

BIIS • Hochstraße 17 • 60313 Frankfurt am Main

An die  
Mitglieder des Finanzausschusses  
des Deutschen Bundestages  
Platz der Republik 1

11011 Berlin

**Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Investmentgesetzes und zur  
Anpassung anderer Vorschriften (Investmentänderungsgesetz)**

21. Juni 2007

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen den von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf des Investmentänderungs-  
gesetzes, der den Investmentstandort Deutschland nachhaltig stärken wird.

Die Bundesregierung hat mit dem Entwurf auf die jüngste Krise des deutschen Immobilien-  
marktes und ihre Auswirkungen auf Offene Immobilienfonds angemessen und sachgerecht  
reagiert.

Die von der Bundesregierung beschlossenen Änderungen der Bewertungsvorschriften und  
der übrigen Vorschriften für Offene Immobilienfonds werden in ihrer Gesamtheit begrüßt. Der  
Entwurf ist im Bereich der Offenen Immobilienfonds insgesamt als gelungen zu bezeichnen.

Aus Sicht des Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS) sollte im  
Interesse einer marktgerechten, unabhängigen und kostengünstigen Bewertung allerdings  
noch die nachstehend vorgeschlagene Änderung des §77 (Sachverständigenausschuss)  
berücksichtigt werden.

Wir regen an, §77 Abs.1 Satz 1 wie folgt zu ändern:

"Die Kapitalanlagegesellschaft hat mindestens einen aus drei oder mehr Mitgliedern beste-  
henden Sachverständigenausschuss zu bilden."

### Begründung:

Die im Entwurf in §77 Abs.1a Satz 1 vorgesehene Regelung, wonach ein Ausschuss aus drei Sachverständigen besteht und ein Sachverständiger nur Mitglied eines Ausschusses sein darf, wird zu höheren Kosten für die Anleger führen und die in § 77 Abs. 1 a Satz 4 vorgesehene Rotation ins Leere laufen lassen. Zudem wird die Unabhängigkeit der Sachverständigen durch die Regelung beeinträchtigt.

Der Entwurf enthält keine Begründung, warum ein Ausschuss nur aus drei Mitgliedern bestehen darf.

In der heutigen Praxis bestehen Sachverständigenausschüsse in der Regel aus 4 bis 10 Mitgliedern, von denen jeweils 3 Sachverständige ein Gutachten erstatten. Aus diesem „Pool“ von Sachverständigen werden die für das zu bewertende Objekt am besten qualifizierten und verfügbaren Mitglieder des Ausschusses benannt.

Es steht zu vermuten, dass mit der Neuregelung das bei einigen Kapitalanlagegesellschaften bestehende sog. Sitzungssystem vermieden werden soll, bei dem alle Mitglieder eines Ausschusses den Wert - gegebenenfalls in Anwesenheit der Geschäftsführung der Kapitalanlagegesellschaft - durch Beschluss gemeinsam feststellen.

Ohne auf die Vor- und Nachteile des Sitzungssystems im Einzelnen einzugehen kann die gesetzgeberische Absicht besser dadurch erreicht werden, dass bei einem Ausschuss von mehr als drei Sachverständigen in der Geschäftsordnung festgeschrieben wird, dass ein Gutachten nur von einem Hauptgutachter und zwei Nebengutachtern eigenverantwortlich (als Teil des Ausschusses) zu erstatten ist. Hierdurch wäre der mit der Entwurfsregelung beabsichtigte Zweck erreicht, aber die mit ihm verbundenen Nachteile vermieden.

Zu den Nachteilen der Entwurfsregelung im Einzelnen:

- Die Regelung führt in Verbindung mit der in §77 Abs.1a vorgesehenen Rotation dazu, dass sich der aus dem Hauptgutachter und zwei Nebengutachtern bestehende Ausschuss quasi permanent selbst bestätigt. Die Einschätzung anderer Sachverständiger fließt in die Gutachten nicht mehr ein.
- Die im Entwurf vorgesehene Struktur wird zur Bildung mehrerer Ausschüsse für ein Sondervermögen führen. Die einzelnen Ausschüsse werden sich nach der Vorgabe der Kapitalanlagegesellschaft auf bestimmte Regionen und/ oder Nutzungsarten beschränken. Die Kapitalanlagegesellschaft entscheidet mit der Bestellung eines Sachverständigen für einen Ausschuss zugleich über die Objekte für die ein Sachverständiger zuständig sein wird und damit über das Bewertungsvolumen. Es wird hierdurch ein Sachverhalt geschaffen, den der Entwurf eigentlich vermeiden will.

Denn die Begründung zu §77 Abs.1 sieht zutreffend vor, dass zur Unabhängigkeit der Sachverständigen auch gehört, dass „eine Kapitalanlagegesellschaft insoweit keinen Einfluss auf den Geschäftsverteilungsplan für den oder die Sachverständigenausschüsse haben kann, als hierdurch ein Hauptgutachter zur Bewertung einer bestimmten Immobilie berufen wird.“

Vorzugswürdig wäre deshalb, dass ein Ausschuss für ein Sondervermögen besteht dessen Mitglieder wie ein unabhängiges Gericht in eigener Verantwortung einen Geschäftsverteilungsplan erstellen und jedes Objekt jeweils 3 Sachverständigen zuordnen. Dies wird heute schon bei einer Vielzahl von Kapitalanlagegesellschaften erfolgreich praktiziert. Die Einzelheiten dieses Verfahrens wären in der Muster-Geschäftsordnung mit der Bankaufsichtsbehörde nach §77 Abs.1a abzustimmen.

- Die Regelung führt bei der Verwaltung von mehreren Publikums- und Spezialfonds durch eine Kapitalanlagegesellschaft zu einer Vielzahl von nebeneinander bestehenden Ausschüssen. Bei dieser Struktur wird es nicht möglich sein, allgemeine Bewertungsfragen zu Märkten, Standorten, Bewirtschaftungskosten oder Gesamtnutzungsdauern zwischen den Ausschüssen abzustimmen, um die erforderliche Konformität und Kontinuität in der Bewertung sicher zu stellen.
- In Fällen der Verhinderung eines Sachverständigen würde die Regelung dazu führen, dass der betroffene Sachverständige abbestellt werden muss bevor ein neuer Sachverständiger bestellt werden kann. Die Regelung setzt somit die Möglichkeit zu einer sofortigen Kündigung der Mitgliedschaft des betroffenen Sachverständigen voraus. Ein Ausweichen auf einen Ankaufs-Sachverständigen nach § 67 Abs. 5 Satz 1 wird nicht in Betracht kommen, weil dieser nach seiner Bestellung als Ankaufs-Sachverständiger ausscheiden müsste. Der Entwurf erzwingt dadurch permanente Ab- und Neubestellungen von Sachverständigen, die zu administrativen Kosten für die Anleger und die Bankaufsichtsbehörde führen. Verspätete Gutachten könnten die Folge sein, da erst nach der Bestellung eines neuen Sachverständigen (mit vorheriger Prüfung durch die Bankaufsichtsbehörde) die Objektbesichtigung erfolgen und das Gutachten gefertigt werden kann.
- Anleger, die im Fall einer verspäteten Folgebewertung zwischen dem ordnungsgemäßen und dem verspäteten Bewertungsstichtag Anteile ge- oder verkauft haben, würden durch die Bildung stiller Reserven oder Lasten unmittelbar geschädigt.
- Die Bildung zahlreicher Ausschüsse mit unterschiedlicher Spezialisierung auf Regionen-/ Nutzungsarten kann zu einer mehrjährigen Bindung der drei Sachverständigen auf einen Markt führen, in dem die Kapitalanlagegesellschaft nicht oder nicht mehr aktiv ist. Die Entwurfsregelung verhindert damit, dass sich Sachverständige flexibel in neue Märkte einarbeiten. Ein allgemeiner Know-how Verlust wäre die Folge.
- Nicht zuletzt könnten permanente Ab- und Neubestellungen von Sachverständigen dazu führen, dass die Unabhängigkeit der Sachverständigen gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft systematisch geschwächt wird.

Die nachfolgenden Änderungsvorschläge sind Folgeänderungen.

2.) §77 Abs.1a Satz 1 wird ersatzlos gestrichen.

3.) §77 Abs.1a Satz 4 wird wie folgt geändert:

"Nach der Geschäftsordnung muss gewährleistet sein, dass der Verkehrswert durch ein Gutachten, das von einem Hauptgutachter und zwei Nebengutachtern erstattet wird,

festgestellt wird und kein Ausschussmitglied mehr als zwei Jahre als Hauptgutachter an der Bewertung desselben Vermögensgegenstandes mitwirkt."

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie unseren Vorschlag im weiteren Gesetzgebungsverfahren berücksichtigen würden. Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Gernot Archner  
Geschäftsführer