

Situation

Sie sind Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter der Sparbank AG in Bürglingen und arbeiten in der Abteilung Baufinanzierungen, Bereich Kreditwürdigkeitsprüfung/Immobilienbewertungen. Außerdem sind Sie Mitglied im Team, welches das Mitarbeiterhandbuch für neue Kolleginnen und Kollegen erstellt.

Von Ihrem Kollegen Jens Hofmann, Kundenberater Baufinanzierungen, erhalten Sie eine Intranet-Mitteilung und Unterlagen zu zwei Baufinanzierungsanfragen (Anlagen 1, 2 und 3).

Für die Finanzierung eines Einfamilienhauses möchten die Kunden Markus und Silvia Möller ein Darlehen aufnehmen. Das Ehepaar fragt sich, ob ihre Immobilie zur Sicherung des benötigten Darlehens ausreicht. Der vermögende Privatkunde Jannik Kanter plant, ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen als Renditeobjekt zu erwerben. Hierfür benötigt er ein durch ein Grundpfandrecht gesichertes Darlehen von der Sparbank AG.

Aufträge

1. Auf Ihrer Informationssuche zur Beleihungswertermittlung fällt Ihnen auf, dass im Mitarbeiterhandbuch das Kapitel „Immobilienbewertungen“ große Lücken aufweist.

Ergänzen Sie die fehlenden Inhalte des Mitarbeiterhandbuches (Anlagen 4 und 5).

2. Zur Bewertung des Einfamilienhauses des Ehepaares Möller liegt Ihnen ein Schema zur Sachwertermittlung vor (Anlage 6).

- Füllen Sie das Schema vollständig aus.
- Prüfen Sie, ob das Darlehen in der gewünschten Höhe genehmigt werden kann.

3. Das vorliegende Schema zur Bestimmung des Sachwertes soll zukünftig digital zur Verfügung stehen.

Erstellen Sie eine Tabelle zur Bewertung einer Immobilie anhand des Sachwertes mithilfe eines Tabellenkalkulationsprogrammes (Anlagen 6 und 7).

4. Zur Bewertung des Mehrfamilienhauses von Jannik Kanter liegt Ihnen ein Schema zur Ertragswertermittlung und der Auszug aus der Beleihungswertermittlungsverordnung vor (Anlage 8 und 9).

- Füllen Sie das Schema vollständig aus.
- Prüfen Sie, ob das Darlehen in der gewünschten Höhe genehmigt werden kann.

Datenkranz

Anlage 1

Intranet-Mitteilung
Diverse Baufinanzierungsvorhaben


Anhang
Schließen

Neues Element
Element bearbeiten
Element löschen
Berechtigungen verwalten
Benachrichtigungen

Titel **Beleihungswertermittlung**

Auftrag Liebe Kolleginnen und Kollegen,

das Ehepaar Markus und Silvia Möller möchte ein neues Einfamilienhaus erwerben. Voraussichtlich benötigen die Eheleute einen Realkredit in Höhe von 270.000,00 EUR. Jannik Kanter plant, ein Mehrfamilienhaus als Renditeobjekt zu erwerben. Dafür möchte er einen Realkredit in Höhe von 450.000,00 EUR aufnehmen.

Bitte Beleihungswert, Beleihungsgrenze und Beleihungsauslauf umgehend ermitteln und Rückmeldung an mich, damit ich den Kunden ein passendes Finanzierungsangebot unterbreiten kann.

Die Objektunterlagen finden Sie im Anhang.

Danke und kollegiale Grüße

Jens Hofmann

Kundenberater Private Baufinanzierungen
Sparbank AG

Anlage 2

Objektunterlagen	Anbieter: Massivstein GmbH	
	Kunden: Markus und Silvia Möller	
	Einfamilienhaus Burgweg 24a, 70123 Bürglingen-Neudorf	
	Flur 78, Flurstück 4552, Neubau	
Grundstück	Grundstücksgröße	410 m ²
	Kosten pro m ² inklusive Erschließungskosten (laut Bodenrichtwertkarte)	470,00 €
Baukosten	Haus	1.900,00 €/m ²
	Wohnfläche Haus	160 m ²
	Garage	150,00 €/m ³
	Umbauter Raum Garage	30 m ³
Kosten der Außenanlagen	5 % des Herstellungswertes	
Baunebenkosten	8 % des Herstellungswertes	
Anschaffungsnebenkosten	Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Gebühren Grundbuchamt	14.380,00 €

Anlage 3

Objektunterlagen	Kunde: Jannik Kanter Bismarckstraße 101, 70123 Bürglingen Flur 41, Flurstück 7885, Mehrfamilienhaus	
Grundstücksgröße	960 m ²	
Angemessener Grundstückspreis	390,00 €/m ²	
2 Wohnungen mit je 110 m ² Wohnfläche	dazu jeweils ein Tiefgaragenstellplatz	
2 Wohnungen mit je 85 m ² Wohnfläche	dazu jeweils ein Tiefgaragenstellplatz	
2 Wohnungen mit je 55 m ² Wohnfläche	dazu jeweils ein Tiefgaragenstellplatz	
Ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen	11,00 €/m ²	
Ortsübliche Miete für Tiefgaragenstellplätze	75,00 €/Monat	
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten	3.500,00 €
	Instandhaltungskosten	7.200,00 €
	Mietausfallrisiko	2.800,00 €
	Betriebskosten	1.600,00 €
Kapitalisierungszinssatz	5 %	
Restnutzungsdauer	50 Jahre	

Anlage 4

Auszug aus dem Mitarbeiterhandbuch

Kapitel: Immobilienbewertungen		 Sparbank AG
<p>Was ist der Beleihungswert? (§ 3 BelWertV)</p> <p>Welche Arten von Beleihungswerten gibt es? (§ 4 (1) und (2) und § 19 (1) BelWertV)</p> <p>Was ist die Beleihungsgrenze?</p> <p>Welche Beleihungsgrenzen gibt es bei unterschiedlichen Kreditinstituten? (§ 14 PfandBG, § 7 BauSparkG)</p> <p>Was ist der Beleihungsauslauf?</p>		
Ermittlung des Beleihungswertes in Abhängigkeit der Nutzung		
Art der Nutzung	Verfahren der Beleihungswertermittlung	BelWertV
Selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen		§ 4 (4)
Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Bürohäuser, Lagerhallen		§ 4 (3)

Anlage 5

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)



<https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html>

(Zugriff am 23.02.2021)

Pfandbriefgesetz (PfandBG)



<https://www.gesetze-im-internet.de/pfandbg/BJNR137310005.html>

(Zugriff am 23.02.2021)

Gesetz über Bausparkassen (BauSparkG)



<https://www.gesetze-im-internet.de/bausparkg/>

(Zugriff am 23.02.2021)

Anlage 6**Bewertung Einfamilienhaus**

Beleihungswertermittlung nach dem Sachwertverfahren			
Kreditnehmer/in			
Lage des Objektes		Art des Objektes	
Grundstücksgröße in m ²		Kosten pro m ²	
Wohnhaus: Umbauter Raum in m ³ oder Wohnfläche in m ²		Kosten pro m ³ oder pro m ²	
Garage: Umbauter Raum in m ³ oder Fläche in m ²		Kosten pro m ³ oder pro m ²	
Bodenwert			
Grund und Boden	Fläche in m ² : _____ Kosten pro m ² : _____		€
+ noch anfallende Erschließungskosten			€
= Bodenwert			€
Wert der baulichen Anlage			
Wohnhaus	Umbauter Raum in m ³ oder Wohnfläche in m ² : _____ Kosten pro m ³ oder pro m ² : _____		€
+ Garage	Umbauter Raum in m ³ oder Fläche in m ² : _____ Kosten pro m ³ oder pro m ² : _____		€
= Herstellungswert vor Abschreibung			€
- Wertminderung wegen Alters Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Restnutzungsdauer in Jahren: _____ Abschreibungssatz: 1,25 % pro Jahr, Alter in Jahren: _____			€
= Herstellungswert nach Abschreibung			€
+ Außenanlagen	Max. 5 % des Herstellungswertes nach Abschreibung		€
= Herstellungswert einschließlich Außenanlagen			€
- Sicherheitsabschlag	10 % vom Herstellungswert einschl. Außenanlagen		€
= Herstellungswert einschl. Außenanlagen nach Sicherheitsabschlag			€
+ Baunebenkosten	Max. 20 % des Herstellungswertes einschl. Außenanlagen nach Sicherheitsabschlag		€
= Wert der baulichen Anlagen			€
Summe Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen			€
= Sachwert des Beleihungsobjektes (Abgerundet auf volle tausend €)			€

Beleihungsgrenze (60 % des Beleihungswertes)	€
---	---

Beleihungsauslauf	%
--------------------------	---

Genehmigung Darlehen (Vergleich Beleihungsgrenze mit Darlehensbetrag)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
--	-----------------------------	-------------------------------

Anlage 7

Erklärvideo: Sachwertermittlung Tabellenkalkulationsprogramm	
https://youtu.be/b8LNGYFD0Bk (Zugriff am 23.02.2021)	

Anlage 8**Auszug aus der Beleihungswertermittlungsverordnung, Anlage 4**

Auszug aus der Vervielfältiger-Tabelle					
Restnutzungs- dauer des Gebäu- des in Jahren	Kapitalisierungszinssatz				
	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %
30	15,37	13,76	12,41	11,26	10,27
40	17,16	15,05	13,33	11,92	10,76
50	18,26	15,76	13,80	12,23	10,96
60	18,93	16,16	14,04	12,38	11,05
70	19,34	16,38	14,16	12,44	11,09
80	19,60	16,51	14,22	12,47	11,10
90	19,75	16,58	14,25	12,49	11,11
100	19,85	16,62	14,27	12,49	11,11

Quelle: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/anlage_4.html (Zugriff am 23.02.2021)

Anlage 9**Bewertung Mehrfamilienhaus**

Beleihungswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren				
Kreditnehmer/in				
Lage des Objektes		Art des Objektes		
Ermittlung des Jahresrohertrags				
	Zahl der Wohnungen	Gesamtfläche in m ²	Nettokaltmiete pro m ²	
Wohnung				€
Garagen				€
Mieteinnahmen pro Monat				€
Jahresrohertrag (Mieteinnahmen pro Jahr)				€
Bewirtschaftungskosten (mind. 15 % des Jahresrohertrages)				
Verwaltungskosten				€
+ Instandhaltungskosten				€
+ Mietausfallrisiko				€
+ Betriebskosten				€
= Bewirtschaftungskosten				€
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages				
= Jahresreinertrag (Jahresrohertrag – Bewirtschaftungskosten)				€
- Bodenwertverzinsung (Kapitalisierungszinssatz x Bodenwert)				€
= Gebäudereinertrag				€
Ermittlung des Ertragswertes				
Kapitalisierung des Gebäudereinertrages zum Kapitalisierungszinssatz bei ____ Jahren Restnutzungsdauer:				
Vervielfältiger x Gebäudereinertrag				€
+ Bodenwert				€
= Gebäude- und Bodenwert				€
= Ertragswert des Beleihungsobjektes (abgerundet auf volle tausend €)				€
Beleihungsgrenze (60 % des Beleihungswertes)				€
Beleihungsauslauf				%
Genehmigung Darlehen (Vergleich Beleihungsgrenze mit Darlehensbetrag)			<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein