

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

Künstliche Intelligenz als Treiber der automatisierten Liegenschaftsbewertung?

im fokus

Versicherungen im Bauwesen

schwerpunkt

Land unter: Ein Bewertungsfall

befund & gutachten

Versicherungswertermittlung

preis & markt

Wiener Wohnungsmarkt

bewertung international

Marktübersicht – Malaysia

bilanz & steuern

Abgabenrechtliche Judikaturbeispiele

finanzieren & investieren

Gebäudebewertung zu Versicherungszwecken

Beispiel Neuwertermittlung

NEUWERTERMITTLUNG

Einfamilienhaus, älteres Baujahr
 Ausstattungsqualität: einfach bis normal
 Raumhöhen: Wohnen und Nebenflächen: 2,00m
 thermische Gesamtsituation: schlecht

	Fläche in m ²	Verglichener Wert in €	Neuwert in €
Wohnnutzfläche	160,00	3 800,00	608 000,00
Nebenflächen wie Kellergeschoß uÄ	80,00	1 800,00	144 000,00
Zwischensumme Neuwert in €			752 000,00
5,0%	(1) Erschwernis Höhenlage, Transportzuschlag in €		37 600,00
5,0%	(2) Zuschlag Stadt-Land-Gefälle in €		37 600,00
-10,0%	(3) abzgl Technischer Minderwert lt Tabelle unten in €		-75 200,00
Neuwert in €			752 000,00
1; Neuwert (Mindeststandard lt Stand der Technik) in € gerundet			752 000,00
-17,0%	(4) Abschlag Raumhöhen Wohnen von 2,40m auf 2,00m in €		-103 360,00
-5,0%	(5) Abschlag Raumhöhen Nebenflächen 2,10m auf 2,00m in €		-7 200,00
(6) Dämmung Außenhülle m ²	-400,00	100,00	-40 000,00
(7) Abdichtung Nassräume uÄ	-15,00	200,00	-3 000,00
Neuwert in €			598 440,00
2; Neuwert (Objekt wie in Natura vorliegend) in € gerundet			598 000,00

- 1) Zuschlag für entlegene Gebiete, Mehrkosten Transporte, Zuschläge Löhne usw.
 2) lt. Empfehlungen des Sachverständigen-Verbandes
 3) lt. Empfehlungen des Sachverständigen-Verbandes (Tabelle su)
 4, 5) Mindestraumhöhen lt OIB Richtlinie 3
 6) Mindestwärmeschutz lt OIB Richtlinie 6 (bspw Wände gegen Außenluft, 0,35 W/m²K)
 7) Verbundabdichtung, sonst Abdichtungen gem ONORMen 2207, 3407, 3692

Gewerk	Reine Baukosten bei		eigene Darstellung
	Büro- und Wohnobjekten	Dachraum- ausbauten	Ansatz Minderwert
Baumeisterarbeiten inkl. Trockenbau, Estriche	55,6%	22,9%	0,0%
Kunststein, Terrazzo, Steinmetz	0,9%	0,0%	0,0%
Platten- und Fliesenleger	2,5%	2,2%	0,0%
Zimmerer	4,5%	28,5%	0,0%
Dach- und Schwarzdecker inkl. Spengler	3,3%	6,4%	0,0%
Fenster mit Verglasung und Sonnenschutz	4,9%	5,6%	0,0%
Türenherstellungen und Tischlerarbeiten	3,8%	7,3%	0,0%
Böden und Bodenbeläge	2,7%	2,6%	2,0%
Konstruktions- und Bauschlosserarbeiten	4,7%	6,0%	4,0%
Malerei und Anstrich	1,6%	1,7%	0,0%
Sanitär-, Lüftungs- und Klimainstallation	5,9%	6,5%	1,0%
Heizungsinstallation	4,0%	4,7%	1,0%
Elektroinstallation	4,8%	5,6%	1,0%
Sonstige Herstellungen	0,8%	0,0%	1,0%
Summe der reinen Baukosten	100,0%	100,0%	10,0%

Anmerkung: Werte für Büro- und Wohnobjekte entsprechend einer Empfehlung des SV-Verbandes 01/2002

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass die Bewertung jenes Werts wie in Variante 1 dargelegt (Mindeststandard lt Stand der Technik) meist genügt. Um Missverständnisse zu vermeiden, muss zumindest darauf hingewiesen werden, welcher Standard der Bewertung zugrunde gelegt wurde. Letztlich könnte bei der Variantenberechnung der Auftraggeber aus der Versicherungsbranche selbst entscheiden, welchen Wert er für seine Zwecke ansetzt. Ebenso ist darauf zu achten, dass es beim Ansatz des technischen Minderwerts nicht zu Redundanzen durch zusätzliches Ansetzen bei den sonstigen Abschlägen kommt.

Der Unterschied in den beiden oa Bewertungsvarianten von € 154.000,- kann im Schadenfall uU zu pekuniären Schäden führen, welche auch Schadenersatzforderungen an den Sachverständigen nach sich ziehen könnten. Dies bspw, wenn der Sachverständige unkommentiert lediglich den Wert des Versicherungsobjekts gemäß Variante 2 ermittelt, und es nach Berücksichtigung allfälliger – meist der Höhe nach limitierter – Unterversicherungsverzichte zu einer Unterdeckung und zu einer Minderleistung an den Versicherungsnehmer kommt.

Ing. Joachim C. Humpl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bau- und Immobilienwesen,
www.westwerte.at

Versicherungswertermittlung

Darauf sollte der Immobiliensachverständige achten. Die Ermittlung des Neuwerts von baulichen Anlagen stellt für den versierten Sachverständigen keine Wissenschaft dar. Bei der Bewertung für Versicherungszwecke sind aber einige Besonderheiten zu beachten.

Allgemeines/Begrifflichkeiten

Da die Versicherungswerte in der Sachversicherung sowohl zu Neu-, Zeit- als auch Verkehrswert vereinbart werden können, ist die Ermittlung dieser drei Werte im gegenständlichen Kontext von grundsätzlicher Relevanz. Im Rahmen der vorliegenden Ausführungen erfolgt eine Beschränkung auf die Ermittlung des Neuwerts baulicher Anlagen, da der Neuwert den meisten aktuellen Versicherungsverträgen idR zugrunde gelegt wird.

Gemäß Musterbedingung des Versicherungsverbandes Österreich ist der Neuwert dort definiert wie folgt: „Als Neuwert eines Gebäudes gelten die ortsüblichen Kosten seiner Neuherstellung einschließlich der Planungs- und Konstruktionskosten.“¹

Weitere Umstände sind hier als wesentlich einzustufen: „Der Begriff des Versicherungswerts stellt daher den möglichen Höchstschadensbetrag an der Sache dar – grundsätzlich bezogen auf die Substanz der Sache allein, nicht auf die damit allenfalls verbundenen Nutzungs- oder Gewinnerzielungsinteressen (s. Art. 53 VersVG).“²

Besonderheiten

Es ist also festzustellen, dass der Versicherungswert, sofern dieser zum Neuwert vereinbart wurde, den ortsüblichen Neuherstellungskosten des Objekts zum Bewertungsstichtag entspricht. Klärend ist anzumerken, dass es sich dabei um die Kosten für die Herstellung eines Gebäudes gleicher Art und Güte sowie Nutzung handelt. Bei älteren, nicht laufend instandgesetzten Objekten ist uU aufgrund des technischen Fortschritts und der höheren Mindeststandards – ebenso wie bei nur rudimentär ausgebauten oder nicht fertig gestellten Objekten – das Ansetzen eines technischen Minderwerts bei den zur Ermittlung herangezogenen aktuellen Baupreisen notwendig. Dem gegenüber könnten bedingungsgemäß versicherte Mehrkosten für behördliche Auflagen und/oder den Stand der Technik stehen.

Bei solchen älteren Objekten trifft des Weiteren häufig der Umstand zu, dass insb

bei einem massiven Schaden – und vor allem bei einem Totalschaden – öffentlich-rechtliche Vorschriften dazu führen, dass das Objekt aus Sicherheits- oder sonstigen Gründen nicht mehr in unveränderter Art und Güte wieder errichtet werden darf.³ Insoweit hat das Objekt zum Schadenzeitpunkt einen höheren Versicherungswert als dies bei Vertragsabschluss der Fall war (zB Mindeststandard hinsichtlich Wärmeschutz gemäß OIB Richtlinie 6 oder größere Raumhöhen gemäß OIB RL 3⁴, Einzug einer Gefahrenzone am Versicherungsort usw).

Achtung Unterversicherung

Sofern dieser Umstand nicht dazu führt, dass eine Unterversicherung vorliegt, steht dem Versicherungsnehmer daher uU vertraglich der Preis einer höherwertigen Immobilie, als dies vor Eintritt des Schadenereignisses der Fall war, zu. Generell ist der technisch und rechtlich notwendige Mindeststandard sowohl bei der Ermittlung des Versicherungswerts als auch im Schadensfall zu bewerten. Aus Sicht des Bewerter ist wesentlich, dass er stichtagsbezogen bewertet und darlegt, welchen Wert er ermittelt hat. Es macht daher auch Sinn, zweier- oder mehrerlei Werte auszuweisen oder zumindest an geeigneter Stelle darauf hinzuweisen, welcher Standard der Bewertung zugrunde gelegt wurde. Dies könnte exemplarisch sein:

- 1: Der Neuwert unter Berücksichtigung von Behördenauflagen und/oder technischen Vorschriften (also ein dem Stand der Technik unter Berücksichtigung von Behördenauflagen entsprechender Mindeststandard).
- 2: Der Neuwert zum Status quo (bspw mit nicht mehr dem Stand der Technik entsprechenden geringen Raumhöhen).

Es empfiehlt sich auch, die meist vereinbarten, der Bewertung zugrunde zu legenden Versicherungsbedingungen einzusehen. Es stehen diese sog Musterbedingungen jedermann auf der Website des Versicherungsverbandes unter www.vvo.at/publikationen gratis zum Download zur Verfügung.

Abgrenzung von Gewerken

Ein weiterer, wesentlicher Punkt ist jener der Bewertung inhärenter Gewerke. Die diesbezügliche Abgrenzung ist insb bei der Bewertung von industriell oder gewerblich genutzten Liegenschaften nicht immer und von vornherein klar, da es Überschneidungen zwischen der haustechnischen Anlage und der sogenannten technischen und kaufmännischen Betriebseinrichtung gibt. Eine grundlegende Trennung zwischen Anlagen der Produktion oder des Betriebs (und damit Betriebseinrichtung) und der haustechnischen Anlage – bspw für die Beheizung des Objekts (Gebäudeinfrastruktur) – ist üblich.

Herangehensweise

Für die Herstellungskosten gibt es inzwischen ausreichend gutes Grundlagenmaterial. Diesbezüglich verweist der Autor auf die entsprechenden Publikationen in den Heften des Sachverständigenverbandes Österreich sowie der gegenständlichen Zeitschrift (bspw Popp, ZLB 04/2023). Insbesondere letztere stellt eine brauchbare Herangehensweise für die Ermittlung der Herstellungskosten auch älterer Wohngebäude mit einfacher bzw teilweise fehlender baulicher Ausstattungsqualität dar. Die auf der linken Seite abgebildete einfache Tabelle ist eine Erweiterung, die für das vorliegende Asset herangezogen werden kann. Als Beispiel wurde ein älteres Einfamilienhaus (Bauernhaus) in ländlicher dezentraler Lage gewählt. Dieses weist unterdurchschnittliche Raumhöhen sowie eine nennenswert schlechte thermische Gesamtsituation auf. Die Ermittlung des möglichen Versicherungswerts erfolgt hier zur Verdeutlichung in zwei Varianten:

In *Variante 1* wird eine Bewertung vorgenommen, wie üblich und bekannt bzw im De-jure-Zustand, durch Ansatz der Neuherstellungskosten für den Mindeststandard.

In *Variante 2* erfolgt die Bewertung im De-facto-Zustand – so wie in natura vorliegend. Dh, es erfolgt eine Reduktion um die Minderkosten der geringeren Qualität und Ausbaustandards.

ZLB 2024/5

¹ Versicherungsverband Österreich VVO, Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 2001). ² Kath/Kronsteiner/Kunisch/Reisinger/Wieser, Versicherungsvertragsrecht I (2019) Rz 921, 1624. ³ Martin, Sachversicherungsrecht⁵ (1992) RII 18. ⁴ Richtlinien des österreichischen Instituts für Bautechnik, OIB RL 6 sowie RL 3 (2019).