

Wertermittlungsbogen – Versicherungssumme 1914

Die Berechnung der „Versicherungssumme 1914“ für Ihr Wohngebäude kann wahlweise nach folgenden Methoden erfolgen:

1. Schätzung durch einen Sachverständigen

Wenn sich der Neubauwert für das Gebäude durch keine der nachfolgend geschilderten Methoden berechnen lässt, empfiehlt es sich, einen Sachverständigen hinzuzuziehen. Er kann als erfahrener Fachmann das Wohngebäude systematisch bewerten und somit die „Versicherungssumme 1914“ zuverlässig ermitteln.

Zwar entstehen durch das Sachverständigen-Gutachten Kosten, die Sie selbst tragen müssen, doch diese sind sehr niedrig im Vergleich zu den finanziellen Nachteilen, die ein unzureichender Versicherungsschutz mit sich bringen kann.

2. Berechnung nach Wohnfläche und Ausstattungsmerkmalen

Diese Berechnungsmethode ist nur anzuwenden, wenn Ein- oder Mehrfamilienhäuser mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen. Darüber hinaus muss das Haus der Bauartklasse 1 oder 2 entsprechen, und das Dach darf nicht überwiegend aus Holz, Stroh, Ried oder Schilf bestehen.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, brauchen Sie im Ermittlungsbogen lediglich neben dem Gebäudetyp die Bauausführung bzw. -ausstattung des Hauses anzukreuzen. Die Mark-Beträge für Zuschläge und Abzüge pro Quadratmeter Wohnfläche sind bereits vorgemerkt. So lässt sich der Wert der Bauausstattung pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Schwierigkeit ermitteln. Diesen Wert multiplizieren Sie einfach mit der Wohnfläche des Gebäudes, und schon haben Sie die „Versicherungssumme 1914“.

3. Berechnung nach Kubikmeter umbautem Raum

Die „Versicherungssumme 1914“ ergibt sich durch Multiplikation der Kubikmeterzahl des umbauten Raumes (nicht Quadratmeter!) mit dem Kubikmeterwert von 1914. Ermittlung des umbauten Raumes:

Der Rauminhalt errechnet sich

- a) für Vollgeschosse (Keller, Erdgeschoss, Obergeschosse) aus:
Länge x Breite x Höhe = m³ (cbm)
- b) für ausgebaute Dachgeschosse aus:
Länge x Breite x halbe Höhe = m³ (cbm)

Der nicht ausgebaute Dachraum wird lediglich mit einem Drittel seines vollen Rauminhaltes in Ansatz gebracht. Wenn diese Maße nicht einer Gebäudezeichnung zu entnehmen sind, müssen sie gemessen werden.

Länge und Breite

= von Außenkante zu Außenkante der Umfassungsmauern.

Höhe der Vollgeschosse

= von der Oberkante des Kellerfußbodens bis zur Oberkante des Dachgeschossfußbodens. Sie lässt sich am besten im Treppenhaus messen.

Höhe des Dachgeschosses

= von der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberfläche des Daches.

Bei Wohngebäuden können, sofern eine genaue Ermittlung der Höhe nicht möglich ist, folgende Höhen angenommen werden:

- Kellergeschoss 2,5 m
- Erdgeschoss 3,0 m
- Obergeschosse 3,0 m
- Dachgeschoss Hälfte der Gebäudebreite

Beispiel zur Berechnung des umbauten Raumes:
zweigeschossiges Wohngebäude, unterkellert, mit Satteldach

Grundfläche (m ²)		Querschnitt A-B	
10,0 x 8,0	= 80 m ²	Gebäudehöhe (m)	
+ 4,0 x 2,0	= 8 m ²	Kellergeschoss	KG 2,5 m
	88 m ²	Erdgeschoss	EG 3,0 m
		Obergeschoss	OG 3,0 m
		Dachgeschoss	DG 4,0 m

} 8,5 m

Berechnung des umbauten Raumes:

bei ausgeb. Dachgeschoss:

$$\begin{array}{r}
 88 \times 8,5 = 748 \text{ m}^3 \\
 + \text{DG } 88 \times 4/2 = 176 \text{ m}^3 \\
 \hline
 924 \text{ m}^3
 \end{array}$$

bei nicht ausgeb. Dachgeschoss:

$$\begin{array}{r}
 88 \times 8,5 = 748 \text{ m}^3 \\
 + \text{DG } 88 \times 4/2 \times 1/3 = 59 \text{ m}^3 \\
 \hline
 807 \text{ m}^3
 \end{array}$$

I. Ermittlung der Versicherungssumme 1914 nach Wohnfläche, gewerblicher Nutzfläche und Ausstattungsmerkmalen für Ein- und Mehrfamilienhäuser bis 10 Stockwerke der Bauartklassen 1 und 2, die mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen

(A) Ermittlung des Gebäudetyps

Auch für Reihenhäuser, Häuser in Hanglage und mit anderen als den eingezeichneten Dachneigungen. Anzukreuzen ist der überwiegende Gebäudetyp, wenn das Gebäude nicht eindeutig zuzuordnen ist.
EG = Erdgeschoss OG = Obergeschoss DG = Dachgeschoss

<p>Flachdach EG</p> <p>ohne Keller <input type="checkbox"/> 160 mit Keller <input type="checkbox"/> 190</p>	<p>Flachdach EG + OG</p> <p><input type="checkbox"/> 160 <input type="checkbox"/> 190</p>	<p>DG nicht ausgebaut / EG</p> <p><input type="checkbox"/> 160 <input type="checkbox"/> 190</p>	<p>DG ausgebaut EG</p> <p><input type="checkbox"/> 140 <input type="checkbox"/> 165</p>	<p>DG nicht ausgebaut EG + OG</p> <p><input type="checkbox"/> 140 <input type="checkbox"/> 165</p>	<p>DG ausgebaut EG + OG</p> <p><input type="checkbox"/> 130 <input type="checkbox"/> 150</p>	<p>_____ M</p> <p>_____ M</p>
<p>Gebäude über 2 Geschosse mit Unterkellerung (Teilunterkellerung) wird vorausgesetzt. Falls DG vorhanden, wird Ausbau vorausgesetzt.</p>			<p>5-7</p> <p><input type="checkbox"/> 135</p>	<p>5-7</p> <p><input type="checkbox"/> 130</p>	<p>8-10</p> <p><input type="checkbox"/> 125</p>	<p>_____ M</p>

Nebengebäude, weiteres Zubehör, sonstige Grundstücksbestandteile und Schwimmbekken außerhalb des Gebäudes sind unter Ziff. (D)

(B) Ermittlung der Bauausführungen und -ausstattungen

Der für den jeweiligen Gebäudetyp angegebene Wert berücksichtigt folgende übliche Bauausführungen und -ausstattungen: Außenwände mit gefugtem Mauerwerk, Putz, Verkleidung oder Verblendsteinen; Parkett-, Teppich- oder Fliesenböden; Doppelfenster oder Isolierverglasung; Nassräume und Küche gefliest; Bad/Dusche; Zentralheizung und zentrale Wasserversorgung.

	Dach	Außenwände	Innendecken/-wände	Innenfußboden	Fenster	Türen	Installation/Sanitär	Heizung	
Zuschläge Wert 1914 in Mark (M)	Naturschieferdach, Kupferdach <input type="checkbox"/> 4	Naturstein-, Keramik-, Kunststeinverkleidung, Handstrichklinker <input type="checkbox"/> 5	Stuckarbeiten, Edelholzverkleidungen <input type="checkbox"/> 6	Naturstein-, Parkett-, oder Teppichböden in hochwertiger Qualität <input type="checkbox"/> 4	Leichtmetall- oder Holzspresfenster <input type="checkbox"/> 4	Edelholz <input type="checkbox"/> 3	Hochwertige sanitäre Einrichtungen <input type="checkbox"/> 6	Wärmepumpen-, Solaranlagen, Fußboden- und Deckenheizung <input type="checkbox"/> 6	+ _____ M
Abschläge Wert 1914 in Mark (M)				PVC-Böden auf Estrich <input type="checkbox"/> 3	Einfaches Fensterglas <input type="checkbox"/> 3		Ohne Bad/Dusche <input type="checkbox"/> 4	Ofenheizung <input type="checkbox"/> 4	_____ M

(C) Wert 1914 pro qm Wohnfläche / Gewerbefläche = M

(D) Ermittlung der Wohnfläche und gewerblichen Nutzfläche

Wohnfläche ist die Grundfläche einer Wohnung einschließlich Hobbyräume; ausgenommen sind dabei jedoch Treppen, Keller- und Speicherräume (soweit nicht zu Wohn- und Hobbyzwecken ausgebaut), Balkone, Loggien und Terrassen.

Geschosse	Wohnfläche	gewerbliche Nutzfläche	Gesamt		
DG		m ²	m ²		
1 - ___ OG		m ²	m ²		
EG		m ²	m ²		
Summe		m ²	m ²		
KG		m ²	m ²	X	Wert 1914 pro qm Wohnfläche
Gesamt		m ²	m ²		
Zuschlag für Gastgewerbe (Hotel, Pension, Gaststätte, Café)			m ²	X	15 M = + M
Garagen außerhalb des Wohngebäudes			Anzahl	X	700 M = + M
Sonstiges				X	M = + M

Versicherungssumme 1914 (aufgerundet in volle Hundert) = M

II. Ermittlung der Versicherungssumme 1914 nach umbautem Raum für Ein- und Mehrfamilienhäuser bis 10 Stockwerke der Bauartklassen 1 und 2, die mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen.						
(A) Errechnung des umbauten Raumes		Grundfläche	X	Höhe m	=	Kubikmeter
	Keller	m ²	X		=	m ³
	Erdegeschoss	m ²	X			m ³
	Obergeschoss/e	m ²	X	X Anzahl der OG		m ³
	Ausgebautes Dach	m ²	X	: 2		m ³
	Nicht ausgebautes Dach	m ²	X	: 6		m ³
	Angebaute oder baulich getrennte Nebengebäude (Garage, Stall, Anbau o.ä.)	m ²	X			m ³
	umbauter Raum der/des Grundstück/s =					
(B) Ausstattungsmerkmale	Für Wohngebäude lässt sich der Kubikmeterwert anhand nachstehender Übersicht ermitteln. Man unterscheidet nach vier Ausstattungsgruppen und darüber hinaus noch nach folgenden Bewertungsmerkmalen: - Fassadenausführung - Fenster, Türen - Dachausführung – Decken, Wände, Fußböden - Elektro- und Sanitärinstallationen, Heizung Die angegebenen Beträge entsprechen nicht den Preisen (1914) für die jeweilige Bewertungsgruppe. Es handelt sich nur um Bewertungspunkte nach einem Wägungsschema. Da es sich nur um Durchschnittswerte handelt, empfiehlt es sich, einen Sicherheitszuschlag von 10 % hinzuzurechnen.			Anmerkung: Die Bewertungsmerkmale sind beispielhaft, und es handelt sich um Mindestwerte, auch in regionaler Hinsicht. Andere Ausführungen und Ausstattungen sind der Gruppe mit ähnlichen Qualitätsmerkmalen zuzuordnen. Höhere m3-Werte ansetzen bei: - aufwendigen Fassaden (Fassadenplatten aus Aluminium und dergl.) u. Balkonen - aufwendigen Schall- und Wärmeisolierungen - eingebauten Schwimmbädern, Saunen etc. Niedrigere m3-Werte ansetzen bei: - übergroßen Raumhöhen (im Lichten ≥ 3,00 m)		
	(C) Bauausführung und -ausstattungen					
	Bewertungsmerkmal	einfache a	mittlere b	gute c	sehr gute d	Bewertungspunkte
	Fassadenausführung	Gefugtes Mauerwerk, einfach, glatter Außenputz, Nadelholz-Fachwerk mit einfacher verputzter Ausfachung □ 8	Verkleidung mit Asbestzement-Kunststoffplatten o.ä., einfacher Außenputz mit Anstrich □ 10	Verblendmauerwerk, Sichtbeton, besserer Außenputz, wie z.B. Edel-, Rau-, Waschputz, Eichenholz-Fachwerk □ 12	Naturstein-, Keramik-, Kunststeinverkleidung, Handstrich-Klinker □ 14	
	Dachausführung	Einfaches Pult-, Sattler-, Walmdach (ohne Dachaufbauten), Pappe-, Asbestzement-, Ziegeleindeckung □ 2	Pult-, Sattler-, Walmdach mit Dachaufbauten, Ziegeleindeckung □ 3	Wie vor, jedoch mit Dachterrassen, Flachdach mit Wärmedämmung, Lichtkuppeln □ 4	Naturschieferdach □ 5	
	Decken, Wände	Einfach Putz, Leimfarben- oder Binderanstrich □ 3	Filzputz, einfache Tapeten, teilweise Fliesen □ 4	Filzputz mit teilweise Stuckarbeiten, gute Tapeten, Fliesen in reichem Ausmaß □ 5	Stuckarbeiten, Vertäfelung, Akustikdecken, hochwertige Tapeten und Fliesen □ 6	
	Fußböden	Holzdielen, Steinholz- oder ähnliche Böden □ 3	Linoleum- und PVC-Böden □ 4	PVC-Böden besserer Qualität, Teppichböden einfacher Qualität, Mosaikparkett □ 5	Parkett- oder Teppichböden in besserer Qualität, Natursteinböden □ 6	
	Fenster	Einfache Holzfenster, einfache Verglasung □ 3	Einfache Holzfenster mit besseren Beschlägen, einfache Verglasung □ 4	Verbunddoppelfenster (Holz) mit einfacher Verglasung, Rolläden □ 5	Stahl-, Leichtmetall-, Kunststoff-Fenster, Fenster mit Isolierverglasung □ 6	
	Türen	Holztüren mit einfachen Beschlägen □ 3	Holz-/Kunststofftüren mit besseren Beschlägen □ 4	Schleiflaktüren, einfache Naturholztüren □ 5	Edelholztüren □ 6	
	Elektroinstallation	Je Raum 1 Brennstelle 1 Steckdose □ 3	1 Brennstelle 3 Steckdosen i. M je Raum □ 4	Mehrere Brennstellen, 4 Steckdosen i. M. je Raum □ 5	Mehrere Brennstellen, 5 Steckdosen i.M. je Raum, indirekte Beleuchtung □ 6	
	Sanitärinstallation	einfache sanitäre Einrichtung ohne Bad / Dusche □ 3	normale sanitäre Einrichtung mit Bad/Dusche □ 4	Wie vor, jedoch in besserer Ausführung, zusätzlich getrenntes WC, einfache Einbauküchen □ 5	Wie vor, jedoch in bester Ausführung, Einbauküchen in bester Qualität □ 6	
	Heizung	Einzelöfen □ 4	Zentralheizung mit festen Brennstoffen und einfacher Regelung, Elektrospeicherheizung □ 6	Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung mit flüssigen Brennstoffen oder Gas- oder Fernheizung, Thermostatregelung □ 8	Wie vor, mit aufwendiger Regelung (Außenthermostat), Wärmepumpen, Solaranlagen, Klimaanlage, Fußboden- und Deckenheizung □ 10	
					Summe zzgl. 10% Sicherheitszuschlag x m ³ -Wert 1914	
m³ umbauter Raum _____ x m³-Wert _____ = _____					M Versicherungssumme 1914 (aufgerundet auf volle Hundert M)	