wir anmerken:

**I. Ausgestaltung des Anzeigeschreibens**

Wir halten das im Zuge der Überarbeitung neu eingeführte Anzeigeschreiben für sinnvoll. Wir gehen davon aus, dass ein solches Schreiben in der Praxis zu einem effektiveren und zügigeren Bestellprozess beiträgt.

**Hauptstadtbüro**

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin | Deutschland  
T: +49 (0) 30 - 20 21 585 – 0  
F: +49 (0) 30 - 20 21 585 – 29  
info@zia-deutschland.de  
www.zia-deutschland.de

**Europabüro**

Rue Marie de Bourgogne 58  
B-1000 Brüssel | Belgien  
Telefon: +32 (0) 2 - 792 10 12  
Telefax: +32 (0) 2 - 792 10 36

**Vorstand:**

Dr. Andreas Mattner (Präsident)  
Jan Bettink  
Rolf Buch  
Martina Hertwig  
Ulrich Höller  
Dr. Jochen Keysberg  
Jochen Schenk  
Bärbel Schomberg  
Thomas Zinnöcker

Dr. Eckart John von Freyend  
(Ehrenpräsident)

**Präsidium:**

Brigitte Adam  
Andrea Agrusow  
Robert an der Brügge  
Klaus Beine  
Udo Berner  
Martin Eberhardt  
Dipl.-Ing. Rainer Eichholz  
Jürgen Fenk  
Paul Johannes Fietz  
Dr. Jürgen Gehb  
Günter Manuel Giehr  
Thomas Hegel  
Andreas Heibrock  
Dipl.-Ing. Ralf Hempel  
Andreas Hohlmann  
Dr. Matthias Jacob  
Sascha Klaus  
Werner Knips  
Barbara Knoflach  
Axel König  
Anette Kröger  
Dr. Reinhard Kutscher  
Matthias Leube  
Reinhard Müller  
Dr. Andreas Muschter  
Oliver Porr  
Dr. Georg Reutter  
Rupprecht Rittweger  
Christian Schmid  
Martin Schramm  
Dr. Christoph Schumacher  
Jürgen Schwarze  
Dr. Zsolt Sluitner  
Ulrich Steinmetz  
Steffen Szeidl  
Dirk Tönges  
Timo Tschammler  
Dr. Hans Volkert Volckens  
Gabriele Volz  
Gert Waltenbauer  
Brigitte Walter  
Sonja Wärtges  
Dr. Marc Weinstock  
Lars Wittan

**Geschäftsführer:**

Klaus-Peter Hesse  
Gero Gosslar (komm.)

VR 25863 B (Berlin-Charlottenburg)

 **BDI**  
Mitglied im BDI

Der Entwurf des Anzeigeschreibens erfasst als „Bewerter-Gruppen“ juristische Personen, Personenhandelsgesellschaften sowie darüber hinaus Abschlussprüfer und natürliche Personen. Die Erfassung all dieser „Bewerter-Gruppen“ in einem Formular führt aus unserer Sicht dazu, dass das Schreiben im Einzelnen äußerst komplex und umfangreich ausfällt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass zwischen den einzelnen Gruppen zum Teil unterschiedliche Anforderungen gelten bzw. unterschiedliche Nachweise zu erbringen sind, die jeweiligen unterschiede aber alle unterzubringen sind.

Wir möchten anregen, für die einzelnen Gruppen von Bewertern getrennte Formulare zur Verfügung zu stellen. Durch eine solche Trennung wäre das Anzeigeschreiben für die jeweiligen Gruppen „maßgeschneiderter“, klarer und kürzer. Neben der Nutzerfreundlichkeit würde eine Trennung zum anderen auch zu mehr Wettbewerbsneutralität führen. Der vorgelegte Entwurf des Anzeigeschreibens erweckt bspw. den Eindruck, dass die Bestellung einer „natürlichen Person“ als unterstes Ankreuzfeld der Ausnahmefall sei, obgleich in der Praxis das Gegenteil der Fall ist. Hier sollte das Neutralitätsgebot mehr berücksichtigt werden, dem amtliche Formulare hinsichtlich ihrer Gestaltung unterliegen.

In der konkreten Ankreuz-Auswahl ist im Übrigen nicht nachvollziehbar, warum Abschlussprüfer gemeinsam mit natürlichen Personen aufgeführt werden. Abschlussprüfer sind häufig in Wirtschaftsprüfungsgesellschaften organisiert. Diese Variante sollte entsprechend berücksichtigt werden.

## **II. Nachweis der ausreichenden Erfahrung des externen Bewerbers**

Auf dem Nachweis hinreichender Erfahrung und Qualifizierung sollte im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben stets ein besonderes Augenmerk liegen. Wir gehen davon aus, dass die Aufsicht im Rahmen der erstmaligen Bestellung, wie bislang auch, selbst das Vorliegen der fachlichen und persönlichen Voraussetzungen überprüft, auch z.B. anhand von Mustergutachten sowie ggf. Verkehrswertlisten bzw. auch Fachgespräche. Eine bloße Erklärung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft allein, sollte nicht in allen Fällen ausreichend sein. Die gesetzliche Regelung (Abberufungsverlangen der Aufsicht) geht davon aus, dass die Aufsicht eine eigene Prüfung unternimmt. Die Vergabe der künftigen Bafin-ID sollte eine Art Gütesiegel und nicht lediglich der Abschluss eines rein formalen Prozesses darstellen.

## **III. Objektbesichtigung durch verantwortliche Gutachter**

Das Rundschreiben geht unter Ziff. II.1. (a) den Vorgaben des Gesetzes entsprechend davon aus, dass die für die Bewertung verantwortliche Person die Objektbesichtigung durchführt. Dass diese Voraussetzung stets einzuhalten ist, wird allerdings insbesondere im Abschnitt III. („Besonderheiten bei juristischen Personen oder Personenhandelsgesellschaften“) nicht immer deutlich.

Insbesondere sollte stets klar sein, dass bei einer Mitzeichnung von weiteren verantwortlichen Gutachtern diese auch das Objekt selbst besichtigt haben müssen,

da sie anderenfalls fachlich nicht „verantwortlich“ für den Wert zeichnen können. Bei Mitzeichnung haben alle „verantwortlichen Gutachter“ auf gleicher fachlicher Augenhöhe zu sein. Ein Informationsgefälle zwischen „verantwortlichen Gutachtern“, die zusammen einen Wert ermitteln, ist fachlich nicht akzeptabel.

Dies sollte unter Ziff. III. klargestellt werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Frederik Voigt  
Abteilungsleiter Investitionskapital



Aleksandar Denic  
Senior Referent Immobilien- und  
Kapitalmärkte