Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 2

Anfrage

Ist eine Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis für die Wertermittlung nach BelWertV notwendig?

Fundstellen:	**§ 5 Abs. 4 BelWertV, § 24 BelWertV**
Stichwörter:	Baulasten, Kleindarlehensgrenze
Abteilung/ Bereich:	Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung
Ansprechpartner:	Achim Reif, Annett Wünsche
Bestätigt durch:	Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 1. Februar 2011

VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

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

Antwort

1. Grundsätzliche Kenntnis über Baulasten

Zur Beurteilung der Auswirkungen einer Baulast auf den Sach- bzw. Ertragswert ist es grundsätzlich notwendig, sich Kenntnis über den Inhalt des Baulastenverzeichnisses zu verschaffen und dies nachvollziehbar zu dokumentieren.

2. Ausnahmeregelung

In bestimmten Fällen ist eine Wertbeeinträchtigung durch Baulasten nicht zu erwarten. Es erscheint daher in konkreten Einzelfällen – wie unter 3. beschrieben - unkritisch, im Rahmen des § 24 BelWertV (Kleindarlehen) sowie bei unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken (Acker, Grünland, Obst- und Weinbauflächen, Wald) auf eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zu verzichten, soweit die konkreten Umstände das Vorliegen eines solchen Falls belegen und die diesbezügliche Prüfung aller erforderlichen Unterlagen und Erkenntnisse aus einer Besichtigung keine Hinweise auf eventuell wertmindernde Baulasten ergeben. Diese Prüfung ist zu dokumentieren.
Es ist zu erwarten, dass diese Vorgehensweise im Rahmen von Deckungsprüfungen nicht beanstandet wird.

3. Ausnahmefälle

Einzelfälle, bei denen (neben den o.a. landwirtschaftlichen Grundstücken) diese Ausnahmeregelung verwandt werden kann, sind bebaute Grundstücke ohne Berücksichtigung von Grundstücks- oder Baurechtsreserven, die mit einer Eigenbaulast (belastenden Baulast) belastet sind und im Rahmen des § 24 BelWertV bewertet werden können.

Bei einer Eigenbaulast handelt es sich um eine Baulast, die auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen ist.

Gegenstand der Beleihungswertermittlung bei diesen Grundstücken ist der vorhandene Bestand. Baulasten sind auch in diesen Fällen zu beachten und ggf. wertmäßig zu berücksichtigen. Die langjährige gutachterliche Praxis hat jedoch gezeigt, dass bei der Bewertung von Bestandsobjekten Eigenbaulasten nur in sehr seltenen Fällen wertbeeinträchtigend wirken.

4. Weiterführende Information

Der vdp hat im Februar 2011 die Ausarbeitung „Behandlung von Baulasten bei Bewertungen für Finanzierungszwecke“ herausgegeben. Diese beinhaltet Ausführungen zur Definition, Wirkung und Arten der Baulast sowie deren Berücksichtigung in der Beleihungswertermittlung. Die Ausarbeitung steht auf der Internetseite des vdp (www.pfandbrief.de) als Download zur Verfügung.