

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 6

Anfrage

Ist bei der Bewertung von Objekten innerhalb der Kleindarlehensgrenze ein Modernisierungsrisiko anzusetzen?

Fundstellen: §24 BelWertV, Anlage 1 BelWertV

Stichwörter: Kleindarlehen, Modernisierungsrisiko

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 7. August 2006



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

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

Antwort

Die gemäß § 24 BelWertV zulässigen Objektarten in Verbindung mit Anlage 1 BelWertV lassen die Annahme zu, dass im Rahmen der Kleindarlehensgrenze vom Ansatz eines Modernisierungsrisikos abgesehen werden kann. Dieser Ansicht widersprach die BaFin mit der Begründung, dass auch teilweise gewerblich genutzte Objekte bzw. komplexe wohnwirtschaftliche Objekte im Rahmen der Kleindarlehensgrenze bewertet werden könnten und somit nicht generell davon ausgegangen werden kann, dass kein Modernisierungsrisiko anzusetzen sei.

Zitat aus dem Schreiben der BaFin:

„Ihre Auffassung, dass im Rahmen der Kleindarlehensgrenze auf einen Ansatz des Modernisierungsrisikos verzichtet werden kann, halte ich nicht für zutreffend. In § 24 Abs. 1 BelWertV ist eindeutig geregelt, dass die anstelle eines Gutachtens nach § 5 zu erstellende vereinfachte Wertermittlung allen übrigen Anforderungen dieser Verordnung genügen muss. Darunter fällt auch die Vorschrift über den Ansatz von Kosten für Modernisierungsrisiken nach § 11 Abs. 7 BelWertV. Dies ist im Übrigen auch sachgerecht, da die Vorschrift zur Bewertung von Kleindarlehen sich an der Darlehenshöhe orientiert, nicht aber an der Komplexität des Beleihungsobjektes. So ist es durchaus möglich, dass ein größeres Objekt nur mit einem geringen Betrag als Sicherungsobjekt für ein Hypothekendarlehen herangezogen wird. Darüber hinaus ist jeweils zu berücksichtigen, dass innerhalb der Kleindarlehensgrenze auch Objekte mit einem Anteil an gewerblichen Nutzungen von bis zu 33 % des Rohertrages umfasst werden können. Bei diesen Nutzungen kann es sich zweifellos auch um Nutzungen handeln, bei denen von einem höheren Modernisierungsrisiko ausgegangen werden muss. Da bei verschiedenen Nutzungsarten die anteiligen Erträge gemäß § 10 Abs. 1 BelWertV getrennt darzustellen sind, ist in solchen Fällen, auch wenn sie von ihrer Höhe her innerhalb der Kleindarlehensgrenze liegen, der Ansatz von Kosten für das Modernisierungsrisiko zwingend.“¹

¹ Schreiben der BaFin an den vdp vom 7. August 2006, GZ: BA 32-FR 2671-2006, Auslegungsfragen zur Beleihungswertermittlungsverordnung