

Schröter/Ziesenitz (Hrsg.)

# Handbuch Immobilienbewertung in der Kreditwirtschaft

Aufsichtsrechtliche Anforderungen – Prozessuale

Vorgehensweise – Bewertungsprodukte – Prüfungsansätze

2. Auflage

Zitiervorschlag:

*Autor* in: Schröter/Ziesenitz (Hrsg.), Handbuch Immobilienbewertung in der Kreditwirtschaft, 2. Auflage 2023, Rn. XX.

Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit und Unterstützung des Leseflusses wurde im nachfolgenden Buch auf die Verwendung des generischen Maskulinums zurückgegriffen. Selbstverständlich schließen jedoch alle Formulierungen und Personenbezeichnungen alle Geschlechter gleichermaßen ein.

ISBN: 978-3-95725-985-1  
© 2023 Finanz Colloquium Heidelberg GmbH  
Im Bosseldorn 30, 69126 Heidelberg  
www.FCH-Gruppe.de  
info@FCH-Gruppe.de  
Satz: Finanz Colloquium Heidelberg GmbH  
Druck: VDS-VERLAGSDRUCKEREI SCHMIDT,  
Neustadt an der Aisch

Schröter/Ziesenitz (Hrsg.)

# Handbuch Immobilienbewertung in der Kreditwirtschaft

Aufsichtsrechtliche Anforderungen – Prozessuale  
Vorgehensweise – Bewertungsprodukte – Prüfungsansätze

2. Auflage

**Henrike Beer**

Immobiliengutachterin  
AppCon AG

**Lars Blume**

Vorstand  
AppCon AG

**Christian Crain**

Geschäftsführer  
PriceHubble Deutschland GmbH

**Sven Eschrich**

onval GmbH

**Antje Heber**

Senior Communication Manager  
PriceHubble Deutschland GmbH

**David Jahn**

Geschäftsführer/CQO Geschäftsführung/Bewertung  
JKT Property Valuation GmbH

**Raik Kasch**

Geschäftsführer und Leiter Standort Hamburg  
JKT Property Valuation GmbH

**Jochem Kierig**

Bereichsleiter Software- und Researchprodukte  
Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

**Jürgen Müller**

Leitender Berater  
vdpConsulting AG

**Björn Reher**

Partner Financial Services/Audit  
Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Dr. Karsten Schröter (Hrsg.)**

SV-Büro Dr. Schröter  
(zuvor Leiter Bewertungsmanagement bei der NordLB)

**Wilfried Stamer**

Geschäftsführer, Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M)  
Planteam WMW GmbH & Co. KG

**Sabine von der Heide**

Geschäftsführerin, Immobiliengutachterin CIS HypZert (F)  
Planteam WMW GmbH & Co. KG

**Dr. Thomas Ziesenitz (Hrsg.)**

Abteilungsleiter Fördergeschäft, Finanzierung, Wirtschaftspolitik  
Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, VÖB, e.V.

## Inhaltsübersicht

Vorwort zur 2. Auflage	1
A. Einführung	5
B. Bewertungsanlässe im Kreditprozess	39
C. Beschreibung der Bewertungsprodukte	63
D. Bewertungsrelevante aufbauorganisatorische Hinweise	205
E. Bewertungsrelevante ablauforganisatorische Hinweise	267
F. Aufsichtsrechtlich relevante bewertungsmethodische und bewertungssystematische Hinweise	381
G. Bewertungsinstrumente	431
H. Qualitätskontrolle	519
I. Schnittstellen zu anderen Bankprozessen	549
J. Prüfhandlungen der Aufsicht im Zusammenhang mit der Sicherheitenbewertung (Grundpfandrechtliche Sicherheiten)	571
Übersicht über gesetzliche Grundlagen und Standards	645
Literatur- und Quellenverzeichnis	659
Stichwortverzeichnis	663



## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort zur 2. Auflage</b> ( <i>Schröter/Ziesenisz</i> )	<b>1</b>
<b>A. Einführung</b> ( <i>Schröter/Ziesenisz</i> )	<b>5</b>
I. Vorbemerkung	7
II. Übersicht über Regularien mit Bewertungsbezug	8
1. CRR, SolvV und KWG	8
2. Mindestanforderungen an das Risikomanagement	10
3. PfandBG und BelWertV	11
III. Realkredit und Grundpfandrecht	12
1. Definition des Realkredites und Zusammenhang zwischen Realkredit und Grundpfandrecht	12
2. Zusammenhang von Realkreditfähigkeit, Eigenkapital- Privilegierungsfähigkeit und Deckungsfähigkeit	15
a) Realkreditfähigkeit	17
b) Eigenkapital-Privilegierungsfähigkeit	17
c) Deckungsfähigkeit	20
3. Beleihungsfähigkeit von Immobiliensicherheiten	21
a) Zusammenhang der Begriffe	21
b) Dokumentation	26
c) Ablaufschema für die Beurteilung der Beleihungsfähigkeit	28
IV. Bewertungsprozess in CRR, MaRisk und PfandBG sowie nach EBA-Leitlinien	30
1. CRR – Bewertungsprozess	30
2. EBA-Leitlinien – Bewertungsprozess	32
a) Einordnung der EBA-Leitlinien in das regulatorische Umfeld	32
b) EBA-Leitlinien über das Management notleidender und gestundeter Risikopositionen (NPL-Leitlinien)	35
c) EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe und -überwachung	36

3.	MaRisk – Bewertungsprozess	37
4.	PfandBG – Bewertungsprozess	38
<b>B.</b>	<b>Bewertungsanlässe im Kreditprozess</b> ( <i>Schröter/Ziesenitz</i> )	<b>39</b>
I.	Vorbemerkungen	41
II.	Überblick Bewertungsanlässe im Bankprozess	43
1.	Vorbemerkungen	43
2.	Bewertungsanlässe und Bewertungsprodukte	46
a)	Bewertungsanlässe im Kreditprozess außerhalb der Erleichterungen nach § 24 BelWertV	46
b)	Bewertungsanlässe im Kreditprozess entsprechend den Erleichterungen nach § 24 BelWertV	48
c)	Bewertungsanlässe für notleidende Kredite	50
3.	Bewertungsanlässe im Refinanzierungsprozess	51
4.	Bewertungsprodukte im Rechnungslegungsprozess	52
III.	Bewertungsanlässe und Unterscheidung zwischen aufsichtsrechtlich determinierten Bewertungsprodukten und bankindividuell ausgestaltbaren Bewertungsprodukten – Überblick	53
1.	Vorbemerkung	53
2.	Zusammenhang von Bewertungsanlässen und aufsichtsrechtlich determinierten Bewertungsprodukten	54
a)	Marktwert-/Beleihungswert-Gutachten	54
b)	Plausibilisierung von Marktwert-/Beleihungswert-Gutachten	55
c)	Wertüberprüfung	55
d)	Überwachung mittels Marktschwankungskonzept	57
e)	Marktwert-/Beleihungswert-Gutachten i. S. v. Zustandswert	57
f)	Bautenstandsbericht	57
g)	Projektgutachten	58
h)	Wertermittlung nach § 24 BelWertV	58
i)	Indexierte Wertermittlung	59

j)	Plausibilisierung von Wertermittlungen nach § 24 BelWertV	59
k)	Schätzwert nach Wohnimmobilienkreditrichtlinie	59
3.	Zusammenhang von Bewertungsanlässen und bankindividuell ausgestaltbaren Bewertungsprodukten	60
a)	Wertindikation	60
b)	Vorläufiges Marktwert-/Beleihungswert- Gutachten	60
c)	Vorläufige Wertermittlung nach § 24 BelWertV	61
d)	Marktwert-Gutachten	61
<b>C. Beschreibung der Bewertungsprodukte</b> ( <i>Schröter/Ziesnitz</i> )		<b>63</b>
I.	Aufsichtsrechtlich determinierte Bewertungsprodukte	65
1.	Marktwert-/Beleihungswert-Gutachten	65
a)	Begriffe Marktwert und Beleihungswert	65
b)	Markt-/Beleihungswert-Gutachten	75
c)	Einschätzung der Nachhaltigkeit der Erträge	84
2.	Vereinfachte Wertermittlung nach § 24 BelWertV	104
a)	Anwendung der vereinfachten Wertermittlung	104
b)	Inhalt der vereinfachten Wertermittlung	108
c)	Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der vereinfachten Wertermittlungen	110
3.	Plausibilisierung von Marktwert- und Beleihungswert-Gutachten	123
a)	Vorschriften zur Plausibilisierung von Gutachten	123
b)	Plausibilisierung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 BelWertV	126
c)	Plausibilisierung von vereinfachten Wertermittlungen nach § 24 Abs. 4 BelWertV	134
d)	Plausibilisierung von Gutachten nach § 25 Abs. 2 BelWertV	137
4.	Wertüberprüfung	141
a)	Aufsichtsrechtliche Anforderungen an die Wertüberprüfung	141
b)	Inhalt der Wertüberprüfung	146

c)	Ergebnis der Wertüberprüfung	151
d)	Ablaufschema der Wertüberprüfung	153
e)	Einzelaspekte der Wertüberprüfung	159
f)	Anforderungen an die Wertüberprüfung nach den EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe und -überwachung	160
5.	Überwachung mittels Marktschwankungskonzept	167
a)	Aufsichtsrechtliche Anforderungen an die Wertüberwachung	167
b)	Inhalt der Wertüberwachung	170
c)	Ergebnis der Wertüberwachung	172
d)	Einzelaspekte der Wertüberwachung	172
6.	Zustandswert nach § 4 Abs. 6 BelWertV	173
a)	Aufsichtsrechtliche Anforderungen an den Zustandswert	173
b)	Grundsätze der Ermittlung des Zustandswertes	175
c)	Systematik der Ermittlung des Zustandswertes	177
7.	Bautenstandsbericht	180
a)	Aufsichtsrechtliche Anforderungen an den Bautenstandsbericht	180
b)	Ermittlung des Bautenstandes	181
c)	Einzelaspekte	186
8.	Projekt-Gutachten	188
a)	Aufsichtsrechtliche Einordnung	188
b)	Inhalt des Projekt-Gutachtens	190
c)	Ablaufschema	193
II.	Bankindividuell ausgestaltbare Bewertungsprodukte	196
1.	Wertindikation	196
a)	Einordnung als bankindividuelles Bewertungsprodukt	196
b)	Inhalt der Wertindikation	197
c)	Ablaufschema	197
2.	Vorläufiges Markt-/Beleihungswertgutachten	198
a)	Einordnung als bankindividuelles Bewertungsprodukt	198

b)	Inhalt des vorläufigen Marktwert-/ Beleihungswert-Gutachtens oder einer vereinfachten Wertermittlung	199
3.	Marktwert-Gutachten	199
a)	Einordnung als bankindividuelles Bewertungsprodukt	199
b)	Inhalt von Marktwert-Gutachten	200
4.	Einführung des anders ermittelten nachhaltigen Wertes mit der Umsetzung des Baseler Eigenkapitalakkords (Basel II)	202
<b>D. Bewertungsrelevante aufbauorganisatorische Hinweise</b>		<b>205</b>
I.	Anforderungen an die Unabhängigkeit von mit Immobilienbewertung befassten Personen ( <i>Schröter/Ziesenis</i> )	207
1.	Aufsichtsrechtliche Definition des Personenkreises	207
2.	Aufbau- und ablauforganisatorische Unabhängigkeitserfordernisse	212
a)	Aufbau- und ablauforganisatorische Unabhängigkeit nach MaRisk	212
b)	Aufbau- und ablauforganisatorische Unabhängigkeit nach CRR	218
c)	Aufbau- und ablauforganisatorische Unabhängigkeit nach BelWertV	220
d)	Unabhängigkeit nach § 505 c BGB und § 18 a Abs. 7 Nr. 2 KWG (WIKR)	227
3.	Persönliches Unabhängigkeitserfordernis	228
a)	Anforderungen aus der § 7 BelWertV	228
b)	Anforderungen zur persönlichen Unabhängig- keit – Compliance-Anforderungen nach EBA/GL/2020/06 – Kreditvergabe und -überwachung	229
4.	Exkurs zur Unabhängigkeit von externen Bewertungsgesellschaften im immobilienorientierten Firmenverbund	233

II.	Qualifikation der mit der Immobilienbewertung befassten Personen	235
1.	Bewertende Personen ( <i>Schröter/Ziesenitz</i> )	235
a)	Generelle Qualifikationsanforderungen nach BelWertV	235
b)	Anforderungen an die bewertende Person nach EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und -überwachung (EBA/GL/2020/06)	238
c)	Wertermittelnde Person (nach § 24 BelWertV)	241
2.	Besonderheiten bei externen Gutachtern ( <i>Schröter/Ziesenitz</i> )	241
3.	Aufbau- und ablauforganisatorische Besonderheiten bei der Organisation einer externen Bewertungsfirma – Beispiel ( <i>Jahn/Kasch</i> )	247
a)	Einleitung	247
b)	Die Struktur der JKT Property Valuation GmbH	247
c)	Organisationsablauf bei Auftragseingang	250
d)	Ursachen für Schwierigkeiten in der Zusammenarbeit zwischen Kreditinstituten und externen Bewertern	254
e)	Fazit/best practice	254
4.	Aufbau- und ablauforganisatorische Anforderungen an kleine Sachverständigen-Büros als externe Auftragnehmer von Banken ( <i>Stamer/von der Heide</i> )	256
a)	Das »kleine« Sachverständigenbüro	256
b)	Regulatorische Anforderungen	257
c)	Organisatorischer Ablauf	258
d)	Vorteile für den Auftraggeber	260
e)	Ausblick	262
III.	Weiterbildungsprogramme und Qualifizierungsnachweise ( <i>Schröter/Ziesenitz</i> )	263
1.	Weiterbildungsprogramme der kreditwirtschaftlichen Akademien	263
2.	Qualifizierungsnachweise für begutachtende Personen	264

3.	Qualifizierungsnachweise für sachkundige Personen (wertermittelnde Person nach § 24 BelWertV)	265
<b>E.</b>	<b>Bewertungsrelevante ablauforganisatorische Hinweise</b>	<b>267</b>
I.	Grundsätzlicher Bewertungsablauf in Bewertungseinheiten <i>(Schröter/Zieseniütz)</i>	269
II.	Auftragsmanagement <i>(Schröter/Zieseniütz)</i>	271
1.	Bewertungsauftrag	271
a)	Grundsatz	271
b)	Bewertungsauftrag auslösen – Auftraggeber	272
2.	Bewertungsauftrag anlegen – Auftragnehmende Bewertungseinheit	274
3.	Für die Bewertung benötigte Unterlagen	276
4.	Nachfordern von Unterlagen	279
5.	Datenschutz nach DSGVO	281
6.	Service Level	282
a)	Interne Service Level	282
b)	Vereinbarung der Service Level	283
c)	Externe Service Level	284
III.	Vergabemanagement <i>(Schröter/Zieseniütz)</i>	284
1.	Vergabestrategien	284
a)	Interne Vergabe	285
b)	Vorrangig interne Vergabe und subexterne Vergabe	286
c)	Externe Vergabe als Einzelvergabe	286
d)	Externe Vergabe an zentrale Bewertungseinheit	287
2.	Vergabe innerhalb der internen Bewertungseinheit	288
3.	Vergabe an externe Gutachter	289
4.	Auswahlverfahren der Zusammenarbeit mit externen Immobiliengutachtern	291
IV.	Auftragsbearbeitung <i>(Schröter/Zieseniütz)</i>	293
1.	Erstbewertung	293

a)	Übersicht	293
b)	Besichtigung	294
c)	Besichtigungserleichterung nach § 24 BelWertV	298
d)	Desktop-Bewertung nach EBA-Leitfaden zur Kreditvergabe und -überwachung	304
e)	Datenerhebung	304
f)	Analyse und Würdigung der Daten	306
g)	Ergebnis, Qualitätssicherung und Auslieferung interner und externer Gutachten	307
2.	Wertüberprüfung und Folgebewertung	308
a)	Übersicht	308
b)	Wertüberprüfung ausschließlich durch die Bewertungseinheit	311
c)	Wertüberprüfung in Marktfolge und Bewertungseinheit	312
d)	Wertüberprüfung infolge der Wertüberwachung nach Marktschwankungskonzept	315
V.	Besichtigungspraxis im Kleindarlehengeschäft ( <i>Escribich</i> )	317
1.	Grundlagen	317
a)	Rahmenbedingungen	317
b)	Die besichtigenden Personen	319
c)	Die wertermittelnde Person	319
d)	sonstige/dritte Personen	319
2.	Der Prozess	320
a)	Die Unterlagenprüfung	320
b)	Die Bestellung	321
c)	Die Terminvereinbarung	321
3.	Die Besichtigung	322
a)	Die Vorbereitung	322
b)	Der Besichtigungstermin	324
c)	Dokumentationen/Besichtigungsprodukte	325
4.	Produkte	327
a)	Außenbesichtigung	327
b)	Innen- und Außenbesichtigung	328
c)	BGF-Ermittlung/Aufmaß	328

d)	Wohnflächenermittlung/ Aufmaß	328
e)	Grundrisskizzen	328
5.	Praxiserfahrungen	329
6.	Ausblick	331
VI.	Grundsätze der Portfolio-Bewertung (AppCon AG) <i>(Beer/ Blume)</i>	333
1.	Einführung in das Thema	333
a)	Einleitung	333
b)	Bewertungsformen	337
2.	Prozessablauf der Portfoliobewertung	339
a)	Vorbereitungsphase	340
b)	Realisierungsphase	343
c)	Nachbereitungsphase	348
d)	Zusammenfassende Darstellung	349
3.	Woran jede Portfoliobewertung scheitern kann	351
4.	Fazit	352
5.	Über die AppCon AG	353
VII.	Organisatorische Hinweise zu Einzelthemen <i>(Schrüter/ Zieseniitz)</i>	354
1.	Festsetzung des Beleihungswertes	354
2.	Aushändigung von Wertgutachten an Dritte	358
a)	Gründe für die interne Verwendung von Wertgutachten	358
b)	Traditionelle Verwaltungspraxis der Bankenaufsicht	359
c)	Änderung von Auslegung und Rechtsprechung	359
d)	Schlussfolgerung	360
e)	Fortführung der Rechtsprechung	361
3.	Wertüberprüfung von Sicherheiten innerhalb des Verwertungsprozesses	362
4.	Ablauforganisatorische Hinweise zur Umsetzung des EZB-Leitfadens für Banken für notleidende Kredite	364
a)	Übersicht	364
b)	Governance, Verfahren und Kontrollen	366
c)	Individuelle versus indexierte Bewertung	371

VIII. Hinweise zu an die Bewertung angrenzenden Gebieten <i>(Schröter/ Ziesenitz)</i>	374
1. Versicherung von Grundstücken im Zusammenhang mit aufsichtsrechtlichen Regelungen	374
a) Angemessene Versicherung nach der Bankenverordnung (CRR) und den MaRisk	374
b) Angemessene Versicherung im Zusammenhang mit der Pfandbriefdeckung	375
2. Bemessung der Versicherungssumme	377
<b>F. Aufsichtsrechtlich relevante bewertungsmethodische und bewertungssystematische Hinweise</b>	<b>381</b>
I. Überblick <i>(Schröter/ Ziesenitz)</i>	383
II. Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen <i>(Schröter/ Ziesenitz)</i>	384
1. Bewertung von Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches	384
a) Grundsatz – Lastenfreie Bewertung von Marktwert und Beleihungswert	384
b) Bewertung des Wertersatzes	388
c) Wirkung der Belastung – wertneutral, wertmindernd oder wertschädlich	389
d) Vorlast, Wertminderung oder Nachrang	392
e) Eintragungsbewilligung	394
f) Ablauforganisation	396
2. Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches	396
a) Übersicht	396
b) Öffentliche Lasten (»0. Rangstelle«)	396
c) Baulasten	397
d) Altlasten und Gebäudeschadstoffe	398
e) Baumängel und Bauschäden – Reparaturstau	401
f) Denkmalschutz	401
III. Spezielle aufsichtrechtliche Bewertungshinweise <i>(Schröter/ Ziesenitz)</i>	402

1.	Restnutzungsdauer bei gemischt benutzten Immobilien	402
2.	Berücksichtigung von Leerstandsflächen in der Bewertung	403
a)	Unterschiedliche Formen von Leerstand	403
b)	Methodik zur Berücksichtigung von Leerstand	403
c)	Gesetzliche Grundlagen	404
3.	Grundsätze der Portfoliobewertung	405
a)	Aufsichtliche Deutung der Anforderungen an die kreditwirtschaftliche Portfolio-Bewertung	405
b)	Prozessuale Hinweise zur Portfolio-Bewertung	408
4.	Zu- und Abschläge in der Markt- und Beleihungswertermittlung	412
IV.	Alter der Beleihungswertermittlung ( <i>Schröter/Zieseni</i> )	415
V.	ESG-Risiken	417
1.	Vorbemerkungen ( <i>Zieseni</i> )	417
2.	Bankaufsichtliche Behandlung von Nachhaltigkeitsrisiken ( <i>Zieseni</i> )	417
3.	Zum Verständnis von Nachhaltigkeitsrisiken und ihrer Wirkungszusammenhänge ( <i>Zieseni</i> )	418
4.	Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei der Wertermittlung von Immobilien ( <i>Zieseni</i> )	421
5.	Über den Informationsgehalt des Energieausweises ( <i>Zieseni</i> )	424
6.	Ansatz der Darstellung von ESG-Risiken in der Immobilienbewertung ( <i>Schröter/Zieseni</i> )	427
<b>G.</b>	<b>Bewertungsinstrumente</b>	<b>431</b>
I.	Prozessbezogene Anforderungen an die Software für kreditwirtschaftliche Bewertungen ( <i>Schröter/Zieseni</i> )	433
1.	Zu erzielende Effekte bei prozessbezogener Bewertungssoftware	433
a)	Digitalisierung des Bewertungsprozesses	433

b)	Inhaltliche Anforderungen an die Bewertungssoftware	439
2.	Abbildung der Bewertungsabläufe in der Bewertungssoftware	440
a)	Verwendung von Bearbeitungszuständen (Statuskonzept)	440
b)	Rechte und Rollen im Bewertungsprozess	442
II.	Datenschutz und Auslagerung von Bewertungsprozessen ( <i>Müller</i> )	446
1.	Datenschutz im Bewertungsprozess	446
2.	Auslagerung im Bewertungsprozess	448
3.	Fazit	451
III.	Weitere Ansätze für die Darstellung von ESG-Risiken in der Immobilienbewertung ( <i>Crain/Heber</i> )	452
1.	Klimawandel in der Immobilien- und Finanzwirtschaft	452
a)	ESG – Wer hat's erfunden?	452
b)	ESG-Kriterien in der Immobilienbewertung für Finanzinstitute	453
c)	Moderne statistische Bewertungsverfahren	453
2.	Das Energielabel als preisbeeinflussender Faktor in AVMs	454
a)	Die Korrelation von Energiebedarf und Preisentwicklung einer Immobilie	454
b)	Konkrete Auswirkungen energetischer Sanierungsmaßnahmen auf den Immobilienwert	456
3.	Risikooptimierung von Bestandsportfolios	458
4.	Der Einsatz modernster Technologien bei der Risikobewertung von Banken im Kreditgeschäft	459
a)	Moderne statistische Bewertungsmethoden	460
b)	Potenziale im Alltag von Banken und Finanzinstituten	462
c)	Vom Einzelinvestment bis zur Projektentwicklung	467

IV.	Datenbereitstellung ( <i>Kierig</i> )	471
	1. Benötigte Daten und Bereitstellung	471
	2. Primäre Datenquellen	476
	3. Datenaktualität	478
	4. Qualitätssicherung	479
	5. Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit	479
	6. Modellkonformität	481
	a) Liegenschaftszinssätze	481
	b) Sachwertfaktoren	482
	7. Grenzen der automatisierten Datenbereitstellung	483
V.	Scoring-Modelle zur Beurteilung von Immobilien, auch VÖB-Immobilienanalyse ( <i>Schröter/Ziesenisitz</i> )	485
	1. Allgemeine Ausführungen zur VÖB-ImmobilienAnalyse	485
	a) Warum wird eine Immobilienanalyse gebraucht?	486
	b) Webapplikation	488
	2. Anwendungsbezogene Ausführungen zur VÖB-ImmobilienAnalyse	489
	a) Immobilienkreditgeschäft im Wandel	489
	b) Untersuchung von Immobilien auf Chancen und Risiken	490
	c) Untersuchung von Immobilienportfolios auf Chancen und Risiken	494
	d) IT-technische Konzeption und Umsetzung	501
	e) Ausblick	501
VI.	Modellansätze zur Klassifikation von ESG-Risiken ( <i>Ziesenisitz</i> )	503
	1. Einordnung von ESG-Risiken	503
	2. ESG-Risiken im Immobilienfinanzierungsgeschäft	503
	3. Zum Nachhaltigkeitsverständnis des Pfandbriefrechtes	504
	4. Nachweis gebäudebezogener ESG-Risiken	505
	5. Vorschlag zu einer Typologie für gebäudebezogene Nachhaltigkeit	506
	6. Bezug zu gebäudebezogenen ESG-Risiken	510

<b>H. Qualitätskontrolle</b>	<b>519</b>
I. Überblick ( <i>Schröter/Ziesenitz</i> )	521
II. Steuerungselemente ( <i>Schröter/Ziesenitz</i> )	523
1. MaRisk	523
2. Beleihungswertermittlungsverordnung	525
3. Internes Kontrollsystem (IKS)	529
4. Festsetzung des Beleihungswertes	532
III. Qualitätssicherung bei der Bewertung von vorgelagerten Prozessen ( <i>Schröter/Ziesenitz</i> )	536
1. Bereitstellung der Bewertungsunterlagen	536
2. Zuteilung von Bewertungsaufträgen	536
IV. Instrumente der Qualitätssicherung ( <i>Schröter/Ziesenitz</i> )	537
V. Qualitätssicherung bei externen Büros ( <i>Jahn/Kasch</i> )	540
1. Einleitung	540
2. Qualitätssicherungsrichtlinie	540
3. Strukturierter Aus- und Weiterbildungsprozess	541
4. Textbausteine/Mustergutachten/Handbücher	543
5. Digitalisierungsprozess	544
6. Nachhaltigkeitsbericht	545
7. Fazit	548
<b>I. Schnittstellen zu anderen Bankprozessen (<i>Müller</i>)</b>	<b>549</b>
I. Strategieprozess	551
1. Einbindung in die Gesamtbankstrategie	551
2. Entscheidung im Liquiditätsmanagement zur Pfandbriefrefinanzierung	553
II. Einbindung in den Kreditvergabeprozess (Entscheidung und Kondition)	555
1. Kreditanbahnung	556
2. Kreditentscheidung	557

3.	Wertfestsetzung nach erfolgter Kreditentscheidung	557
III.	Integration in das Sicherheitenmanagement der Bank	558
1.	Datenerfassung und optimierte Sicherheitenverteilung	558
a)	Datenerfassung	558
b)	Optimierte Sicherheitenverteilung	561
2.	Sicherheitenüberprüfung	561
IV.	Möglichkeiten im Großkreditmeldewesen (CRR)	563
V.	Risikofrüherkennung/Leistungsstörung/Abwicklung	563
1.	Aufsichtliche Anforderungen	564
2.	Aufsichtsrechtlicher Ausfall	565
3.	Anforderungen der MaRisk bei leistungsgestörten Krediten	565
4.	Leitlinien der EZB und EBA zu NPL und FBE im Bereich der Immobilienbewertung und deren Umsetzung in den MaRisk	565
5.	Gerichtlicher Verkehrswert und Wirkungsweise in der Zwangsversteigerung	569
<b>J. Prüfhandlungen der Aufsicht im Zusammenhang mit der Sicherheitenbewertung (Grundpfandrechtl. Sicherheiten) (Reher)</b>		<b>571</b>
I.	Gutachterwesen	573
1.	Allgemeine Anforderungen	573
2.	Sicherstellung der Unabhängigkeit	574
3.	Beauftragung von externen Gutachtern	577
4.	Auswahl und Qualifikation von Gutachtern	578
5.	Inhaltliche Anforderungen	578
6.	Qualitätssicherungssystem	582
7.	Elektronische Bewertungstools	583
II.	Beleihungsgegenstände	584
III.	Wertbeeinflussende Umstände	586

1.	Vorlasten in Abteilung des Grundbuchs	586
2.	Nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Lasten	590
3.	Altlasten	592
IV.	Ermittlung, Festsetzung und Überprüfung des Beleihungswerts	595
1.	Ermittlung des Beleihungswerts	595
a)	Grundlagen	595
b)	Sachwertermittlung	598
c)	Ertragswertermittlung	606
d)	Zustandswertermittlung	615
e)	Vergleichswertermittlung	616
f)	Wertermittlung bei Spezialimmobilien	617
g)	Wertermittlung bei Erbbaurechten	625
h)	Wertermittlung von Bauland und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken	626
i)	Wertermittlung bei Kleindarlehen	629
j)	Durchführung von Objektbesichtigungen	637
k)	Ableitung des Beleihungswerts	640
2.	Festsetzung des Beleihungswerts	641
3.	Überprüfung der Beleihungswertermittlung gemäß § 26 BelWertV	643
	<b>Übersicht über gesetzliche Grundlagen und Standards</b>	<b>645</b>
	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>659</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>663</b>

## **Vorwort zur 2. Auflage**



## Vorwort zur 2. Auflage

Die Aufsichtsregeln, nach denen Kreditinstitute ihre Immobilienengagements behandeln müssen, ändern sich mit einer großen Schnelligkeit. Dies wirkt sich auch auf die Anforderungen aus, denen die Prozesse zur Vergabe von Immobiliendarlehen in den Banken unterliegen. Obgleich die Erstausgabe des FCH-Praktikerhandbuches erst eine kurze Zeit zurückliegt, lag es deshalb nahe, eine zweite Auflage unmittelbar anzuschließen. Dass bereits die erste Auflage in der Fachöffentlichkeit eine hohe Nachfrage erfuhr und schon nach kurzer Zeit vergriffen war, leistete den Überlegungen weiteren Auftrieb.

Die zweite Auflage belässt die bewährte Struktur der Bewertungsanlässe im Kreditprozess und die Beschreibung der Bewertungsprozesse und -produkte im Wesentlichen unverändert. Sie wird ergänzt durch die Neuerungen aus den aufsichtlichen Anforderungen der Europäischen Zentralbank (EZB) zu notleidenden Krediten und den Leitlinien der Europäischen Bankaufsichtsbehörde (EBA) zur Kreditvergabe und -überwachung. Auch die Vorgaben des Pfandbriefgesetzes und der Beleihungswertermittlungsverordnung werden, soweit sie die Prozessanforderungen berühren, beleuchtet. Aufnahme haben zudem die neuen aufsichtlichen Überlegungen zur Berücksichtigung von ESG-Kriterien gefunden.

Die Herausgeber danken vor allem den Co-Autoren, die bei der Erstellung der nunmehr vorliegenden zweiten Auflage mitgewirkt und durch ihre Beiträge den Nutzen des FCH-Praktikerhandbuches bereichert haben. Allen Lesern, insbesondere Gutachtern und Bankmitarbeitern, die sich mit der Gestaltung und Dokumentation von Wertermittlungsprozessen in den Instituten befassen, möge die neue Ausgabe Anregungen und zweckdienliche Hinweise verschaffen.

Berlin, Hannover im Januar 2023

*Dr. Karsten Schröter und Dr. Thomas Ziesenitz*



**A.**

**Einführung**



## A. Einführung

### I. Vorbemerkung

Die gegenwärtige Literatur zur kreditwirtschaftlichen Bewertung fokussiert sich 1  
im Wesentlichen auf die Ausführungen von Crimmann<sup>1</sup> zum Beleihungswert  
und von Werling<sup>2</sup> im Kommentar zur Verkehrswertermittlung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken (Hrsg. Kleiber). Bei Crimmann werden sowohl  
aufsichtsrechtliche als auch bewertungsmethodische Anforderungen kommen-  
tiert, Kleiber beschreibt insbesondere die methodischen und systematischen  
Anforderungen an die Ermittlung des Beleihungswertes.

Darüber hinaus ist keine zusammenhängende und systematische Darstellung 2  
des Bewertungsprozesses von Immobilien-Sicherheiten in Kreditinstituten be-  
kannt.

Das nunmehr in 2. Auflage vorgelegte »Handbuch zur Immobilienbewertung 3  
in der Kreditwirtschaft« soll diese Lücke schließen. Es kommt vor allem darauf  
an, die Verbindung von Aufsichtsrecht, Kredit- und Bewertungsprozess herzu-  
stellen. Da das Bankaufsichtsrecht einer fortwährenden Aktualisierung durch  
den europäischen Gesetzgeber und durch die europäischen und nationalen  
Bankaufsichtsbehörden unterliegt, war es erforderlich, die Neuerungen auf-  
sichtsrechtlicher Anforderungen aus CRR, MaRisk und PfandBG einschl.  
BelWertV aufzuzeigen und an der Anwendung unterschiedlicher Bewertungs-  
produkte, die in der kreditwirtschaftlichen Bewertungspraxis notwendigerweise  
gefordert werden, zu spiegeln. Außerdem haben sich in der kreditwirtschaftli-  
chen Bewertungspraxis weitere Bewertungsprodukte etabliert, die nicht zwin-  
gend durch aufsichtsrechtliche Regelungen verlangt werden, aber dennoch in  
ihren institutsindividuellen Ausgestaltungsformen einen Mehrwert für die Kre-  
ditprozesse stiften können. Sowohl langjährig bestehende als auch aktuelle An-  
forderungen aus der Prüfungspraxis werden auf die prozessuale und Produkt-  
Auswirkung bezogen kommentiert.

Das Buch vermittelt einen umfassenden Überblick über Bewertungsanlässe, Be- 4  
wertungsprodukte und Bewertungsprozesse sowie über die Anforderungen an  
die Aufbau- und Ablauforganisation der Immobilienbewertung für alle Kredit-

---

1 Vgl. *Crimmann, W.*: »Der Beleihungswert«, vdp-Schriftenreihe Band 55, Berlin, (2016).

2 Vgl. *Werling, U.*, »Beleihungswertermittlung nach den Grundsätzen der BelWertV«, in:  
Kleiber, W. (Hrsg.): »Verkehrswertermittlung von Grundstücken«, Köln, 10. (2020).

institute. Die aus verschiedenen aufsichtsrechtlichen Quellen herrührenden Anforderungen werden versucht, in einem gesamtheitlichen Konzept darzustellen. Weitere neue aufsichtsrechtliche Regelungen, wie sie beispielsweise die EBA in ihren Leitlinien über das Management notleidender und gestundeter Risikopositionen bzw. für die Kreditvergabe und Überwachung geschaffen hat, werden ausführlich beleuchtet und in das Gesamtkonzept einbezogen.

- 5 Ferner gibt das Buch Kreditinstituten Orientierung, welche Aspekte bei einer aufsichtsrechtlich konformen Ausgestaltung des bankinternen Bewertungsprozesses beachtet werden müssen. Zudem werden auch die informationstechnischen Überlegungen zu einer automatisiert unterstützten Wertermittlung berücksichtigt.
- 6 Es enthält zahlreiche Erfahrungen aus der praktischen Umsetzung dieser Anforderungen. Daher ist das Buch ausdrücklich kein Lehrbuch der Beleihungswertermittlung und kein ausschließlicher Kommentar zur Beleihungswertermittlungsverordnung.

## **II. Übersicht über Regularien mit Bewertungsbezug**

- 7 Die Regeln für die kreditwirtschaftliche Wertermittlung sind in verschiedene Rechtsgrundlagen zu finden. Der Systematik des Baseler Rahmenwerkes folgend, werden die Mindestanforderungen an die kreditwirtschaftliche Wertermittlung in der Europäischen Bankenverordnung (CRR) festgelegt (sog. Säule I-Anforderungen). Sie werden durch spezielle nationale Regelungen in den Rechtsvorschriften des Kreditwesengesetzes (KWG) und der Solvabilitätsverordnung (SolvV) ergänzt. Darüber hinaus sind weitere Regeln, die Kreditinstitute zur Wertermittlung ihrer Immobiliensicherheiten beachten müssen, in den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) verankert. Sie sind nach der Baseler Systematik der aufsichtlichen Überwachung zuzuordnen (sog. Säule II-Anforderungen). Weitere spezielle Vorschriften bilden das Pfandbriefgesetz (PfandBG) und die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). Sie sind von denjenigen Instituten zu beachten, die das Indekungnahmegeschäft durch Pfandbriefe betreiben. Hinsichtlich der Bewertungsregeln zum Beleihungswert bestehen auch Bezüge zum Bankaufsichtsrecht.

### **1. CRR, SolvV und KWG**

- 8 Die Europäische Richtlinie für Kapitalanforderungen (CRD) und die Bankenverordnung (CRR) bilden seit 2014 die wesentlichen Rechtsvorschriften,

nach denen Kreditinstitute und Wertpapierfirmen Bankgeschäfte in der Europäischen Union (EU) betreiben dürfen.<sup>3</sup> Sie setzen die gültigen Standards des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht für den europäischen Rechtsraum um. Das Baseler Regelwerk wurde nach der Finanzmarktkrise in 2009 überarbeitet. Ende 2017 legte der Baseler Ausschuss seinen Abschlussbericht vor. Seitdem werden die strengeren Vorschriften sukzessive in die europäischen Vorschriften eingearbeitet.<sup>4</sup> Dieser Prozess dauert nach wie vor an. So hat die Europäische Kommission zuletzt im Okt. 2021 zwei Vorschläge unterbreitet, wie sie die CRD und die CRR weiter entwickeln will.<sup>5</sup> Die Vorschläge sind nun Gegenstand der Beratungen im Europäischen Rat und im Europäischen Parlament. Die Konsultationen dürften noch bis 2023 anhalten, bevor mit einem Abschluss des Rechtsetzungsprozesses zu rechnen ist. Derzeit ist davon auszugehen, dass die neuen Bankaufsichtsregeln ab 2025 von den Instituten angewendet werden müssen. Die Umsetzung des neuen Baseler Regelwerkes wäre damit abgeschlossen.

Die Europäische Bankenrichtlinie (CRD) ist für die Mitgliedstaaten nur hinsichtlich ihrer zu erreichenden Ziele verbindlich. Sie enthält unter anderem Vorgaben für die Zulassung und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen. Außerdem werden Anforderungen an die Risikosteuerung und Sanktionsmöglichkeiten bei Verstößen gegen das Regelwerk formuliert. Die Ziele der CRD müssen in nationale Rechtsvorschriften umgesetzt werden, um für Kreditinstitute Verbindlichkeit zu entfalten. Dies sind in Deutschland vor allem das Kreditwesengesetz (KWG) und die Solvabilitätsverordnung (SolvV). Weitere nationale Aufsichtsvorschriften stellen die Sparkassengesetze der Länder sowie einschlägige andere nationale Verordnungen dar.

Anders als die Europäische Bankenrichtlinie (CRD) ist die Europäische Bankenverordnung (CRR) in allen ihren Teilen unmittelbar verbindlich und gilt in jedem Mitgliedstaat als anzuwendendes Recht. Die Verordnung schreibt im Wesentlichen vor, welche quantitativen Mindestanforderungen an das vorzuhaltende Eigenkapital Kreditinstitute einhalten müssen. Hierunter sind auch die

3 Vgl. RL (EU) 36/2013 über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen bzw. VO (EU) 575/2013 vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen, ABl. L 176, S. 338, S. 1.

4 Mit dem Bankenpaket zur CRD V und CRR II wurden wesentliche Bestandteile des Basel III-Rahmenwerks auf europäischer Ebene umgesetzt. Die einschlägigen Rechtsnormen stellen die RL (EU) 2019/878 sowie VO (EU) 2019/876 vom 20. Mai 2019, ABl. L 150, S. 253 bzw. S. 1 dar.

5 Vgl. Vorschläge der EU-Kommission für eine RL (CRD VI) bzw. VO (CRR III) zur Änderung der RL (EU) 36/2013 und der VO (EU) 575/2013 vom 21. Okt. 2021.

Regelungen zur angemessenen Eigenkapitalausstattung, zu Großkreditgrenzen und zur Liquiditätsausstattung zu zählen.

### **2. Mindestanforderungen an das Risikomanagement**

- 11 Die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) sind eine normeninterpretierende Verwaltungsvorschrift der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu der Vorschrift des §§ 25a und 25b KWG über besondere organisatorische Pflichten von Kreditinstituten sowie Auslagerungen von Aufgaben und Prozessen. Sie geben den Rahmen vor, den Kreditinstitute bei der Ausgestaltung ihres institutsinternen Risikomanagements beachten müssen. Mit den MaRisk setzt die deutsche Aufsicht wichtige qualitative Elemente des Baseler Rahmenwerkes für Bankenaufsicht um.
- 12 Die Einführung der MaRisk bedeutete für die deutsche Aufsichtspraxis einen Paradigmenwechsel. Die BaFin vollzog damit eine Abkehr von einem traditionell regelbasierten Aufsichtsansatz hin zu einem prinzipiengeleiteten Ansatz. Insofern beinhalten die MaRisk in vielerlei Hinsicht Öffnungsklauseln, die den Instituten Gestaltungsspielräume einräumen, ihre innerbetrieblichen Organisationsvorschriften (Innerbetriebliche Ordnung) eigenverantwortlich nach institutsspezifischen Risikogesichtspunkten zu entwickeln.
- 13 Zudem präzisieren die MaRisk die Anforderungen an das Risikomanagement auf der Gruppenebene. Um ein angemessenes und effektives Risikomanagement einzuführen, müssen sich Institute unter Berücksichtigung ihrer Risikotragfähigkeit insbesondere eigene Strategien und interner Kontrollverfahren verschaffen. Diese sollen aus einem internen Kontrollsystem und der Internen Revision bestehen. In ihrem internen Kontrollsystem sollen Institute Regelungen zur Aufbau- und Ablauforganisation sowie Prozesse zur Identifizierung, Beurteilung, Steuerung, Überwachung sowie Kommunikation von Risiken beachten. Dies beinhaltet auch die Einführung einer Risikocontrolling- und Compliance-Funktion. Vor allem kleinere Institute erhalten durch den prinzipiengeleiteten Aufsichtsansatz die Möglichkeit, nach dem Grundsatz der Proportionalität risikoadäquate Umsetzungslösungen zu verfolgen. Die Aufsicht erhebt ihrerseits den Anspruch, bei Institutsprüfungen der individuell verschiedenen Risikosituation von Instituten Rechnung zu tragen.
- 14 Die BaFin hat die MaRisk erstmals 2005 veröffentlicht. Seitdem werden die Vorschriften regelmäßig unter Beteiligung der Deutschen Kreditwirtschaft fortgeschrieben. Die aktuellen Vorschriften hat die BaFin in ihrem Rundschreiben 10/2021 (BA) bekannt gegeben.