

STELLUNGNAHME ZUM SCHLUSSPROTOKOLL BRANDSCHADEN RUDOLF KRAUSE, DENNACH, HAUPTSTRASSE 65.

Für das Folgende gehen wir davon aus, dass Zeitwertberechnung für den Versicherungsnehmer irrelevant ist. Wir gehen davon aus, dass der Versicherungsnehmer Anspruch auf Erstattung des Neuwerts hat. Alle Anmerkungen beziehen sich daher auf die unter „NW-Schaden“ angegebenen Kosten.

ALLGEMEIN

Das Schlussprotokoll ist aus unserer Sicht sehr detailliert ausgearbeitet und weitestgehend vollständig. In zwei Fällen ist nicht klar ob die Kosten berücksichtigt wurden, diese werden unten genannt.

Wir sind allerdings der Ansicht, dass viele der Positionen um ca. 10-15% zu günstig veranschlagt werden, in einzelnen Fällen weichen die veranschlagten Kosten nach unserer Einschätzung auch deutlich stärker von den zu erwartenden Kosten ab. Darüber hinaus scheint uns, dass in einigen Fällen, wie z.B. bei der Erneuerung der Garagendecke, die durch die spezifische bauliche Situation vorhandenen besonderen Schwierigkeiten nicht ausreichend berücksichtigt wurden, sondern stattdessen mit pauschalen Baukosten gearbeitet wurde.

IM SCHLUSSPROTOKOLL MÖGLICHERWEISE FEHLENDE MAßNAHMEN

Folgende Baumaßnahmen sind im Schlussprotokoll nicht explizit genannt:

1. Über der beschädigten Garagendecke sind zwei nicht tragende Wände (Speisekammer), die bei Erneuerung der Decke entfernt und wieder aufgebaut werden müssen. Es ist unklar ob diese Wände in den Berechnungen enthalten sind.
2. Der Rückbau des Kamins

Möglichweise sind diese Arbeiten in AAK Pos 6. Enthalten. Sollte dem so sein scheint uns diese Position zu niedrig.

AUFGABEN, DIE AUS UNSRER SICHT ALS GANZES ZU NIEDRIG ANGESETZT SIND

Unabhängig davon, dass wir viele der angesetzten Einzelkosten für 10-15% zu niedrig halten, erscheinen uns folgende Bautätigkeiten als Ganzes deutlich zu niedrig angesetzt:

1. Erneuerung Garagendecke: Pos 5.14 und 5.15. Der angesetzt EP von 125,- / m² ist unseres Erachtens für einen Neubau durchaus angemessen. Er berücksichtigt aber nicht die besondere Erschwernis, die Decke im Bestand zu erneuern. Wir gehen davon aus, dass der bauliche Aufwand, wie immer die Durchführung im Detail aussehen kann, eher doppelt so hoch ist.
Zur Plausibilisierung folgende Annahme: 3 Leute sind eine Woche beschäftigt. Damit lägen bereits die reinen Arbeitskosten bei ca. 6000,-.
2. Dach: Die Arbeiten zur Errichtung des Daches sind sehr detailliert in den Positionen 6 -9 aufgelistet. Zusammen genommen kommen wir auf ca. 120.000,-. Dies erscheint uns 20-30% zu niedrig. Beispiel: Das Dach wurde 1996 fertig gestellt. Uns liegt noch ein Dokument vor aus dem hervorgeht dass die Klempnerarbeiten damals etwas ca. 16.000 DM gekostet haben. Rechnet man nun grob 8000,- Euro plus 45% Preissteigerung seither (Quelle: statistisches Bundesamt), so kommt man auf über 11.000,- Euro.

Auf das Angebot der Zimmerei, die das Dach 1996 errichtet hat, warten wir derzeit noch.

3. Sanitär: die Sanitärarbeiten sind insgesamt mit 21.750,- angesetzt. Wir schätzen das als 10-20% zu niedrig ein.

EINZELPOSITIONEN

Im Folgenden nennen wir exemplarisch einige Einzelpositionen, bei denen wir Mengen- oder Kostenansätze für zu niedrig halten.

Pos 1.2 und 1.3, Baukran: der Baukran wird für 3 Monate angesetzt. Das ist sehr optimistisch. halten 5 Monate für realistischer.

Pos 2.2 Ausbau und Entsorgung Haustür für 120 Euro?

Pos 4.1 In Anbetracht der Rückbauarbeiten sollte man das Gerüst min. 75cm breit ansetzen.

Pos 4.2 Ist unseres Erachtens nicht auskömmlich.

Pos 4.3 Nach unserem Verständnis beträgt die angesetzt Vorhaltezeit 6 Wochen. Das erscheint uns knapp.

Pos 5.12 Wir rechnen ca. 400,- statt wie angesetzt 180,-.

Pos 5.13 Wir schätzen den lfdm auf 85-90,- statt wie angesetzt 65,-.

Pos 20.5 Im EG war hochwertiger Wollteppich verlegt.

Pos 21.2 und 21.3 Parkett: 85,- pro m² scheinen uns für Mosaikparkett Eiche nicht auskömmlich.

Pos 22.5 Elektroinstallationen: der EP von 55,- /m² scheint uns sehr niedrig angesetzt.

Pos 25.1 Nach unserer Zählung sind insgesamt 8 Armaturen zu ersetzen, darunter waren 3 mit Thermostat. Dafür scheinen uns die 600,- einschließlich Montage deutlich zu niedrig angesetzt.

Pos 25.4 Leitungen Heizung: scheint uns nicht auskömmlich.

Pos 25.7 Die Badewanne war aus Kunststoff und Colani-Design (wie auch Waschbecken, WC und Bidet).

Pos AAK 6 Unseres Erachtens sind die Kosten zu niedrig angesetzt.

Pos AAK 7 Unseres Erachtens sind die Kosten zu niedrig angesetzt.

ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt scheint uns die Kostenaufstellung von sehr optimistischen Ansätzen auszugehen. Möglicherweise wurde nicht berücksichtigt, dass die Baukosten in Baden-Württemberg höher liegen als im Bundesdurchschnitt. Wir fürchten dass die angesetzten Kosten nicht eingehalten werden können. Deutliche Abstriche in der Qualität der Ausführung sind in jedem Falle zu erwarten. Daher sehen wir dringenden Klärungsbedarf.

Dennach, 14.12.2020.

Ronald Krause, Rudolf Krause, Heinz Hummel (Architekt).