

**Notwendige Normierung oder Überregulierung:
Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung**

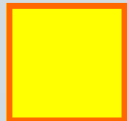
**Notwendige Normierung oder Überregulierung:
Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung**

Synoptische Gegenüberstellung BelWertV und WertV

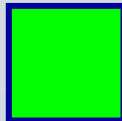
Überregulierung oder Notwendigkeit der BelWertV

Die zukünftige Bedeutung der BelWertV

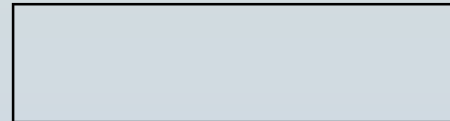
von
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Grundlagen der BelWertV

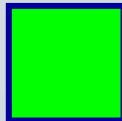
Gibt es einen Beleihungswert ohne Bezug zum Marktwert?

Ist die Ermittlung von Beleihungswerten **nicht** mit der
Marktwertermittlung identisch oder nahezu gleich?

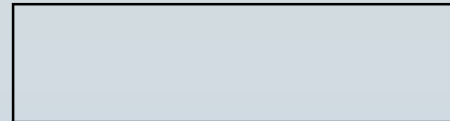
Brauchen die Nutzer von Beleihungswerten eine
Beleihungswertermittlungsverordnung?



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

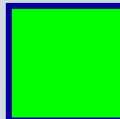
Grundlagen der BelWertV

§ 16 Abs. 4 Pfandbriefgesetz

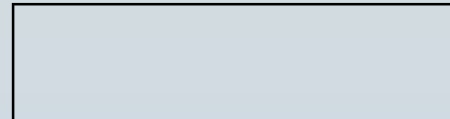
(4) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, **Einzelheiten der Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters** zu bestimmen. Die Rechtsverordnung kann für die Bewertung von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Beleihungsobjekten Erleichterungen vorsehen. Vor Erlass der Rechtsverordnung sind die **Spitzenverbände der Kreditwirtschaft** anzuhören. Das Bundesministerium der Finanzen kann diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht** übertragen. Mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach Satz 1 werden die nach § 13 des Hypothekendarlehenbankgesetzes genehmigten Wertermittlungsanweisungen unwirksam.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



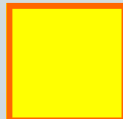
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



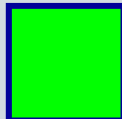
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Gegenüberstellung von WertV und BelWertV

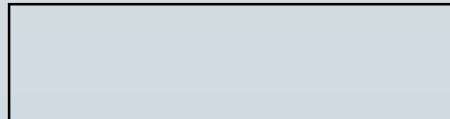
§ 194 BauGB	§ 16 PfandBG
<p>Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p>	<p>Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen.</p> <p>Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereitem Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



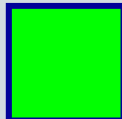
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Gegenüberstellung von WertV und BelWertV

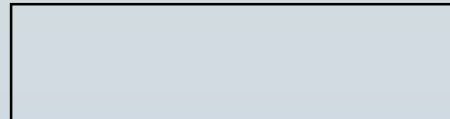
§ 194 BauGB	§ 3 BelWertV
<p>Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p>	<p>Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann. Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde zu legen.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



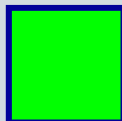
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Verfahren zur Wertermittlung

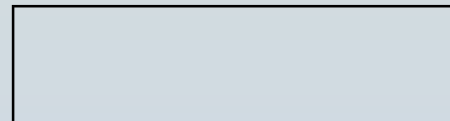
WertV	BelWertV
Vergleichswertverfahren §§ 13 bis 14	Vergleichswertverfahren § 19
Ertragswertverfahren §§ 15 bis 20	Ertragswertverfahren §§ 8 bis 13
Sachwertverfahren §§ 21 bis 25	Sachwertverfahren §§ 14 bis 18



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



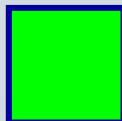
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Verfahrensauswahl

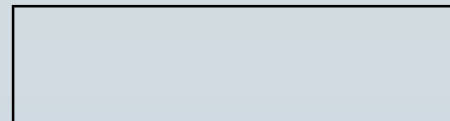
WertV	BelWertV
<p>Verfahrensauswahl nach Kriterien des Immobilienmarktes. So wie die Marktteilnehmer die Preisbildung vornehmen, soll auch die Wertermittlung erfolgen. Dabei ist vorrangig das Vergleichswertverfahren zu nutzen</p>	<p>Keine Verfahrensauswahl durch den Sachverständigen, Anwendung ist geregelt.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



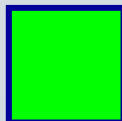
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertfindung

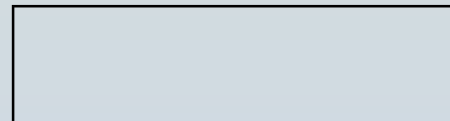
WertV	BelWertV
<p>Wertfindung erfolgt aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Situation am Grundstücksmarkt (Marktanpassung)</p>	<p>Wertfindung: Ertragswert und Sachwert sind zu ermitteln (Ausnahme Wohnungs- und Teileigentum nutzt das Vergleichswertverfahren).</p> <p>Maßgeblich ist der Ertragswert, der nicht überschritten werden darf.</p> <p>Liegt der Sachwert mehr als 20 % unter dem Ertragswert, erfolgt eine Prüfung der Nachhaltigkeit und der Ertragswert ist zu mindern.</p> <p>Marktanpassung ist nicht vorgesehen.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



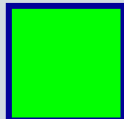
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

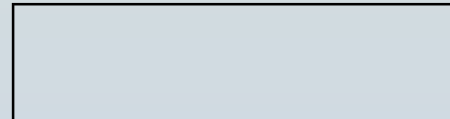
WertV	BelWertV
Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.	Zur Ermittlung des Vergleichswerts sind nachhaltig erzielbare Vergleichspreise von Objekten heranzuziehen, die hinsichtlich der maßgeblich ihren Wert beeinflussenden Merkmale, insbesondere Lage, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten, mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen; die Vergleichspreise können aus Kaufpreis- oder anderen Marktdatensammlungen entnommen werden. Von dem so ermittelten Ausgangswert ist ein Sicherheitsabschlag in Höhe von mindestens 10 Prozent in Abzug zu bringen.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



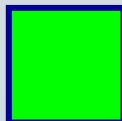
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren :Rohertrag

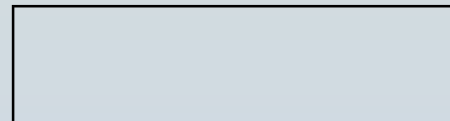
WertV	BelWertV
<p>(1) Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.</p> <p>(2) Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.</p>	<p>(1) Bei der Ermittlung des Rohertrags darf nur der Ertrag berücksichtigt werden, den das Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung jedem Eigentümer nachhaltig gewähren kann. Liegt die nachhaltige Miete über der vertraglich vereinbarten Miete, ist im Regelfall die vertraglich vereinbarte Miete anzusetzen. Die Mietfläche entspricht der vermietbaren Wohnfläche bei wohnwirtschaftlicher Nutzung oder der dauerhaft vermietbaren Nutzfläche bei gewerblicher Nutzung. Bei verschiedenen Nutzungsarten sind die anteiligen Erträge getrennt darzustellen. Umlagen, die vom Mieter oder Pächter zur Deckung von Betriebskosten zu zahlen sind, sind nicht zu berücksichtigen.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



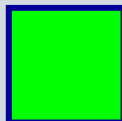
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: **Rohertrag**

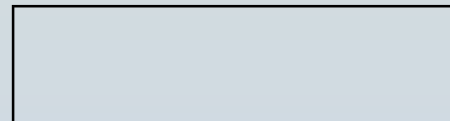
WertV	BelWertV
	<p>(2) Im Falle von Hotel-, Klinik-, Pflegeheim- oder einer vergleichbaren Nutzung sind die daraus resultierenden Roherträge nach Absatz 1 auf der Basis vorsichtig angenommener, durchschnittlich erzielbarer Umsätze pro Zimmer oder Bett herzuleiten.</p> <p>(3) Bestehen strukturelle oder lang andauernde Leerstände, ist besonders zu prüfen, ob aufgrund der jeweiligen Marktlage eine Vermietung überhaupt oder zu den angesetzten Mietpreisen in absehbarer Zeit noch zu erwarten ist.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



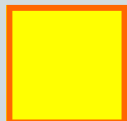
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



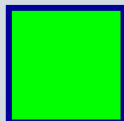
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: Bewirtschaftungskosten

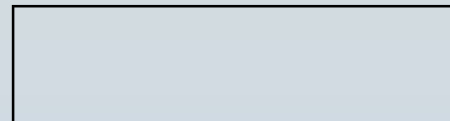
WertV	BelWertV
<p>(1) Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten (Absatz 2), Betriebskosten (Absatz 3), Instandhaltungskosten (Absatz 4) und das Mietausfallwagnis (Absatz 5); durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger nach § 16 Abs. 3 berücksichtigt.</p>	<p>(1) Der nach § 10 ermittelte Rohertrag ist um die üblicherweise beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Dafür sind ertragsmindernde, aus langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und gegebenenfalls weitere nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten anzusetzen sowie objektartenspezifisch ein Modernisierungsrisiko nach Absatz 7 zu berücksichtigen.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



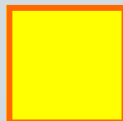
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



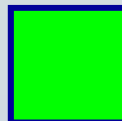
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: Bewirtschaftungskosten

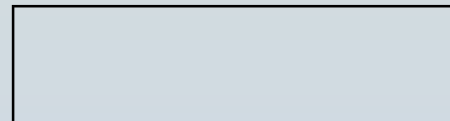
WertV	BelWertV
<p>(6) Die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Die Betriebskosten sind unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im üblichen Rahmen nach ihrer tatsächlichen Höhe unter Einbeziehung der vom Eigentümer selbst erbrachten Sach- und Arbeitsleistung zu ermitteln. Soweit sie sich nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.</p>	<p>(2) Die Einzelkostenansätze haben sich innerhalb der nach Anlage 1 zulässigen Bandbreiten zu bewegen, sofern nicht die besonderen Umstände des Einzelfalls einen höheren Ansatz erfordern. Ein erkennbares, akutes Mietausfallwagnis, welches über dem angesetzten Erfahrungssatz liegt, ist als gesonderter Wertabschlag in Höhe des erwarteten Ausfalls anzusetzen. Die Mindesthöhe für den Bewirtschaftungskostenabzug insgesamt beträgt 15 Prozent des Rohertrags. Im Ergebnis dürfen aber die tatsächlichen oder kalkulierten Bewirtschaftungskosten eines Objekts nicht unterschritten werden.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



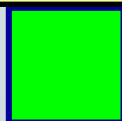
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: Verwaltungskosten

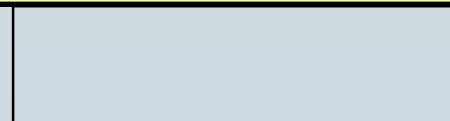
WertV	BelWertV
<p>(2) Verwaltungskosten sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, 2. die Kosten der Aufsicht sowie 3. die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. 	<p>(3) Verwaltungskosten im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Aufsicht, 2. die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie 3. die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



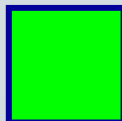
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: Betriebskosten

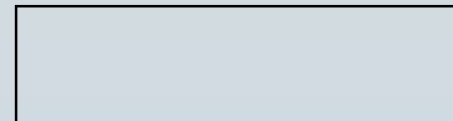
WertV	BelWertV
(3) Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.	(6) Betriebskosten im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



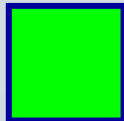
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: Instandhaltungskosten

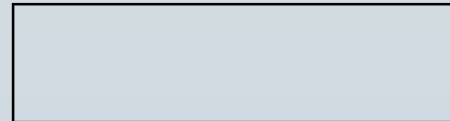
WertV	BelWertV
(4) Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.	(4) Instandhaltungskosten im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



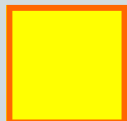
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



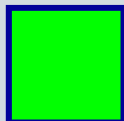
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: Mietausfallwagnis

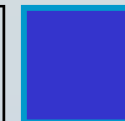
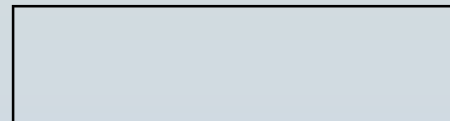
WertV	BelWertV
(5) Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§ 17), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.	(5) Mietausfallwagnis im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



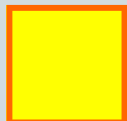
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



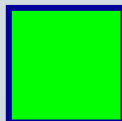
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: Modernisierungsrisiko

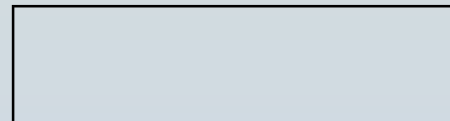
WertV	BelWertV
	(7) Die Kosten für notwendige Anpassungsmaßnahmen, die zusätzlich zu den Instandhaltungskosten zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der dauerhaften Sicherung des Mietausgangsniveaus notwendig sind, bilden das Modernisierungsrisiko nach Absatz 1 Satz 2. Sie sind als prozentualer Anteil an den Neubaukosten darzustellen.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



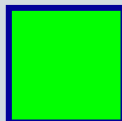
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren: Restnutzungsdauer

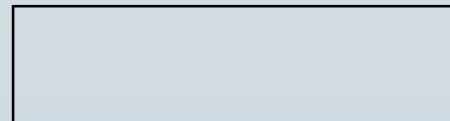
WertV	BelWertV
<p>Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist dies bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen.</p>	<p>(1) Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer ist im Gegensatz zur technischen Lebensdauer ausschließlich auf den Zeitraum abzustellen, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich betrieben werden kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung der sich in zunehmend kürzer werdenden zeitlichen Abständen wandelnden Nutzeranforderungen objektspezifisch anhand der Fragestellung, wie lange die Vermietbarkeit des Objekts zu den angenommenen Erträgen gesichert erscheint, einzuschätzen. Die in Anlage 2 genannten Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen sind zu berücksichtigen.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



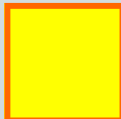
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



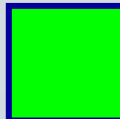
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: Liegenschaftszinssatz und Kapitalisierungszinssatz

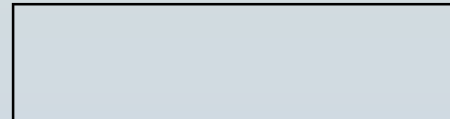
WertV	BelWertV
<p>(1) Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.</p> <p>(2) Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20) zu ermitteln.</p>	<p>(3) Der Kapitalisierungszinssatz entspricht dem angenommenen Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren nachhaltigen Reinerträge eines Grundstücks auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung nach vorsichtiger Schätzung erfahrungsgemäß diskontiert werden. Er muss aus der regional maßgeblichen langfristigen Marktentwicklung abgeleitet werden. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher muss auch der Kapitalisierungszinssatz gewählt werden. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

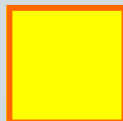


Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

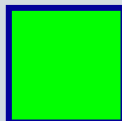


Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

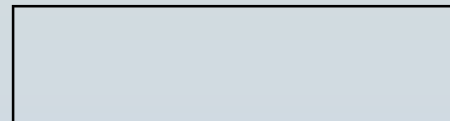
WertV	BelWertV
.	<p>(4) Bei wohnwirtschaftlicher Nutzung darf der Kapitalisierungszinssatz nicht unter 5 Prozent, bei gewerblicher Nutzung unbeschadet des Satzes 3 nicht unter 6 Prozent in Ansatz gebracht werden (Mindestsätze). Die in Anlage 3 genannten Bandbreiten für einzelne Nutzungsarten sind zugrunde zu legen. Die untere Grenze der jeweiligen Bandbreite darf bei gewerblich genutzten Objekten um höchstens 0,5 Prozentpunkte unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien handelt. Dies ist dann der Fall, wenn mindestens folgende Kriterien erfüllt sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.eine sehr gute Lage im Verdichtungsraum, 2.ein entsprechend der jeweiligen Objektart bevorzugter Standort, 3.eine gute Infrastruktur, 4.eine gute Konzeption, 5.eine hochwertige Ausstattung, 6.eine hochwertige Bauweise, 7.eine besonders hohe Marktgängigkeit, 8.die Beschränkung auf die Nutzungsarten Handel, Büro und Geschäfte, 9.ein sehr guter Objektzustand und 10.die gegebene Möglichkeit anderweitiger Nutzungen. <p>Ein Unterschreiten nach Satz 3 bedarf im Gutachten der besonderen, nachvollziehbaren Begründung.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



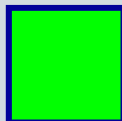
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: sonstige wertbeeinflussende Umstände

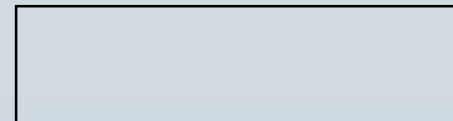
WertV	BelWertV
Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung nach den §§ 16 bis 18 noch nicht erfaßt sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.	Sonstige nach den §§ 16 und 17 noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der vorgesehenen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



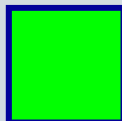
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: besondere Fälle

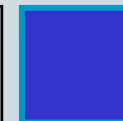
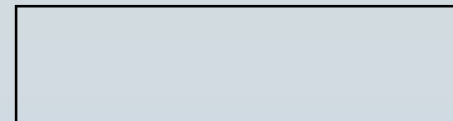
WertV	BelWertV
<p>(1) Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 16 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstücks nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.</p>	<p>(1) Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 9 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage, so ist als Ertragswert des Beleihungsobjekts abweichend von § 8 Abs. 3 nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, um das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken anzugleichen. Gewöhnliche Kosten im Sinne des Satzes 2 sind insbesondere die Abbruchkosten für die baulichen Anlagen.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



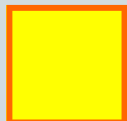
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



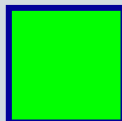
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: besondere Fälle

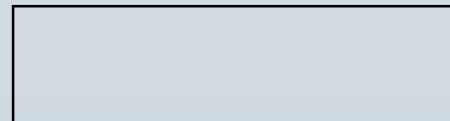
WertV	BelWertV
<p>(2) Wenn das Grundstück aus rechtlichen oder sonstigen Gründen alsbald nicht freigelegt und deshalb eine dem Bodenwert angemessene Verzinsung nicht erzielt werden kann, ist dies bei dem nach Absatz 1 Satz 2 verminderten Bodenwert für die Dauer der Nutzungsbeschränkung zusätzlich angemessen zu berücksichtigen. Der so ermittelte Bodenwert zuzüglich des kapitalisierten aus der Nutzung des Grundstücks nachhaltig erzielbaren Reinertrags ergeben den Ertragswert. Der für die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags maßgebende Vervielfältiger bestimmt sich nach der Dauer der Nutzungsbeschränkung und dem der Grundstücksart entsprechenden Liegenschaftszinssatz.</p>	<p>(2) Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren ist auch der Anteil des Bodenwerts am Ertragswert auf die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage zu kapitalisieren oder es müssen die Abbruchkosten der baulichen Anlage ermittelt, ausgewiesen und vom Ertragswert abgezogen werden.</p> <p>(3) In Fällen, in denen der Bodenwert mehr als die Hälfte des Ertragswerts ausmacht, sind im Gutachten die bei der Ermittlung des Bodenwerts zugrunde gelegten Annahmen zu begründen und die Voraussetzungen für eine Ersatzbebauung und die dafür gegebenenfalls notwendigen Aufwendungen besonders darzulegen</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



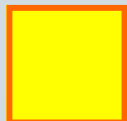
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



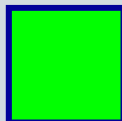
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: besondere Fälle

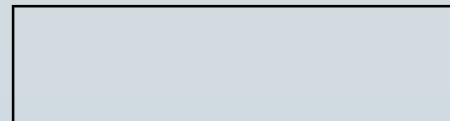
WertV	BelWertV
<p>(3) Stehen dem Abriß der Gebäude längerfristig rechtliche oder andere Gründe entgegen und wird den Gebäuden nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarkts noch ein Wert beigemessen, kann der Ertragswert nach den §§ 15 bis 19 mit einem Bodenwert ermittelt werden, der von dem Wert nach § 15 Abs. 2 abweicht. Bei der Bemessung dieses Bodenwerts ist die eingeschränkte Ertragsfähigkeit des Grundstücks sowohl der Dauer als auch der Höhe nach angemessen zu berücksichtigen.</p>	



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



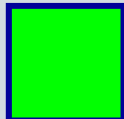
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

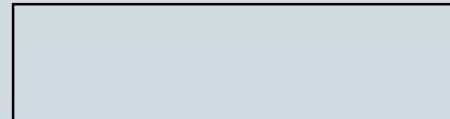
WertV	BelWertV
<p>(1) Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln.</p> <p>(2) Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14) zu ermitteln.</p>	<p>Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlage sind die aus Erfahrungssätzen abzuleitenden Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit des zu bewertenden Gebäudes zu vervielfachen (Herstellungswert). Die angesetzten Herstellungskosten müssen regional und objektspezifisch angemessen sein.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



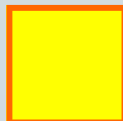
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



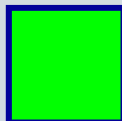
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

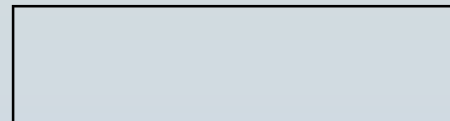
WertV	BelWertV
<p>(3) Der Herstellungswert von Gebäuden ist unter Berücksichtigung ihres Alters (§ 23) und von Baumängeln und Bauschäden (§ 24) sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 25) nach § 22 zu ermitteln. Für die Ermittlung des Herstellungswerts der besonderen Betriebseinrichtungen gelten die §§ 22 bis 25 entsprechend.</p> <p>(4) Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfaßt werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 bis 25 finden entsprechende Anwendung.</p>	<p>Wertmäßig zu berücksichtigen sind dabei insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die beabsichtigte und mögliche Verwendung, 2. der Umfang und die Raumaufteilung, 3. die Bauweise und die für den Rohbau verwendeten Materialien, 4. die Ausstattung und die wertbeeinflussenden Nebenanlagen, erzielbare Vergleichspreise von Objekten heranzuziehen, 5. das Alter und der Erhaltungszustand nach Maßgabe des § 17, 6. sonstige wertbeeinflussende Umstände nach Maßgabe des § 18. <p>Die Kosten für Außenanlagen dürfen im Regelfall mit nicht mehr als 5 Prozent des Herstellungswerts angesetzt werden.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



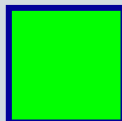
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

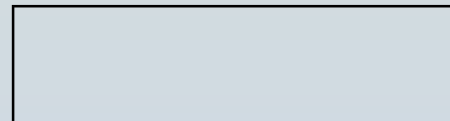
WertV	BelWertV
(5) Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.	Um eventuellen Baupreissenkungen und damit der nachhaltigen Gültigkeit der Ansätze Rechnung zu tragen, ist der nach Absatz 1 ermittelte Herstellungswert um einen Sicherheitsabschlag von mindestens 10 Prozent zu kürzen. Aus allen Bewertungen müssen der Ausgangswert je Raum- oder Flächeneinheit, der Sicherheitsabschlag sowie gegebenenfalls die Wertminderung wegen Alters ersichtlich sein.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



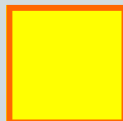
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



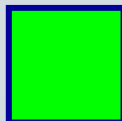
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren: Alterswertminderung

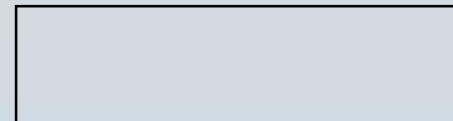
WertV	BelWertV
<p>(1) Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswerts auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung ausgegangen werden.</p>	<p>(1) Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer der baulichen Anlage; sie ist in einem Prozentsatz des Herstellungswerts auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlage von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung ausgegangen werden.</p>



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



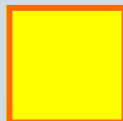
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



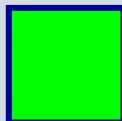
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren: Alterswertminderung

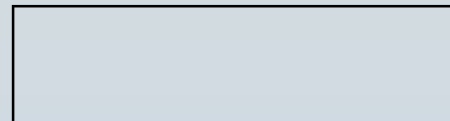
WertV	BelWertV
(2) Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, soll der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt werden.	(2) Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, soll der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die bauliche Anlage übliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt werden.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



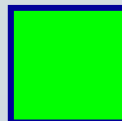
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren: Sonstige wertbeeinflussende Umstände

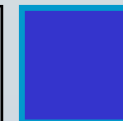
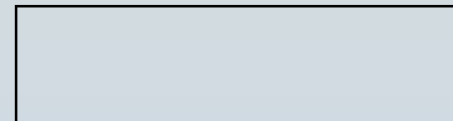
WertV	BelWertV
Sonstige nach den §§ 22 bis 24 bisher noch nicht erfaßte, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.	Sonstige nach den §§ 16 und 17 noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der vorgesehenen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

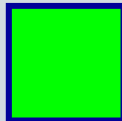
Sonstige Regelungen

Nur in der WertV enthalten:

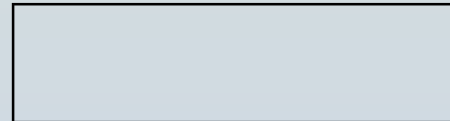
- die Entwicklungsstufen zum Bauland,
- Beschreibungen zum Zustand eines Grundstücks,
- Definitionen zu den ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen und besonders
- alle Angaben zur Ermittlung und Berücksichtigung der Marktdaten und der wesentlichen Daten des Immobilienmarktes.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

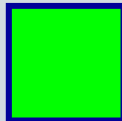
Sonstige Regelungen

Nur in der BelWertV enthalten:

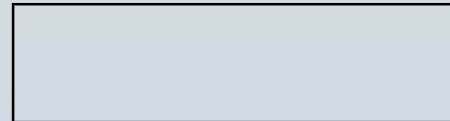
- die Form der Gutachten,
- die Qualifikation der Sachverständigen,
- Verfahren bei Objekten im Ausland und
- Umgang mit wohnungswirtschaftlichen Nutzungen bei der Vergabe von Kleindarlehen



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

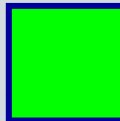
Ist die BelWertV notwendig?

Nur sehr geringe Unterschiede in der Methodik

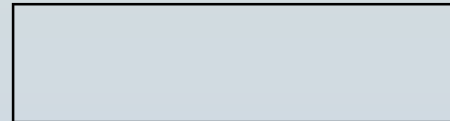
- Verweis auf BauGB und WertV mit einigen Anpassungen hätten ausgereicht
- Änderung der WertV hätte ebenfalls erfolgen können
- Besondere Erfordernisse insbesondere Detail- und Spezialregelungen, soweit sie wirklich bestehen, hätten in Richtlinie geregelt werden können



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

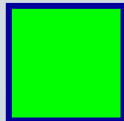
Gibt es politische Gründe für die BelWertV?

Verschärfung der internationalen Regeln zur Immobilienbewertung

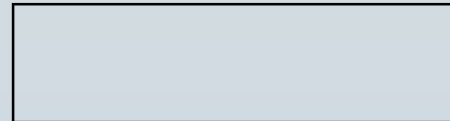
- ✱ Überarbeitung der Eigenkapitalvorschriften im Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht (Basel II)
- ✱ Richtlinie 2000/12/EG vom 20. März 2000 über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute (Bankenrichtlinie)
- ✱ Richtlinie 93/6/EWG vom 15. März 1993 (Neufassung) über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wertpapierfirmen und Kreditinstituten (Kapitaladäquanzrichtlinie)



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

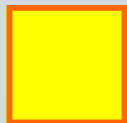


Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

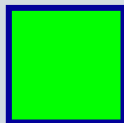
Gibt es politische Gründe für die BelWertV?

Immobilienkandale in den letzten
Jahren führen zum politischen
Aktionismus

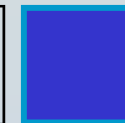
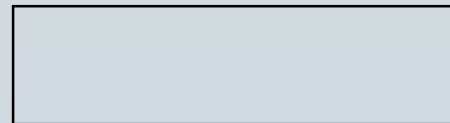
- ✱ Sicherung der Existenz von Kreditinstituten
- ✱ Verminderung des Anlegerrisikos, insbesondere von Kleinanlegern
- ✱ Verbraucherschutz bei Käufern und Verkäufern



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

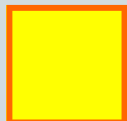


Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

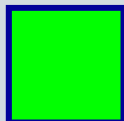
Notwendigkeit der BelWertV aus internationaler Sicht?

Pioniertat zur Schaffung eines staatlichen Regelwerks zur Immobilienversicherung

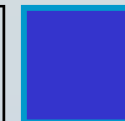
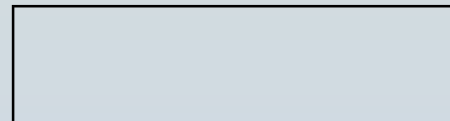
- ✳ Kreditwirtschaft hat eigenes Interesse, Risiken zu verringern
- ✳ enge gesetzliche Regelungen führen zur hohen internationalen Qualitätseinstufung (Rating)
- ✳ Maßstab für andere Staaten



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Gibt es ein eigenes Fachgebiet der Beleihungswertermittlung?



Forderung der Kreditwirtschaft nach
„Sachverständige für Beleihungswertermittlung“



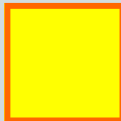
Inhaltliche Gründe objektiv nicht zu erkennen



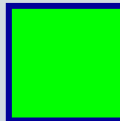
Fachlich bestehen nur wenige Unterschiede, besondere
Situationen in der Immobilienbewertung gehören zum
täglichen Geschäft eines qualifizierten Sachverständigen



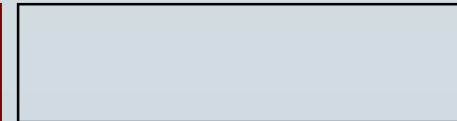
Oft genannter Grund:
„öffentlich bestellte Sachverständige machen zu viele
Fehler“



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



Notwendige Normierung oder Überregulierung:
Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Gibt es ein eigenes Fachgebiet der Beleihungswertermittlung?

Für die Immobilienbewertung ist die Frage beantwortet:



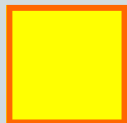
Identität der Voraussetzungen und des Prüfungsstoffs bei öffentlicher Bestellung und bei Zertifizierung mit europäischer Akkreditierung



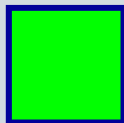
Zertifizierungen mit umfangreichen Basiswissen und Vertiefungen u.a. für Beleihungswertermittlung seit 11/2005



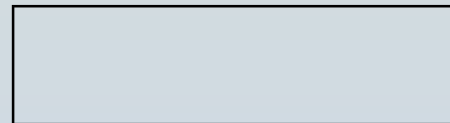
In der gesamten Literatur der Immobilienbewertung wird die Identität der Methoden und Verfahren deutlich



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

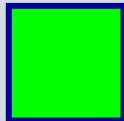
Gibt es wirtschaftliche Interessen der Beleihungswertermittlung?

Bösgläubige Sichtweise könnte unterstellen:

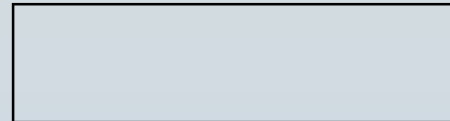
- ✱ Schaffung einer Rechtsvorschrift, die ein neues Fachgebiet „Beleihungswertermittlung“ begründet,
- ✱ Abkoppelung der Wertermittlung vom Marktgeschehen durch gesetzliche Vorgaben und anzusetzende Daten,
- ✱ keine Beteiligung der Fachwelt bei der Erstellung der Gesetze und Vorschriften außerhalb der Kreditwirtschaft,
- ✱ Schaffung eines eigenen Ausbildungsbereiches unter Kontrolle der Kreditwirtschaft,
- ✱ Gutachter sind im weiten Sinne indirekte oder direkte Beschäftigte der Kreditwirtschaft,
- ✱ Gutachten werden nur vom Kreditinstitut vergeben,
- ✱ Instrumente zur Konfliktlösung bei der Kreditvergabe sind nicht geregelt und damit nicht zwingend vorgeschrieben (Ombudsmann, Sachverständigenausschüsse, Schiedsverfahren).



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



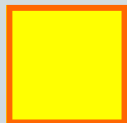
Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Gibt es wirtschaftliche Interessen der Beleihungswertermittlung?

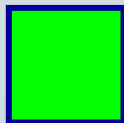
Bösgläubige Sichtweise könnte unterstellen:

**Schaffung eines geschlossenen Systems zur
Immobilienbeleihung und –besicherung ohne**

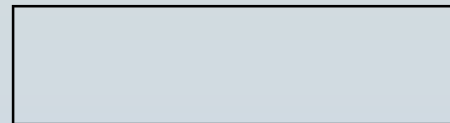
- Einfluss des Verbrauchers
- Kontrolle durch unabhängigen Sachverstand
- Eingriffe von außen in das System



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



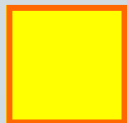
Notwendige Normierung oder Überregulierung:
Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wie geht es mit der Beleihungswertermittlung weiter?

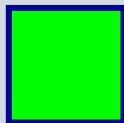
Gesetzentwurf zur Einbindung von Basel II, Bankenrichtlinie und Kapitaladäquanzrichtlinie führt zur Änderung des Kreditwesengesetzes

§ 20a

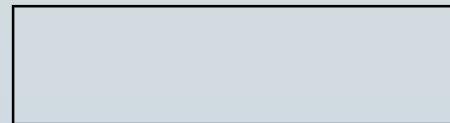
(5) Um eine Immobilie als Sicherheit berücksichtigen zu dürfen, muss sie von einem unabhängigen Sachverständigen bewertet werden, und die Immobilie darf höchstens zu ihrem **Marktwert nach § 16 Abs. 2 Satz 4 des Pfandbriefgesetzes** bewertet werden. Gelten in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums in Rechts- oder Verwaltungsvorschriften strenge Vorgaben für die Bemessung eines Beleihungswerts, kann die Immobilie statt zu ihrem Marktwert nach Wahl des Instituts zu ihrem **Beleihungswert nach § 16 Abs. 2 Satz 1 bis 3 des Pfandbriefgesetzes** bewertet werden. Der Immobilienwert muss transparent und klar dokumentiert werden.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wie geht es mit der Beleihungswertermittlung weiter?

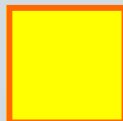
Gesetzentwurf zur Einbindung von Basel II, Bankenrichtlinie und Kapitaladäquanzrichtlinie führt zur Änderung des Kreditwesengesetzes



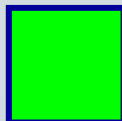
Die Einbindung erfolgt nicht durch die direkte Erwähnung der BelWertV, sondern durch die gesetzliche Verbindung zu den Vorschriften des PfandBG die dann weiter auf die BelWertV verweisen. Einer direkten Verweisung bedarf es nicht.



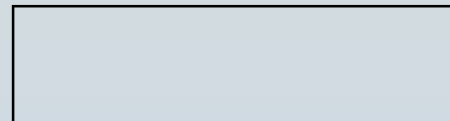
BelWertV wird weiter genutzt werden, weil es „nicht anderes gibt“, wie es auch bei WertV und sogar WertR seit Jahrzehnten der Fall ist



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



Notwendige Normierung oder Überregulierung: Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Wie geht es mit der Beleihungswertermittlung weiter?

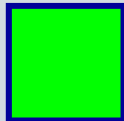
Abschaffung ist nicht möglich

Novellierung muss erreichen, dass

- ✿ Widersprüche in der Definition der Begriffe beseitigt werden,
- ✿ es nur einen Marktwertbegriff gibt,
- ✿ eine statische Wertermittlung ohne Bezug zum Immobilienmarkt nicht gefordert wird,
- ✿ ein wirksamer Verbraucherschutz aufgenommen wird,
- ✿ eine unabhängige Wertermittlung auch wirklich erfolgt.



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

