

INGENIEUR DIPLOMKAUFMANN PETER STEPPAN
ALLG. BEEIDETER U. GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER F. BAU- U. LIEGENSCHAFTSWESSEN

Herrn Baumeister
Ing. Ferdinand Schmiedt
Bausachverständiger
Milleniumspark 73/3
9300 St. Veit/Glan

Wien, 14.03.2012

Richtwerte Liegenschaftsbewertung Heimo Kranewitter, 5. Auflage

Sehr geehrter Herr Baumeister!

Ich beziehe mich auf Ihre Anfrage und darf dazu ausführen:

Die im „Kranewitter“ sowohl 5. als auch 6. Auflage im Kapitel „Richtpreise für Wohngebäude nach Brutto-Rauminhalt (bzw. auch nach Nutzfläche)“ enthaltenen Tabellen stammen von mir.

Bei aufmerksamer Lektüre des gesamten Werkes „Kranewitter“ muss hervorgehen, vor allem für einen Fachmann erkennbar, dass der Zweck dieser Tabellen und deren Anwendungsbereich: „die Verkehrswertermittlung“ ist.

Diese Richtpreise dienen dazu, anlässlich einer Verkehrswertschätzung eine Einstiegshilfe darzustellen, um den **vergleichbaren Herstellaufwand auf heutiger Prelebasis** (unter Anlage einer qualitativ vergleichbaren Bauweise) anzusetzen. Bereits aus der Höhe der Zahlen geht hervor, dass die Ausgangsbasis - eben dieser vergleichbare Herstellaufwand - auf reiner Marktinterpretation erfolgt und insbesondere auch durch die diversen Einflüsse (wie Eigenleistungsmöglichkeit, Nachbarschaftshilfe, etc.) geprägt ist.

Eine Anwendung dieser Tabelle, um Neubaukosten für Versicherungszwecke zu rekonstruieren, ist weder beabsichtigt, noch statthaft. Die gesamte Literatur (inkl. Kranewitter) weist darauf hin, dass die Versicherungssummen sich zwar auf Neubaukosten beziehen, diese jedoch von der Wiederherstellung der vorhandenen Gebäudemasse unter Beibehaltung der (seinerzeit) verwendeten Konstruktionsmaterialien errechnet werden müssen. Es ist daher klar, dass die älteren Bauweisen, welche durch einen sehr hohen Arbeitsanteil geprägt sind, wesentlich höhere Werte für die Wiederherstellung verlangen, als moderne Bauweisen, wobei auch dabei der Blickpunkt auf die Rekonstruktion in identer Form zu berücksichtigen ist.

Da ich auch als Gutachter für Versicherungen hinsichtlich der Versicherungshöhe von Gebäuden tätig bin, darf ich diese Behauptung guten Gewissens weitergeben. Ich verwende die Richtpreise in meinen Tabellen ausschließlich für Verkehrswertermittlungen.

Ich hoffe gedient zu haben und stehe Ihnen gerne für fachkundige weitere Auskünfte zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Ing Dkfm Peter Steppan



FÜR BAUWESEN UND LIEGENSCHAFTSWESSEN - A-1140 WIEN, LOUDONSTRASSE 46
BAWAG / PSK, KTO 1370 801, BLZ 60000; BANK AUSTRIA, KTO 906 00 5632, BLZ 12000
TEL: 0043 (0) 1 97 97 211 FAX: 0043 (0) 664 775 481 886 E-MAIL: OFFICE@STEPPANSV.AT