



Auszug aus dem IKB Immobilienbrief Nr.03/2006

# Aktuelle Entwicklungen bei der Beleihungswertermittlung

Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung entsprechend der Maßgabe des Pfandbriefgesetzes

## Das Pfandbriefgesetz (PfandBG)

Seit dem 19.7.2005 gilt in Deutschland ein neues Pfandbriefgesetz. Das Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts (PfandBG) löst drei bislang geltende Gesetze ab – das Gesetz über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute (ÖPG), das Hypothekendarstellungsgesetz (HBG) und das Gesetz über Schiffspfandbriefbanken (SchBkG). Die in diesen drei Gesetzen enthaltenen Regelungen wurden nun im Pfandbriefgesetz zusammengefasst und modernisiert.

Ein neues Gesetz wurde aufgrund des zunehmenden internationalen Wettbewerbs und des Wegfalls der Gewährträgerhaftung und Anstaltslast notwendig. Des Weiteren enthielt das ÖPG keine Regelungen über die Beleihungswertermittlung, und somit sah es auch keine Beleihungsgrenze vor. Das neue PfandBG enthält nun beispielsweise die Ausweitung des Emittentenkreises und die Abschaffung des Spezialbankprinzips.

Der Beleihungswert gehört zu den Eckpunkten des Pfandbriefgesetzes. Insbesondere regelt das PfandBG mit § 16 nicht nur die Grundlagen der Ermittlung und Festlegung des für die Deckungsrechnung maßgeblichen Beleihungswertes (als Vorbild diente § 12 HBG), sondern enthält auch die Ermächtigung, Einzelheiten der Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters im Rahmen einer Rechtsverordnung zu bestimmen.

Im § 16 PfandBG wird der Beleihungswert als eigenständiger Wert definiert, der sich

in der Intention vom Verkehrswert durch dessen unterschiedliche Entwicklung im Zeitablauf unterscheidet: Während der Verkehrswert i. S. § 194 BauGB als stichtagsbezogener Wert den Marktschwankungen unterliegt, soll der vorsichtig ermittelte Beleihungswert eine Konstante während der Laufzeit des Hypothekarkredites sein und somit einen möglichst zukunftsfähigen, sicheren Wert darstellen, der nur die nachhaltigen Eigenschaften einer Immobilie berücksichtigt und dem Zweck der Risikominimierung dienen soll.

## Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)

Am 22.5.2006 wurde die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erstellte Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des



Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Gemäß § 28 BelWertV trat die Verordnung am 1.8.2006 in Kraft. Damit wurden gemäß § 16 Abs. 3 PfandBG die nach § 13 des

früheren Hypothekendarstellungsgesetzes genehmigten Wertermittlungsanweisungen unwirksam. Die BelWertV legt erstmalig einheitlich und transparent die Anforderungen an die Methodik der Wertermittlung und an die Qualifikation der Gutachter fest. Somit stellt die BelWertV eine einheitliche Qualitätssicherung bei der Risikobeurteilung von Immobiliensicherheiten im Kreditprozess dar.

Die BelWertV fasst die unterschiedlichen Lösungsansätze der Richtlinien- und Arbeitsanweisungsebenen (Rundschreiben seitens BaFin, Methodikpapier „Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung“ usw.) zusammen. Hierdurch wird die kontinuierliche Fortführung der langjährigen Bewertungspraxis gesichert.

Die BelWertV besteht aus vier Teilen und wird durch vier Anlagen, die methodische Details vorgeben, ergänzt:

- **Teil 1** beinhaltet die allgemeinen Bestimmungen und Verfahrensgrundsätze,
- **Teil 2** regelt Vorgaben zum Gutachten und zur Qualifikation und Unabhängigkeit der Gutachter,
- **Teil 3** umfasst die Wertermittlungsverfahren, und
- **Teil 4** endet mit den Schlussvorschriften.

## Grundsatz der Wertermittlung

Entsprechend des Nachhaltigkeitsprinzips soll zur Beleihung nur der Wert einer Immobilie zugrunde gelegt werden, der er-



fahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt, unter Ausschaltung von spekulativen Elementen, während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann (§ 3 Abs. 1).

Dabei ist auf die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung abzustellen (§ 3 Abs. 2).

Die BelWertV legt nunmehr eindeutig die Besichtigungserfordernis des Objektes fest (§ 4 Abs. 1).

## Gutachten und Gutachter

Der Beleihungswert ist von einem oder mehreren qualifizierten und unabhängigen Gutachtern zu ermitteln (§§ 5-7). Gutachten, die vom Darlehensnehmer vorgelegt oder in Auftrag gegeben worden sind, dürfen nicht zugrunde gelegt werden (§ 5 Abs. 1).

## Wertermittlungsverfahren

Die BelWertV enthält Vorgaben zur Ermittlung des Ertrags- und des Sachwertes. Hier wird das „2-Säulen-Prinzip“ beibehalten, es sind Ertragswert und Sachwert (nach §§ 8 ff. bzw. §§ 14 ff.) getrennt zu ermitteln. Der Beleihungswert soll dann aus diesen Werten abgeleitet werden. Maßgebend ist regelmäßig der Ertragswert, der nicht überschritten werden darf (§ 4 Abs. 3).

Zum Zwecke der Risikominimierung werden Vorgaben in Form von Bandbreiten, Höchst- und Untergrenzen, Sicherheitsabschlägen und die Vorgabe, mögliche Risiken, wie z. B. das Modernisierungsrisiko, rechnerisch an bestimmter Stelle zu berücksichtigen, festgesetzt.

- **Die Anlage 1** gibt entsprechende Bandbreiten der Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten vor.
- **Anlage 2** legt die Nutzungsdauer von baulichen Anlagen fest (z. B. Büro- und Geschäftshäusern, Hotels u. a.) – siehe Tabelle unten.
- **Anlage 3** sieht Bandbreiten als Mindestansätze für Kapitalisierungssätze vor (z. B. Wohnhäuser 5,00 bis 8,00 %, Bürohäuser 6,00 bis 7,50 % und Produktionsgebäude 7,00 bis 9,00 %).
- **Anlage 4** zeigt die bekannte Vielfältigkeitstabelle.

Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung stellt eine wesentliche Rechtsgrundlage innerhalb der Bewertungspraxis dar, auch wenn der eine oder andere Punkt sicherlich Anlass zur Diskussion, Kritik und zu Verbesserungsmöglichkeiten bietet.

Leider existiert aber auch mit der BelWertV noch immer keine allgemeine Rechtsgrundlage für alle Beleihungswertermittlungen. Denn Sparkassen und Banken, die keine Pfandbriefe emittieren, sind zurzeit nicht an die BelWertV gebunden. Es ist jedoch zu erwarten, dass mittelfris-

tig die neuen Vorschriften des Kreditwesengesetzes dazu führen werden, dass auch diese Institute die BelWertV anwenden müssen. Denn für die Bewertung von Immobiliensicherheiten verweisen das Kreditwesengesetz (KWG) und die Solvabilitätsverordnung (SolV) auf die Vorschriften des Pfandbriefgesetzes.

Des Weiteren wird mit den Neuregelungen nach den Basel II-Empfehlungen (voraussichtlich gültig ab 1.1.2007) erstmalig vom BaFin ausdrücklich die Immobilienbewertung als Risikosteuerungsinstrument vorgeschrieben. U. a. können sich festgesetzte Beleihungswerte realkreditfähiger Immobilien unter bestimmten Voraussetzungen positiv auf die vorzuhaltende Eigenkapitalquote eines Kreditinstitutes auswirken. Hierdurch kommt dem Beleihungswert auch zukünftig eine zentrale Bedeutung bei der Risikogewichtung grundpfandbrieflich besicherter Kredite zu.

*Dipl.-Ing. Architekt Peter Begiebing  
IKB Immobilien Management GmbH,  
Team Bewertung und Consulting,  
Düsseldorf*

*Peter.Begiebing@ikb-img.de*

## Nutzungsdauern von baulichen Anlagen (Beispiele) Gegenüberstellung BelWertV und „Kleiber-Simon“\*

	BelWertV	„Kleiber-Simon“
Wohnhäuser	25 – 60 Jahre	60 – 100 Jahre
Geschäfts- und Bürohäuser	30 – 60 Jahre	50 – 70 Jahre
Kliniken, Alten- und Pflegeheime usw.	15 – 40 Jahre	40 – 60 Jahre
Hotels und Gaststätten	15 – 40 Jahre	40 – 60 Jahre
Lagerhallen, Produktionsgebäude	15 – 40 Jahre	40 – 60 Jahre
SB- und Fachmärkte	10 – 30 Jahre	30 – 50 Jahre

\*Kleiber – Simon: WertV '98 – Marktwertermittlung, 6. Auflage 2004, Vorbemerkungen zu §§ 15 – 20 WertV Abb. 16