

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

RICHTWERTE  
**2017**

St. Pölten, Jänner 2017

# **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. 8.3 der Richtlinien für die Gewährung von Beihilfen zur Behebung von Katastrophenschäden des Amtes 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. 8.2 der Richtlinien für die Gewährung von Beihilfen zur Behebung von Katastrophenschäden.

# 1. ANWENDUNGSBEREICH<sup>\*</sup>)

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. 8.2 der Richtlinien für die Gewährung von Beihilfen zur Behebung von Katastrophenschäden zu ermitteln.

Um Doppelbewertungen zu vermeiden, sind bei den nach Pkt. 8.2 der Richtlinien zu ermittelnden Schadensbeträgen (z.B. für statische Schäden oder Schäden durch ausgeflossenes Heizöl) die für diese Bereiche allenfalls bereits nach Pkt. 8.3 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 m<sup>2</sup> Grundfläche inkl. Gartengeräte), Biotope, Schwimmbecken inkl. Abdeckungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Zäune und Einfriedungen, Gartenanlage.

---

<sup>\*</sup>) Die Richtwerte (Bewertung nach Pkt. 8.3 der Richtlinien für die Gewährung von Beihilfen zur Behebung von Katastrophenschäden) gelten auch für **Schäden durch Starkregen und Vermurung**, wenn die Schadenserhebungskommission vor Ort zum Ergebnis kommt, dass die durch Starkregen und 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 2017

## WOHNGEBÄUDE

Richtwerte in € pro m<sup>2</sup> Berechnungsfläche (inkl. USt.)

KELLERGESCHOSS <sup>1)</sup>	GEBÄUDE <sup>2)</sup>	INVENTAR <sup>3)</sup>
HW bis ca. 30 cm über FOK	36,-- / m <sup>2</sup>	14,-- / m <sup>2</sup>
HW mehr als 30 cm über FOK	158,-- / m <sup>2</sup>	55,-- / m <sup>2</sup>

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 <sup>4)</sup>
HW bis ca. 30 cm über FOK	192,-- / m <sup>2</sup>	55,-- / m <sup>2</sup>
HW mehr als 30 cm über FOK	570,-- / m <sup>2</sup>	179,-- / m <sup>2</sup>

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

## NEBENGEBÄUDE

Richtwerte in € pro m<sup>2</sup> Berechnungsfläche (inkl. USt.)

NEBENGEBÄUDE	GEBÄUDE <sup>5)</sup>	INVENTAR <sup>6)</sup>
HW bis ca. 30 cm über FOK	36,-- / m <sup>2</sup>	14,-- / m <sup>2</sup>
HW mehr als 30 cm über FOK	158,-- / m <sup>2</sup>	55,-- / m <sup>2</sup>

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

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

## ZENTRALHEIZUNG

Richtwerte in € (inkl. USt.)

ZENTRALHEIZUNG	Überprüfen/Reinigen	Erneuern/Ersetzen
	1.413,--	1.986,-- bis 9.267,--

## AUSSENANLAGEN

Richtwerte in € (inkl. USt.)

AUSSENANLAGEN	leichte Schäden	mittlere bis schwere
	1.377,--	2.065,-- bis 9.634,--

### 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.

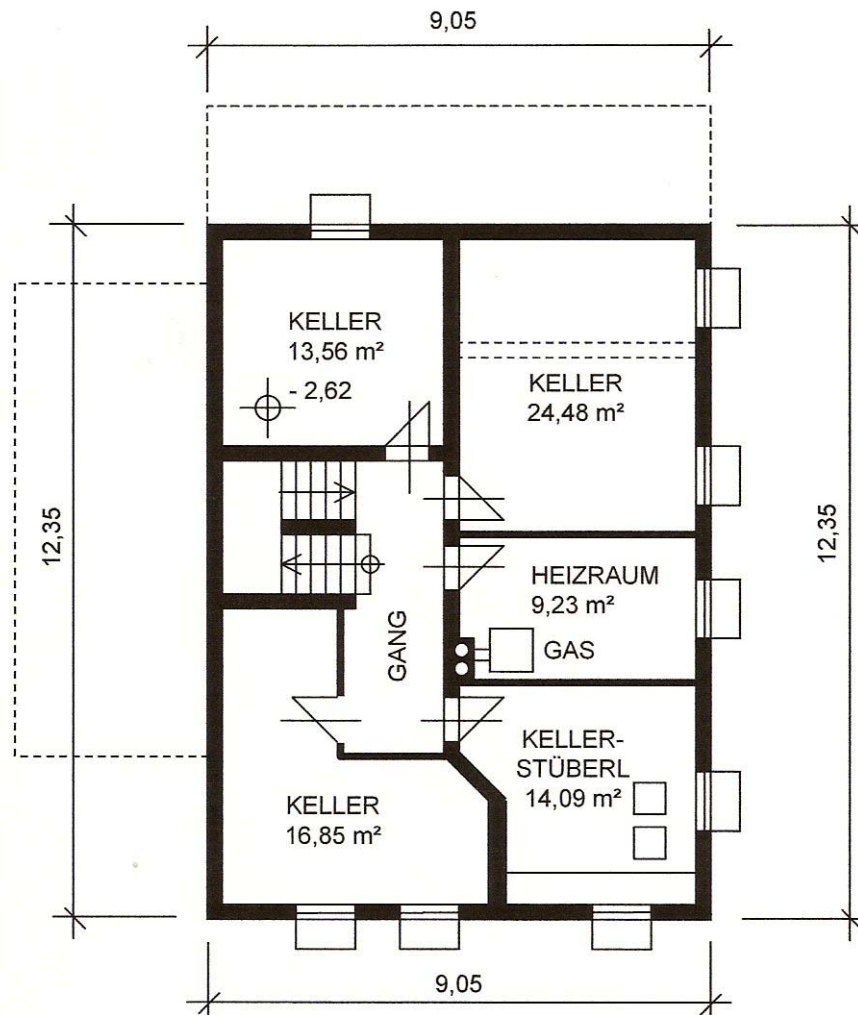
# Beispiel

## **Beispiel: Einfamilienhaus – Kellergeschoss**

1. Hochwasserstand im Kellergeschoss ca. 1,20 m
2. Berechnungsfläche  
(9,05 x 12,35) x 0,8 = 89,41 m<sup>2</sup> → 89 m<sup>2</sup>
3. Kellernutzung / Wohn- oder wohnartige Nutzung
  - Räume mit Kellerinventar: 13,56 m<sup>2</sup> + 24,48 m<sup>2</sup> = 38,04 m<sup>2</sup> → 38 m<sup>2</sup>
  - Kellerstüberl (14,09 m<sup>2</sup>) entspricht in der baulichen Ausführung jener der Kellerräume, hinsichtlich Einrichtung/Ausstattung einer wohnartigen Nutzung
4. Gaszentralheizung: Schadensbeurteilung durch SV: schwer
5. Außenanlagen: Schadensbeurteilung durch SV: mittel

### Anmerkung:

Kellerausführung aus Betonstein-Mauerwerk, Innenwandflächen verputzt, Fußböden aus Fliesen und Betonstrich





# Beispiel: Einfamilienhaus – Kellergeschoss

<b>Hochwasserschäden – Bewertung nach Pkt. 8.3</b>		
<b>Geschädigter</b>	<b>Muster</b> <small>Familienname, Unternehmens-, Vereinsbezeichnung</small>	<b>Max</b> <small>Vorname</small>
<b>Schadensort</b>	<b>3100 St. Pölten, Musterstraße 5</b> <small>PLZ, Ortschaft, Straße, Hausnummer</small>	

<input checked="" type="checkbox"/> <b>WOHN-GEBÄUDE</b>		Anmerkungen: <b>Einfamilienhaus in Ziegelbauweise, eingeschossig, unterkellert, ohne Nebengebäude</b>		betroffene Geschosse	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kellergeschoss</b>		Berechnungsfläche (m²)	Anmerkungen: <b>Betonstein-MWK, sämtliche Wände verputzt, Fußböden: Fliesen und Betonestrich, keine erkennbaren statischen Schäden</b>	BETRÄGE in € (inkl. USt.)	
max. HW-Stand (m) <b>1,20</b>		<b>89</b>		INVENTAR-SCHÄDEN	BAUSCHÄDEN (+ HEIZUNG)
Schäden	Nutzung				
Gebäude	Kellernutzung	<b>89</b>	<b>x Richtwert =</b>		<b>Betrag</b>
	Wohnnutzung	-			-
Inventar	Kellernutzung	<b>38</b>	<b>x Richtwert =</b>	<b>Betrag</b>	
	Wohnnutzung	ohne Zuschlag	<b>14</b>	<b>x Richtwert =</b>	<b>Betrag</b>
		mit Zuschlag	-		-

<input type="checkbox"/> <b>Erdgeschoss</b>		Berechnungsfläche (m²)	Anmerkungen:		
max. HW-Stand (m)					
Schäden	Nutzung				
Gebäude	Wohnnutzung				
	Sonstige (zB Garage)				
Inventar	Wohnnutzung	ohne Zuschlag			
		mit Zuschlag			
	Sonstige (zB Garage)				

<input type="checkbox"/> <b>Obergeschoss</b>		Berechnungsfläche (m²)	Anmerkungen:		
max. HW-Stand (m)					
Schäden	Nutzung				
Gebäude	Wohnnutzung				
Inventar	Wohnnutzung	ohne Zuschlag			
		mit Zuschlag			

<input type="checkbox"/> <b>NEBENGEBÄUDE</b>		Berechnungsfläche (m²)	Anmerkungen:		
max. HW-Stand (m)					
Schäden					
Gebäude					
Inventar					

<input checked="" type="checkbox"/> <b>ZENTRALHEIZUNG</b>		Schadensbewertung:		
Ölheizung	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> leicht (Überprüfen/Reinigen) <input type="checkbox"/> mittel <input checked="" type="checkbox"/> schwer		
Anmerkungen: <b>Gaszentralheizung (Brennwert) mit Kondensat-Neutralisationsanlage</b>				<b>Betrag</b>

<b>Schadenssumme INVENTAR / GEBÄUDE (+ HEIZUNG)</b>	<b>ZW-SUMME</b>	<b>ZW-SUMME</b>
---	-----------------	-----------------

<input checked="" type="checkbox"/> <b>AUSSENANLAGEN</b>		Schadensbewertung:	
	<input type="checkbox"/> leicht <input checked="" type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> schwer		
Anmerkungen: <b>Schäden beim Traufenpflaster sowie im Terrassenbereich, Einfriedung teilweise beschädigt und Gartenhütte aus Holz (ca. 6 m²) zerstört</b>			
<b>Schadenssumme AUSSENANLAGEN</b>			<b>BETRAG</b>