

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 9

Anfrage

Wie hat die Überprüfung der tatsächlichen Eigennutzung von Wohnimmobilien im Kontext § 26 BelWertV zu erfolgen?

Fundstellen: § 26 Abs. 1 Satz 3 BelWertV, § 4 Abs.4 BelWertV

Stichwörter: Eigennutzung, Anlass Überprüfung Beleihungswert

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 7. August 2006



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

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

Antwort

Gemäß § 26 Abs. 1 Satz 3 BelWertV ist für nicht eigengenutzte Wohnimmobilien auch dann eine Überprüfung der Beleihungswerte vorzunehmen, wenn die auf dem Beleihungsobjekt abgesicherte Forderung einen wesentlichen Leistungsrückstand von mindestens 90 Tagen aufweist. Eigengenutzte Wohnimmobilien sind von dieser Überprüfungspflicht nicht betroffen.

Für die Überprüfung, ob die beliehene Wohnimmobilie eigengenutzt ist oder nicht, ist kein „detektivischer Aufwand“ notwendig. Alle vorhandenen Daten - wie z. B. Adresse von Objekt und Schuldner - sollten eine tatsächliche Eigennutzung bereits plausibel belegen können.

Die BaFin hat sich zu der Auslegung von § 26 BelWertV in diesem Aspekt wie folgt schriftlich positioniert:

„Diese Vorschrift stellt eindeutig darauf ab, dass eine Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung im Falle eines Rückstandes von mindestens 90 Tagen nur bei eigengenutzten Wohnimmobilien nicht zwingend erforderlich ist. Die Vorschrift geht von dem Gedanken aus, dass ein erheblicher Leistungsrückstand Anlass für eine Überprüfung der Beleihungswertermittlung bildet. Lediglich bei eigengenutzten Wohnimmobilien, bei denen der Leistungsrückstand nicht auf ausfallenden Mieterträgen beruhen kann, ist diese ratio legis nicht einschlägig. Handelt es sich dagegen um eine eigennutzungsfähige, aber nicht tatsächlich eigengenutzte Wohnimmobilie, kann ein etwaiger Rückstand auch auf ausgefallenen Mieterträgen beruhen und damit Anlass für eine Überprüfung der Beleihungswertermittlung bilden. Im Übrigen gehe ich nicht davon aus, dass zur Feststellung der Eigennutzung ein erheblicher - eventuell noch detektivischer - Aufwand erforderlich ist. Alle vorhandenen Daten - wie z. B. Adresse von Objekt und Schuldner - sollten aber plausibel eine tatsächliche Eigennutzung belegen. Es bleibt der Pfandbriefbank im Übrigen unbenommen, eine Überprüfung der Grundlagen des Beleihungswertes auch bei vermuteter oder tatsächlicher Eigennutzung vorzunehmen, z. B. wenn dem Institut der Aufwand für die Ermittlung der tatsächlichen Eigennutzung zu hoch sein sollte.“¹

¹ Schreiben der BaFin vom 7. August 2006, GZ: BA 32-FR 2671-2006, Auslegungsfragen zur Beleihungswertermittlungsverordnung