



Beleihungswertermittlung von Kleindarlehen

Annett Wünsche

Senior Manager Bewertung, Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.

Seminar „Beleihungswertermittlung im Kleindarlehensbereich“

Berlin, 25. November 2015



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
Association of German Pfandbrief Banks

- 1. Kleindarlehengrenze**
- 2. Erleichterungen im Kleindarlehenbereich**
 - 2.1. Allgemeines**
 - 2.2. Baulasten**
 - 2.3. Objektbesichtigung**
- 3. Überprüfung der Kleindarlehen**
- 4. Beleihungswert in der EU-Regulierung**
- 5. vdp-Publikationen**

- 1. Kleindarlehengrenze**
- 2. Erleichterungen im Kleindarlehenbereich**
 - 2.1. Allgemeines**
 - 2.2. Baulasten**
 - 2.3. Objektbesichtigung**
- 3. Überprüfung der Kleindarlehen**
- 4. Beleihungswert in der EU-Regulierung**
- 5. vdp-Publikationen**

Voraussetzungen für die Anwendung:

- Inländische wohnwirtschaftlich genutzte Objekte
- Gewerblicher Mietanteil maximal 1/3
- Auf dem Objekt abgesicherter Darlehensbetrag inkl. aller Vorlasten maximal 400.000,- €
- Maßgeblich ist die Höhe der Grundschuld

Die Methodik der Beleihungswertermittlung ist grundsätzlich identisch zu Wertermittlungen oberhalb der Kleindarlehengrenze. Es existieren jedoch generelle sowie einzelfallbezogene Erleichterungen, die im Folgenden erläutert werden.

1. Kleindarlehengrenze
2. Erleichterungen im Kleindarlehenbereich
 - 2.1. Allgemeines
 - 2.2. Baulasten
 - 2.3. Objektbesichtigung
3. Überprüfung der Kleindarlehen
4. Beleihungswert in der EU-Regulierung
5. vdp-Publikationen

- Verzicht auf ein förmliches Gutachten im Sinne von § 5 BelWertV
- Erstellung der Wertermittlung durch eine sach- und fachkundige Person, d.h. der Wertermittler ist für die Beleihungswertermittlung ausreichend geschult und qualifiziert
- Vereinfachung bei der Funktionstrennung
 - Wertermittlung innerhalb des „Vier – Augen – Prinzips“ im Kreditprozess, d.h. der Mitarbeiter, der die Wertermittlung erstellt, darf die abschließende Kreditentscheidung in diesem Falle nicht treffen
 - Stichprobenüberprüfung der Wertermittlungen durch Gutachter
- Vereinfachung bei Portfolioankäufen (von Kleindarlehen)
- Ausnahmen von der Außenbesichtigung
- Ausnahmen von der Innenbesichtigung

- Grundsätzlich Berücksichtigung von Baulasten vorgeschrieben (§ 5 Abs. 4 BelWertV)
- **Ausnahmen** vom Einsichtnahmeerfordernis sind möglich, wenn
 - bebaute Grundstücke ohne Berücksichtigung von Grundstücks- oder Baurechtsreserven bewertet werden, und
 - es sich um eine Bewertung im Rahmen von § 24 BelWertV oder unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke handelt, und
 - eine Wertbeeinträchtigung durch Eigenbaulasten nicht zu erwarten ist
- **In jedem Fall** ist zu dokumentieren, dass die konkreten Umstände das Vorliegen der o.a. Ausnahmebedingungen belegen und die Prüfung aller erforderlichen Unterlagen und Erkenntnisse aus einer Besichtigung keine Hinweise auf wertmindernde Baulasten ergeben
- Quelle: mit BaFin abgestimmte vdp-Ausarbeitung „*Behandlung von Baulasten bei Bewertungen für Finanzierungszwecke*“

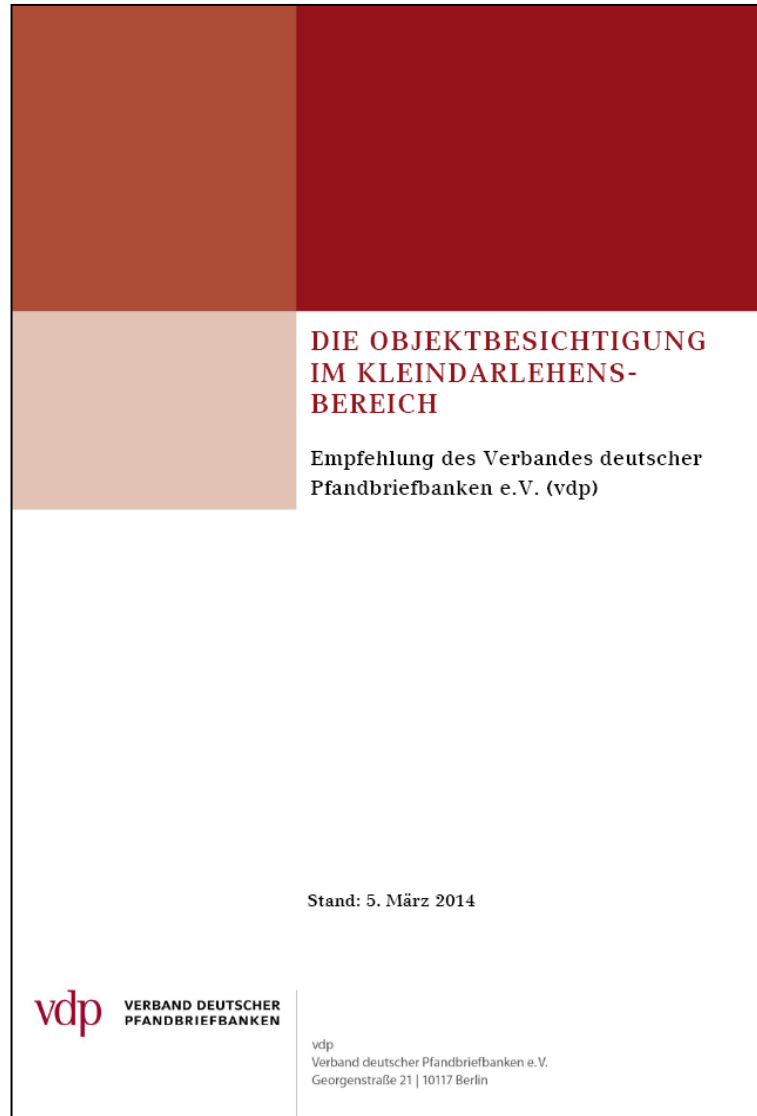
Das zu bewertende Objekt ist im Rahmen der Wertermittlung zu besichtigen
(§ 4 Abs. 1 Satz 3 BelWertV), d.h. lt. Aussage der BaFin „... naturgemäß
innen- und außen.“

§ 24 Abs. 3 BelWertV - Die Besichtigung kann unterbleiben, wenn

- Das **Objekt** dem Kreditinstitut bereits bekannt ist, d.h. wenn das Objekt **in den letzten beiden Jahren besichtigt** worden ist
- Es sich um eine **Eigentumswohnung** handelt, die in einem Gebäude belegen ist, in dem das Kreditinstitut bereits zumindest eine **gleichartige Wohnung innerhalb der letzten zwei Jahre besichtigt** hat
- Bei Beleihung eines in einer Siedlung von gleichartigen **Einfamilienhäusern** belegenen Einfamilienhauses das Kreditinstitut zumindest ein **gleichartiges Objekt in dieser Siedlung innerhalb der letzten zwei Jahre besichtigt** hat
- Bei Beleihung eines **neu errichteten Fertighauses** dem Kreditinstitut der Bauplatz bekannt ist und das Fertighaus nach Art und Typus **anhand des Katalogs des Herstellers eindeutig bestimmt werden kann**
- **Die Gründe für das Unterbleiben der Besichtigung sind in nachvollziehbarer Weise zu dokumentieren**

24 Abs. 3a BelWertV – auf eine Innenbesichtigung kann verzichtet werden, wenn


- Der Person, die die Wertermittlung durchführt, die **wesentlichen Bewertungsparameter hinreichend bekannt** sind und
 - die Immobilie **innerhalb der letzten zehn Jahre fertiggestellt** worden ist, wobei die Gründe für den Verzicht auf die Innenbesichtigung in nachvollziehbarer Weise zu dokumentieren sind, oder
 - ein **Abschlag in Höhe von mindestens 10 Prozent** auf das Ergebnis der Beleihungswertermittlung vorgenommen wird



**DIE OBJEKTBSICHTIGUNG
IM KLEINDARLEHENS-
BEREICH**

Empfehlung des Verbandes deutscher
Pfandbriefbanken e.V. (vdp)

Stand: 5. März 2014

 **VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

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

Anforderungen an die Qualifikation und Unabhängigkeit

- Besichtigung durch einen unabhängigen Dritten möglich
- Besichtigung zählt zum Tätigkeitsbereich der Wertermittlung (§ 4 Abs. 1 BelWertV) \implies Besichtiger muss entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung qualifiziert und unabhängig sein
- Die die Besichtigung durchführende Person muss aufgrund ihrer Ausbildung, Schulung und/ oder beruflichen Erfahrung über die entsprechenden Kenntnisse verfügen, um eine Besichtigung fachgerecht durchführen und dokumentieren zu können
- Analog § 24 Abs. 2 Satz 2 BelWertV darf die besichtigende Person nicht identisch sein mit der Person, die die abschließende Kreditentscheidung trifft oder den Beleihungswert festsetzt. Sie darf gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 BelWertV u.a. kein eigenes Interesse am Ergebnis der Wertermittlung haben

Dokumentation der Besichtigung

Personenidentität zwischen Wertermittler und Besichtiger:

- Besichtigungsprotokoll nicht notwendig; die Erkenntnisse aus der Besichtigung fließen direkt in die Wertermittlung ein

Keine Personenidentität zwischen Wertermittler und Besichtiger

- Die Erkenntnisse aus der Besichtigung sind in einem Besichtigungsprotokoll zu dokumentieren

Zu dokumentierende Aspekte bei der Außenbesichtigung (Auszug):

- Objektadresse mit Aussage zur Objektidentität
- Mikrolage, z.B. Art und Qualität des Umfelds, Anbindung Individualverkehr und ÖPNV, Nähe zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs
- Grundstückssituation, -zuschnitt, Zufahrt zum Objekt, Erschließung des Objektes
- Objektmerkmale, z.B. Objektart, Geschoszahl, Unterkellerung, DG-Ausbau, Bauweise, Garagen/Stellplätze, bei Eigentumswohnungen zusätzlich Geschosslage und Orientierung (Himmelsrichtung)

...

Zusätzliche Informationen bei einer Innenbesichtigung:

- Ausstattung, z.B. Sanitär, Heizung, Küche, Bodenbeläge, besondere Bauteile
- Zustand, Fertigstellungsgrad, ggf. erkennbare Baumängel/ -schäden, Instandhaltungsrückstände, Modernisierungsstand
- Gesamteindruck nach der Innen- und Außenbesichtigung

1. Kleindarlehengrenze
2. Erleichterungen im Kleindarlehenbereich
 - 2.1. Allgemeines
 - 2.2. Baulasten
 - 2.3. Objektbesichtigung
3. **Überprüfung der Kleindarlehen**
4. Beleihungswert in der EU-Regulierung
5. vdp-Publikationen

§ 24 Abs. 2 Satz 3 BelWertV:

„Die Pfandbriefbank hat die Ordnungsmäßigkeit der Wertermittlungen mittels einer in regelmäßigen Abständen durch Gutachter vorzunehmenden Überprüfung einer hinreichend großen Zahl repräsentativer Stichproben sicherzustellen; die §§ 6 und 7 sind entsprechend anzuwenden.“

Empfehlung des Ausschusses für Bewertungsfragen:

- **Umfang:** gemäß Erfahrungsaustausch der langjährig im Pfandbriefgeschäft tätigen Banken i.d.R. zwischen 2 und 3 % der pro Jahr innerhalb der Kleindarlehensgrenze bewerteten Objekte, max. 5 %
- **Auswahl der Stichprobe:** Kriterien für die Objektauswahl sind insb. die Objektart, die Lage der Objekte (regionale Abdeckung) sowie die wertbestimmenden Verfahren

- **Inhalt der Stichprobe:** in jedem Fall Überprüfung der Beleihungswertgutachten im Hinblick auf Vollständigkeit und die Einhaltung der Anforderungen der BelWertV; für Überprüfung der Richtigkeit der Bewertung alternative Vorgehensweisen
- **Handhabung bei der Identifizierung von Fehlern:** Keine Korrektur durch die Gutachter sondern Rückgabe an den Ersteller; Implementierung von Prozessen, um Ergebnisse der Überprüfungen in Hinweise für Schulungsmaßnahmen der sach- und fachkundigen Personen einfließen zu lassen
- **Dokumentation der Überprüfung**

1. Kleindarlehensgrenze
2. Erleichterungen im Kleindarlehensbereich
 - 2.1. Allgemeines
 - 2.2. Baulasten
 - 2.3. Objektbesichtigung
3. Überprüfung der Kleindarlehen
4. Beleihungswert in der EU-Regulierung
5. vdp-Publikationen

Artikel 124 CRR (Capital Requirements Regulation) Durch Immobilien besicherte Risikopositionen

(4) Die EBA arbeitet Entwürfe technischer Regulierungsstandards aus, in denen Folgendes präzisiert wird:

- a) die strengen Kriterien für die Bemessung des Beleihungswerts
- b) ...

Die EBA legt der Kommission diese Entwürfe technischer Regulierungsstandards bis 31. Dezember 2014 vor.

Anwendungsbereich

- Neben den Anforderungen an die Beurteilung der Kreditrisiken (Art. 124, 125, 126 und 229 (1) CRR) und die Großkredite (Artikel 402 (1) und (2) CRR) erstreckt sich der Anwendungsbereich des RTS auch auf die Bewertung von Immobilien, die Covered Bonds besichern

Artikel 129 CRR - Risikopositionen in Form gedeckter Schuldverschreibungen

(3) Die Institute erfüllen bei der Besicherung gedeckter Schuldverschreibungen mit Immobilien die Anforderungen von Artikel 208 sowie die Bewertungsgrundsätze von Artikel 229 Absatz 1.

- Da jedoch nach Einschätzung der EBA die Nachteile einer solchen Anwendungsverpflichtung überwiegen, schlägt sie vor, Covered Bonds aus dem Anwendungsbereich des RTS auszuschließen
- Bitte an die Kommission, die dafür notwendigen rechtlichen Schritte zu initiieren

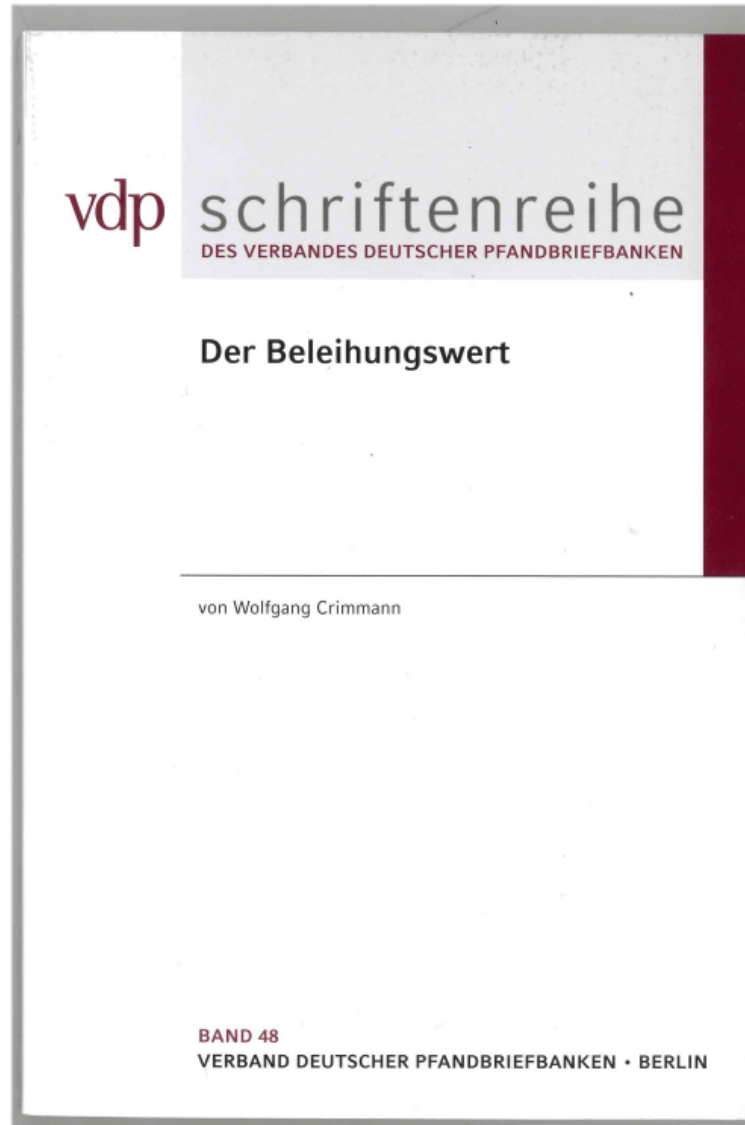
§ 22 SolvV unterscheidet vier Vorgaben für die Bemessung des Beleihungswertes

- Beleihungswert nach § 16 Absatz 2 Satz 1 bis 3 PfandBG in Verbindung mit der BelWertV
- Beleihungswert nach den Vorschriften für die Beleihungswertermittlung nach § 7 Absatz 7 des Gesetzes über Bausparkassen
- Beleihungswert auf Grundlage von in einem anderen Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes gültigen strengen Vorgaben in Rechts- oder Verwaltungsvorschriften
- ein anders ermittelter nachhaltig erzielbarer Wert, der den Anforderungen des § 16 Absatz 2 Satz 1 bis 3 PfandBG genügt

§ 38 SolvV (Übergangsvorschriften)

(1) § 22 Nummer 4 ist ab dem Tag, ab dem der Technische Regulierungsstandard nach Artikel 124 Absatz 4 Buchstabe a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 anzuwenden ist, nicht mehr anzuwenden. Das Bundesministerium der Finanzen macht den Zeitpunkt, zu dem die Durchführungsstandards nach Artikel 124 Absatz 4 Buchstabe a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 anwendbar sind, im Bundesgesetzblatt bekannt.

1. Kleindarlehengrenze
2. Erleichterungen im Kleindarlehenbereich
 - 2.1. Allgemeines
 - 2.2. Baulasten
 - 2.3. Objektbesichtigung
3. Überprüfung der Kleindarlehen
4. Beleihungswert in der EU-Regulierung
5. **vdp-Publikationen**





schriftenreihe
DES VERBANDES DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Der Beleihungswert in der neuen europäischen Regulierung

Vorschriften und Anwendung

von Wolfgang Crimmann

Ergänzung zu Band 48 „Der Beleihungswert“
Stand: März 2015

BAND 53
VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN • BERLIN

www.pfandbrief.de

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 1

Anfrage

Wie wird die Überprüfung von Wertermittlungen innerhalb der Kleindarlehengrenze durch Stichproben in der Praxis umgesetzt?

Fundstellen: § 24 Abs. 2 Satz 3 BelWertV

Stichwörter: Stichprobe, Kleindarlehengrenze

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 18. Juni 2013

Annett Wünsche

Tel.: (030) 20915-430

E-Mail: wuensche@pfandbrief.de

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

Georgenstraße 21

10117 Berlin

www.pfandbrief.de

Mitgliedsinstitute des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken

Aareal Bank	Bayern LB	Berlin Hyp	BREMER LANDESBANK	COMMERZBANK	COREALCREDIT	DekaBank
deutsche apotheke- und ärztebank	DG HYP	DEUTSCHE/HYPO Ein Unternehmen der NORD/LB	DKB Deutsche Kreditbank AG	pbb DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK	DEXIA KOMMUNALBANK DEUTSCHLAND DKD	
Düsseldorfer Hypothekenbank	Haspa Hamburger Sparkasse	Helaba Landesbank Hessen-Thüringen	HSH NORDBANK	HypoVereinsbank Unicredit Group	ING DiBa Die Bank und Du	
Kreissparkasse Köln	LB BW Landesbank Baden-Württemberg	LBB LandesBank Berlin	M.M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK	MünchenerHyp	NATIXIS PFANDBRIEFBANK AG	NORD/LB
Postbank	PSD Bank Nürnberg eG	saar LB	Santander CONSUMER BANK	SEB		
Sparkasse KölnBonn	VALOVIS BANK	WestImmo	WL BANK	wüstenrot Partner der Württembergischen		

