

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 8

Anfrage

Wie alt darf eine
Beleihungswertermittlung bei der
Indeckungnahme maximal sein?

Fundstellen: § 16 PfandBG

Stichwörter: Gutachten, Wertermittlung, Alter, Indeckungnahme

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 28. Juni 2016



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

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

Antwort

Es existiert keine starre Frist, wie alt eine Beleihungswertermittlung zum Zeitpunkt der Indeckungnahme maximal sein darf. Voraussetzung ist, dass das Gutachten bzw. die vereinfachte Wertermittlung (Kleindarlehen) hinreichend aktuell ist, d.h. dass die Beleihungswertermittlung im Zeitpunkt der Indeckungnahme noch den tatsächlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten des Objektes entspricht.

Die BaFin hat sich bezüglich der Verwendung wie folgt schriftlich positioniert:¹

„Nach erneuter Überlegung halte ich an der o. g. Zweijahresfrist nicht mehr fest. Der Beleihungswert nach § 16 Abs. 2 Pfandbriefgesetz (PfandBG) muss stets unter Berücksichtigung der langfristigen und nachhaltigen Merkmale des Objektes ermittelt werden. Diese sind bei korrekter Vorgehensweise auch nach einem Zeitraum von zwei Jahren noch vorhanden.

Die Besonderheit des Beleihungswertes besteht darin, dass er über einen längeren Zeitraum Gültigkeit besitzt. Zudem haben sich die gesetzlichen Grundlagen geändert. Nach § 20a Abs. 6 KWG² muss bei Darlehen, die zu einer Deckungsmasse für gedeckte Schuldverschreibungen, also auch für Pfandbriefe, gehören, eine regelmäßige, zeitlich definierte Überprüfung der Beleihungswerte erfolgen. Gegebenenfalls ist der Wert herabzusetzen (§ 20a Abs. 6 S. 9 KWG³). Außerdem schreibt auch die Beleihungswertermittlungsverordnung (§ 26 Abs. 1 BelWertV) vor, dass bei bestehenden Anhaltspunkten auf eine nicht nur unerhebliche Verschlechterung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung diese zu überprüfen sind und ggf. der Beleihungswert herabzusetzen ist.

Vor diesem Hintergrund habe ich keine Bedenken dagegen, dass Darlehen, auch erstmalig, in die Pfandbriefdeckung eingestellt werden, wenn das zugrunde liegende Beleihungswertgutachten älter als zwei Jahre ist. Dies setzt voraus, dass das Gutachten im Zeitpunkt der Indeckungnahme noch den tatsächlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten des Objektes entspricht. Auf § 26 Abs. 1 BelWertV weise ich in diesem Zusammenhang ausdrücklich hin.“

Es wird empfohlen, dass institutsintern Regelungen aufgestellt werden, wie die Überprüfung, ob die Beleihungswertermittlung noch den tatsächlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten des Objektes entspricht, vorgenommen werden sollte.

¹ Schreiben der BaFin vom 22. Oktober 2007, GZ: BA 32-FR 2671-2007/0001, Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)

² Die Regelungen des § 20a Abs. 6 KWG wurden mit dem Inkrafttreten der Capital Requirements Regulation (CRR, Verordnung (EU) Nr. 575/2013) am 1. Januar 2014 aufgehoben. Die Anforderungen an die Überwachung und Überprüfung der Immobilienwerte sind nunmehr in Art. 208 (3) CRR enthalten, wobei die Inhalte weitgehend mit dem früheren § 20a Abs. 6 KWG identisch sind.

³ Siehe Fußnote 2