

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 1

Anfrage

Wie wird die Überprüfung von Wertermittlungen innerhalb der Kleindarlehensgrenze durch Stichproben in der Praxis umgesetzt?

Fundstellen: § 24 Abs. 2 Satz 3 BelWertV

Stichwörter: Stichprobe, Kleindarlehensgrenze

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 24. März 2016



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

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

Antwort

1 Hintergrund und Verordnungstext

Für Beleihungen im Rahmen der Kleindarlehengrenze besagt § 24 Abs. 2 Satz 3 BelWertV:

„Die Pfandbriefbank hat die Ordnungsmäßigkeit der Wertermittlungen mittels einer in regelmäßigen Abständen durch Gutachter vorzunehmenden Überprüfung einer hinreichend großen Zahl repräsentativer Stichproben sicherzustellen; die §§ 6 und 7 sind entsprechend anzuwenden.“

2 Umfang und Häufigkeit der Stichprobe

Der Umfang der Stichprobe, die im Rahmen der Kleindarlehengrenze durch Gutachter überprüft wird, liegt gemäß Erfahrungsaustausch der langjährig im Pfandbriefgeschäft tätigen Banken in der Regel zwischen 2 und 3 % der pro Jahr innerhalb der Kleindarlehengrenze bewerteten Objekte. Als Maximalwert werden 5 % angegeben. Diese Größenordnungen wurden bereits im Rahmen von Deckungsprüfungen seitens der BaFin als repräsentativ eingestuft bzw. führten im Rahmen der Deckungsprüfungen zu keiner Kritik. Die Überprüfungen werden i.d.R. im jährlichen Turnus vorgenommen.

3 Auswahl der Stichprobe

Überprüfungsgegenstand ist gemäß § 24 Abs. 2 BelWertV eine hinreichend große Zahl repräsentativer Stichproben. Kriterien für die Objektauswahl für diese Stichprobe sind insbesondere die Objektart, die Lage der Objekte (regionale Abdeckung) sowie die wertbestimmenden Verfahren.

Die Auswahl der Stichprobe durch eine sach- und fachkundige Person im Sinne des § 24 Abs. 2 Satz 1 BelWertV ist in Deckungsprüfungen bereits abgelehnt worden.

4 Inhalt der Stichprobe

Die Überprüfung der in der Stichprobe enthaltenen Wertermittlungen variiert in den Kreditinstituten leicht. Eine Überprüfung der Beleihungswertermittlungen im Hinblick auf Vollständigkeit und die Einhaltung der Anforderungen der BelWertV hat aber in jedem Fall zu erfolgen. Hinsichtlich der Überprüfung der Richtigkeit der Bewertung sind zwei Wege bekannt, die beide bereits in Deckungsprüfungen thematisiert und nicht beanstandet wurden:

- Neben der Wertermittlung werden auch die Unterlagen zum entsprechenden Objekt in die Plausibilisierung einbezogen.
- Die Plausibilisierung erfolgt ausschließlich anhand der Wertermittlung. Weitere Objektunterlagen werden nur einbezogen, um identifizierte nicht plausible Aspekte zu diskutieren.

Einheitlich erfolgt die Handhabung bei der Identifizierung von Fehlern. So werden diese nicht von den Gutachtern korrigiert, sondern an die Ersteller der Wertermittlung zur Korrektur zurückgegeben. Auch sind in den Kreditinstituten Prozesse implementiert, um Ergebnisse der Überprüfungen in Hinweise für Schulungsmaßnahmen der sach- und fachkundigen Personen einfließen zu lassen.

5 Dokumentation der Überprüfung

Die Dokumentation der Überprüfung wird in den Häusern unterschiedlich gehandhabt. Einige Kreditinstitute verfügen über Checklisten, die im Rahmen der Überprüfung auszufüllen sind. Andere dokumentieren das Überprüfungsergebnis als freien Text, der bei mängelfreien Wertermittlungen sehr kurz gehalten werden kann.

Besonderes Augenmerk sollte die Pfandbriefbank darauf legen, wie mit den festgestellten Mängeln im Nachgang zur Prüfung umgegangen wird. Diese sollten in einem nachgelagerten Prozess bearbeitet werden, so dass eine Qualitätsverbesserung erfolgt (bspw. durch Fehlerkorrektur, gezielte Schulungen der für die Wertermittlung zuständigen Personen oder ggf. Anpassung der Arbeitsanweisungen).