

Studienbrief

Der Beleihungswert

Teil I:

Anwendungsgebiete und Vorschriften für die Immobilienbewertung
nach dem Pfandbriefgesetz und dem Kreditwesengesetz

Teil II:

Die Methodik der Beleihungswertermittlung nach dem
Pfandbriefgesetz und der Beleihungswertermittlungsverordnung

Wolfgang Crimmann
Dr. Konrad Rüchardt

Stand: März 2008

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des vdp unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

vdp
Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.
Georgenstraße 21
10117 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis _____	7
Einleitung und Zielsetzung _____	9

Teil I: Anwendungsgebiete und Vorschriften für die Immobilienbewertung nach dem Pfandbriefgesetz und dem Kreditwesengesetz

1 Das Immobilienvermögen und die Immobilienbewertung	13
1.1 Geschäftsfelder rund um die Immobilie _____	13
1.2 Bedeutung und Aufgabenstellung des Gutachters und der Immobilienbewertung für die Kreditwirtschaft _____	15
1.2.1 Bankgeschäfte und Risikosteuerung _____	15
1.2.2 Die Bedeutung der Immobilienbewertung und des Gutachters im Kreditprozess _____	17
1.2.3 Der Aufgabenbereich eines für Kreditinstitute tätigen Gutachters im Überblick _____	19
2 Anwendungsgebiete der Bewertung von Immobilien für Finanzierungszwecke und Realkreditausweis _____	21
2.1 Kreditprozess _____	22
2.2 Refinanzierung über gedeckte Schuldverschreibungen, insbesondere Hypothekendarlehen _____	25
2.3 Anrechnungserleichterungen nach dem KWG _____	27
2.4 Fazit aus der Darstellung der Anwendungsgebiete und der Vorschriften für Sicherheitenbewertung _____	28
3 Vorschriften des Pfandbriefgesetzes sowie des Kreditwesengesetzes für die Bewertung von Immobilien für Finanzierungszwecke _____	29
3.1 Vorschriften für die Bewertung von Immobilien für die Kreditvergabe	29
3.2 Verweise und Vorschriften zur Pfandbriefrefinanzierung, zu gedeckten Schuldverschreibungen und KWG-Anrechnungserleichterungen _____	31
3.3 Die Bewertungsvorschriften für Pfandbriefdeckung und Anrechnungserleichterungen in ihrer praktischen Anwendung _____	36
3.3.1 Pfandbriefdeckung _____	36
3.3.2 Allgemeinverbindlichkeit der Beleihungswertermittlungsverordnung _____	37
3.3.3 Anrechnungserleichterungen _____	39
3.3.3.1 § 10 KWG Eigenmittelausstattung _____	39
3.3.3.2 § 13 KWG Großkredite _____	47
3.3.3.3 § 14 KWG Millionenkredite _____	49
3.3.3.4 § 15 KWG Organkredite _____	49
3.3.3.5 § 18 KWG Kreditunterlagen _____	49

3.3.4	Differenzierung der Darlehen nach den unterschiedlichen Vorschriften zur Bewertung und Überwachung der Werte von Immobiliensicherheiten	50
3.3.4.1	Differenzierungsmerkmale für Kleindarlehen	51
3.3.4.2	Differenzierungsmerkmale für Darlehen außerhalb der Kleindarlehensgrenze	52
3.3.5	Überwachung der Werte	53
Teil II: Die Methodik der Beleihungswertermittlung nach dem Pfandbriefgesetz und der Beleihungswertermittlungsverordnung		
4	Werttheorie	61
4.1	Investitionsaufwand, Preis und Wert	61
4.2	Vom Preis zum Wert	62
4.3	Werte und deren Zweckbestimmung	63
4.3.1	Verkehrswert, Marktwert	64
4.3.2	Liquidationswert	65
4.3.3	Versicherungswert	66
4.3.4	Einheitswert	67
4.3.5	Mortgage Lending Value	68
4.3.6	Beleihungswert	69
5	Der Weg zu einer einheitlichen Methodik für die Bewertung von Immobiliensicherheiten	71
5.1	Qualitätsoffensive für die Beleihungswertermittlung	71
5.1.1	Die Zertifizierung	72
5.1.2	Die Qualitätsstandards	74
5.2	Vereinbarungen zwischen der BaFin und dem vdp sowie Schreiben der BaFin als Basis für Qualitätsstandards	74
5.2.1	Vereinbarungen zwischen der BaFin und dem vdp als Basis für Qualitätsstandards	74
5.2.1.1	Das Grundsatzpapier	75
5.2.1.2	Das Methodikpapier	76
5.2.1.3	Das Auslandspapier	77
5.2.2	Schreiben der BaFin als Basis für Qualitätsstandards	77
5.2.2.1	Schreiben der BaFin zur Qualität und organisatorischen Eingliederung von Gutachtern	77
5.2.2.2	Schreiben der BaFin zur Kleindarlehensgrenze	78
6	Von der Qualitätsoffensive zur Beleihungswert-ermittlungsverordnung nach § 16 Abs. 4 PfandBG	79
7	Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie Mindestanforderungen	81
7.1	Aufbau der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) im Überblick	81
7.2	Inhalte der Beleihungswertermittlungsverordnung im Überblick	82

8	Die Vorschriften der Beleihungswertermittlungs- verordnung im Einzelnen	85
8.1	Anwendungsbereich, Gegenstand und Grundsatz der Beleihungswertermittlung	85
8.1.1	Anwendungsbereich (§ 1)	85
8.1.2	Gegenstand der Wertermittlung (§ 2)	86
8.1.3	Grundsatz der Beleihungswertermittlung (§ 3)	87
8.1.3.1	Wertungsmaßstäbe als Basis für die Ermittlung des Beleihungswertes	88
8.1.3.2	Research: Die „Brille“ für den Blick von der Vergangenheit über die Gegenwart in die Zukunft	90
8.1.3.3	Standardisierte Maßstäbe als administrative Begrenzung für unsichere Prognosen und Anforderungen an die Transparenz	91
8.2	Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes (§ 4)	94
8.2.1	Das Zwei-Säulen-Prinzip (Abs. 1)	96
8.2.2	Objektbesichtigungen (Abs. 1)	96
8.2.3	Ausnahmen vom Zwei-Säulen-Prinzip (Abs. 2)	96
8.2.4	Die Ermittlung und Ableitung des Beleihungswertes (Abs. 3)	97
8.2.5	Besonderheiten bei der Ableitung des Beleihungswertes bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentums- wohnungen (Abs. 4)	98
8.2.6	Instandhaltungstau, sonstiger baulicher Aufwand sowie Baumängel und Bauschäden (Abs. 5)	100
8.2.7	Im Bau befindliche Objekte (Abs. 6)	100
8.3	Gutachten und Gutachter	101
8.3.1	Gutachten (§ 5)	101
8.3.1.1	Formerfordernisse für die Beleihungs- wertermittlung (Abs. 1 und 2)	102
8.3.1.2	Die Vorgehensweise in besonderen Fällen (Abs. 2)	102
8.3.1.3	Inhaltliche Anforderungen an ein Gutachten (Abs. 3)	104
8.3.1.4	Sachwert und Ertragswert beeinflussende Lasten und Beschränkungen (Abs. 4)	105
8.3.2	Gutachter (§§ 6 bis 7)	109
8.3.2.1	Anforderungen an die Qualifikation des Gutachters	110
8.3.2.2	Unabhängigkeit und organisatorische Eingliederung des Gutachters	113
8.4	Wertermittlungsverfahren	115
8.4.1	Ertragswertverfahren (§§ 8 bis 13)	115
8.4.1.1	Grundlagen der Ertragswertermittlung	115
8.4.1.2	Verfahrensschritte für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	115
8.4.1.3	Die nachhaltige Miete als Basis zur Ermittlung des Rohertrages	118
8.4.1.4	Über Bewirtschaftungskostenansätze vom Rohertrag zum Reinertrag	131
8.4.1.5	Der Kapitalisierungszins und die Restnutzungs- dauer – Mindestsätze, Bandbreiten und Ausnahmen auf dem Weg zum Barwert	135

8.4.1.6	Vier Lösungsansätze für drei Problemfelder bei der Ertragswertermittlung _____	140
8.4.2	Sachwertverfahren (§§ 14 bis 18) _____	144
8.4.2.1	Grundlagen der Sachwertermittlung _____	144
8.4.2.2	Der Bodenwert _____	144
8.4.2.3	Der Wert der baulichen Anlagen _____	146
8.4.2.4	Die Wertminderung wegen Alters _____	148
8.4.2.5	Die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände _____	149
8.4.3	Vergleichswertverfahren (§ 19) _____	150
8.4.4	Besonderheiten bei einzelnen Objekten (§§ 20 bis 24) _____	152
8.4.4.1	Das Bauland _____	152
8.4.4.2	Erbbaurechte und andere grundstücksgleiche Rechte _____	153
8.4.4.3	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke _____	160
8.4.4.4	Maschinen und Betriebseinrichtungen _____	162
8.4.4.5	Wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen _____	163
8.5	Im Ausland belegene Objekte (§ 25) _____	167
8.5.1	Gültigkeit der BelWertV auch für ausländische Beleihungsobjekte (Abs. 1) _____	168
8.5.2	Weitere und alternative Anforderungen an die Beleihungswertermittlung _____	168
8.5.2.1	Landesspezifische Gutachten als Basis der Beleihungswertermittlung (Abs. 2) _____	168
8.5.2.2	Objektbesichtigungen (Abs. 2 letzter Satz) _____	170
8.5.2.3	Die Ableitung des Kapitalisierungszinses (Abs. 3) _____	170
8.5.2.4	Kapitalisierung auf Basis einer „ewigen“ Rente (Abs. 4) _____	170
8.5.2.5	Alternativer Ansatz für Bewirtschaftungskosten (Abs. 5) _____	171
8.6	Überprüfung der Beleihungswertermittlung nach BelWertV (§ 26) _____	171
	Anlagen _____	173
	Übersichtsmatrix: Anwendungsgebiete und Vorschriften für die Immobilienbewertung nach dem Pfandbriefgesetz und dem Kreditwesengesetz _____	174
	Checkliste der HypZert GmbH zur Überwachungsprüfung der Gutachter _____	178
	Schreiben der BaFin zur organisatorischen Eingliederung von Gutachtern (vom 07. September 1999 und 17. April 2000) _____	179
	Grundsatzpapier zum Beleihungswert von Immobilien _____	183
	Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung _____	193
	Ermittlung des Beleihungswertes auf der Grundlage ausländischer Bewertungen _____	212
	Kleindarlehensschreiben des BAKred _____	220
	Literaturverzeichnis _____	226
	Stichwortverzeichnis _____	227
	Abbildungsverzeichnis _____	229