

Konrad Rüchardt

Der Beleihungswert

Bedeutung, Anforderungen, Ermittlung
und Verwendung von
Beleihungswerten für Immobilien

Technische Universität Darmstadt
Fachbereich 1
Betriebswirtschaftliche Bibliothek
Inventar-Nr.: 55.339
Abstell-Nr.: A 27/219
.....
.....
.....

Inhaltsverzeichnis

- Teil I -

1	Zielsetzung und Ausgangsbasis	1
1.1	Ziel des Buches und Vorbemerkungen	1
1.11	Ziel	1
1.12	Weitgehend Text des gleichlautenden Studienbriefes	1
1.13	Zitierweise für Literatur	2
1.14	Einfache und klare Aussagen	2
1.15	Gliederung des Textes in drei Teile (I – III)	2
1.2	Der Hypothekarkredit, von Beginn an ein Zentrum des Kreditwesens	3
1.21	In Deutschland große Bedeutung und klare Regelungen	3
1.22	Die Hypothekengesetzgebung in unseren europäischen Nachbarländern	3
1.3	Seit vielen Jahrzehnten umfangreiche Literatur	3
1.31	über diese Sparte des Kreditwesens	3
1.32	über die Ermittlung des Beleihungswerts	4
1.4	Für wen gilt der Beleihungswert nach dem HBG?	5
1.41	Einst	5
1.42	Heute	5
1.5	Die Bewertungsvorschriften anderer Sparten des Hypothekarkredits	5
1.6	Gliederung der hypothekarischen Kredite nach Beleihungsräumen	6
1.61	Innerhalb von 60 % des Beleihungswerts: Realkredit im engeren Sinne	7
1.62	Zwischen 60 und 80 % des Beleihungswerts	7
1.63	Oberhalb von 80 % des Beleihungswerts	8
1.7	Was muss der Beleihungswert leisten?	8
1.71	Festlegung der Realkreditgrenze nach § 11 HBG	8
1.72	Sicherung der Qualität der Pfandbriefe	9
2	Von Preisen zu Werten, Wertbegriffe	10
2.1	Wie entstehen Preise und Werte?	10
2.11	Die Preisbildung von Massengütern	10
2.12	Die Preisbildung von Immobilien	10
2.13	Aus Preisen werden Werte	11

2.14	Investitionsaufwand, Preis und Wert	13
2.2	Wertbegriffe	13
2.21	Der Marktwert	13
◦ 2.22	Der Verkehrswert	14
◦ 2.23	Der Open Market Value (OMV)	16
2.24	Wertbegriffe in Frankreich, Niederlande etc.	17
2.25	Der Beleihungswert in Deutschland	17
2.26	Der Europäische Beleihungswert (EMLV)	18
3	Das Wesen des Beleihungswerts	21
3.1	Zwei Wege führen heute zum Beleihungswert	21
3.2	Relativ hohe unterschiedliche pauschale Abschläge	21
3.21	Kleinere Sparkassen	21
3.22	Verworfenen Vorschläge	22
3.3	Das Verfahren nach § 12 HBG	22
3.31	Marktbeobachtung	22
3.32	Langfristige Marktentwicklungen	22
3.33	Beleihungsobjekte müssen verkaufsfähig sein	22
3.34	Bewertungsverfahren müssen transparent sein	23
3.35	Die Objekte sind ohne Belastung zu bewerten	23
3.36	„Zwei-Säulenprinzip“	23
3.37	Erwerbskosten	23
3.38	Wertermittlungsregeln	24
4	Wertermittlungsverfahren	25
4.1	Allgemeines	25
◦ 4.2	Das Vergleichswertverfahren	25
4.21	Wesen	25
4.22	Unmittelbarer, mittelbarer Vergleich	25
4.23	Bei unbebauten Grundstücken	26
◦ 4.3	Das Sachwertverfahren	26
4.31	Sachwertberechnung	26
4.32	Ergebnis des Sachwertverfahrens	26
4.33	Ermittlung der Herstellungskosten	27
4.34	Gebäudewertminderung	27
4.35	Wann Sachwertverfahren	27
4.36	Genormte Ausgangsgrößen	28
◦ 4.4	Das Ertragswertverfahren	29
4.41	Wesen	29
4.42	Berechnung	29
4.43	In anglo-amerikanischen Märkten	30
4.44	Genormte Ausgangsgrößen	30
4.45	Bewirtschaftungskosten	32
4.5	Nicht normierte Wertermittlungsverfahren	32
4.51	Residualverfahren	32

4.52	Liquidationsverfahren	32
4.53	Discounted Cash Flow Methode.	33
5	Methodische Vorkehrungen bei der Beleihungs-	
	wertermittlung.	34
5.1	Bodenwerte	34
5.2	Gebäudewerte	34
5.3	Die Mieten in der Ertragswertberechnung	34
5.31	Nicht dauerhafte Mieten kürzen.	34
5.32	Mehrwertsteuer.	34
5.33	Nachhaltige Mietansätze, keine Krisenmieten	35
5.34	Jede Immobilienkrise verläuft anders.	35
5.35	Netto-Kaltmieten	35
5.4	Bewirtschaftungskosten (II.BV §§24 – 29 und §18 WertV)	35
5.41	Bei Wohnobjekten.	35
5.42	Bei Gewerbeobjekten	36
5.43	Mindestabschlag für Bewirtschaftungskosten.	36
5.44	Vereinzelt noch Brutto-Kaltmieten	36
5.45	Instandhaltung und Modernisierungsrisiko	37
5.5	Die laufende Abschreibung	37
5.51	Älteres Verfahren	37
5.52	Neueres Verfahren.	37
5.6	Kapitalisierungszinssätze	38
5.61	Laufende Liegenschaftsrendite.	38
5.62	Kapitalisierung für den Ertragswert.	38
5.63	Bandbreiten und Mindestkapitalisierungszinssätze	38
5.64	Innerstädtische „TOP-Objekte“	39
5.7	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	40
5.71	Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein	40
5.72	In Deutschland	40
5.73	Im Ausland.	40
5.74	Restnutzungsdauer über 50 Jahre	40
6	Beleihungswert und Hypothekarkredit bei Konjunktur-	
	und Geldwertschwankungen	42
6.1	Konjunkturschwankungen.	42
6.11	Allgemeinkonjunktur	42
6.12	Immobilienkonjunktur	42
6.13	Motor dieser Schwankungen	42
6.2	Geldwertschwankungen	43
6.21	Inflatorische Phase	43
6.22	Deflatorische Phase.	43
6.3	Beleihungswerte müssen Schwankungen glätten	43
6.4	Die Immobilienkrise nach 1993	44

7	Besonderheiten in der Beleihung und Bewertung bei den verschiedenen Immobilienarten.	46
7.1	Unbebaute Grundstücke	46
7.11	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	46
7.12	Bauland	46
7.13	Abbauland	48
7.14	Bewertung von Bauland, allgemein	48
7.15	Bewertung von Bauland für Hypothekenbanken	48
7.2	Eigenheime, Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	48
7.3	Mietwohnobjekte	49
7.4	Eigentumswohnungen	49
7.5	Wohn- und Geschäftshäuser	50
7.6	Reine Geschäftshäuser	50
7.7	Bürogebäude	51
7.8	Sonstige gewerblich genutzte Objekte	51
7.81	Vielseitig verwendbare Objekte	51
7.82	Einseitig nutzbare Objekte	51
7.83	Gliederung nach vermietet und eigengenutzt	52
7.84	Die Bewertung solcher Objekte	52
7.9	Managementimmobilien	52
8	Spezielle Bewertungsfragen	53
8.1	Grundprinzip	53
8.2	Die Beurteilung und Bewertung von Dienstbarkeiten, Reallasten, Baulasten, Nießbrauch und Altlasten	53
8.21	Grunddienstbarkeit	53
8.22	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit	53
8.23	Reallast	54
8.24	Eintrag in Abt. II des Grundbuchs	54
8.25	Baulasten	54
8.26	Nießbrauch	54
8.27	Prüfung vor der Ermittlung des Beleihungswertes	55
8.3	Die Beurteilung und Bewertung von Erbbaurechten	55
8.31	Das Wesen des Erbbaurechts	55
8.32	Erbbaurechtsvertrag	56
8.33	Erbbaurecht im Grundbuch	56
8.34	Für die Beleihung wichtige Bestimmungen der ErbbauVO	56
8.35	Erläuterungen zu Textziffer 8.34	57
8.36	Bewertung von Erbbaurechten, allgemein	58
8.37	Bewertung von Erbbaurechten für die Beleihung	61
8.38	Verfahren der Hypothekenbanken	61
8.4	Erbbaurechte in anderen europäischen Ländern	62
8.5	Altlasten	62

9	Grundsätzliche Gedanken zur Rendite von Vermögensanlagen	64
9.1	Allgemeine Bemerkungen	64
9.2	Zur Rendite von Immobilien	65
10	Exkurs: Kapitaldienstfähigkeit, Kapitaldienstgrenze, Cash Flow	67
10.1	Der Beleihungswert nur Antwort auf Frage der Sicherheit.	67
10.2	Daneben Zahlungskraft für die Annuitäten bedeutsam	67
10.3	Kapitaldienstfähigkeit	67
10.4	Kapitaldienstgrenze bei Mietobjekten und Eigenheimen	68
10.5	Kapitaldienstgrenze bei gewerblich genutzten Objekten	68
10.6	Kapitaldienstgrenze bei Managementimmobilien	68
10.7	Unternehmenskredit	69
10.8	Nur knappe Literatur über Kapitaldienstfähigkeit.	69
11	Zur Bewertung von im Ausland gelegenen Immobilien	70
11.1	Bedeutung von § 12 HBG uneingeschränkt.	70
11.2	Neues Arbeitspapier des Verbandes deutscher Hypothekenbanken	70
12	Exkurs: Die Kreditentscheidung	71
13	Wertermittlungsanweisung	72
14	Sachverständige für die Ermittlung von Beleihungswerten	73
14.1	Sachverständigenwesen in Deutschland	73
14.2	Auswahl der Sachverständigen	73
14.3	Fest angestellte oder Freie Sachverständige	73
15	Kleindarlehengrenze	76

– Teil II –

Grundsatzpapier zum Beleihungswert	78
Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung.	88
Ermittlung des Beleihungswertes auf der Grundlage ausländischer Bewertungen	113
Schreiben des BAKred zur Kleindarlehengrenze	127
Wertermittlungsformular der Hyp Zert GmbH	131

– Teil III –

Beispiele:

Vorgaben Beispiele 1-4	136
Nr. 1. Wohnhaus mit Laden, Verkehrswert	137
Nr. 2. Wohnhaus mit Laden, Beleihungswert	139
Nr. 3. Wohnhaus mit Laden als Erbbaurecht, Verkehrswert	142
Nr. 4. Wohnhaus mit Laden als Erbbaurecht, Beleihungswert	143
Nr. 4a. Zugehöriges Erbbaugrundstück	145
Nr. 5. Bürogebäude in Frankfurt/M., Beleihungswert	146
Nr. 6. Bürogebäude in Frankfurt/M. als Erbbaurecht, Beleihungswert . .	149
Nr. 6a. Zugehöriges Erbbaugrundstück	151
Nr. 7. Einfamilienwohnhaus, Beleihungswert	152
Nr. 8. Fachmarktcenter im Allgäu, Beleihungswert	154
Nr. 9. Lagergebäude mit Büro in Augsburg, Beleihungswert	156
Nr. 10. Eigentumswohnung, Beleihungswert	159
Nr. 11. Hotel garni, Beleihungswert	161

Literaturverzeichnis	165
---------------------------------------	------------

Stichwortverzeichnis	167
---------------------------------------	------------

Wichtige Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BAKred	Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen
EMLV	European Mortgage Lending Value
ERP	Estimated Realisation Price
EU	Europäische Union
EWG	Europäisches Wirtschaftsgebiet
HBG	Hypothekendarbankgesetz
KWG	Kreditwesengesetz
OMV	Open Market Value
TEGoVA	The European Group of Valuers Association (Europäischer Zusammenschluß der Verbände der Immobilienbewerter)
VdH	Verband deutscher Hypothekendarbanken e.V
WertV	Wertermittlungsverordnung