

# Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

## Nr. 13

### Anfrage

Welche Anforderungen werden an die Dokumentation einer vereinfachten Wertermittlung im Kleindarlehensbereich gestellt?

**Fundstellen:** § 24 BelWertV

**Stichwörter:** Kleindarlehen, vereinfachte Wertermittlung, sach- und fachkundige Person

**Abteilung/ Bereich:** Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

**Ansprechpartner:** Achim Reif, Annett Wünsche

**Bestätigt durch:** Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 7. September 2016



VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN

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

# Antwort

## 1 Bewertung im Kleindarlehenbereich

Unter einem Kleindarlehen wird eine Beleihung eines im Inland gelegenen wohnwirtschaftlich genutzten Objekts verstanden, wenn der auf dem Objekt abzusichernde Darlehensbetrag unter Einbeziehung aller Vorlasten den Betrag von 400.000 Euro nicht übersteigt. Bei einer teilweise gewerblichen Nutzung des Objekts darf jedoch der darauf entfallende Ertragsanteil ein Drittel des Rohertrags nicht überschreiten. Unter dem abzusichernden Darlehensbetrag wird der ins Grundbuch eingetragene Grundschuldbetrag verstanden, der dem jeweiligen Kreditinstitut zusteht (siehe auch Frage& Antwort Nr. 5).

Um die Qualität zwischen Wertermittlungen im Kleindarlehenbereich und förmlichen Gutachten gleichermaßen zu gewährleisten, gewährt die BelWertV keinerlei methodische Erleichterungen. Somit ist auch eine Transparenz und Einheitlichkeit in der Anwendung der Wertermittlungsverfahren gegeben. Wesentlicher Unterschied und somit auch wesentliche Erleichterung stellt

- zum einen die Befreiung von der Notwendigkeit der Erstellung des förmlichen Gutachtens,
- zum anderen reduzierte Anforderungen an den Umfang der fachlichen Qualifikation auf dem Gebiet der Wertermittlung und an die Unabhängigkeit der Personen, die die vereinfachte Wertermittlung vornehmen.

## 2 Dokumentation der Wertermittlung im Kleindarlehenbereich

Anstelle eines förmlichen Gutachtens gemäß § 5 BelWertV reicht die Erstellung einer vereinfachten Wertermittlung aus. Umfangreiche textliche Erläuterungen bspw. zur Einschätzung der Lagequalität oder des Objektzustandes können entfallen und werden durch standardisierte Textbausteine und/ oder Beurteilungen durch Auswahl auf vorgegebenen Skalen umgesetzt.