

ZENTRALER KREDITAUSSCHUSS

MITGLIEDER: BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN VOLKSBANKEN UND RAIFFEISENBANKEN E.V. BERLIN · BUNDESVERBAND DEUTSCHER BANKEN E.V. BERLIN
BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS E.V. BERLIN · DEUTSCHER SPARKASSEN- UND GIROVERBAND E.V. BERLIN-BONN
VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN E.V. BERLIN

Herrn Oberregierungsrat
Stefan Schrader
Leiter
Referat BA 34
Bundesanstalt für
Finanzdienstleistungsaufsicht
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn

nachrichtlich:

Frau Oberregierungsrätin
Ruth Burkert
Leiterin
Referat BA 13
Bundesanstalt für
Finanzdienstleistungsaufsicht
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn

Herrn Regierungsdirektor
Wolfgang Kiekenbeck
Referat VII B 3
Bundesministerium der Finanzen
Wilhelmstraße 97
10117 Berlin

10178 Berlin, den 10. November 2005
Burgstraße 28
AZ ZKA: PfandBG
AZ BdB: A 4.2.8 - Sw/Sg

Entwurf einer Beleihungswertermittlungsverordnung nach § 16 Abs. 4 PfandBG
hier: Ihre Schreiben vom 21. Juni 2005 und vom 5. August 2005 (GZ:BA 3-14.00)

Sehr geehrter Herr Schrader,

wir danken Ihnen für die Übersendung eines zweiten Entwurfs der Beleihungswertermittlungsverordnung. Auch wenn wir nicht zu einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden sind, möchten wir die Gelegenheit nutzen, zu dem Entwurf folgende Anmerkungen zu machen. Wir würden es sehr begrüßen, wenn wir unsere Anmerkungen, einschließlich der Thematik des Anwendungsbereichs, in einem Gespräch erläutern könnten.

§1 Anwendungsbereich

Gem. §1 BelWertV-E-E sind für Beleihungswertermittlungen nach §16 Abs. 1 und 2 Pfandbriefgesetz (PfandBG) die Vorschriften der Verordnung anzuwenden. Während unstrittig ist, dass die BelWertV für das Deckungsgeschäft von Pfandbriefbanken Anwendung finden soll, besteht derzeit Unklarheit, inwieweit die Verordnung auch für das Nicht-Deckungsgeschäft von Pfandbriefbanken sowie das Immobilienkreditgeschäft von Nicht-Pfandbriefbanken gelten würde. Schließlich verweist das Kreditwesengesetz in §§ 10 Abs. 4 b Satz 1, § 18 Satz 3 Nr. 2 KWG und § 21 Abs. 3 Nr. 1 KWG auf § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG, nicht jedoch auf Abs. 4. Außerdem verweist der Entwurf der Solvabilitätsverordnung (SolvV-E) an verschiedenen Stellen ebenfalls auf den Beleihungswert gem. PfandBG, z. T. (z. B. in § 178 SolvV-E) jedoch auch nur auf einen – im Text sogar definierten – Beleihungswert ohne jegliche Bezugnahme auf das PfandBG.

Allerdings bestehen in der Kreditwirtschaft unterschiedliche Auffassungen bezüglich der Frage, inwieweit eine Geltung der Beleihungswertverordnung (z.B. über die Bezugnahme im KWG auf das PfandBG) für Nicht-Pfandbriefbanken wünschenswert ist.

§ 4 Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes

Nach Abs. 2 Satz 4 kann der Beleihungswert am Sachwert orientiert werden und eine Ertragswertermittlung entfallen, wenn das zu bewertende Objekt u.a. „zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet und bestimmt ist“. Wir teilen grundsätzlich die Intention dieser Anforderung, halten sie jedoch nicht für umsetzbar. Die Überprüfung der Zweckbestimmung, die ein subjektives Kriterium darstellt, ist in der Praxis kaum durchführbar und würde zum Zeitpunkt der Kreditvergabe einen sehr hohen und kaum gerechtfertigten Aufwand verursachen. Verschärft wird die Problematik noch dadurch, dass ein Bewertungsverfahrenswechsel erforderlich würde, wenn sich zwischenzeitlich die Nutzungsbestimmung ändern würde. Wir schlagen daher die Streichung der Worte „zweifelsfrei“, „und bestimmt“ sowie „sicher“ vor.

Das Verhältnis von § 4 III zu § 16 I ist nicht klar. Die Bezugsgrößen für die Abschläge ermöglichen unterschiedliche Behandlungen von Baumängeln und Bauschäden in Sach- und Ertragswertverfahren. (vgl. Stellungnahme zu §18 BelWertV-E).

Klargestellt werden sollte auch, dass eine Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden nur in der Beleihungswertermittlung erfolgt und nicht ein zusätzlicher Abzug vom ermittelten Beleihungswert, der bereits Baumängel und Bauschäden berücksichtigt, notwendig ist. Wir schlagen daher vor §4 III wie folgt zu ändern:

Ein zum Zeitpunkt der Bewertung erkennbarer Instandhaltungsrückstau oder sonstiger baulicher Aufwand sowie Baumängel und Bauschäden sind nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung zu erwartenden Aufwendungen zu bestimmen und in der Beleihungswertermittlung zu berücksichtigen.

Gemäß Abs. 4 Satz 5 darf der Zustandswert den Ertragswert nicht überschreiten. Da der Zustandswert bei nicht fertiggestellten Objekten als Teil des endgültigen Beleihungswertes regelmäßig unter dem Ertragswert liegen wird, schlagen wir vor, zur besseren Verständlichkeit Satz 5 wie folgt zu ändern: „Bei ertragswertorientierten Objekten, bei denen der Ertragswert des fertiggestellten Objektes unter dessen Sachwert liegt, hat sich der Zustandswert am Ertragswert zu orientieren“. Durch diese Änderung wird deutlich, dass die wertbestimmende Methode über die gesamte Zeitdauer maßgeblich bleibt, der Zustandswert aber entsprechend dem vorliegenden Bautenstand zu ermitteln ist.

Gemäß Abs. 5 ist für Wohnungs- und Teileigentum zusätzlich das Vergleichswertverfahren durchzuführen. Für Wohnungseigentum wird diese Vorschrift dahingehend modifiziert, dass bei Eigentumswohnungen gemäß Abs. 5 Satz 2 das Vergleichswertverfahren an die Stelle des Sachwerts treten kann. Eine entsprechende Modifizierung findet sich nicht für Teileigentum. Dies führt dazu, dass gemäß Beleihungswertverordnung künftig bei der Bewertung von Teileigentum die Anwendung des Sachwertverfahrens, des Ertragswertverfahrens und des Vergleichswertverfahrens erforderlich ist. Folglich würden die Institute verpflichtet, für das einfachste Segment des Immobilienmarktes die umfangreichste Wertermittlung, eine 3-Säulen-Wertmittlung, vorzunehmen.

Zudem ist Teileigentum nicht immer im Vergleichswertverfahren zu bewerten. So sind Shopping-Center im In- und Ausland nicht selten in Teileigentumsanteile aufgeteilt. Entsprechend sollte Satz

1 das Vergleichswertverfahren nicht zwingend für Teileigentum vorschreiben, sondern es als Option darstellen.

Wir schlagen vor, Abs. 5 Satz 1 wie folgt zu ändern: „Bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum kann anstelle des Sachwertverfahrens das Vergleichswertverfahren (§ 20) durchgeführt werden.“

§ 4 Abs. 5 Satz 2 wäre dann ersatzlos zu streichen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens führt aber in vielen Fällen auch bei standardisierten Einfamilienhäusern in liquiden Märkten zu sachgerechten Beleihungswerten. Diese Wertermittlungsmethode ist vielfach geübte und bewährte Praxis – insbesondere bei Kreditinstituten mit regionalen Schwerpunkten und sehr guter regionaler Marktkenntnis. Wir plädieren daher dafür, Abs. 5 um folgenden Satz zu ergänzen: „Sofern ausreichend statistisches Vergleichsmaterial vorliegt, kann auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Vergleichswert an die Stelle des Sachwerts treten“.

§ 5 Gutachten

In Abs. 3 Satz 3 wird gefordert, dass alle gewählten Bewertungsparameter und getroffenen Annahmen nachvollziehbar darzulegen und zu begründen sind. Eine Begründung jedes im Gutachten verwendeten Parameters würde einen außerordentlichen Arbeitsaufwand bedeuten, ohne einen substantziellen Beitrag zur Verbesserung der Qualität des Beleihungswertes zu leisten. Wir schlagen daher vor, Satz 3 ersatzlos zu streichen.

Hinsichtlich Abs. 4 bitten wir um folgende Ergänzung: „Wegen der Bedeutung der Rangstelle des Grundpfandrechts sind Lasten und Beschränkungen, die über die Ermittlung von Kapitalwerten (Barwerten) bewertet werden, separat auszuweisen. Sie werden nicht im Rahmen der Beleihungswertermittlung in Abzug gebracht.“ Die Berücksichtigung der für die Grundpfandsicherheit relevanten den Barwert beeinflussenden Rechte erfolgt als Abzug von der Beleihungsgrenze. Durch diese Ergänzung ist die bankspezifische Berücksichtigung der Rangstelle möglich. Ein Hinweis auf Abteilung II des Grundbuches sollte allerdings vermieden werden, um die Anwendbarkeit der Beleihungswertverordnung auch für das grenzüberschreitende Kreditgeschäft zu gewährleisten.

Für Wohnimmobilien sollte es möglich sein, dass die Abs. 4 genannten Umstände, z.B. Vorlasten nicht in dem Gutachten aufgeführt sind, sondern aus sonstigen zugehörigen Unterlagen hervorgehen.

§ 6 Gutachter

In § 6 werden die Anforderungen an Gutachter festgelegt. Satz 1 legt fest, dass der Gutachter von einer staatlichen, staatlich oder sonst allgemein anerkannten Stelle bestellt oder zertifiziert worden sein muss, zumindest jedoch gegenüber diesen Stellen einen anerkannten und bescheinigten Nachweis erbracht haben muss. Ein Gutachter kann aber seine Kenntnisse des Marktes und der Ermittlungsmethodik durch zwei Arten nachweisen. Zum einen durch langjährige Erfahrung, zum anderen durch Erbringung eines förmlichen Nachweises. Die in Satz 1 festgelegten Anforderungen schränken diese bisher üblichen Anforderungen an Gutachter auf die Erbringung eines förmlichen Nachweises ein und schließen somit insbesondere in kleinen Kreditinstituten langjährig als Gutachter tätige Praktiker aus. Auch für das grenzüberschreitende Kreditgeschäft ist Satz 1 zu einschränkend, international übliche Nachweise, z.B. die Prüfung für den Titel eines Chartered Surveyors müssen auch anerkannt werden, soweit diese Gutachter auch für die Beleihungswertermittlung qualifiziert sind. Da in Satz 2 die Pfandbriefbank für die Qualitätssicherung verantwortlich ist und die Eignung des Gutachters zu überprüfen und zu verantworten hat, schlagen wir vor, Satz 1 ersatzlos zu streichen und Satz 2 wie folgt zu modifizieren: „Bei der Auswahl des Gutachters hat sich die Pfandbriefbank durch geeignete Nachweise davon zu überzeugen, (...)“. Diese Modifizierung bietet eine höhere Flexibilität und gewährleistet durch die Verantwortlichkeit der Bank eine ausreichende Qualifizierung des Gutachters.

§ 7 Unabhängigkeit des Gutachters

Während Absatz 1 auf die Stellung des einzelnen Gutachters abzielt, regelt Absatz 2 die aufbauorganisatorische Einbindung der Gutachter als Gesamtheit innerhalb der Bank. Insgesamt dient § 7 dem – uneingeschränkt zu unterstützenden – Ziel, die Unabhängigkeit der Gutachter zu sichern. Wir gehen davon aus, dass mit Abs. 1 Satz 3 vereinbar ist, dass Gutachter auch an der Prüfung von Sicherheiten bei Krediten mitwirken können, zu denen sie Gutachten erstellt haben, sowie an der Bearbeitung solcher Kredite mitwirken können, bei denen sie selbst keine Gutachten erstellt haben.

Die aktuelle Formulierung von Absatz 2 verstehen wir so, dass die Gutachtereinheit nicht unmittelbar dem Vorstand unterstellt werden muss. Zur Klarstellung der Unabhängigkeit der Gutachter schlagen wir in Anlehnung an die künftigen Regelungen in den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) folgende, gegenüber dem jetzigen Regelungsentwurf eindeutigere Formulierung vor: *„Die Gutachtereinheit der Pfandbriefbank hat ihre Aufgaben selbständig und unabhängig wahrzunehmen. Sie ist außerhalb des Bereichs Markt anzusiedeln.“*

§ 10 Rohertrag

§ 10 Absatz 2 fordert eine Herleitung der Roherträge bei Hotels, Kliniken und Pflegeheimen auf der Basis vorsichtig angenommener, durchschnittlich erzielbarer Umsätze pro Zimmer oder Bett. Die Herleitung der Umsätze kann bewertungstechnisch nicht immer pro Zimmer oder pro Bett erfolgen (z.B. Gastronomie im Hotel).

Entsprechend plädieren wir dafür, Absatz 2 wie folgt zu ändern: Im Falle von Hotels, Kliniken, Pflegeheimen und Objekten mit vergleichbarer Nutzung sind die Roherträge gemäß Absatz 1 auf der Basis vorsichtig angenommener, durchschnittlich erzielbarer Umsätze z.B. pro Zimmer oder Bett zu plausibilisieren.

§ 11 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 11 Absatz 1 ist der Rohertrag um die üblicherweise beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Hier sollte das Wort "Vermieter" durch "Eigentümer" ersetzt werden. Begründung: Vermieter und Eigentümer müssen nicht identisch sein. Die Bank finanziert den Eigentümer, entsprechend ist bei der Reinertragsermittlung auf den Eigentümer abzustellen.

Im Absatz 1 ist von verbleibenden Bewirtschaftungskosten die Rede, die abschließend aufgezählt werden als Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis und ggf. noch nicht umgelegte Betriebskosten. Ausdrücklich ausgenommen sind hier die zusätzlichen objektartenspezifischen Modernisierungsrisiken, die gesondert zu berücksichtigen sind. Im Absatz 2 ist im Satz 3 von der Mindesthöhe für den Bewirtschaftungskostenabzug von 15 % die Rede. Beides zusammen führt zu dem Eindruck, dass zusätzlich zu diesen mindestens 15 % Bewirtschaftungskosten noch ein Modernisierungsrisiko zu berücksichtigen ist. Hier muss klargestellt werden, dass das objektspezifische Modernisierungsrisiko innerhalb der 15 % berücksichtigt werden kann.

Wir schlagen daher vor, Satz 2 und 3 wie folgt zu ändern: „Dafür sind ertragsmindernde, aus langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze (...) und gegebenenfalls weitere nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten sowie objektartenspezifisch ein Modernisierungsrisiko zu berücksichtigen.“

§ 12 Kapitalisierung der Reinerträge

In § 12 Absatz 2 wird auf die Nutzungsdauer gemäß Anlage 2 abgestellt. Üblich ist in der Immobilienbewertung eine Unterscheidung zwischen Rest- und Gesamtnutzungsdauer,

entsprechend bitten wir in §12 BelWertV-E und Anlage 2 BelWertV-E, „Nutzungsdauer“ in „Gesamtnutzungsdauer“ zu ändern.

Der Absatz 4 Satz 3 des § 12 legt fest, dass Mindestsatz und untere Grenze der jeweiligen Bandbreite der Kapitalisierungszinssätze um 0,5% unterschritten werden können, wenn bestimmte Mindestkriterien erfüllt werden. Diese Reduzierung auf 0,5% stellt eine deutliche Verschlechterung gegenüber der bisherigen Praxis und den Schreiben der BaFin dar und ist nicht sachgerecht. Durch diese Verschärfung ist eine Kapitalisierung erstklassiger Handelsimmobilien unter 6% nicht mehr möglich. Gerade diese erstklassigen Immobilien bieten aber ein sehr geringes Risiko. Eine Heraufsetzung der Mindestkapitalisierung würde daher diese risikoarmen Immobilien benachteiligen. Bereits unter der bisherigen Praxis kommt es bei Immobilien in erstklassigen Lagen zu außerordentlich hohen Abweichungen des Beleihungswertes vom Marktwert, die sich nicht durch Marktschwankungen unterlegen lassen. Es sollte daher die Möglichkeit einer höheren Abweichung von der Mindestkapitalisierung in diesen Fällen erwogen werden.

Wir plädieren daher dafür Satz 3 wie folgt zu fassen: „Der Mindestsatz kann um bis zu 1,0 Prozentpunkte unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien handelt.“

Wir bitten auch um Streichung des Punktes 8 der Mindestkriterien für die Herabsetzung des Kapitalisierungszinssatzes bei erstklassigen Immobilien. Eine Reduzierung des Kapitalisierungszinssatzes sollte nicht nur bei den Nutzungsarten Handel, Büro und Geschäfte möglich sein, sondern auch für sonstige Gewerbenutzungen sowie Wohnen, die diese strengen Kriterien erfüllen. Denn wie oben bereits ausgeführt, handelt es sich gerade bei den erstklassigen Immobilien um besonders risikoarme Immobilien, die durch die einschränkenden Anforderungen unangemessen benachteiligt würden.

§ 13 Ermittlung des Ertragswertes in besonderen Fällen

Die in Absatz 1 bis 3 geforderten Verfahren zur Ermittlung des Ertragswertes in besonderen Fällen entsprechen nicht der bisherigen Praxis in der Beleihungswertermittlung. Sie stellen eine deutliche, bewertungstechnisch nicht erklärbare Verschärfung dar.

Absatz 1

Klarstellenderweise sollte ergänzt werden, dass Absatz 1 nicht gilt, wenn bei Nichtinanspruchnahme von § 4 Abs. 2 Satz 4 (Ertragswertermittlung kann entfallen) der Ertragswert von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen ermittelt wird.

Absatz 2

Die Anforderung des Abs. 2 bedeutet zunächst bei einer Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren bewertungstechnisch einen Verfahrenswechsel (siehe auch unseren Kommentar zu § 27). Wir gehen davon aus, dass Hintergrund dieses Absatzes eine Anhebung der Sicherheit der Beleihungswerte für die Pfandbriefdeckung ist, die vor dem Hintergrund der konservativen Philosophie des Beleihungswertes jedoch nicht zwingend erforderlich ist. Als Alternative bietet sich an, eine Bestimmung aufzunehmen, dass auf die kürzere Restnutzungsdauer im Gutachten ausdrücklich hingewiesen werden muss, um kreditseitig mit der Vereinbarung einer dementsprechend kürzeren Tilgungsdauer für das Darlehen reagieren zu können.

Absatz 3:

Die Notwendigkeit für einen erhöhten Begründungs- / Prüfungsbedarf bei einem hohen Bodenwertanteil ist prinzipiell nachvollziehbar. Jedoch sollte die Grenze deutlich nach oben gesetzt werden, da bei Objekten mit einem Anteil von "nur" 50 % eine ausführliche Begründung in Richtung Ersatzbebauung nicht zielführend ist. Bei Immobilien in besonders guten Lagen im In- und Ausland beträgt der Bodenwert regelmäßig mehr als 50 % des Ertragswertes, so dass gerade diese Immobilien in sehr guten Lagen besonders werthaltige Sicherheiten darstellen.

§ 16 Wert der baulichen Anlagen

Wir gehen davon aus, dass durch § 16 kein konkretes Berechnungsschema und keine konkrete Reihenfolge für die Berechnungsschritte vorgegeben wird, sondern die Gutachter im Rahmen der Verordnungsvorgaben flexibel sind.

§ 18 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

§18 ist systematisch unter dem Sachwertverfahren eingeordnet, in der Beleihungswertermittlung aber auch für das Ertragswertverfahren relevant. Insofern wird eine Behandlung von Baumängeln und Bauschäden ausschließlich unter §4 (3), d.h. Streichung des § 18, vorgeschlagen. Somit wird verhindert, dass Baumängel und Bauschäden in Ertrags- und Sachwertverfahren unterschiedlich behandelt werden bzw. Unklarheiten bezüglich des Verhältnisses zwischen § 18 und § 4 Abs. 3 entstehen..

§ 22 Erbbaurechte

Offen bleibt in § 22 die Berücksichtigung des Erbbauzinses bei der Beleihungswertermittlung. Entsprechend der Behandlung von den Barwert beeinflussenden Lasten (s.o. § 5 BelWertV-E), sollte der Erbbauzins bei der Beleihungswertermittlung separat ausgewiesen werden.

Zur Klarstellung der Behandlung des Erbbauzinses bitten wir daher um Ergänzung des § 22 um folgenden Satz: Ein im Grundbuch eingetragener Erbbauzins ist mit seinem Kapitalwert auszuweisen.

§ 23 Landwirtschaftliche Objekte

Der Entwurf der BelWertV verweist in § 23 auf den in Wissenschaft und Praxis überholten Betriebswertansatz. Für den Beleihungswert ist stattdessen der Immobilienwert, d.h. ohne Pachtflächen also auch ohne Ertragsbestandteile, die aufgrund der Pachtflächen erwirtschaftet werden, maßgeblich.

Der Wert unbebauter landwirtschaftlicher Nutzflächen wird marktüblich, in Ost und West, auf Basis des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Die Wissenschaft ist sich einig, dass die Werte vom Ertrag abgekoppelt sind, da andere Kaufkriterien im Vordergrund stehen. Dies ist anhand von langfristigen Kaufpreissammlungen nachweisbar. Das Ertragswertverfahren ist somit für unbebaute ldw. Grundstücke nicht das geeignete Verfahren.

Erträge von Gebäuden wie z.B. Kuhställe in der Milcherzeugung oder Schweineställe in Mastbetrieben werden über Deckungsbeitrags-Anteile ermittelt, sofern sie nachhaltig wirtschaftlich zu betreiben sind und bilden die Basis des Ertragswerts. Ist z. B. aufgrund fehlender Größe von nicht nachhaltiger Wirtschaftlichkeit auszugehen, kann der Wert, sofern Nachfrage zu erwarten ist, von Alternativnutzungen (Ferienhof etc.) oder aus dem Teilmarkt "Resthöfe", sofern ein solcher besteht und sich das Objekt eignet, abgeleitet werden. Im bäuerlichen Bereich steht der Substanzwert im Vordergrund.

Darüber hinaus ist die Frage der Drittverwendungsfähigkeit einzelner Betriebsteile oder zumindest der Betriebsgebäude von zentraler Bedeutung. Aus dem Marktgeschehen ist zu beobachten, dass sich für bestimmte Gebäudearten abhängig von der Größe, Bauart und Konzeption Werte herausgebildet haben. Der Wert der Gebäude ist nach dem Ertragswertverfahren zu bestimmen.

Wir schlagen daher eine Neuformulierung vor, die den Anforderungen der Beleihungspraxis genügt und eine differenzierte Bewertung der landwirtschaftlichen Bereiche ermöglicht:

„§ 23 Landwirtschaftliche Objekte

Landwirtschaftlich genutzte Objekte sind solche, deren überwiegender Teil des Rohertrages durch land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erzielt wird. Die Bewertung landwirtschaftlicher Objekte ist von Art, Struktur und Größe des Objektes im jeweiligen regionalen Kontext abhängig. Der Wert der landwirtschaftlichen Immobilien/Liegenschaften setzt sich aus den Ertragswerten der Wirtschaftsgebäude, dem Sachwert des Wohnhauses und den (Vergleichs)Werten der unbebauten Grundstücke (Acker, Grünland, Obst- und Weinbaufläche) gemäß § 15 zusammen. Die Wertansätze sind aus dem Marktgeschehen abzuleiten bzw. zu plausibilisieren. Bei der Ermittlung der Werte sind auch die Bodenqualität, die klimatischen Bedingungen sowie die Konzeption des Betriebes und seiner zugehörigen Flächen zu berücksichtigen. Sonstige Flächen werden mit dem Vergleichswert berücksichtigt. Ganze Betriebe können, sofern eine Nachfrage am Markt nachgewiesen ist, auch als Einheit nach Ertragsgesichtspunkten (Standarddeckungsbeiträge für die einzelnen Produktionszweige) bewertet werden.“

§ 24 Maschinen und Einrichtungsgegenstände

Die Überschrift „Maschinen und Einrichtungsgegenstände“ ist missverständlich. In § 24 geht es um Einrichtungen, die zur Fortführung des Betriebes notwendig sind, daher sollte der Paragraph mit „Betriebseinrichtungen“ überschrieben werden.

Da wesentliche Bestandteile und Zubehör heute häufig einen Großteil des Immobilienwertes darstellen (z.B. Regale als konstruktive Elemente eines Hochregallagers, Kältemaschinen im Kühlhaus) ist es sinnvoll, diese in die Beleihungswertermittlung einzubeziehen, sofern sie vom Grundpfandrecht umfasst werden. Auf Zubehör erstreckt sich das Grundpfandrecht, wenn das Zubehör im Eigentum des Grundstückseigentümer ist.

Sofern in dem Bewertungsobjekt eine Vielzahl von Betriebseinrichtungen existiert (z.B. Hotel) ist es wenig praktikabel, für jedes Zubehör eine eigene Restnutzungsdauer zu ermitteln. Dem Gutachter sollte daher eine gewisse Flexibilität bei der Berücksichtigung der Restnutzungsdauer verbleiben.

Wir schlagen daher vor § 24 wie folgt neu zu fassen:

„§ 24 Betriebseinrichtungen

(1) Betriebseinrichtungen, die wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind, können in der Bewertung berücksichtigt werden. Betriebseinrichtungen, die Zubehör sind, können nur in der

Bewertung berücksichtigt werden, wenn der Grundstückseigentümer auch der Eigentümer des Zubehörs ist.

(2) Die unterschiedliche Restnutzungsdauer von Gebäude und Betriebseinrichtungen ist zu berücksichtigen.“

§ 25 Kleindarlehensgrenze

Wir begrüßen die Anhebung der Kleindarlehensgrenze auf 400.000 Euro. Angesichts der Entwicklung von Immobilienpreisen sowie der Tatsache, dass in vielen Regionen eine Grenze von 400.000 Euro am Zweck der Kleindarlehensausnahme vorbei geht, plädieren wir jedoch dafür, die Kleindarlehensgrenze auf 500.000 Euro anzuheben.

§ 26 Beleihungen im Ausland

Zur besseren Verständlichkeit sollte § 26 Absatz 2 Satz 4 umformuliert werden in: „Eine erneute Besichtigung ist im Rahmen der Beleihungswertermittlung nicht erforderlich, wenn das landesspezifische Gutachten (...)“.

Unklar ist, wie die in § 26 Absatz 3 geforderte Gewichtung nicht nur kurzfristiger Spitzenwerte erfolgen soll. Wir gehen davon aus, dass bei der Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes auf den langjährigen Durchschnitt unter Berücksichtigung der Spitzenwerte abgestellt werden soll. Entsprechend schlagen wir vor, „zu gewichten“ durch „heranzuziehen“ zu ersetzen.

§ 27 Überprüfung der Beleihungswertermittlung

Unklar ist in Abs. 1 Satz 2, weshalb eine Überprüfung dann vorzunehmen ist, wenn die abgesicherte Forderung einen Leistungsrückstand von mindestens 90 Tagen aufweist. Hier wird unserer Auffassung nach eines von mehreren bankaufsichtlichen Ausfallkriterien nach Basel II, die auf die Bonität des Darlehensnehmers abstellen, in vereinfachender und damit verschärfender Weise mit der Werthaltigkeit der Immobilie verknüpft. Grundsätzlich werden die Bonität des Darlehensnehmers (PD) und die Werthaltigkeit der Sicherheit zunächst losgelöst voneinander ermittelt und danach miteinander verknüpft (LGD, EAD).

Die Verknüpfung von Bonität des Darlehensnehmers und Werthaltigkeit der Sicherheit ist nicht zweckmäßig bei Forderungen, die durch eigengenutzte Wohnimmobilien gesichert sind, d.h. bei Darlehen, bei denen die Rückzahlung des Kredits nicht durch den Cash-Flow der Immobilie erfolgt. Bei anderen Darlehen reflektiert der Zahlungsverzug nicht zwangsläufig eine Wertminderung der Immobilie.

Wir schlagen daher vor, § 27 wie folgt zu formulieren:

„ § 27 Überprüfung der Beleihungswertermittlung

(1) Bestehen Anhaltspunkte, dass sich die Grundlagen der Beleihungswertermittlung nicht nur unerheblich verschlechtert haben, sind diese zu überprüfen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das allgemeine Preisniveau an den in Frage kommenden Immobilienmärkten in einem die Sicherheit der Beleihungen gefährdenden Umfang gesunken ist. Bei Forderungen, die nicht durch eigengenutzte Wohnimmobilien gesichert sind, ist eine Überprüfung der Werte zusätzlich vorzunehmen, wenn die auf dem Beleihungsobjekt gesicherte Forderung einen wesentlichen Leistungsrückstand von mindestens 90 Tagen aufweist, der aus dem Beleihungsobjekt resultiert. Der Beleihungswert ist bei Bedarf zu vermindern.

(2) Soweit nach anderen Vorschriften eine weitergehende Verpflichtung zur Überprüfung des Beleihungswertes besteht, bleibt diese unberührt.“

Wir bitten außerdem um Klarstellung, dass eine Neubewertung gemäß § 27 BelWertV nicht durch eine rechnerische Verkürzung der Restnutzungsdauer ausgelöst werden kann. Anderenfalls würde sich regelmäßig bei rechnerischem Unterschreiten einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ein Wechsel in der Bewertungsmethodik und damit einhergehend ein neuer in der Regel reduzierter Beleihungswert ergeben. Dies würde zu einer Beleihungswertabsenkung führen, die nicht durch Verschlechterung des Objektes begründet ist. Daher schlagen wir vor, § 27 Abs. 1 wie folgt zu ergänzen : „§ 13 Abs. 2 ist bei der Überprüfung der Beleihungswerte nicht anzuwenden.“

Wir gehen davon aus, dass die Überprüfung der zugrundeliegenden Annahmen nach den Maßstäben des heutigen Grundsatz I erfolgen kann.

§ 28 Inkrafttreten

In § 28 wird ausgeführt, dass die Verordnung am Tag nach der Verkündung in Kraft tritt. Der Verzicht auf jede Übergangsfrist erscheint angesichts einiger deutlicher Neuerungen unangemessen. Pfandbriefemittenten müssen insbesondere für § 13 und § 27 BelWertV-E ihre Systeme umstellen. Daher bitten wir um die Festlegung detaillierter und angemessener Umsetzungs- und Übergangsregelungen.

Geregelt werden muss auch, wie die praktische Umsetzung bei Inkrafttreten der Verordnung auszugestalten ist und wie die Folgen für laufende Bearbeitungsprozesse sind. Der Prozess von der

Erstbewertung bis zur Indeckungnahme umfasst mitunter einen Zeitraum von mehreren Monaten. Zunächst erfolgt die Ermittlung des Beleihungswertes, dann die Festsetzung des Beleihungswertes durch den Kompetenzträger, die Kreditentscheidung und dann erst die Indeckungnahme. Wenn ab dem Inkrafttreten bei jeder Indeckungnahme die neuen Regelungen in der Beleihungswertermittlung zu berücksichtigen wären, müsste eine beträchtliche Zahl von Beleihungswertermittlungen wiederholt werden, und die Indeckungnahme käme zunächst zum Erliegen. Die Übergangsfristen müssen auch so bemessen sein, dass die laufenden Verfahren und die innerhalb einer angemessenen Frist noch beginnenden unter dem bisher geltenden Recht bis zur Indeckungnahme gebracht werden können.

Wir gehen davon aus, dass Beleihungswertermittlungen, die vor dem Inkrafttreten der BelWertV angefertigt wurden, nicht zu überarbeiten sind und auch für Indeckungnahmen nach dem Inkrafttreten der BelWertV herangezogen werden können, wenn sie entweder auf der Basis der genehmigten Wertermittlungsanweisungen der Institute erstellt wurden und die Anforderungen des § 16 Abs. 1 bis 3 PfandBG einhalten oder die Anforderungen des § 16 Abs. 1 bis 3 PfandBG und die in den bislang einschlägigen Schreiben von BaFin bzw. BAKred formulierten Anforderungen an Realkredite einhalten.

zu Anlage 1 (Bewirtschaftungskosten)

Instandhaltungskosten

Die hilfsweise Erklärung für ältere Objekte "mehr als 40 Jahre" sollte entfallen, da sie teilweise einen Widerspruch zu den in Anlage 2 genannten Erfahrungssätzen für die GND darstellt.

zu Anlage 2 (Gesamtnutzungsdauer)

Unter „A) wohnwirtschaftliche Nutzung“ wird weiterhin nach Wohnhäusern und Plattenbauten unterschieden, auch wenn nun bei Plattenbauten eine Einschränkung hinsichtlich fehlender Sanierung und Modernisierung gemacht wurde. Wir halten die Unterscheidung aus verschiedenen Gründen für ungerechtfertigt. Im Unterschied zu der gewerblichen Nutzung nach Objektarten, wird bei wohnwirtschaftlicher Nutzung nach der Bauweise differenziert. Plattenbauten sind dadurch gekennzeichnet, dass tragende und nichttragende Teile industriell vorgefertigt sind und auf dem Grundstück zusammengefügt werden. Plattenbauten unterscheiden sich damit bspw. nicht von Fertighäusern, die als Wohnhäuser deklariert werden.

Weiterhin stellt der zweite Entwurf der BelWertV ausschließlich für Plattenbauten auf den Ausstattungs- und Bautenzustand ab, indem das Kriterium der umfassenden Sanierung und Modernisierung eingefügt wurde; dieses Kriterium gilt nicht für Wohnhäuser. Plattenbauten werden damit schlechter gestellt als bspw. Wohnhäuser aus den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Die Höhe des Modernisierungsrisikos wird bekanntlich nach Anlage 1 erfasst.

Wir schlagen daher vor, in den Anlagen 2 und 3 bei wohnwirtschaftlicher Nutzung die Unterscheidung zu streichen und gleichzeitig in Anlage 3 die Regelbandbreite für Kapitalisierungszinssätze bei wohnwirtschaftlicher Nutzung auf 5,00 % bis 9,00 % auszuweiten.

Die unter "B) gewerbliche Nutzung" genannten Erfahrungssätze für die GND sind vielfach in der Obergrenze der Spanne zu knapp bemessen - zumal das Modernisierungsrisiko separat an anderer Stelle in Ansatz gebracht wird.


Die Erfahrungssätze sollten bei folgenden Nutzungen angepasst werden:

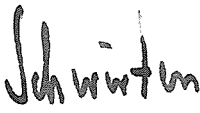
Geschäfts- und Bürohäuser	30 - 70 Jahre
Warenhäuser	15 - 60 Jahre
Hotels und Gaststätten	15 - 60 Jahre
Kliniken ...	15 - 60 Jahre
Freizeitimmobilien ...	15 - 40 Jahre
SB- und Fachmärkte ...	10 - 40 Jahre

Mit freundlichen Grüßen

Für den Zentralen Kreditausschuss

Bundesverband deutscher Banken


von Kenne


Dr. Schwirten