

Die Beleihungswertermittlungsverordnung – mehr Sicherheit in der hypothekarischen Wertermittlung

Gut ein Jahr nach dem Pfandbriefgesetz ist nun am 1. August 2006 die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) in Kraft getreten. Erstmals wird darin die Immobilienbewertung für alle Pfandbriefbanken gesetzlich geregelt. Die Hypothekenbanken hatten davor in vielen grundlegenden Ausarbeitungen zum Beleihungswert Maßstäbe gesetzt. Die BaFin hat konsequent an vielen Stellen der BelWertV auf bewährte Verfahrensregelungen, wie sie bislang für Hypothekenbanken galten, zurückgegriffen. Die Transparenz der Wertermittlung für die Zwecke der Pfandbriefdeckung hat damit zum Vorteil von Marktteilnehmern deutlich zugenommen. Im Folgenden wird ein Überblick über die BelWertV gegeben.

ACHIM REIF | Verband deutscher Pfandbriefbanken

Mit dem Inkrafttreten des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) am 19.07.05 wurde die Bewertung von Immobilien als Voraussetzung der Indeckungnahme von Hypothekendarlehen für alle Pfandbriefemittenten neu geregelt. Der Gesetzgeber orientierte sich bei der Formulierung der Bewertungsgrundlagen des § 16 PfandBG an dem bis dahin ausschließlich und unmittelbar für die privaten Hypothekenbanken geltenden § 12 HBG. Darüber hinaus enthält § 16 PfandBG Anforderungen an die Unabhängigkeit des Gutachters, eine Definition des Beleihungswertes und des Marktwertes sowie die Ermächtigung an das Bundesfinanzministerium, im Einvernehmen mit dem Bundesjustizministerium eine Rechtsverordnung zur Vereinheitlichung von Bewertungsanforderungen im Rahmen der Beleihungswertermittlung zu erlassen. Gemäß § 16 Abs. 4 PfandBG enthält die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) Einzelheiten der Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters und spezifiziert Erleichterungen, die für die Bewertung von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Beleihungsobjekten gelten.

Paradigmenwechsel

Die Formulierungen der BelWertV lehnen sich in weiten Teilen an die im seinerzeitigen VDH erarbeiteten Grundlagen an. Mit der Verfahrensanleitung „Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung“ wurden bereits erste Maßstäbe für eine Vereinheitlichung der Wertermittlung zum Zwecke der Pfandbriefdeckung gesetzt. Diese vom Sachverstand der in den Mitgliedsinstituten tätigen Gutachter geprägte Ausarbeitung war zwar der erste Schritt in Richtung einer Standardisierung der Beleihungswertmethodik, die jeweilige Umsetzung oblag jedoch den Instituten und musste individuell mit der BaFin abgestimmt werden.

Es blieb somit ein Erklärungsbedarf gegenüber Investoren und Marktteilnehmern wie z. B. Ratingagenturen. Ließ sich diese individuelle Vorgehensweise noch mit dem sog. Spezialbankprinzip der Hypothekenbanken rechtfertigen, war es mit dem Inkrafttreten des Pfandbriefgesetzes, also der einheitlichen Rechtsvorschriften für alle Pfandbriefemittenten, geboten, die Transparenz zu erhöhen und den verbindlichen Rechtsrahmen an die Beleihungswertmethodik, die -verfahren und die Gutachterqualifikationen festzulegen.

Vom Umfang und Detaillierungsgrad orientiert sich die BelWertV an WertV (Wertermittlungsverordnung) und WertR (Wertermittlungsrichtlinien), die die spezifische Ausgestaltung der Verkehrswert- bzw. Marktwertermittlung beinhalten. Dies lässt erkennen, dass mit der BelWertV ein eigenständiges Wertermittlungsverfahren für den Beleihungswert geschaffen werden sollte.

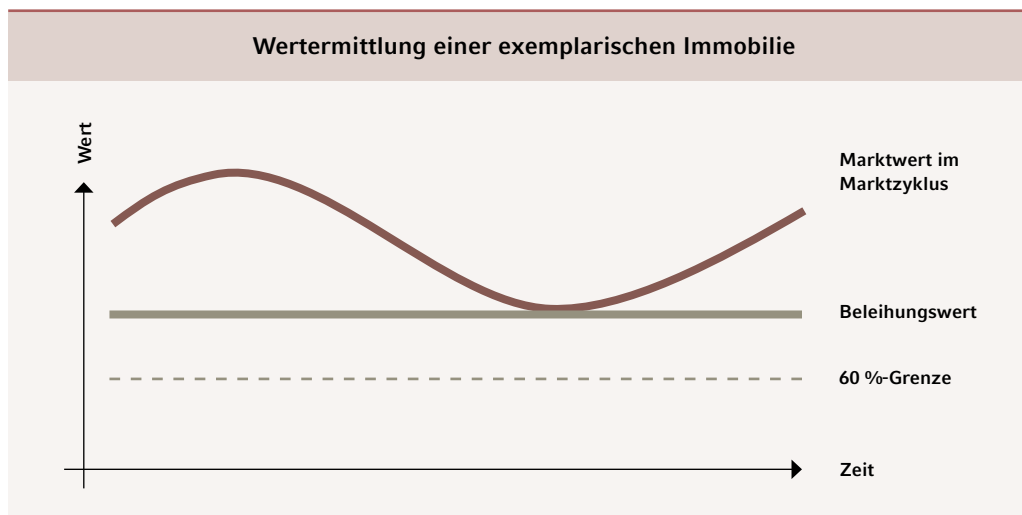
Im Folgenden werden wesentliche Teilbereiche der BelWertV vorgestellt, die allesamt verdeutlichen, dass die Beleihungswertermittlung sich in vielfältiger Hinsicht von der Verkehrswert- bzw. Marktwertermittlung unterscheidet.

Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensgrundsätze

Der Anwendungsbereich der BelWertV betrifft die Ermittlung der Beleihungswerte nach § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG. Es handelt sich dabei um die zentrale Wertermittlungsvorschrift für Immobiliensicherheiten, die zur Pfandbriefdeckung dienen. Gegenstand der Wertermittlung sind das Grundstück, grundstücksgleiche Rechte (z. B. Erbbaurecht) oder ein vergleichbares Recht (z. B. long leasehold in Großbritannien), das mit dem Grundpfandrecht belastet wird oder werden soll. Mit letzterem ist der Ordnungsgeber der gestiegenen Bedeutung des Auslandskreditgeschäfts gerecht geworden.

Es folgen in § 3 BelWertV die Grundsätze der Beleihungswertermittlung, die die Definition des Beleihungswertes gem. § 16 Abs. 2 PfandBG spezifizieren. Dabei wird deutlich, dass der Beleihungswert langfristig orientiert ist, also für einen langen Zeitraum Bestand haben soll und keine spekulativen Elemente enthalten darf. Der Unterschied zum Marktwertansatz verdeutlicht folgende Grafik.

Beleihungswert und Marktwert im Vergleich



Als Verfahren zur Beleihungswertermittlung sind vorrangig das Sach- und Ertragswertverfahren vorgeschrieben, wobei die Rechenschritte in Analogie zu den normierten Verfahren der Marktwertermittlung erfolgen. Sach- und Ertragswert müssen getrennt voneinander ermittelt werden. § 4 Abs. 1 BelWertV setzt das sog. Zweisäulenprinzip fort, das sich jahrzehntelang bewährt hat. So soll beispielsweise der Sachwert als „Kontrollwert“ insbesondere Aufschluss über die Nachhaltigkeit der Erträge geben. Erstmals ist in der BelWertV die generelle Maßgeblichkeit des Ertragswertes vor dem Sachwert festgeschrieben und festgelegt, dass in Fällen, in denen der Sachwert den Ertragswert um mehr als 20 % unterschreitet, die Nachhaltigkeit der zugrunde gelegten Erträge und deren Kapitalisierung überprüft und nachvollziehbar begründet werden müssen.

Geregelt wird ebenfalls, dass in Fällen der Bewertung von Eigentumswohnungen und in sich selbständig gewerblich genutzten Einheiten der Vergleichswert den Sachwert ersetzen darf. Auch hier folgt die BelWertV der jahrelangen Praxis und lässt zu, dass bei der Beleihungswertermittlung von Eigentumswohnungen die für vergleichbare Wohnungen maßgeblichen Werte pro m² Wohnfläche herangezogen werden dürfen. Als Erleichterung für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, die zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet sind, kann die Ertragswertermittlung entfallen.

Anforderungen an Gutachten und Gutachter

Die BelWertV setzt strenge Anforderungen an die Form des Gutachtens und an die Tätigkeit der Gutachter, die in oder für Pfandbriefbanken tätig sind. So sind Gutachten, die vom Darlehensnehmer vorgelegt oder in Auftrag gegeben werden, nicht zulässig. Damit soll einer möglichen Einflussnahme des Kunden auf die Höhe des Darlehens vorgebeugt werden. Die

Vorschrift verdeutlicht einmal mehr, dass die Beleihungswertermittlung ausschließlich darauf abzielt, die der Pfandbriefdeckung als Sicherheit dienende Immobilie möglichst konservativ zu bewerten. Wegen dieses rein internen Charakters werden Beleihungswertgutachten nicht an die Kunden ausgehändigt.

Die inhaltlichen Mindestbestandteile des Gutachtens sind auf die für die finanzierende Bank wichtigen Langfristparameter ausgerichtet: Die Gutachten müssen Aussagen zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften und zur Beleihungsfähigkeit des Objekts, also seiner Verwert- und Vermietbarkeit beinhalten. Zum Zwecke der Beleihung kommt es entscheidend auf die Nachhaltigkeit der anzusetzenden Parameter an. Die Maßstäbe beruhen auf den Beobachtungen und Analysen der Marktentwicklungen aus der Vergangenheit und werden in die Zukunft projiziert, um die Frage nach der zukünftigen Verwertbarkeit zu beantworten. Das Gutachten muss auch Aussagen über die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie enthalten, also der Möglichkeit einer anderweitigen Nutzung des Gebäudes bzw. eines ausreichend großen Nutzer- oder Käuferkreises. Auch diese Anforderungen unterstreichen den Unterschied zwischen einer Beleihungswertermittlung und der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung.

Ausreichende Qualifikation der Gutachter wird bei vorliegender Zertifizierung unterstellt

Die Anforderungen an Gutachter für die Beleihungswertermittlung wurden erstmalig umfassend in § 6 BelWertV kodifiziert. Der Gutachter muss sowohl von seiner Ausbildung als auch seiner beruflichen Praxis über Kenntnisse und Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien verfügen. Beides wird regelmäßig angenommen, wenn der Gutachter gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert ist oder öffentlich bestellt wurde. Der Ordnungsgeber erkennt damit die hohe Qualität der HypZert (Gesellschaft zur Zertifizierung von Immobiliensachverständige für Beleihungswertermittlungen) zertifizierten Gutachter an. Für den vdp, der vor rund 10 Jahren die HypZert gegründet hatte, bedeutet dies eine Bestätigung der seinerzeitigen „Qualitätsoffensive im Bewertungswesen“. Weit über 700 Sachverständige sind inzwischen durch die HypZert zertifiziert worden, allen voran die Leiter und leitenden Mitarbeiter der Gutachterabteilungen in den Pfandbriefbanken.

Darüber hinaus hat sich die Pfandbriefbank bei der Auswahl des Gutachters davon zu überzeugen, dass er über spezielle Kenntnisse zur Erstellung von Beleihungswertgutachten und insbesondere über Kenntnisse des jeweiligen Immobilienmarktes und der Objektart verfügt.

Zur Sicherstellung der Unabhängigkeit des von der Bank angestellten Gutachters ist dieser in die Aufbauorganisation der Bank organisatorisch so einzubinden, dass er unabhängig vom Kreditakquisitions- und Kreditentscheidungsprozess sowie von der Objektvermittlung, also des Verkaufs und der Vermietung tätig ist. Er darf auch nicht in einem verwandtschaftlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Verhältnis zum Darlehensnehmer stehen.

Wertermittlungsverfahren – bewährte Grundsätze bleiben erhalten

Die BelWertV folgt in den Ausführungen zur Ertrags- und Sachwertermittlung in weiten Teilen den Ausarbeitungen des vdp „Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung“ und „Grundsatzpapier zum Beleihungswert“. Beide Papiere waren bereits zum Ende der 1990er Jahre mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt und basieren auf vielen Abstimmungsgesprächen, die zwischen Verband und Behörde geführt wurden.

Die grundlegenden Parameter der Ertragswertermittlung werden detailliert beschrieben und Anforderungen an die Nachhaltigkeit der Ansätze hervorgehoben. Auch hier kommt der Unterschied zur Verkehrswert- bzw. Marktwertermittlung zum Ausdruck:

- Nachhaltigkeit des Mietansatzes (§ 10 BelWertV),
- Mindestbewirtschaftungskosten (§ 11 BelWertV) und
- Kapitalisierung der Reinerträge (§ 12 BelWertV).

Neuerungen der Ertragswertermittlung gegenüber der bisherigen Praxis, die z. T. eine deutliche Verschärfung mit sich bringen, werden in § 13 spezifiziert:

- In Fällen, in denen nach Abzug der Bodenwertverzinsung kein Reinertrag verbleibt, ist der Bodenwert gemindert um die gewöhnlichen Abbruchkosten anzusetzen.
- Bei Gebäuden mit einer geringeren Restnutzungsdauer als 30 Jahre ist entweder der Ertrag ohne Ansatz des Bodenwertes auf die verbleibende Restnutzungsdauer zu kapitalisieren oder eine Ertragswertermittlung mit Ansatz des Bodenwertes durchzuführen und der sich ergebende Ertragswert um die Abbruchkosten zu vermindern.
- In Fällen, in denen der Bodenwert mehr als 50 % des Ertragswertes ausmacht, sind die für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Annahmen zu begründen und die Voraussetzungen für eine Ersatzbebauung darzulegen.

Die Ertragswertermittlung wird von der Nutzungsdauer und dem Kapitalisierungszins bestimmt. Aus diesen beiden Parametern ergibt sich durch Diskontierung der Ertragswert. Erfreulich ist, dass im Ergebnis die bislang geübte Praxis hinsichtlich der Kapitalisierung beibehalten werden kann. Neu ist insoweit allerdings, dass Anlage 2 der BelWertV auf Erfahrungssätze für Nutzungsdauern von einzelnen Objektarten verweist. Diese sind z. T. deutlich kürzer bemessen als die bis dahin relevanten in der Wertermittlungsrichtlinie (WertR). So sind z. B. für Freizeitimobilien, SB- und Fachmärkte sowie Tankstellen Nutzungsdauern von maximal 30 Jahren vorgesehen. Dies führt in Verbindung mit § 13 BelWertV dazu, dass bei der Beleihungswertermittlung von Neubauten der entsprechenden Objektart bereits die voraussichtlichen Abbruchkosten ermittelt und in Ansatz gebracht werden müssen.

Erleichterungen für Kleindarlehen

Die bankaufsichtlichen Erleichterungen für sog. Kleindarlehen bleiben mit den Bestimmungen des § 24 BelWertV erhalten. Diese Vorschrift zielt vor allem auf das risikoarme Massengeschäft, bei dem eine vereinfachte Wertermittlung vorgenommen werden kann. Die Erleichterung besteht vor allem darin, dass auch ein ausreichend geschulter und qualifizierter Kreditsachbearbeiter die Wertermittlung erstellen kann. Dieser darf aber nicht die abschließende Kreditentscheidung treffen. Die Bank hat die Ordnungsmäßigkeit der Wertermittlung durch Stichproben zu überprüfen. Erfreulich ist, dass der Verordnungsgeber dem Petikum des Zentralen Kreditausschusses gefolgt ist und die Kleindarlehensgrenze auf 400.000 Euro (zuvor 306.000 Euro) angehoben hat.

Weitere wichtige Neuerungen

Drei weitere wichtige Neuerungen sollen überblicksweise dargestellt werden:

- Beim Erwerb von Darlehensportfolien können gem. § 24 Abs. 4 BelWertV die von der veräußernden Bank oder Versicherung veranlassten Wertermittlungen zugrunde gelegt werden, müssen jedoch – in einer ausreichend repräsentativen Stichprobe – einer Plausibilitätsprüfung unterzogen werden. Bei positiver Plausibilisierung müssen keine neuen Wertermittlungen vorgenommen werden.
- Bei der Beleihung von im Ausland belegenen Objekten können gem. § 25 BelWertV die landesspezifischen Gutachten herangezogen werden, wenn diese nicht älter als zwei Jahre sind.
- Gem. § 26 müssen Beleihungswerte überprüft werden, sofern Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich die Grundlage der Beleihungswertermittlung (insbesondere das Preisniveau auf dem jeweiligen regionalen Markt) deutlich verschlechtert haben. Weiterhin müssen – mit Ausnahme von eigengenutzten Wohnimmobilien – Überprüfungen vorgenommen werden, wenn die Bedienung des entsprechenden Darlehens einen Leistungsrückstand von mindestens 90 Tagen aufweist.

Fazit

Die BelWertV stellt einen großen Schritt in Richtung einer einheitlichen Wertermittlungspraxis dar. Die Transparenz in der Wertermittlung erhöht sich deutlich, was letztlich allen Marktteilnehmern zugute kommt. Der Beleihungswert ist in seiner Bedeutung als Garant für die Sicherheitenbewertung zum Zwecke der Pfandbriefdeckung gestärkt.

Die Allgemeinverbindlichkeit der BelWertV, also ihre Maßgeblichkeit auch zum Zwecke der begünstigten Eigenkapitalanrechnung von Realkrediten, wird von Teilen der Finanzwirtschaft angezweifelt. Dies ist nicht nachvollziehbar. Der Verweis des KWG auf den Beleihungswert gemäß § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG beinhaltet auch die Anwendung der BelWertV. Die Beleihungswertermittlung ist ohne die Spezifizierungen in der BelWertV nicht nach einer einheitlichen Methodik durchführbar. Uneinheitliche Beleihungswertermittlungsmethoden würden jedoch die Transparenz, Vergleichbarkeit und letztlich auch die Sicherheit des Beleihungswertes gefährden.