

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 14

Anfrage

Ist für die Beurteilung des Werteeinflusses von Rechten Dritter die Vorlage von Eintragungsbewilligungen notwendig?

Fundstellen: § 5 Abs. 4 BelWertV

Stichwörter: Rechte Dritter, wertbeeinflussende Umstände, Dokumentation

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 10. Juli 2017



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

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

Antwort

Gemäß § 5 Abs. 4 BelWertV sind alle den Sach- oder Ertragswert beeinflussende Umstände in der Beleihungswertermittlung zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere Rechte Dritter. Über diese Rechte müssen ausreichend Informationen vorliegen, um deren Werteeinfluss fachgerecht beurteilen und ggf. berücksichtigen zu können. Eintragungsbewilligungen sollten immer dann vorliegen, wenn es sich um vorrangige Rechte Dritter handelt und nicht aus anderweitigen Quellen ausreichend Informationen vorliegen, die für eine fachgerechte Beurteilung des Werteeinflusses eines Rechtes notwendig sind.

Der Gutachter/ Wertermittler kann auch ohne die Eintragungsbewilligung eine fundierte Aussage zum Werteeinfluss eines konkreten Rechtes treffen, insbesondere bei

- Rechten Dritter, bei denen aus der Eintragung im Grundbuch oder anderen öffentlichen, grundstücksbezogenen Registern bereits ausreichend Informationen hervorgehen oder
- Rechten Dritter, bei denen aus der Eintragung im Grundbuch oder anderen öffentlichen, grundstücksbezogenen Registern in Verbindung mit weiteren Quellen ausreichend Informationen vorliegen. Diese können bspw. aus Objektunterlagen oder Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung gewonnen werden.