

Der Beleihungswert

Der Verkehrswert spiegelt den möglichen Verkaufspreis wider, während der Beleihungswert ein langfristiger, konservativer Sicherheitswert ist. Der Beleihungswert ist ein zentraler Begriff in der Immobilienfinanzierung, insbesondere bei Hypothekendarlehen. Er wird gemäß der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) auf Grundlage des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) ermittelt, um eine sichere Grundlage für die Kreditvergabe zu gewährleisten. Der Verkehrswert dient oft als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Beleihungswertes, wird jedoch um Abschläge korrigiert, um langfristige Sicherheit zu gewährleisten.

Nach § 16 Absatz 2 PfandBG darf der Beleihungswert den Marktwert nicht übersteigen. Auch die Nachhaltigkeit bei der Wertermittlung im Vordergrund steht. Dabei müssen alle Faktoren berücksichtigt werden, die den langfristigen Wert der Immobilie beeinflussen, insbesondere ist Transparenz zu gewährleisten und spekulative Elemente dürfen nicht berücksichtigt werden.

Nach § 3 BelWertV ist der Beleihungswert der Wert, der voraussichtlich während der gesamten Beleihungsdauer unter normalen Marktverhältnissen nicht überschritten wird. Es handelt sich um eine konservative Schätzung des langfristigen Immobilienwertes, die spekulative Einflüsse ausschließt und auch bei ungünstigen Marktbedingungen Bestand haben soll.

Die Vorschriften zur Beleihungswertermittlung betonen die konservative und risikoarme Vorgehensweise bei der Ermittlung des Beleihungswertes, der nicht den aktuellen Verkehrswert (Marktwert) widerspiegelt, sondern einen stabilen, langfristigen Wert darstellt, der das Risiko des Kreditgebers minimiert.

Laut § 14 PfandBG dürfen Hypotheken nur bis zu 60 % des Beleihungswertes zur Deckung genutzt werden. Diese Grenze nennt man „Beleihungsgrenze“.

Ansprechpartner

BURG Immobilienbewertung

Dr. Michael Burg

Telefon 033434 805200

info@burg-immobilienbewertung.de