

# GRUNDSATZPAPIER ZUM BELEIHUNGSWERT VON IMMOBILIEN

## I. Die Philosophie des Beleihungswertes im Sinne von § 12 HBG

Die Art und Weise der Ermittlung von Immobilienwerten hängt davon ab, für welchen Zweck Wertangaben benötigt werden. Bei einem Immobiliengeschäft interessieren sich beispielsweise Käufer und Verkäufer für den angemessenen Marktwert, also den "**Verkehrswert**", der dem aktuellen Marktverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im Geschäftsverkehr zu der konkret betroffenen Objektart gerecht wird.

Wendet sich dieser Käufer an ein Kreditinstitut, um einen Kredit zur Finanzierung des schließlich vereinbarten Kaufpreises zu erhalten, muß das Kreditinstitut den Wert dieser Immobilie unter einem anderen Blickwinkel betrachten. So ist je nach Tilgungsvereinbarung für das Kreditinstitut absehbar, daß es das Darlehen im Regelfall erst nach 15, 20 oder mehr Jahren vollständig zurückgezahlt erhält. Für diesen Zeitraum muß sich das Kreditinstitut den Rückzahlungsanspruch aus dem "Wert" der Immobilie optimal sichern. Es kommt also darauf an, für einen möglichst langen Zeitraum die Werthaltigkeit des zur Sicherung vereinbarten Grundpfandrechts abzuschätzen. Dem dient die Ermittlung des **Beleihungswertes**. Andere Wertbegriffe wie Marktwert, Verkehrswert erfüllen diese Anforderungen nicht. Angesichts der eindeutigen Zweckbestimmung, diesen Wert als sichere Wert-Obergrenze für die langfristige Beleihung zu ermitteln, ist dieser Beleihungswert ein **eigenständiger Wert**. Bei seiner Ermittlung dominieren die Sicherheitsbedürfnisse der Kreditgeber. Dies erfordert im einzelnen

- eine möglichst lange, in die Zukunft gerichtete Beständigkeit des ermittelten Wertes,
- die Verwendung von aus dem Marktgeschehen der Vergangenheit und Gegenwart abgeleiteten beständigen Wertkomponenten als objektive Maßstäbe, die über den Prognosezeitraum als dauerhaft eingeschätzt werden,
- die Erfüllung der Anforderungen an die Ermittlung des Beleihungswertes durch jede einzelne bei der Wertermittlung benutzte Bezugsgröße und Wertkomponente,
- die Ausschaltung aller ungesicherten Zukunftskomponenten für Wert- und Ertragssteigerungen,
- die alleinige Berücksichtigung der zum Bewertungszeitpunkt nachweislich gesicherten Eigenschaften und Erträge, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer der bewerteten Immobilie dauerhaft zustehen,
- die Nachvollziehbarkeit der Beleihungswertermittlung hinsichtlich aller ausgeführten Berechnungen, verwendeten Ansätze und wertbeeinflussenden Faktoren,

- die sorgfältige Einschätzung der dauerhaften Marktgängigkeit der jeweiligen Immobilie (Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit),
- die kritische Prüfung der vielseitigen Verwendbarkeit oder ausreichende Nutzbarkeit durch Dritte sowie
- die Darlegung wesentlicher objektbezogener Beleihungsrisiken als Grundlage für die Kreditentscheidung.

Diesen Komponenten des Beleihungswerts als einem eigenständigen, vom Vorsichtsprinzip geprägten Schätzwert kommt jedoch nicht nur bei der Wertermittlung als Grundlage für Kreditentscheidungen Bedeutung zu. Vielmehr bildet dieser "Beleihungswert" auch in anderen Bereichen den Anknüpfungspunkt, in denen nicht der aktuelle Wert der Immobilie im Falle einer im Bewertungszeitpunkt erfolgenden Veräußerung, sondern die vorsichtige Ermittlung eines dauerhaft erzielbaren Wertes von Interesse ist. Dies gilt beispielsweise für die bankaufsichtsrechtlichen Regelungen zur notwendigen Eigenkapitalunterlegung von Realkrediten, die unter Bezugnahme auf §§ 11 und 12 HBG eine Abgrenzung gemessen am 60 %igen Beleihungswert vornehmen, sowie bei der Bemessung nicht realisierter Reserven aus Grundstückswerten, die als haftendes Eigenkapital eines Kreditinstituts bankaufsichtlich anerkannt werden.

Den genannten Komponenten des mithin über den Bereich des Kreditgeschäfts hinaus relevanten Beleihungswertes kann bei der **Wertermittlung** zwar **mit Hilfe verschiedener und gleichberechtigter Berechnungsverfahren** Rechnung getragen werden. Es kann **jedoch nur eine Definition** eines eigenständigen Beleihungswertes geben, die diesen Berechnungen zugrunde zu legen ist:

## II. Definition des Beleihungswertes

Für die Ermittlung des Beleihungswerts ist ausgehend von den unter I. dargelegten Rahmenbedingungen die nachfolgende Definition zugrunde zu legen:

Der Beleihungswert eines Grundstücks ist der Wert, von dem aufgrund der aus dem langfristigen Marktgeschehen abgeleiteten Erkenntnisse zum Bewertungszeitpunkt auf der Basis der dauerhaften, zukunftsicheren Merkmale mit hoher Sicherheit erwartet werden kann, daß er über einen langen, in die Zukunft gerichteten Zeitraum im normalen Geschäftsverkehr realisiert wird.

Diesem Begriffsverständnis vom Beleihungswert liegen folgende Bedeutungsdefinitionen zugrunde:

**“Aus dem langfristigen Marktgeschehen abgeleitete Erkenntnisse”:**

Sichere, durch Erfahrung gestützte Wertmaßstäbe, die maßgeblich aus der Interpretation und Analyse von langfristigen Entwicklungen des Marktes in der Vergangenheit und in der Gegenwart gewonnen wurden, und die unter kritischer Einschätzung der gegenwärtigen Situationen und des zukünftigen Entwicklungsrisikos vorsichtig fortgeschrieben werden.

- “dauerhafte, zukunftsichere Merkmale”:** wertbestimmende Umstände und Erträge, die zum Wertermittlungszeitpunkt nachhaltig sicher sind und die voraussichtlich auch in Zukunft Bestand haben werden.
- “ein langer, in die Zukunft gerichteter Zeitraum”:** möglichst langfristige Gültigkeitsdauer, mehrere Jahre.
- “normaler Geschäftsverkehr”:** freihändiger Verkauf bei angemessener Verwertungszeit, unter der Voraussetzung, daß kein extrem negativer oder positiver Markt vorhanden ist; Verkauf unter Druck oder mittels Zwangsmaßnahmen sind hiermit nicht gemeint.

### III. Künftige Bedeutung der Beleihungswertermittlung

Die Methodik und Begrifflichkeit der Beleihungswertermittlung nach § 12 HBG erlangt zunehmend Bedeutung. Hierbei greifen verschiedene Entwicklungen ineinander:

- So ist zunächst festzustellen, daß sich in Deutschland eine Rechtsentwicklung ergeben hat, bei der neben den Begriff “Beleihungswert” eine Vielzahl anderer Bezeichnungen getreten ist. Zwar stellen HBG und KWG grundsätzlich auf den “Beleihungswert” ab. Mit der Umsetzung der Großkredit-Richtlinie wurde jedoch in das KWG der weitere Begriff des “Grundstückswerts” eingeführt. In gewisser Weise verwirrend ist es, daß § 7 Abs. 7 Bausparkassengesetz nahezu wortgleich mit § 12 HBG ist, jedoch den Beleihungswert im Wege einer Legaldefinition als den “bei der Beleihung angenommenen Wert des Pfandobjektes” bezeichnet und als Beleihungsgrenze ausdrücklich den “Verkehrswert” regelt. § 12 HBG verwendet dagegen den weiteren Begriff “Verkaufswert”. Das Versicherungsaufsichtsgesetz verwendete bis vor kurzem, je nach dem Zweck der jeweiligen Bestimmung, den Begriff “Beleihungswert” im Sinne des Hypothekendarlehenbankgesetzes und den Begriff “Verkehrswert”. Bedingt durch EU-rechtliche Vorgaben zur Bilanzierung von Grundvermögen sind in die versicherungsrechtlichen Bestimmungen nunmehr jedoch die Begriffe “Zeitwert” und “Marktwert” eingeflossen.

Schon ausgehend von diesem sich fortschreitend zersplitternden deutschen Recht erscheint es unverzichtbar, auf eine künftige klare Differenzierung ausschließlich zwischen “Beleihungswert” einerseits und “Verkehrswert” andererseits zu drängen.

- Hinzu kommen aktuelle Initiativen auf EU-Ebene: Zusätzlich zu den mit der Versicherungsrichtlinie geschaffenen Maßstäben zur Ermittlung des “Marktwertes” als Parameter des bei der bilanziellen Einschätzung des Zeitwertes von Immobilien sollen eigenständig für den bankaufsichtsrechtlich relevanten Bereich des Kreditgeschäfts Grundsätze für die vom Vorsichtsprinzip bestimmte Wertermittlung von Immobilien festgeschrieben werden. Insoweit wird es darauf ankommen, ausgehend von der Philosophie des Beleihungswerts in Brüssel nach Wegen der Einigung zu suchen, die diversen nationalen Wertermittlungsmethoden unter eine abstrakte Definition zu subsumieren. Die Chartered Surveyors sind über europäische Sachverständigenverbände bemüht, unter Umständen im Kontext der aktuell anstehenden Änderung der Solvabilitätsrichtlinie zur künftigen Gewichtung von MBS und gewerblichen Realkrediten einheitliche Bewertungsmaßstäbe in die Diskussion auf EU-Ebene einzubringen.

- Ebenfalls bedingt durch den europäischen Harmonisierungsprozeß befindet sich gegenwärtig das Sachverständigenwesen in Europa in einem Umbruch. Für Deutschland tritt neben die Vereidigung von Sachverständigen eine breitere Zulassung von Prüfungsinstitutionen, die die Berechtigung erhalten, Sachverständigen-Zertifikate zu erteilen. Um hier den Standard einer Begutachtung von Immobilien auf dem für langfristige Beleihungen notwendigen hohen Niveau zu erhalten, bedarf es auch in diesem Zusammenhang einer Fundamentierung der Leitlinien zur Beleihungswertermittlung.

Von diesen Entwicklungen ausgehend wird der "Beleihungswert" als Zielgröße der Immobilienbewertung nach § 12 HBG künftig in folgenden konkreten Definitions- und Handlungszusammenhang einzustellen sein:

- a. Der Begriff "Verkaufswert" in § 12 HBG wird durch den Begriff Beleihungswert ersetzt, da beide Begriffe inhaltlich identisch sind.
- b. Der ermittelte Beleihungswert, seine Parameter und die anzuwendende Methodik werden nachvollziehbar definiert.
- c. Dies bewirkt keine Änderung der bisherigen bankinternen Aufgaben- und Kompetenzverteilungen.

## IV. Präzisierung des Unterschieds zwischen Beleihungswert und Verkehrswert

### 1. Beleihungswert

Der Beleihungswert ist ein eigenständiger Wert mit einer eindeutigen Zweckbestimmung:

- a. Der "ermittelte Beleihungswert" (=Verkaufswert im Sinne des § 12 HBG) ist der zum Zwecke der Beleihung ermittelte Wert.

Die ERMITTLUNG durch den Sachverständigen dient der Schätzung der auf Dauer sicheren Wertobergrenze.

- b. Der "festgesetzte Beleihungswert" (= Beleihungswert im Sinne des § 12 HBG) ist der bei der Beleihung angenommene Wert.

Seine FESTSETZUNG erfolgt im Rahmen der einzelnen Kreditvergabe durch die Kompetenzträger (der Vorstand) des jeweiligen Kreditinstituts.

Die Kriterien für die Ermittlung und Festsetzung des Beleihungswerts regelt §12 HBG. So ist der Beleihungswert danach ein **auf einen langen Zeitraum ausgerichteter Wert, den das Beleihungsobjekt** im Zeitpunkt der Bewertung **nachhaltig hat**. Richtungsweisende Termini sind "nachhaltig erzielbare Erträge an jeden Besitzer" und "dauernde Objekteigenschaften". Die Ermittlung des Beleihungswerts ist also nicht auf die Feststellung des momentanen Preises ausgerichtet; wesentlich ist vielmehr, daß der angenommene Wert im veranschlagten, langen Zeitraum zuverlässig und dauerhaft ist. Deshalb dürfen nur Wertfaktoren berücksichtigt werden, die aufgrund der vergangenen und gegenwärtigen Markterfahrungen mit hoher Wahrscheinlichkeit wertbeständig sind.

Die Beleihungswertermittlung erfolgt nach inhaltlichen und methodischen Prinzipien, welche in allgemeinen Wertermittlungsanweisungen und ergänzenden internen Beleihungsrichtlinien festgeschrieben sind. Wesentliches Element der Beleihungswertermittlung ist das Prinzip, für alle relevanten Wertkomponenten die jeweils aktuellen örtlichen Preise, Erträge und Kosten auf ihre bestimmenden Faktoren hin zu untersuchen, die Wertansätze um die dabei kritisch beurteilten Umstände zu bereinigen, also Minderungen in die Berechnungen einzubeziehen, die nach den in der Vergangenheit gewonnenen Erfahrungen künftig zu erwarten sind. Es geht also um im einzelnen plausible Wertannahmen für die Zukunft, wobei durch deren Dokumentation eine ausreichende Möglichkeit zur Prüfung der Einzelkomponenten geschaffen werden muß.

Bezogen auf das Inlandsgeschäft bildet das sog. "Zwei-Säulen-Prinzip" ein derartiges Kontrollinstrument. Danach werden Sachwert und Ertragswert des Objekts unabhängig voneinander ermittelt. Auffällige Abweichungen der beiden Werte voneinander sind beim Beleihungswertansatz zu würdigen. Der Ertragswert bildet regelmäßig - abgesehen u.a. vom Eigenheimbereich - die obere Grenze für den Beleihungswert. Bei der Berechnung des Ertragswertes bestehen - im Gegensatz zur Verkehrswertermittlung - für den Ansatz der Bewirtschaftungskosten bzw. des Kapitalisierungszinses Bandbreiten, dessen untere Werte im Regelfall als Mindestsätze aufgefaßt werden. Sie sind aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet und dienen dem Sicherheitsbedürfnis, indem sie Wertverluste aus künftigen Marktschwankungen weitgehend ausschließen sollen.

Im Normalfall bildet der Marktwert (Verkehrswert) die Höchstgrenze für den Beleihungswert. Im Tiefpunkt einer Rezession kann jedoch hingenommen werden, daß Beleihungswerte oberhalb eines aktuell am Markt erzielbaren niedrigeren Marktwertes liegen. Ein nach konservativen Wertmaßstäben ermittelter Beleihungswert bedarf - außer es ergeben sich konkrete Hinweise der Beeinträchtigung der Kreditsicherheit - keiner Nachbewertung.

## 2. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist ein **Stichtagswert**. Seine Definition im BauGB wird durch detaillierte Wertermittlungsvorschriften (WertV und WertR) ergänzt.

§194 BauGB lautet: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Diese Regelung beruht auf dem unmittelbaren gesetzgeberischen Interesse an der Feststellung des Verkehrswertes als dem "richtigen" aktuellen Wert. So bildet der Verkehrswert nämlich den Anknüpfungspunkt für Enteignungen, gerichtliche Zwecke und bei sonstigen Vermögensauseinandersetzungen etc. Resultierend aus dieser Zweckbestimmung besitzt der Verkehrswert nur eine kurzzeitige Gültigkeit.

Ausgehend von dieser vielseitigen Zweckbestimmung versteht man begrifflich unter dem Verkehrswert den Wert, der am Tag der Bewertung im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Derartige Werte unterliegen erfahrungsgemäß erheblichen Bandbreiten, je nach den am Bewertungsstichtag vorherrschenden Tendenzen des Immobilienmarkts und den jeweiligen auf die Zukunft ausgerichteten Renditeerwartungen. In Zeiten, in denen ein "Verkäufermarkt" vorliegt (geringes Immobilienangebot, große Nachfrage), sind die Kaufpreise vergleichbarer Objekte regelmäßig höher als in Zeiten ei-

nes "Käufermarktes" (großes Immobilienangebot, geringe Nachfrage). Die Preisbildung fließt in die Verkehrswertermittlung ein, was erhebliche Schwankungsbreiten bedingt.

## V. Methodik der Beleihungswertermittlung

### 1. Wertermittlung bei Beleihungen von Immobilien im Inland

Die wesentlichen Parameter für den Beleihungswert sind in der folgenden Auflistung zusammengestellt:

1. Die Wertermittlung erfolgt stets auf der Basis von Sachwert und Ertragswert ("Zwei-Säulen-Prinzip"). Vergleichswerte können in geeigneten Fällen herangezogen werden, so für die Ermittlung des Bodenwerts und für zur Eigennutzung geeignete Eigentumswohnungen.
2. Bei der Ermittlung des Bauwerts als Teil des Sachwerts sollen nach Maßgabe des Vorsichtsprinzips, das angesichts der Zukunftsorientierung die Beleihungswertermittlung prägt, Abschläge vom Bauwert vorgenommen werden ("geminderter Bauwert").
3. Die Baunebenkosten eines Bauvorhabens dürfen nur bis zu einem angemessenen Höchstsatz als Anteil an den reinen Baukosten angesetzt werden. So ist ein Ersatz der insgesamt insoweit entstandenen Kosten im Falle eines Dritterwerbs erfahrungsgemäß oft nicht durchzusetzen. Die Finanzierungskosten sind bei den Baunebenkosten berücksichtigt.
4. Es dürfen nur dauerhafte ortsübliche Nettokaltmieten in die Ertragswertberechnung eingehen. Primären Anknüpfungspunkt bildet hierbei das aktuelle ortsübliche Marktniveau. Zeitlich begrenzte Mehrerträge (overrent) dürfen bei der Beleihungswertermittlung aber nicht berücksichtigt werden.
5. Für die beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten sind Mindestansätze zu berücksichtigen. Bei detaillierter Ermittlung der Bewirtschaftungskosten im Rahmen der üblichen Normalaufwendungen soll ein Mindestansatz bezogen auf die Nettokaltmiete nicht unterschritten werden. Alternativ können auch Bewirtschaftungskostenpauschalen in Ansatz gebracht werden. Hierbei sollen die normalen, für das Beleihungsobjekt typischen Bewirtschaftungskosten nicht unterschritten werden.
6. Die Kapitalisierung der Reinerträge muß im Regelfall innerhalb bestimmter Bandbreiten der Kapitalisierungszinssätze erfolgen, wobei der untere Wert der Bandbreite typischerweise als Mindestkapitalisierungszinssatz, unterschiedlich bei Wohnungsbauobjekten und bei gewerblichen Objekten aufgefaßt wird. Je nach Standort, Nutzungsart, Objektzustand, Vermietung und Verwertbarkeit ist ein individueller Maßstab bezüglich höherer Ansätze anzulegen, entsprechend dem objekttypischen Risiko.
7. Bei der Einschätzung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit der Immobilie ist ihre vielseitige Verwendbarkeit oder ihre ausreichende Nutzbarkeit durch Dritte zu prüfen.
8. Wesentliche objektbezogene Beleihungsrisiken sind als Grundlage für die Kreditentscheidung darzulegen.

9. Bei allen Objekten, bei denen im Rahmen der Verkehrswertermittlung Rechte, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind und den Barwert beeinflussen (Erbbauzins, Leib- oder Zeitrenten, Wohnrechte etc.) ergibt sich für die Beleihungswertermittlung eine eigenständige Vorgabe. Wegen der Bedeutung der Rangstelle der grundpfandrechtlichen Sicherung ist vom Grundsatz her der Beleihungswert frei von solchen Abt.-II-Lasten zu ermitteln. Derartige geldwerte Rechte sind gesondert zu bewerten, weil nach der sich ergebenden Rangstelle für das Grundpfandrecht des Kreditinstituts ausgehend von diesen Werten über den Beleihungsauslauf entschieden wird.
10. Für die Beleihungswertermittlung dürfen nur Sachverständige bzw. geeignete Mitarbeiter verantwortlich zeichnen, die auf dem Sektor der hypothekarischen Wertermittlung die erforderliche Qualifikation sowie ausreichende Erfahrung nachweisen können und der Bank als vertrauenswürdig bekannt sind. Bis zur sog. Kleindarlehengrenze ist ein vereinfachtes Schätzverfahren ohne Erstellung eines förmlichen Gutachtens möglich, wenn durch geeignete organisatorische Vorkehrungen und Kontrollen eine hinreichend sichere Wertermittlung gewährleistet ist.
11. Bei gemischtgenutzten Objekten ist die Trennung der Ertragswertberechnung nach wohnungswirtschaftlichem und gewerblich genutztem Teil erforderlich.
12. Im Zuge der Beleihungswertermittlung hat der Sachverständige eine Beurteilung über die allgemeine Marktgängigkeit des Objekts (Vermiet- und Verwertbarkeit) vorzunehmen.

## **2. Wertermittlung bei Beleihungen von Immobilien im Ausland**

EU-einheitliche Wertermittlungsvorgaben gibt es bislang nicht. Die Banken können Gutachten verwenden, die nach den anerkannten landesspezifischen Bewertungsverfahren erstellt werden. Bei der Plausibilitätsprüfung dieser Gutachten ist darauf zu achten, daß die Ergebnisse die unter I und II dargelegten Grundsatzkriterien des Beleihungswertes erfüllen. Ziel der deutschen Hypothekenbanken ist es, die in I und II genannten Kernelemente des Beleihungswertes, die aus seiner Philosophie und seiner Definition bestehen, in eine künftige europäische Diskussion einzubringen.

### **Schlußbemerkung**

*Die vorstehenden grundsätzlichen Feststellungen umfassen die wesentlichen Elemente zur Methodik der Beleihungswertermittlung, sie können jedoch die Gesamthematik nicht komplett abdecken und erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Detailfragen - wie z.B. die Höhe der Mindestkapitalisierungszinssätze, die Zulässigkeit des Ansatzes von umlagefreien Mieten und diesbezüglich reduzierter spezifizierter Bewirtschaftungskosten, die konkreten Verfahren bei Beleihungswertermittlungen für Auslandsobjekte - befinden sich noch in der Diskussion.*