

DIE OBJEKTBESICHTIGUNG IM KLEINDARLEHENS- BEREICH

**Empfehlung des Verbandes deutscher
Pfandbriefbanken e.V. (vdp)**

Stand: 15. November 2016



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

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

0. Vorbemerkung

Im Ausschuss für Bewertungsfragen des vdp werden regelmäßig Fragestellungen der Methodik der Beleihungswertermittlung diskutiert. Das Ziel ist es, ein gemeinsames Verständnis für die beleihungswertrelevanten Themen zu entwickeln. Dabei handelt es sich sowohl um die Klärung von Auslegungsfragen als auch um die Handhabung der BelWertV in der praktischen Umsetzung in Pfandbriefbanken.

Für jedes Einzelthema wird separat abgewogen, in welcher Art und Weise eine Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgen sollte bzw. wie mit den Ergebnissen umgegangen werden soll. Für die Thematik „Objektbesichtigung im Kleindarlehenbereich“ hat der Ausschuss beschlossen, die folgenden Diskussionsergebnisse als Empfehlungen herauszugeben. Der Erfahrungsaustausch zur Umsetzung der Objektbesichtigung in den vdp-Mitgliedsinstituten ist von einer Vielzahl praktikabler und bisher in Deckungsprüfungen nicht beanstandeter prozessualer Umsetzungsmöglichkeiten geprägt. Somit lässt sich die Thematik nicht in einem einheitlichen Standard ausdrücken.

1. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 BelWertV ist das zu bewertende Objekt im Rahmen der Wertermittlung zu besichtigen. Die BaFin versteht unter einer Besichtigung grundsätzlich eine Innen- und Außenbesichtigung. Für Objekte im Kleindarlehenbereich bestehen Ausnahmeregelungen

- für Fälle, bei denen die Besichtigung unterbleiben kann (§ 24 Abs. 3 BelWertV)
- für Fälle, bei denen auf die Innenbesichtigung verzichtet werden kann (§ 24 Abs. 3a BelWertV).

Die Gründe für das Unterbleiben der Besichtigung bzw. den Verzicht auf die Innenbesichtigung sind in nachvollziehbarer Weise für den einzelnen Fall zu begründen (siehe auch Kapitel 4).

2. Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Objektbesichtigung

Gemäß § 24 Abs. 2 BelWertV hat die Pfandbriefbank die Ordnungsmäßigkeit der Wertermittlungen mittels repräsentativer Stichprobenüberprüfungen sicherzustellen. Diese Überprüfungen müssen von Gutachtern vorgenommen werden, die die Anforderungen der §§ 6 und 7 BelWertV erfüllen.

Die Besichtigung ist gemäß § 4 Abs. 1 BelWertV Bestandteil der Wertermittlung. Daher wird empfohlen, im Rahmen dieser Stichprobenüberprüfung die Objektbesichtigung einzubeziehen.

3. Anforderungen an die Qualifikation und Unabhängigkeit der besichtigenden Person

Die Besichtigung von Objekten im Kleindarlehenbereich kann auch durch einen unabhängigen Dritten erfolgen. In der BelWertV sind explizit keine Anforderungen an die Qualifikation und Unabhängigkeit der besichtigenden Person enthalten. Da die Besichtigung jedoch zum Tätigkeitsbereich der Wertermittlung gehört (§ 4 Abs. 1 BelWertV „Im Rahmen der Wertermittlung...“), müssen der Wertermittler und auch der Besichtiger entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung qualifiziert und unabhängig sein.

Qualifikation:

Die die Besichtigung durchführende Person muss aufgrund ihrer Ausbildung, Schulung und/oder beruflichen Erfahrung über die entsprechenden Kenntnisse verfügen, um eine Besichtigung fachgerecht durchführen und dokumentieren zu können. Wenn sie nicht auch die Wertermittlung erstellt, muss sie auch über keine detaillierten Kenntnisse der Wertermittlungsverfahren verfügen.

Unabhängigkeit:

Analog § 24 Abs. 2 Satz 2 BelWertV darf die besichtigende Person nicht identisch sein mit der Person, die die abschließende Kreditentscheidung trifft oder den Beleihungswert festsetzt. Sie darf gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 BelWertV u.a. kein eigenes Interesse am Ergebnis der Wertermittlung haben.

4. Verzicht auf die Innenbesichtigung

§ 24 Abs. 3a BelWertV enthält Ausnahmen, bei denen im Einzelfall auf die Innenbesichtigung verzichtet werden kann. Es werden zwei Fallgruppen unterschieden:

1. Immobilien, die innerhalb der letzten zehn Jahre fertiggestellt worden sind

Eine Innenbesichtigung kann bei diesen Immobilien entfallen, wenn der Person, die die Wertermittlung durchführt, die wesentlichen Bewertungsparameter hinreichend bekannt sind. Des Weiteren sind die Gründe für den Verzicht auf die Innenbesichtigung in nachvollziehbarer Weise zu dokumentieren.

2. 10%-iger Abschlag

Eine Innenbesichtigung kann – unabhängig vom Baualter - alternativ auch entfallen, wenn ein Abschlag in Höhe von mindestens 10 Prozent auf das Ergebnis der Beleihungswertermittlung vorgenommen wird.

Voraussetzung ist, dass der Person, die die Wertermittlung durchführt, die wesentlichen Bewertungsparameter hinreichend bekannt sind.

Bei dem Verzicht auf die Innenbesichtigung ist somit in jedem einzelnen Fall zu prüfen, ob die wesentlichen Bewertungsparameter hinreichend bekannt sind. Ist dies nicht der Fall, so ist eine Innenbesichtigung vorzunehmen.

Die Möglichkeit eines Verzichtes auf die Innenbesichtigung und Anwendung eines Abschlages in Höhe von 10 % (§ 24 Abs. 3a Nr. 2 BelWertV) kann deshalb nicht als Pauschalregelung verstanden werden.

Während im zweiten Fall die Kenntnis der wesentlichen Bewertungsparameter ausreicht, muss im ersten Fall zusätzlich eine Begründung für den Verzicht auf die Innenbesichtigung erfolgen.

Diese Kenntnis der wesentlichen Bewertungsparameter muss sich aus den vorliegenden Objektunterlagen und der Außenbesichtigung ergeben.

Für die zusätzliche Begründung des Verzichts (Fall 1) sollte insbesondere auf die Aktenlage abgestellt werden. So könnten sich beispielsweise sämtliche notwendigen Bewertungsparameter aus den vorliegenden aussagekräftigen Unterlagen ableiten lassen. In Ergänzung dazu sollte die Begründung Informationen enthalten, dass sich aus der Außenbesichtigung

- keinerlei Anhaltspunkte ergeben, die diese Kenntnisse in Frage stellen würden und
- auch keine neuen Sachverhalte ergeben, die einer separaten Prüfung bedürfen (bspw. Baumängel).

Eine Begründung des Verzichtes auf die Innenbesichtigung mit der nicht vorliegenden Kundenzustimmung oder der Zugangsverweigerung durch Mieter/ Eigentümer wird als nicht konform mit den Regelungen der BelWertV angesehen.

5. Dokumentation der Besichtigung

Das Datum der Besichtigung sowie der Name des Besichtigers sind stets zu dokumentieren.

Bei Personenidentität zwischen Wertermittler und Besichtiger ist ein Besichtigungsprotokoll nicht notwendig; die Erkenntnisse aus der Besichtigung fließen direkt in die Wertermittlung ein.

Liegt keine Personenidentität zwischen Wertermittler und Besichtiger vor, sind die Erkenntnisse aus der Besichtigung zu folgenden Punkten in einem Besichtigungsprotokoll zu dokumentieren:

Außenbesichtigung:

- Objektadresse mit Aussage zur Objektidentität z.B. Übereinstimmung mit Lageplan oder Hausnummer
- Mikrolage, z.B. Art und Qualität des Umfelds, Anbindung Individualverkehr und ÖPNV, Nähe zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs
- Grundstückssituation, -zuschnitt, Zufahrt zum Objekt, Erschließung des Objektes
- Objektmerkmale, z.B. Objektart, Geschoszahl, Unterkellerung, DG-Ausbau, Bauweise, Garagen/Stellplätze, bei Eigentumswohnungen zusätzlich Geschosslage und Orientierung (Himmelsrichtung)
- Objektausstattung, z.B. Fassade, Dach, Fenster und Türen, Balkon / Terrasse, Garten / Außenanlagen
- Objektzustand, ggf. Bautenstand/ Fertigstellungsgrad, erkennbare Baumängel/ -schäden, Instandhaltungsrückstände, Modernisierungsstand
- Störende Einwirkungen aus dem und auf das Objekt (z.B. Lärm, Gerüche, Emissionen, Hochspannungsleitungen, störende Betriebe in der Nachbarschaft)
- Ggf. Hinweise zur Eigennutzungsfähigkeit, Drittverwendungsfähigkeit und Leerstand
- Hinweise zu wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen (z.B. Geh- und Fahrrechte zugunsten von Nachbargrundstücken, Kfz-Stellplatzrechte, Überbauungen, Baulasten)
- Gesamteindruck nach der Außenbesichtigung

Zusätzliche Informationen bei einer Innenbesichtigung:

- Ausstattung, z.B. Sanitär, Heizung, Küche, Bodenbeläge, besondere Bauteile
- Zustand, Fertigstellungsgrad, ggf. erkennbare Baumängel/ -schäden, Instandhaltungsrückstände, Modernisierungsstand
- Gesamteindruck nach der Innen- und Außenbesichtigung

Die Dokumentation sollte auch Fotos enthalten – mindestens von außen, wenn möglich auch von innen. Bei Verzicht auf Fotos von innen ist zu dokumentieren, dass zweifelsfrei von einer Innenbesichtigung ausgegangen werden kann.