

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 2

Anfrage

Ist eine Einsichtnahme in das
Baulastenverzeichnis für die
Wertermittlung nach BelWertV
notwendig?

Fundstellen: § 5 Abs. 4 BelWertV, § 24 BelWertV

Stichwörter: Baulasten, Kleindarlehensgrenze

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 29. Januar 2018



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

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

Antwort

1. Grundsätzliche Kenntnis über Baulasten

Zur Beurteilung der Auswirkungen einer Baulast auf den Beleihungswert ist es grundsätzlich notwendig, sich Kenntnis über den Inhalt des Baulastenverzeichnisses zu verschaffen und dies nachvollziehbar zu dokumentieren.

2. Berücksichtigung von Baulasten

Bei Baulasten wird zwischen Eigen- und Fremdbaulasten unterschieden:

Bei einer **Fremdbaulast** handelt es sich um eine Baulast, die auf einem Grundstück lastet, das nicht Bewertungsgegenstand ist, und die zur Sicherung des Baurechts auf dem Bewertungsgrundstück bestellt wird.

Die Nutzung eines fremden Grundstückes ist durch eine Baulast zugunsten des Beleihungsgrundstücks (Fremdbaulast) nicht ausreichend gesichert. Nur durch eine dingliche Absicherung würde das Nutzungsrecht ein Bestandteil des Pfandgrundstücks im Sinne des § 96 BGB, das wiederum gemäß § 1120 BGB dem hypothekarischen Pfandumfang unterliegt. Bei der Beleihungswertermittlung findet aus diesem Grund und wegen der o.a. mangelnden rechtlichen Durchsetzbarkeit eine Fremdbaulast keine Berücksichtigung.

Bei einer **Eigenbaulast** (das Beleihungsgrundstück belastende Baulast) handelt es sich um eine Baulast, die auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen ist. Bei der Berücksichtigung sog. Eigenbaulasten in der Beleihungswertermittlung ist zu differenzieren nach:

- a) unbebauten Grundstücken mit Baurecht (Bauland) und bebauten Grundstücken mit eventuellen Bauland- oder Baurechtsreserven, die im Rahmen der Wertermittlung Berücksichtigung finden und
- b) bebauten Grundstücken, bei denen im Zuge der Wertermittlung eventuelle Bauland- oder Baurechtsreserven unberücksichtigt bleiben.

In den unter a) genannten Fällen kann das Baurecht durch eine Eigenbaulast beeinträchtigt oder verwirkt sein. Daher ist das Vorhandensein von Baulasten in allen diesen Fällen zu prüfen und ggf. wertmäßig zu berücksichtigen. Gegenstand der Beleihungswertermittlung bei den Fällen unter b) ist der vorhandene Bestand. Eigenbaulasten sind auch in diesen Fällen zu ermitteln und ggf. wertmäßig zu berücksichtigen. Die langjährige gutachterliche Praxis hat jedoch gezeigt, dass bei der Bewertung von Bestandsobjekten das Grundstück belastende Baulasten (Eigenbaulasten) nur in sehr seltenen Fällen wertbeeinträchtigend wirken. Gleiches gilt für landwirtschaftliche Objekte.

3. Ausnahmeregelung

Es erscheint daher in konkreten Einzelfällen unkritisch auf eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zu verzichten, soweit die konkreten Umstände das Vorliegen eines solchen Falls belegen und die diesbezügliche Prüfung aller erforderlichen Unterlagen und Erkenntnisse aus einer Besichtigung keine Hinweise auf eventuell wertmindernde Baulasten ergeben. Diese Prüfung ist zu dokumentieren.

Solche konkreten Einzelfälle können sein:

- bebaute Grundstücke ohne Berücksichtigung von Bauland- oder Baurechtsreserven, die im Rahmen des § 24 BelWertV bewertet werden,
- unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke (Acker, Grünland, Obst- und Weinbauflächen, Wald).

Es ist zu erwarten, dass diese Vorgehensweise im Rahmen von Deckungsprüfungen nicht beanstandet wird.

4. Weiterführende Information

Der vdp hat im Februar 2011 die Ausarbeitung „Behandlung von Baulasten bei Bewertungen für Finanzierungszwecke“ herausgegeben. Diese beinhaltet Ausführungen zur Definition, Wirkung und Arten der Baulast sowie deren Berücksichtigung in der Beleihungswertermittlung. Die Ausarbeitung steht auf der Internetseite des vdp (www.pfandbrief.de) als Download zur Verfügung.