

**STANDARDISIERTES
BEWERTUNGSVERFAHREN
FÜR
HOCHWASSERSCHÄDEN
BEI WOHNGEBÄUDEN UND
ZUGEHÖRIGEN NEBENGEBÄUDEN
EINSCHLIESSLICH ZENTRALHEIZUNG,
INVENTAR UND AUSSENANLAGEN**

RICHTWERTE
2024

St. Pölten, Dezember 2023

EINLEITUNG

Der Arbeitsbehelf dient als Grundlage für eine rasche und einheitliche Aufnahme und Bewertung von Hochwasserschäden bei Wohngebäuden und zugehörigen Nebengebäuden in Niederösterreich nach Pkt. 15.3. der von der NÖ Landesregierung beschlossenen Richtlinie für die Gewährung von Beihilfen zur Behebung von Katastrophenschäden (Abwicklungsstelle: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Landwirtschaftsförderung).

Der Arbeitsbehelf umfasst Richtwerte für Regelschäden durch Hochwasser bei Wohngebäuden, differenziert nach Keller- und Wohngeschoss, zugehörigen Nebengebäuden und Inventar-Schäden. Die Abstufung der Schadenskategorien erfolgt nach der Höhe des Hochwasserstandes im Gebäude bzw. Geschoss. Die Schadensermittlung berücksichtigt die Nutzfläche (Berechnungsfläche) des betroffenen Gebäudes bzw. der betroffenen Geschosse. Die Ermittlung der Schäden an Zentralheizungsanlagen und Außenanlagen erfolgt nach pauschalierten Richtwerten. Die Richtwerte werden jährlich aktualisiert.

In den Regelschäden nicht enthalten sind: Totalschäden, statische Schäden, Schäden an besonderen Haustechnikanlagen (z.B. Solarpeicher, Wasseraufbereitungsanlagen, Aufzüge) und Schäden durch ausgeflossenes Heizöl. Diese Schäden erfordern eine gesonderte Beurteilung nach Pkt. 15.2. der Richtlinie für die Gewährung von Beihilfen zur Behebung von Katastrophenschäden.

1. ANWENDUNGSBEREICH*)

1.1 Die Richtwerte gelten für Regelschäden durch Hochwasser bei Wohngebäuden und zugehörigen Nebengebäuden einschließlich Zentralheizung, Inventar und Außenanlagen. **Sie gelten nicht für z.B. gewerblich genutzte Räume in Wohnbereichen und allgemein genutzte Teile von Wohnhausanlagen (z.B. Stiegenhaus, Gänge, Garagengeschosse, Außenanlagen).**

1.2 Nicht unter Regelschäden fallen: Totalschäden, statische Schäden, Schäden an besonderen Haustechnikanlagen (z.B. Solarspeicher, Wasseraufbereitungsanlagen, Aufzüge) und Schäden durch ausgeflossenes Heizöl. Diese Schäden (und Ausnahmen gemäß 1.1) sind nach Pkt. 15.2. der Richtlinie für die Gewährung von Beihilfen zur Behebung von Katastrophenschäden zu ermitteln.

Um Doppelbewertungen zu vermeiden, sind bei den nach Pkt. 15.2. der Richtlinie zu ermittelnden Schadensbeträgen (z.B. für statische Schäden oder Schäden durch ausgeflossenes Heizöl) die für diese Bereiche allenfalls bereits nach Pkt. 15.3. ermittelten Beträge zu berücksichtigen bzw. entsprechend in Abzug zu bringen.

1.3 Als Nebengebäude gelten solche, die ihrer Art und ihrem Verwendungszweck nach Wohngebäuden zugehörig sind (z.B. Kleingaragen, Gerätehütten), jedoch **keinesfalls land- oder forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, Scheunen, Stallungen, gewerbliche Werkstätten, Lagerhallen u.dgl.**

1.4 Zu den Außenanlagen zählen alle Anlagen im Garten- bzw. Außenbereich des Wohn- oder zugehörigen Nebengebäudes wie z.B. befestigte Wege, Zufahrten, Traufenpflaster, Terrassen, Außenstiegen, Stufenanlagen, Kleinbauten (z.B. Lauben, Gartenhütten bis maximal 10 m² Grundfläche inkl. Gartengeräte), Ver- und Entsorgungsleitungen, Zäune und Einfriedungen. Gemäß 10.8. der Richtlinie für die Gewährung von Beihilfen zur Behebung von Katastrophenschäden werden unter anderem Schäden an Sachwerten des gehobenen Standards, wie insbesondere an Pools, Schwimmteichen, Saunen, Ziergärten oder Zierteichen nicht anerkannt.

*) Die Richtwerte (Bewertung nach Pkt. 15.3. der Richtlinie für die Gewährung von Beihilfen zur Behebung von Katastrophenschäden) gelten auch für **Schäden durch Vermurung**, wenn die Schadenserhebungskommission vor Ort zum Ergebnis kommt, dass die durch Vermurung eingetretenen Schäden den sogenannten „Regelschäden“ nach einem Hochwasser gleichzusetzen sind. Dies ist im Schadensaufnahmeprotokoll zu vermerken.

2. BERECHNUNGSFLÄCHE

2.1 Die Berechnungsfläche ist die vom Hochwasser betroffene Bruttogeschossfläche multipliziert mit dem Faktor 0,8 (= verglichene Nutzfläche über sämtliche Wohn-, Aufenthalts- und Nebenräume eines Geschosses mit Hochwasserschäden).

2.2 Bei Geschossen mit nicht mehr als 2 Räumen und in begründeten Fällen (z.B. Bruttogeschossfläche kann nicht ermittelt werden) gilt als Berechnungsfläche die Nutzfläche der betroffenen Räume.

2.3 Für die Ermittlung der Inventarschäden ist die Nutzfläche von nicht eingerichteten Räumen von der Berechnungsfläche abzuziehen bzw. die Nutzfläche der eingerichteten Räume in Rechnung zu stellen.

2.4 Die Flächen sind in Quadratmetern als ganze Zahl anzugeben, wobei Teilwerte unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden.

3. RICHTWERTE

3.1 Die Richtwerte gelten inklusive der Reinigungs-, Trocknungs- und Aufräumarbeiten sowie der Entsorgung.

3.2 Nutzungen

Für Kellerräume mit Wohn- oder wohnartiger Nutzung gelten die Richtwerte für Wohngeschosse, soweit die bauliche Ausführung bzw. die Einrichtung/Ausstattung (Inventar) mit jener von Wohngeschossen vergleichbar ist. Gleiches gilt umgekehrt für nicht wohnartige Nutzungen (z.B. Garagen) im Erdgeschoss.

3.3 Kellergeschoss

Für Kellergeschosse in einfacher Ausführung (z.B. in geschalter, unverputzter Ausführung) oder mit einfacher Einrichtung/Ausstattung sind bis maximal 50% des betreffenden Richtwertes anzunehmen.

3.4 Nebengebäude

Für Nebengebäude in einfacher Ausführung oder mit einfacher Einrichtung/Ausstattung sind bis maximal 50% des betreffenden Richtwertes anzunehmen.

3.5 Wohngeschoss - Inventar

Die Richtwerte für die Ausstattung/Einrichtung (Inventar) von Wohngeschossen umfassen Möbel, Küchen- und Haushaltsgeräte, Bekleidung, Geschirr und Hausrat. Bei sehr guter oder neuwertiger Wohngeschosseinrichtung/-ausstattung sind Zuschläge bis maximal 50% zulässig.

3.6 Baufortschritt

Bei nicht fertig gestellten Geschossen und Anlagen sind die Richtwerte dem Baufortschritt entsprechend zu reduzieren.

RICHTWERTE 2024

WOHNGEBÄUDE

Richtwerte in € pro m² Berechnungsfläche (inkl. USt.)

KELLERGESCHOSS ¹⁾	GEBÄUDE ²⁾	INVENTAR ³⁾
HW bis ca. 30 cm über FOK	52,-- / m ²	21,-- / m ²
HW mehr als 30 cm über FOK	231,-- / m ²	80,-- / m ²

1) Für Kellerräume mit Wohn- oder wohnartiger Nutzung gelten die Richtwerte für Wohngeschosse, soweit die bauliche Ausführung bzw. die Einrichtung/Ausstattung (Inventar) mit jener von Wohngeschossen vergleichbar ist. Gleiches gilt umgekehrt für nicht wohnartige Nutzungen (z.B. Garagen) im Erdgeschoss.

2) Kellergeschosse in einfacher Ausführung: bis maximal 50% des Gebäude-Richtwertes

3) Kellergeschosse mit einfacher Einrichtung/Ausstattung: bis maximal 50% des Inventar-Richtwertes

WOHNGESCHOSS	GEBÄUDE	INVENTAR ⁴⁾
HW bis ca. 30 cm über FOK	279,-- / m ²	80,-- / m ²
HW mehr als 30 cm über FOK	830,-- / m ²	261,-- / m ²

4) Bei sehr guter oder neuwertiger Wohngeschosseinrichtung/-ausstattung sind Zuschläge bis maximal 50% zulässig.

NEBENGEBÄUDE

Richtwerte in € pro m² Berechnungsfläche (inkl. USt.)

NEBENGEBÄUDE	GEBÄUDE ⁵⁾	INVENTAR ⁶⁾
HW bis ca. 30 cm über FOK	52,-- / m ²	21,-- / m ²
HW mehr als 30 cm über FOK	231,-- / m ²	80,-- / m ²

5) Nebengebäude in einfacher Ausführung: bis maximal 50% des Gebäude-Richtwertes

6) Nebengebäude mit einfacher Einrichtung/Ausstattung: bis maximal 50% des Inventar-Richtwertes

ZENTRALHEIZUNG (inkl. WARMWASSERBEREITUNG)

Richtwerte in € (inkl. USt.)

ZENTRALHEIZUNG	Überprüfen/Reinigen	Erneuern/Ersetzen ⁷⁾
Wärmepumpe	1.311,--	9.700,-- bis 24.300,--
Gasheizung	922,--	3.500,-- bis 7.300,--
Biomasse	2.058,--	12.100,-- bis 30.300,--
Ölheizung	2.058,--	8.500,-- bis 14.600,--

7) Obergrenzen gelten für Anlagen, die üblicherweise jünger als 3 Jahre sind

AUSSENANLAGEN

Richtwerte in € (inkl. USt.)

AUSSENANLAGEN	leichte Schäden	mittlere bis schwere
	2.000,--	3.000,-- bis 14.000,--

H I N W E I S E :

- Geltungsbereich der Richtwerte siehe Leitfaden/Technikerbehef – Pkt. 1 Anwendungsbereich
- Die Berechnungsfläche ist die vom Hochwasser betroffene Bruttogeschossfläche multipliziert mit dem Faktor 0,8 (= verglichene Nutzfläche über sämtliche Wohn-, Aufenthalts- und Nebenräume eines Geschosses mit Hochwasserschäden).
Bei Geschossen mit nicht mehr als 2 Räumen und in begründeten Fällen (z.B. Bruttogeschossfläche kann nicht ermittelt werden) ist als Berechnungsfläche die Nutzfläche der betroffenen Räume heranzuziehen.
Für die Ermittlung der Inventarschäden ist die Nutzfläche von nicht eingerichteten Räumen von der Berechnungsfläche abzuziehen bzw. die Nutzfläche der eingerichteten Räume in Rechnung zu stellen.
Die Flächen sind in Quadratmetern als ganze Zahl anzugeben, wobei Teilwerte unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden.
- Bei nicht fertig gestellten Geschossen und Anlagen sind die Richtwerte dem Baufortschritt entsprechend zu reduzieren.