

Welche Besonderheiten sind bei Eigentumswohnungen, die nach den Vorschriften des WEG aufgeteilt sind und als Gesamtobjekt finanziert werden zu beachten?

Fachbeitrag von Markus Thormann, Vorstand vdpConsulting AG

Einführung und Kontext

Die Beleihungswertermittlung von Mehrfamilienhäusern (MFH), die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind, erfordert eine fundierte Methodenauswahl. Falls ein Gesamtobjekt finanziert wird, stellt sich die Frage, ob die Bewertung als Gesamtobjekt im Vergleichsverfahren ausreicht oder ob Einzelbewertungen notwendig sind. Gemäß § 4 BelWertV können bei Vorliegen belastbarer Vergleichswerte vereinfachte Bewertungsmethoden angewandt werden, sofern die nachhaltige Marktfähigkeit und Eigennutzungsfähigkeit des Objekts plausibel nachgewiesen werden.

Herleitung:

Die regulatorischen Grundlagen stellen sich wie folgt dar:

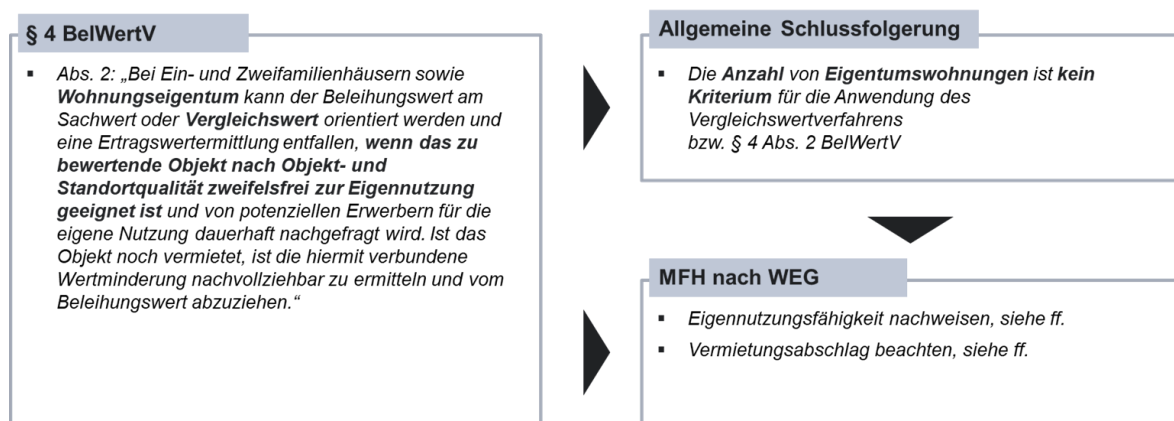


Abbildung 1: eigene Darstellung

1. Vergleichsverfahren als bevorzugte Methode (§ 4 Abs. 2, 4 BelWertV)

- Das Vergleichsverfahren ist das bevorzugte Verfahren bei Eigentumswohnungen, da es reale Marktpreise berücksichtigt.
- Eine Ertrags- oder Sachwertermittlung kann entfallen, wenn belastbare Vergleichswerte vorhanden sind und die nachhaltige Marktfähigkeit der Immobilie plausibel nachgewiesen wird.

2. Besichtigungsanforderungen (i.A.a. § 24 BelWertV)

- Eine Innen- und Außenbesichtigung ist erforderlich, um wertbeeinflussende Merkmale wie Zustand, Ausstattung und Umgebung zuverlässig zu erfassen.
- Besichtigungen können durch qualifizierte Dritte erfolgen, sofern die Ergebnisse vom Gutachter überprüft und plausibilisiert werden.

3. Eigennutzungsfähigkeit als Bewertungsgrundsatz:

- Eine Immobilie gilt als eigennutzungsfähig, wenn sie aufgrund ihres Zuschnitts, ihrer Lage und Ausstattung dauerhaft von Eigennutzern nachgefragt wird. Vermietungsabschläge sind möglich, wenn die Nutzung überwiegend fremdvermietet ist.

Die Fallkonstellationen

Beispiel 1: 6-Familienwohnhaus in einer Metropollage

- **Marktlage:** In Metropollagen wie München oder Frankfurt besteht eine hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die stabile Vergleichswerte oberhalb des Ertragswertes ermöglichen.
- **Bewertung:** Ein einheitlicher Vergleichswertansatz für das Gesamtobjekt ist gerechtfertigt. Die hohe Marktgängigkeit der einzelnen Einheiten macht Einzelbewertungen unnötig.
- **Besichtigung:** Eine repräsentative Besichtigung von 2–3 Wohnungen reicht aus, um den Zustand des Gesamtobjekts zu beurteilen. Die Ergebnisse müssen im Gutachten nachvollziehbar dokumentiert werden.

Beispiel 2: 12-Familienwohnhaus in ländlicher Lage mit >8 % Leerstand

- **Marktlage:** In ländlichen Regionen mit höherem Leerstand und geringerer Nachfrage nähert sich der Vergleichswert nachvollziehbar dem Ertragswert an.
- **Bewertung:** Ein Vergleichsverfahren bleibt sinnvoll, muss aber die Leerstände und die begrenzte Marktgängigkeit berücksichtigen.
- **Besichtigung:** Leerstandsquoten erfordern eine umfangreichere Besichtigung, insbesondere um den Zustand der leerstehenden Einheiten und potenzielle Mietausfälle zu bewerten.

Vorteile des Vergleichswertverfahrens beim Gesamtobjekt:

1. Effizienz und Wirtschaftlichkeit:

Ein Gesamtgutachten reduziert Aufwand und Kosten erheblich. Einzelbewertungen für jede Wohnung sind bei homogenen Gebäuden unverhältnismäßig.

2. Marktorientierung und Transparenz:

Vergleichswerte basieren auf realen Marktpreisen und bieten eine belastbare Grundlage für Beleihungswerte. Die nachhaltige Marktfähigkeit der Immobilie kann nachvollziehbar dargestellt werden.

3. Flexibilität bei der Besichtigung:

Besichtigungen durch qualifizierte Dritte innerhalb § 24 BelWertV sind zulässig, solange der Gutachter die erhobenen Daten „zu eigen macht“. Eine repräsentative Besichtigung genügt oft bei homogenen Objekten.

4. Regulatorische Konformität:

Die Anforderungen der §§ 4 und 24 BelWertV werden durch die Verwendung des Vergleichswertverfahrens und eine repräsentative Besichtigung erfüllt.

Hat die Vermietung eigennutzungsfähiger Objekte Einfluss auf den Ansatz nachhaltiger Vergleichspreise?

- Ein vermietetes EFH, ZFH oder eine vermietete ETW steht dem Erwerber nicht uneingeschränkt zur Verfügung, dieser Nachteil ist regelmäßig wertmäßig zu berücksichtigen.
- Falls auf eine Ertragswertermittlung wegen Eigennutzungsfähigkeit verzichtet wird, ist zu prüfen, in welcher Höhe ggf. ein Abschlag vom Sach- oder Vergleichswert erforderlich ist, falls das Objekt nicht eigengenutzt ist.
- Die Höhe des Abschlags hängt u.a. von:
 - der Region,
 - der Objektart
 - der Objektgröße oder
 - der Restnutzungsdauer ab.



Ja | bei üblicherweise eigengenutzten Objekten, die jedoch vermietet sind, wird ein Vermietungsabschlag vorgenommen.

Abbildung 2: eigene Darstellung

Empfehlung:

Für Mehrfamilienhäuser, die nach WEG aufgeteilt sind und als Gesamtobjekt finanziert werden, kann vorrangig das Vergleichswertverfahren angewendet werden. Es bietet eine effiziente und marktorientierte Lösung, die den regulatorischen Anforderungen entspricht. Banken sollten interne Standards etablieren, um repräsentative Einheiten für die Besichtigung auszuwählen und die Daten nachvollziehbar im Gutachten zu dokumentieren.

Fazit:

Das Vergleichswertverfahren ermöglicht eine belastbare und transparente Wertermittlung für WEG-Objekte, die als Gesamtobjekt finanziert werden. In Metropollagen rechtfertigt die hohe Marktgängigkeit höhere Vergleichswerte, während in ländlichen Regionen Leerstandsrisiken berücksichtigt werden müssen. Die Besichtigung bleibt eine zentrale Grundlage der Bewertung, kann jedoch durch qualifizierte Prozesse effizient gestaltet werden. Diese Vorgehensweise erfüllt die Anforderungen der **BelWertV** und sichert langfristig stabile Beleihungswerte.

Hinweise:

Diese Ausführungen erfolgen ohne Haftung der vdpConsulting AG.

In dem Fachbeitrag wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen dieser Unterlage sind als geschlechtsneutral zu verstehen. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter (w/m/d). Die ggf. verkürzte Sprachform dient dem Zwecke der besseren Lesbarkeit und beinhaltet keinerlei Wertung.