

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 5

Anfrage

Auf welche Größe bezieht sich die Kleindarlehensgrenze in Höhe von € 400.000,-?

Fundstellen: § 24 Abs. 1 BelWertV

Stichwörter: Kleindarlehen, Grundschuld, Bezugsgröße

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 9. Januar 2009



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

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

Antwort

Der in § 24 Abs. 1 BelWertV benannte „auf dem Objekt abzusichernde Darlehensbetrag“ ist der Nominalbetrag der Grundschuld einschließlich Vorlasten.

Die BaFin hat sich diesbezüglich wie folgt schriftlich positioniert:

„...dass der in § 24 Abs. 1 BelWertV zitierte „auf dem Objekt abzusichernde Darlehensbetrag“ nichts anderes sei, als der Betrag, um den das Objekt mittels Grundpfandrecht als Sicherheit für das Darlehen belastet wird bzw. bereits belastet ist. Demnach ist nicht die jeweilige Kreditanspruchnahme, sondern der Beleihungsauslauf, d. h. der Nominalbetrag der Grundschuld einschließlich Vorlasten maßgebend. Dies beruht nicht zuletzt darauf, dass die für sog. Kleindarlehen zugelassene Vereinfachung nur dadurch begründet werden kann, dass es sich bei den betreffenden Beleihungen zumeist um risikoarmes und standardisiertes Mengengeschäft handelt. Diese Voraussetzungen sind aber nur gegeben, wenn das einzelne Immobilienobjekt, welches auch als Sicherheit für die Deckungsmassen herangezogen wird, lediglich bis zu einem begrenzten Betrag - vorliegend € 400.000 - durch grundpfandrechtl. Verfügungen belastet ist. Daher kann nicht auf den Deckungsteil oder die persönliche Forderung abgestellt werden, sondern muss der Beleihungsauslauf, der auf dem Objekt insgesamt lastet, bewertet werden. Es dürfte der Kreditpraxis entsprechen, dass Banken zur Sicherung von sämtlichen Forderungen an einen Kreditnehmer die jeweils vorhandenen Grundschulden verwenden, so dass eine Objektbelastung über das Deckungsdarlehen hinaus bis zur Höhe des Grundschuldbetrages üblich ist, umso mehr, wenn auch kurzfristige Ausleihungen z. B. im Rahmen von Kontokorrent-Krediten vergeben werden. Unstrittig dürfte sein, dass die auf dem Objekt lastende vorrangigen Rechte mindernd einzubeziehen sind.“¹

¹ Schreiben der BaFin an den vdp vom 9. Januar 2009, GZ: BA 32-FR 2678-2008/0001, Methodische Fragen der Beleihungswertermittlung § 24 Abs. 1 BelWertV: Kleindarlehensgrenze, Bezugsgröße