

# Darf man den Wert 1914 mit dem aktuellen Baupreisindex multiplizieren?

Man darf – es ist nicht verboten! Und bisweilen macht es sogar Sinn! Interessiert man sich z. B. für eine Immobilie und möchte man auf die Schnelle den Wert des Objektes schätzen, ist die Hochrechnung der Versicherungssumme 1914 (Wert 1914) in eine Gegenwartsversicherungssumme (nachfolgend „Gegenwartssumme“) mit Hilfe des aktuellen Baupreisindex ein probater Weg. Sie zeigt einem sehr schnell einen bundeseinheitlich überschlägigen Herstellungsaufwand, der bei Wiederaufbau des Objektes zu erbringen wäre. Voraussetzung ist natürlich, dass der Wert 1914 korrekt ermittelt wurde. Kennt man zudem in etwa den Wert des Grundstücks, hat man schnell eine Orientierung über den Gesamtwert des Objektes. Schneller geht´s kaum!

Daher verwenden auch Banken und Immobilienmakler gerne den Wert 1914 - nicht als alleinigen Rechenweg, aber zum Abgleich mit anderen relevanten Berechnungsverfahren. Dies ist auch denklogisch korrekt, denn was durch Division zum richtigen Ergebnis führt, kann durch Multiplikation nicht vollkommen falsch sein. Es gibt sogar Versicherungsmakler, die den Wertermittlungsbogen nach Größe und Ausstattung auf ihrer Homepage um ein Zusatzfeld ergänzt haben, in dem der Wert 1914 x Baupreisindex als Neubauwert in Euro zur Kontrolle ausgewiesen wird.

**Zwischenfazit:** Daher ist es auch in Lehrbüchern, bei denen man Lernenden gerade den Unterschied zwischen Zeitwert und Neuwert darstellen möchte, vollkommen korrekt, die über den Baupreisindex ermittelte Gegenwartssumme mit einzubringen. Mit ihr lässt sich am einfachsten der Vorteil einer Versicherungssumme 1914 darstellen.

## Grenzen einer hochgerechneten Gegenwartssumme

### Kein Verkehrswert:

Den wie oben beschrieben ermittelten Gesamtwert des Objekts darf man allerdings nicht mit dem Verkehrswert (Def. Verkehrswert in § 194 BauG) des Objektes verwechseln, also dem aktuellen Marktwert, da dieser vor allem auch durch Angebot und Nachfrage geprägt ist. So wird der Verkehrswert regelmäßig vom Bau- und Bodenwert des Objektes abweichen – mal mehr und mal weniger.

### **Keine Höchstversicherungssumme:**

Außerdem darf man die aus der Multiplikation des Wertes 1914 mit dem aktuellen Baupreisindex ermittelte Gegenwartssumme nicht als Höchstversicherungssumme verstehen.

In Ziff. 18 GDV VGB 2016 heißt es: *Der Versicherer ersetzt bei zerstörten Gebäuden die ortsüblichen Wiederherstellungskosten zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls.* Unter Wiederherstellungskosten versteht man den Betrag, der aufzuwenden ist, um Sachen gleicher Art und Güte in neuwertigem Zustand herzustellen.

Das heißt, dass es im Einzelfall immer auf die konkret aufzuwenden Baukosten zur Wiederherstellung des Objektes ankommt und diese nicht durch irgendeine – wie auch immer ermittelte – Versicherungssumme begrenzt sind.

### **Aber Vorsicht vor dem Umkehrschluss:**

Die Verneinung einer Höchstversicherungssumme im Falle eines Totalschadens darf aber nicht dazu verleiten, die Entschädigung immer auf die tatsächlich angefallenen Wiederherstellungskosten zu begrenzen. Denn auch der umgekehrte Fall ist denkbar, wenn die Wiederherstellungskosten aufgrund von Eigenleistungen geringer ausgefallen sind, als der vom Gutachter ermittelte Neubauwert am Schadentag. In diesem Fall ist der Versicherungsnehmer nämlich keineswegs auf die tatsächlich angefallenen Wiederherstellungskosten des Gebäudes gleicher Art und Güte in neuwertigem Zustand begrenzt, sondern hat auch einen Anspruch auf die übersteigende – nicht in Anspruch genommene – „Neuwertspitze“ (BGH, Urteil vom 20.07.2011, IV ZR 148/10).

Plankstadt, 19.12.2021

Jörg E. G. Lemberg      Andreas S. Luksch