

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 7

Anfrage

Dürfen für die
Beleihungswertermittlung
computerunterstützte Bewertungstools
verwendet werden?

Fundstellen: § 6 und 24 BelWertV

Stichwörter: Computerunterstützte Bewertung

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 9. April 2008



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

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

Antwort

Computerunterstützte Bewertungstools dürfen bei der Ermittlung von Beleihungswerten angewandt werden, wenn die folgenden Anforderungen beachtet werden:

- Die Bewertungsprogramme sind so konzipiert, dass sie für die Beleihungswertermittlung angewendet werden können.
Die Programme werden genutzt durch Gutachter, die die Anforderungen der §§ 6 und 7 BelWertV bezüglich Qualifikation und Unabhängigkeit erfüllen, bzw. durch Personen, die für die Erstellung von vereinfachten Wertermittlungen im Sinne des § 24 BelWertV (Kleindarlehen) ausreichend geschult und qualifiziert sind.
- Die Entscheidung über den Einsatz eines Bewertungsprogramms und über die internen Nutzer der Programme einschließlich deren Kompetenzen erfolgt entsprechend der MaRisk außerhalb des Bereiches Markt. Vor Einsatz oder bei Änderung des Bewertungsprogramms ist der Nutzerkreis entsprechend zu schulen.
- Die Bewertungsprogramme gewährleisten die Möglichkeit der manuellen Anpassung der einzelnen Daten der Bewertung und damit auch des Endergebnisses. Denn letztendlich ist der Nutzer des Programms verantwortlich für das Ergebnis der Wertermittlung und nicht das Bewertungsprogramm, welches Wertvorschläge liefert. Der Nutzer hat die vom Bewertungsprogramm gelieferten Daten und Wertvorschläge eigenverantwortlich zu plausibilisieren und erforderlichenfalls zu korrigieren. Er allein ist für das Ergebnis der Bewertung verantwortlich.

Die BaFin hat in einem Schreiben an den vdp vom April 2008 bestätigt, dass computerunterstützte Bewertungsmodelle nicht gegen die Regelungen zur Beleihungswertermittlung, wie sie sich insbesondere aus der BelWertV ergeben, verstoßen, wenn die o.a. Bedingungen erfüllt sind und diese Modelle vor allem der Unterstützung des Nutzers dienen. Es muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass der Gutachter (§§ 6 und 7 BelWertV) oder die sach- und fachkundige Person im Falle von Kleindarlehen (§ 24 BelWertV) eigenverantwortlich mit den gelieferten Daten umgeht, diese plausibilisiert, ggf. korrigiert und insgesamt für das Ergebnis der Beleihungswertermittlung verantwortlich ist.