

Wertermittlung für Geschäftsgebäude (Neuwert)

Vermittler	Antrag vom	Versicherungsschein-Nummer
Antragsteller		
Versicherungsort – soweit abweichend von der Anschrift –		

Berechnung des Versicherungswertes

Der Ermittlung des Versicherungswertes eines Gebäudes liegt entweder die Baukostenschlussrechnung des Architekten einschließlich der Baunebenkosten oder bei Fehlen derselben (älteren Gebäuden) die Ermittlung des umbauten Raumes zugrunde. Der umbaute Raum eines Gebäudes multipliziert mit dem Raummeterpreis (Kubikmeterpreis siehe Tabelle unten) ergibt die Basis der Versicherungssumme.

Ermittlung des umbauten Raumes

$$\text{Umbauter Raum} = \text{Grundfläche qm} \times \text{Gebäudehöhe m}$$

(Länge x Breite) (Geschosshöhe x Anzahl Geschosse)

Bei Keller-, Erd- und Obergeschoss zählt die volle Höhe, beim ausgebauten Dachraum die halbe Höhe (= 1/2), beim nicht ausgebauten ein Sechstel der Höhe (= 1/6). Wenn eine genaue Höhenermittlung nicht möglich ist, gelten folgende Richtwerte: Keller = 2,50 m; Erd- und Obergeschoss = 3,00 m; Dach = ca. halbe Gebäudebreite (Giebelseite).

Beispiel: Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss (Gebäude 1) und Werkstatt-Anbau (Gebäude 2).

Grundriss Seitenansicht

Berechnung:

Grundfläche qm	Gebäudehöhe m	Umbauter Raum cbm
Geb. 1: 10,00 x 8,00 = 80 qm	Dachgeschoss DG 4,00 m	} 8,5 x 88 = 748 cbm
4,00 x 2,00 = 8 qm	Obergeschoss OG 3,00 m	
88 qm	Erdgeschoss EG 3,00 m	
	Kellergeschoss KG 2,50 m	
Geb. 2: 10,00 x 4,00 = 40 qm	Erdgeschoss EG 3,00 m	3 x 40 = 120 cbm

Berechnung Kubikmeter (cbm) umbauter Raum der zu versichernden Gebäude

Gebäude	Höhe KG	Höhe EG	Höhe 1. OG	Höhe weitere OG	Höhe DG	Gesamthöhe	Länge	Breite	Kubikmeter cbm
1.	+	+	+	+	=	X	X	=	
2.	+	+	+	+	=	X	X	=	
3.	+	+	+	+	=	X	X	=	
4.	+	+	+	+	=	X	X	=	

Raummeterpreis: Dieser Wert hängt von der Bauart und Ausstattung ab. Drei Ausführungs- und Ausstattungsgruppen werden für die Bewertungsmerkmale (siehe Folgeseite) unterschieden: einfach, normal, gut/sehr gut. Die folgende Tabelle gibt die Neubaupreise je Kubikmeter einschließlich Baunebenkosten an (Stand 01.01.2014):

Ausstattungsqualität	Mietwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung	Geschäfts- und Kaufhäuser	Büro- und Verwaltungsgebäude	Werkstatt, Hinter-, Seiten- und Nebengebäude	Produktions-/Lagerhallen in Leichtbauweise (ohne besondere Innenausbauten)	Garagen
einfach	301 Euro	---	---	237 Euro	165 Euro	144 Euro
normal	352 Euro	453 Euro	481 Euro	273 Euro	186 Euro	173 Euro
gut/sehr gut	423 Euro	502 Euro	546 Euro	301 Euro	209 Euro	201 Euro

Besonders zu veranschlagen: Sonder-Bauteile, besondere Betriebseinrichtungen, Außenanlagen; z. B. Klimaanlage, Personen- und Lastenaufzüge, Rolltreppen, Tankanlagen, Stützmauern, Freitreppen, Hof- und Wegbefestigungen.

Zuschlag für besonders zu veranschlagende Bauteile: 5 % 10 % 15 % _____ %

Berechnung der Versicherungssumme Neuwert

Gebäude	Kubikmeter	Raummeterpreis	Zwischensumme	Summe besonders zu veranschlag. Bauteile	Versicherungssumme Neuwert Euro
1.	X	=	+	=	
2.	X	=	+	=	
3.	X	=	+	=	
4.	X	=	+	=	

Hinweis: Bauliche Veränderungen, wie z. B. Anbauten, Nebengebäude, die nach Vertragsbeginn erfolgen, stellen Wertverbesserungen dar und müssen uns deshalb sofort gemeldet werden.

Dieser Ermittlungsbogen ist Bestandteil des Vertrages.

Ort, Datum	Vermittler	Unterschrift des Antragstellers
------------	------------	---------------------------------

Wichtige Erläuterungen und Bestimmungen

Ausführungs- und Ausstattungsgruppen

Bewertungsmerkmal	einfache Ausführung und Ausstattung	normale Ausführung und Ausstattung	gute/sehr gute Ausführung und Ausstattung
Fassade	Gefugtes Mauerwerk, Verkleidung mit Asbestzement, Kunststoffplatten o. ä., einfacher Außenputz mit Anstrich	Verblendmauerwerk, Sichtbeton, besserer Außenputz wie z. B. Edel-, Rau-, Waschputz	Naturstein-, Keramik-, Kunststeinverkleidung, Handstrich-Klinker
Dach	Pult-, Sattel-, Walmdach mit Dachaufbauten, Ziegeleindeckung, Pappe, Asbestzement	wie vor, jedoch mit Dachterrassen, Flachdach mit Wärmedämmung, Lichtkuppeln	Naturschieferdach, Reetdächer
Decken, Wände	Filzputz, einfache Tapeten, teilweise Fliesen	Filzputz mit teilweise Stuckarbeiten, gute Tapeten, Fliesen in reichem Ausmaß	Stuckarbeiten, Vertäfelungen, Akustikdecken, hochwertige Tapeten und Fliesen
Fußböden	Holzdielen, Steinholz- oder ähnliche Böden, Linoleum und PVC-Böden	PVC-Böden besserer Qualität, Teppichböden einfacher Qualität, Mosaikparkett	Parkett- oder Teppichböden in besserer Qualität, Natursteinböden
Fenster	Einfache Holzfenster, Einfachverglasung	Verbunddoppelfenster (Holz) mit einfacher Verglasung, Rollläden	Stahl-, Leichtmetall-, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	Holz-/Kunststofftüren	Schleiflaktüren, einfache Naturholztüren	Edelholztüren
Elektroinstallation	1 Brennstelle, Ø 3 Steckdosen je Raum	mehrere Brennstellen, Ø 4 Steckdosen je Raum	mehrere Brennstellen, Ø 5 Steckdosen je Raum, indirekte Beleuchtung
Sanitärinstallation	normale sanitäre Einrichtung mit Bad/Dusche	wie vor, jedoch in besserer Ausführung, zusätzlich getrenntes WC, einfache Einbauküchen	wie vor, jedoch in bester Ausführung, Einbauküchen in bester Qualität
Heizung	Zentralheizung mit festen Brennstoffen und einfacher Regelung, Elektrospeicherheizung	Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung mit flüssigen Brennstoffen oder Gas- oder Fernheizung, Thermostatregelung	wie vor, mit aufwendiger Regelung (Außenthermostat), Wärmepumpen, Solaranlagen, Klimaanlage, Fußboden- und Deckenheizung

Wertzuschlag mit Einschluss von Bestandserhöhungen (gemäß Teil B § 16 Nr. 5 c) VGGB 2014)

Auszug Teil B § 16 Nr. 5 c) VGGB 2014

- c) Ist die Versicherung nach Wertzuschlag mit Einschluss von Bestandserhöhungen vereinbart, gelten folgende Regelungen:
- aa) Die Versicherungssummen für Positionen, zu denen dies besonders vereinbart ist, werden gebildet aus den Werten der versicherten Sachen auf der Preisbasis des Jahres 2000 (Grundsumme) und den Wertzuschlägen für Preissteigerungen.
 - bb) Der Versicherungsnehmer überprüft zu Beginn eines jeden Versicherungsjahres die Wertzuschläge. Veränderungen gelten rückwirkend vom Beginn des Versicherungsjahres an, wenn sie innerhalb der ersten drei Monate des Versicherungsjahres beantragt wurden. Solange kein Antrag gemäß Satz 2 gestellt ist, gilt hilfsweise folgende Regelung: Die Wertzuschläge verändern sich ab Beginn jedes Versicherungsjahres um die Prozentpunkte, um die sich der Preisindex für gewerbliche Betriebsgebäude aus der Fachserie 17, Reihe 4 gegenüber dem Vorjahr verändert hat. Maßgebend ist der mittlere Preisindex, der sich aus den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indizes jeweils von August bis Mai der Vorjahre ergibt.
 - cc) Nachversicherungen von Bestandserhöhungen gelten rückwirkend, wenn sie innerhalb von drei Monaten nach der Bestandserhöhung beantragt wurden.
 - dd) Der Versicherer haftet bis zur Grundsumme zuzüglich doppeltem Wertzuschlag, sofern der Gesamtbetrag aus Grundsumme und Wertzuschlag bei Beginn des Versicherungsjahres ausreichend war und Bestandserhöhungen rechtzeitig ausreichend nachversichert worden sind (siehe § 18 Nr. 4 e).
 - ee) Die Vertragsparteien können die vorstehenden Vereinbarungen durch Kündigung mit sechswöchiger Frist außer Kraft setzen.