

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 12

Anfrage

Besteht ein Zusammenhang zwischen der Höhe der Abschläge bei der Markt- und Beleihungswertermittlung?

Fundstellen: insb. §§ 18 und 21 BelWertV

Stichwörter: Marktwert, Beleihungswert, Marktanpassung, Erbbaurecht, Abschlag

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 23. September 2015



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

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

Hintergrund der Frage

Sowohl bei der Markt- als auch der Beleihungswertermittlung werden im Verfahrensablauf Abschläge berücksichtigt, bspw. beim Sachwertverfahren Marktanpassungen in Form eines Sachwert- bzw. Nachhaltigkeitsfaktors oder bei der Bewertung von Erbbaurechten im Münchner Verfahren.

Da üblicherweise in den Kreditinstituten sowohl Markt- als auch Beleihungswerte ermittelt werden, stellt sich die Frage, ob diese Abschläge absolut identisch oder beim Beleihungswert höher ausfallen müssten.

Antwort

Es ist nicht grundsätzlich notwendig, bei der Ermittlung von Markt- und Beleihungswert für ein Bewertungsobjekt zumindest identische oder im Beleihungswert höhere Abschläge anzusetzen. Aus der BelWertV ergeben sich keine Anhaltspunkte, die grundsätzlich ein Gleichziehen oder Erhöhen der Abschläge in der Beleihungswertermittlung fordern.

Bei der Beleihungswertermittlung handelt es sich um eine eigenständige Methodik. Die einzige Aussage zum Zusammenspiel von Markt- und Beleihungswert ergibt sich aus § 16 Abs. 2 PfandBG, wonach der Beleihungswert nicht höher als der Marktwert sein darf.