

# **Mustergeschäftsordnung für die Sachverständigen-Ausschüsse von Immobilien-Sondervermögen**

**Stand: 29. Februar 2008**

## **Präambel**

Die im BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. zusammengesetzten Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften haben in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) nachstehend die Empfehlung einer Mustergeschäftsordnung gemäß § 77 Abs. 1 a Investmentgesetz (InvG) erarbeitet. Diese Mustergeschäftsordnung ist von den Mitgliedsgesellschaften bei der Verabschiedung der die Tätigkeit ihrer Sachverständigenausschüsse regelnden Geschäftsordnungen zugrunde zu legen.

Für Spezialfonds kann die Anwendung des § 77 Abs. 1 a InvG sowie dieser Mustergeschäftsordnung abbedungen werden.

## **§ 1 Grundlagen**

(1) Diese Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit des von der X-Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft (Gesellschaft) gemäß § 77 Abs. 1 InvG bestellten Sachverständigen-Ausschusses Y.

(2) Für die Rechte und Pflichten des Ausschusses gelten die Bestimmungen des Investmentgesetzes und dieser Geschäftsordnung.

(3) Die Gesellschaft hat sicherzustellen, dass der Ausschuss seine Tätigkeit unabhängig ausübt. Hierzu gehört insbesondere, dass Vertreter der Gesellschaft keinen Einfluss auf die nach § 3 dieser Geschäftsordnung erstellten Geschäftsverteilungspläne ausüben und nicht an Sitzungen des Ausschusses teilnehmen.

## **§ 2 Berufung und Abberufung**

(1) Die Berufung eines Sachverständigen in den Ausschuss oder die Beauftragung eines Zusammenschlusses von Sachverständigen zwecks Entsendung eines Angehörigen des Zusammenschlusses zur Berufung in den Ausschuss erfolgt durch die Gesellschaft auf der Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. In dem Auftrag an den Zusammenschluss von Sachverständigen ist der Angehörige des Zusammenschlusses namentlich zu bestimmen, der die Voraussetzungen des § 77 Abs. 2 InvG erfüllt, die Begutachtung vornehmen soll und in den Ausschuss berufen wird. Die Gesellschaft kann mehrere Zusammenschlüsse von Sachverständigen beauftragen. Die Beauftragung eines Zusammenschlusses von Sachverständigen zwecks Entsendung eines ihrer Angehörigen oder die Beauftragung eines ihrer Angehörigen durch die Gesellschaft kann nur im Hinblick auf die Tätigkeit eines Angehörigen dieses Zusammenschlusses für einen Ausschuss der Gesellschaft erfolgen. Ein Mitglied kann unter den Voraussetzungen des § 77 Abs. 2 InvG auch als Ersatzmitglied eines anderen Ausschusses der Gesellschaft bestellt werden. Die Bestellung ist der Bundesanstalt anzuzeigen; das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 77 Abs. 2 InvG ist hierbei darzulegen.

(2) Die Bestellung eines Mitglieds in den Ausschuss erfolgt maximal für (x)-Jahre. Ein Mitglied darf in einem Ausschuss der Gesellschaft nur bis zum Ablauf des fünften auf seine erstmalige Bestellung in einen Ausschuss der Gesellschaft folgenden Kalenderjahres tätig sein. Dieser Zeitraum verlängert sich anschließend im Rahmen der vereinbarten Bestelldauer um jeweils ein weiteres Jahr, wenn die Einnahmen des Mitglieds aus seiner Tätigkeit als Mitglied eines Ausschusses oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft in den letzten vier Jahren im Mittel 30 % seiner jährlichen Gesamteinnahmen nicht überschritten haben. Jedes Mitglied hat der Gesellschaft im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Im Falle der Beauftragung eines Zusammenschlusses von Sachverständigen zwecks Entsendung eines ihrer Angehörigen sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung des Angehörigen durch diesen zu erfüllen; hierbei ist auf die Vergütung des Angehörigen des Zusammenschlusses durch den Zusammenschluss unter Berücksichtigung seiner zeitlichen Inanspruchnahme als Mitglied eines Ausschusses oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft entsprechend abzustellen.

(3) Sachverständige dürfen nur dann als Mitglieder des Ausschusses bestellt werden, wenn sie ihre Tätigkeit unabhängig ausüben können. Eine hinreichende Unabhängigkeit liegt zum Beispiel dann nicht vor, wenn das Mitglied Anteile an Immobilien-Sondervermögen der Gesellschaft hält. Seine Tätigkeit darf nicht von Akquisitions- und Kreditentscheidungsprozessen, Objektvermittlung/-verkauf und -vermietung oder sonstigen Umständen, die die von der Kapitalanlagegesellschaft verwalteten Sondervermögen betreffen oder in den letzten 24 Monaten vor der erstmaligen Bestellung betroffen haben, unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt sein. Angehörigen eines Zusammenschlusses von Sachverständigen sind insoweit entsprechende Rechts- oder Geschäftsbeziehungen des Zusammenschlusses oder mit ihm verbundener Unternehmen zuzurechnen. So ist für einen Angehörigen eines Zusammenschlusses von Sachverständigen die Tätigkeit als Mitglied des Ausschusses beispielsweise nicht vereinbar mit der Tätigkeit dieses Zusammenschlusses als Verwalter von Immobilien des Sondervermögens, die durch den Ausschuss zu bewerten sind.

(4) Die Bestellung eines Angehörigen eines Zusammenschlusses von Sachverständigen ist zulässig, wenn im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung des Zusammenschlusses sowie durch geeignete Organisationsmaßnahmen die Weisungsfreiheit, die Unabhängigkeit und die Unparteilichkeit des Sachverständigen in Bezug auf seine Funktion als Sachverständiger sichergestellt ist und Interessenkonflikte aufgrund sonstiger Tätigkeiten des Zusammenschlusses ausgeschlossen sind. Ein Zusammenschluss von Sachverständigen liegt vor, wenn sich die Unternehmenstätigkeit des Zusammenschlusses auf den Immobiliensektor und die Bewertung von Immobilien (Sachverständigentätigkeit) bezieht. Der Zusammenschluss kann jegliche Rechtsform haben.

(5) Ein bestellter Angehöriger eines Zusammenschlusses von Sachverständigen muss an der Bewertung persönlich mitwirken. Er ist im Rahmen seiner Mitwirkung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Gutachten persönlich verantwortlich. Ein bestellter Angehöriger eines Zusammenschlusses von Sachverständigen darf nur in besonders begründeten Ausnahmefällen während der Dauer seiner Bestellung durch einen anderen Angehörigen desselben Zusammenschlusses ausgetauscht werden; § 2 Abs. 1 Satz 2 ist zu beachten.

(6) Auf Verlangen der Bundesanstalt beruft die Gesellschaft ein Mitglied ab. Die Gesellschaft kann ein Mitglied außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn das Mitglied länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen.

(7) Die Mitglieder können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von ..... **(mindestens 3)** Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

### **§ 3 Zuständigkeit und Zusammensetzung des Ausschusses**

(1) Der Ausschuss besteht aus 3 Mitgliedern. Zusätzlich können Ersatzmitglieder bestellt werden. Die Mitglieder und Ersatzmitglieder wirken als Haupt- oder Nebengutachter an der Bewertung von Immobilien mit. Bei Verhinderung eines Mitglieds wirkt das nach dem Geschäftsverteilungsplan zuständige Ersatzmitglied an der Bewertung als Haupt- oder Nebengutachter mit. Mitglieder eines Ausschusses können auch Ersatzmitglieder eines anderen Ausschusses sein.

(2) Die Mitglieder wählen aus ihrer Mitte für die Dauer von 2 Jahren einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter, der den Vorsitzenden bei Verhinderung vertritt.

(3) Der Ausschuss hat jährlich mit einfacher Mehrheit einen Geschäftsverteilungs- und Vertretungsplan zu verabschieden, der regelt, welche Mitglieder als Hauptgutachter oder Nebengutachter an der in seine Zuständigkeit fallenden Bewertung einer Immobilie mitwirken. Bei der Erstellung der Geschäftsverteilungspläne ist darauf zu achten, dass Gutachten abhängig von der Objektgröße, der sektoralen und/oder regionalen Zuordnung sowie ggf. anhand anderer sachlicher Kriterien angemessen auf alle Mitglieder möglichst gleich zu verteilen sind. Die Gutachten für Rechnung eines Sondervermögens sollen möglichst gleichmäßig über das Geschäftsjahr des Sondervermögens erstattet werden. Bei der Verteilung ist zu beachten, dass kein Mitglied innerhalb von jeweils 5 Jahren länger als zwei Jahre als Hauptgutachter an der Bewertung derselben Immobilie mitwirken darf.

(4) Die Geschäftsverteilung innerhalb des Ausschusses soll eine Vertretungsregelung für den Fall treffen, dass ein Mitglied (z. B. wegen Krankheit, Reisetätigkeit, Urlaub oder sonstiger Gründe) an der Mitwirkung nicht in der Lage ist. Ist auch das nach dem Geschäftsverteilungsplan als Vertreter vorgesehene Ersatzmitglied verhindert, so benennt der Vorsitzende ein anderes Ersatzmitglied zum Haupt- bzw. Nebengutachter.

(5) Ist ein Mitglied oder Ersatzmitglied voraussichtlich längere Zeit (mehr als drei Monate) an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert, hat es die Gesellschaft und den Ausschussvorsitzenden davon zu unterrichten.

## **§ 4 Aufgaben und Beauftragung**

(1) Der Ausschuss hat die nach dem InvG und den Vertragsbedingungen für das jeweilige Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen, die in seine Zuständigkeit fallen.

(2) Der Ausschuss hat insbesondere zu bewerten:

a) die zu Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens alle zwölf Monate, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;

b) die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger als 12 Monate vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein; § 79 Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 InvG ist zu beachten;

c) die zu Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

(3) Bewertungsaufträge sind von der Gesellschaft an den nach der Geschäftsverteilung für die Bewertung der Immobilie zuständigen Hauptgutachter schriftlich zu erteilen. In Eilfällen kann der Auftrag auch mündlich oder telefonisch erteilt werden; er ist dann schriftlich zu bestätigen.

## **§ 5 Bewertungsbeschlüsse**

(1) Beschlüsse zur Feststellung des ermittelten Verkehrswertes (Bewertungsbeschlüsse) bedürfen der Mitwirkung aller nach Geschäftsverteilungsplan für die Bewertung der betreffenden Immobilie verantwortlichen Mitglieder.

(2) Die Beschlussfassung kann in schriftlicher oder elektronischer Form sowie in Sitzungen erfolgen. Sie ist durch den zuständigen Hauptgutachter herbeizuführen.

(3) Der Bewertungsbeschluss ist im Gutachten schriftlich niederzulegen. In Eilfällen kann das Bewertungsergebnis der Gesellschaft vorab mündlich oder telefonisch mitgeteilt werden.

(4) Der Bewertungsbeschluss zusammen mit dem Gutachten ist von den bei der Bewertung mitwirkenden Mitgliedern zu unterschreiben und der Gesellschaft umgehend zuzuleiten. Können sich die beteiligten Mitglieder nicht auf einen gemeinsamen Bewertungsbeschluss einigen, so hat das eine abweichende Auffassung vertretende

Mitglied diese mit einer Begründung versehen schriftlich im Gutachten oder in einem Begleitschreiben niederzulegen.

## **§ 6**

### **Fachkunde, Unabhängigkeit und Ortskenntnis**

(1) Die Mitglieder des Ausschusses müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

(2) Ein Mitglied darf an einer Bewertung nicht mitwirken, wenn seine Unabhängigkeit im Einzelfall nicht gewährleistet ist. Insoweit gelten für alle Mitglieder die Vorschriften des § 192 Abs. 1 und 3 BauGB und § 20 VwVfG entsprechend. Für Angehörige von Zusammenschlüssen von Sachverständigen als Mitglieder gelten zudem die §§ 319 Abs. 2 und 3, 319 a HGB entsprechend.

(3) Jedes Mitglied ist auf dem Gebiet der Immobilienbewertung zu einer kontinuierlichen Fort- und Weiterbildung verpflichtet, die den Anforderungen an seine Tätigkeit hinreichend Rechnung trägt.

(4) Jedes Mitglied muss während der Dauer seiner Bestellung über eine angemessene Berufshaftpflichtversicherung verfügen.

## **§ 7**

### **Bewertungsunterlagen und Bewertungsinhalt**

(1) Die Gesellschaft hat dem zuständigen Ausschuss sämtliche Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Bewertung der Immobilie von Bedeutung sind. Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Ausschuss nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Ausschuss bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

(2) Die Bewertung ist aufgrund der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten über Anschrift, Beschaffenheit, Nutzung, Kosten und Erträge der Immobilie sowie auf Grund eigener Erhebungen und Plausibilisierungen vorzunehmen. Dabei sind alle den Wert einer Immobilie beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichem Ermessen zu berücksichtigen.

(3) Der Wert, der der Ermittlung zugrunde liegt (Verkehrs-/Marktwert) wird bestimmt durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächli-

chen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

(4) Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes ist in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung des Ausschusses erforderlich und/oder zweckmäßig erscheint. In diesem Fall sind die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form dem Gutachten als Anlage beizufügen.

(5) Bei im Bau befindlichen Objekten ist der Verkehrs-/Marktwert in entsprechender Anwendung des Absatzes 4 festzustellen. Hierzu ist in der Regel der auf den Fertigstellungszeitpunkt projektierte Ertragswert abzüglich der zum Wertermittlungsstichtag verbleibenden kalkulatorischen Fertigstellungskosten zu ermitteln.

(6) Das Gutachten muss zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist mitzuteilen, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

## **§ 8 Objektbesichtigung**

Eine vom Ausschuss zu bewertende Immobilie, deren voraussichtlicher Verkehrswert 50 Millionen EURO überschreitet, muss vor Anfertigung des Gutachtens von allen bei der Bewertung mitwirkenden Mitgliedern des Ausschusses besichtigt werden. Bei einer zu bewertenden Immobilie mit einem voraussichtlichen Verkehrswert von zwischen 25 und 50 Millionen EURO erfolgt die Besichtigung durch den Hauptgutachter und einen Nebengutachter. Bei einer zu bewertenden Immobilie, deren voraussichtlicher Verkehrswert 25 Millionen Euro unterschreitet, erfolgt die Besichtigung durch den Hauptgutachter. Durch Beschluss des Ausschusses kann bei Immobilien, deren voraussichtlicher Verkehrswert 25 Millionen EURO unterschreitet, auch eine Besichtigung durch den Hauptgutachter und einen Nebengutachter oder aber durch alle bei der Bewertung mitwirkenden Mitglieder des Ausschusses erfolgen; durch Beschluss des Ausschusses kann bei Immobilien mit einem voraussichtlichen Verkehrswert von zwischen 25 und 50 Millionen EURO auch eine Besichtigung durch alle bei der Bewertung mitwirkenden Mitglieder des Ausschusses erfolgen. Die Gründe für diese Entscheidung sind in nachvollziehbarer Form dem Gutachten als Anlage beizufügen. Für Folgebewertungen muss das Objekt mindestens alle zwei Jahre vom jeweiligen Hauptgutachter besichtigt werden. Im Übrigen werden die Objekte in dem vom Aus-

schluss für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

## **§ 9 Bewertungsgutachten**

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Bewertungsbeschluss nach Maßgabe des § 5 schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben den Namen der Haupt- und Nebengutachter, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darlegung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

## **§ 10 Änderung der Geschäftsordnung**

Die Geschäftsordnung kann nur im Benehmen mit dem Ausschuss geändert oder ergänzt werden.