

Dipl.-Ing. Axel Volkmann Architekt BDA Oranienstraße 15 10 999 Berlin 11.06.2010
 Tel 216 9556 Fax 2169428 Handy 0171 880 1441 email axelvolkmann@alice-dsl.net
mail@architektvolkmann.de

Substanzbewertung Bauaufmass Planung Bauleitung Rekonstruktion historischer Bausubstanz
 Modernisierung Instandsetzung Dachausbau Umnutzung von Gewerbebauten SiGe-Koordinator

Dipl.-Ing. A. Volkmann Architekt BDA
 Oranienstraße 15 10 999 Berlin

StNr.: 14/573/61660

Erdmann Immobilien –
 Verwaltungsgesellschaft mbH
 z. H. Frau Rummel
 Birkbuschstraße 62
 12167 Berlin
rummel@erdmann-immo.de

Gespräch vom 02.06.2010 zum WEG Kopenhagener Straße Brandwanddämmung
 Schreiben vom 02.06.2010 Herr Dipl.Ing. Martin Bruder

Grundlagen des Angebotes:

Bauakte des Architekten Dipl.-Ing. Wolfgang Brockmeier, sowie
 Kopieen aus der Originalakte vom Mai 1909.

Erfassung der Geometrie der Brandwände

Rahmenbedingungen / Baurecht

Vorläufige Kostenprognose zur Ermittlung der Herstellungs- und Nebenkosten

Architektenhonorar nach HOAI in der rechtsgültigen Fassung

Empfehlung / Sinnfälligkeit der Brandwanddämmung ohne Fassadenertüchtigung
 im Falle der Beantragung von Fördermitteln.

Sehr geehrte Frau Rummel,
 unter Bezugnahme auf das Gespräch vom 02.06.2010 möchte ich die an mich
 herangetragene Frage zur Betreuung der Sanierung der Brandwände Kopenhagener Straße 9
 gerne beantworten.

Geometrie der Wand

Aus den Planungsunterlagen des Architekten Dipl.-Ing. Wolfgang Brockmeier Stand
 06.08.1993 habe ich vorbehaltlich eines eigenen Aufmaßes folgende Flächenwerte
 zugrunde gelegt.

Brandwand Ost ist auf die gesamte Länge überbaut	0,00 m ²
Brandwand West	33,36 m x 21.85 m = 728,92 m ²
Brandwand Nord linker SF	6,70 m x 19,80 m = 132,66 m ²
Brandwand Nord rechter SF	6,70 m x 19.80 m = 132,66 m ²

Summe Brandwände: 940,04 m²

Über den Zustand der Brandwände, Untergrund, Putzhaftung, Fehlstellen habe ich
 noch keine ausreichende Kenntnis. Ich kann mich erst nach einem Ortstermin verbindlich
 erklären.

Rahmenbedingungen / Baurecht.

Die Brandwände stehen auf den Grundstücksgrenzen nach Westen Richtung Kinderspielplatz, nach Norden zur S-Bahn bzw. dem Bahngelände der Deutschen Bahn.

Nach EnEV müssen die Brandwanddämmungen in Abhängigkeit der Wandstärke der „Hohen Wand“ mit 0,51 m im KG bzw. 0,38m in den Obergeschossen und im Dachgeschoss mit 0,25m mindestens **15 cm stark** sein und in ihrer Beschaffenheit der **Brandwiderstandsklasse A1** entsprechen (Mineralischer Aufbau, nicht brennbar). Zur Materialstärke gibt es Angaben aus dem Energiekonzept, die zu beachten sind.

Es genügt dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt nicht, dass die benachbarten Eigentümer ggf. eine Dämmung mit 15 cm auf ihrem Grundstück – selbst in Schriftform - **dulden**. Es bedarf hierzu einer **Baulasteintragung** auf den jeweils benachbarten Grundstücken.

Ich befürchte nicht – sofern beide Nachbarn keine privaten Eigentümer sind – dass aufgrund der mit der Eintragung verbundenen Wertminderung Ersatzforderungen geltend gemacht werden, die empfindlich hoch werden können.

Vielmehr besteht die Möglichkeit, dass die Nachbarn eine Duldung auf Widerruf gestatten. Das geschieht sehr oft im Zusammenhang mit Brandwandfenstern, wobei der Nachbar die Fenster auf Widerruf gestattet. Und zwar für den Fall, dass er anbauen möchte.

In dem von mir aktuell betreuten Fall stimmt der Nachbar der Maßnahme nur unter der Auflage zu, dass die Wärmedämmung komplett zu entfernen ist, wenn er anbauen möchte, da er den Flächenverlust je Geschoss nicht hinnehmen will, ein seltener, aber zu beachtender Fall.

Da die Montage von Wärmedämmsystemen für Bauwerke ab der Gebäudeklasse 2 nach BauOBl § 64 **genehmigungspflichtig** sind, sollten alle Fragen **rechtzeitig** mit dem zuständigen Bauamt abgestimmt werden. Rechtzeitig heißt mindestens 12 Wochen vor Beginn der Arbeiten, das würde für dieses Jahr bedeuten, wenn die Abstimmung im Juni oder Juli erfolgt, kann im Negativfall erst im Oktober begonnen werden.

Eine Brandwand dieser Größe ist **nicht in 4 – 6 Wochen zu erstellen**, so dass schon jetzt daran gedacht werden muss, dass irgendwann mal wieder „Schnee auf den Schultern“ liegt.

Das Vorhaben sollte nicht in die kalte Jahreszeit reichen, da ab Temperaturen unter 6-8 Grad Putzarbeiten nicht mehr durchgeführt werden dürfen. Das Risiko ist zu groß, das der Putz nicht mehr abbindet und in den wärmeren Jahreszeiten spinnwebenartige, feine Haarrisse entstehen und eine mangelfreie Leistung nicht mehr gewährleistet werden kann.

Der Senat bearbeitet zurzeit eine Gesetzesnovelle zum Thema Genehmigungspflicht und strebt an, auch die Gebäudeklasse 3-5 in eine **verfahrensfreie Maßnahme** nach BauOBl § 63 überzuleiten. Das erspart dann die Baugenehmigungskosten, doch ändert das nichts an der Sorgfältigkeit der Vorplanung, deren Haftung für die Planung und Durchführung dann seitens des Bauamtes auf die Schultern des Architekten gelegt wird.

Ebenso ist zu klären, ob die Bauaufsicht mit dem Auszug einer **skalierten EDV/DXF Datei** aus dem **Liegenschaftsamt** für die Einmessung der zu belastenden Grundstücksflächen

einverstanden ist, oder ob ein ÖbVermIng - öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - den amtlichen Lageplan mit Kennzeichnung der Flächen erstellen muss. Hier sind zusätzliche Nebenkosten einzubeziehen.

Ich spreche die Notwendigkeit der Vorausplanung aus der Erfahrung unseres gerade realisierten Projektes an, bei dem wir erfahren mussten, dass trotz eines doch überschaubaren und sehr einfachen Leistungsumfangs geradezu eine Doktorarbeit im Antragsweg gefordert wurde und der für nur wenige Wochen avisierte Prüfzeitraum von 4 Wochen auf die gesetzlich zulässige Prüfzeit von 12 Wochen angehoben wurde, Ausgang offen.

Das Bauamt verlangt ein **zertifiziertes Wärmedämmverbundsystem** mit **zertifiziertem Nachweis der Befestigungsart**, fordert statisch konstruktive Berechnungen zur Windlast, zur Zug- und Abrissfestigkeit des gesamten Systems und fordert vor der Abnahme der Leistungen sowohl den Qualitätsnachweis als auch die während der Bauarbeiten erforderlichen **Dübelauszugversuche** durch den Hersteller oder eine Prüfinstitution. Ebenso sind verbindliche Aussagen zum Untergrund des WDV-Systems zu machen und deren Vorbehandlung zu beschreiben.

Eine Addition von Materialien unterschiedlicher Hersteller **läßt das Amt nicht zu**, auch wenn viele Bauherrn hoffen, aus den nicht systemgebundenen Materialien einen Kostenvorteil zu erlangen. Ihnen wird die Bauabnahme verwehrt.

Das Zertifikat muss von dem Deutschen Institut für Bautechnik – DIBT – mit Befristung rechtsgültig erteilt sein.

Hierzu lohnt es, - ebenso bitte **rechtzeitig** – sich mit dem oder den Herstellern bekannter Markennamen, wie beispielsweise der Fa. Brillux, Fa. Sto, Fa. Sakret oder Gima u.a. in Verbindung zu setzen und deren Produktpalette und Kostenangebote zu prüfen.

Für die Verankerung durch Schraubdübel zur Befestigung von Aussenseitigen Wärmedämmverbundsystemen mit Putzschicht in Beton und Mauerwerk ist ein **gesondertes Zertifikat** für die rechnerische Bestimmung der Zuschläge zum Wärmedurchgangskoeffizienten U aufgrund der **punktuellen Wärmebrückeneinflüsse** für die **Dämmstoffschrauben** und **-nägel** zu erbringen.

Bei der falschen Wahl sehen Sie im Negativfall 6 – 8 Flecken je m² (!) – das wären 5.640 bis 7.520 Flecken - durch das unterschiedliche Wärmeleitverhalten der Materialien, was unbedingt zu vermeiden ist.

Sie sollten ebenso rechtzeitig einen Statiker einbinden, der nach DIN 1055-4:2005-03 die Windlasten auf den Fassaden bestimmt und Aussagen zur Lastannahme (Eigenlast / Vertikallast), zu den Verankerungsgründen, der Abreißfestigkeit, und Wahl der Verankerung (Materialwerte, Abmessungen, Bestimmung der Dübel und Lastklasse des WDV) trifft und seine Plausibilität zur Übereinstimmung der Herstellerangaben mit dem Ergebnis der konstruktiven Bewertung für das Bauamt testiert.

Kostenprognose zur Ermittlung der Herstellungs- und Nebenkosten.

Herstellungskosten, vorläufig:

Die Brandwandsanierung erfolgt unter Beteiligung der folgenden Gewerke.

- LB 001 GERÜSTARBEITEN (DIN 18451 aus VOB Teil C) (DIN 4420/4422)
- LB 012 MAUERARBEITEN nach DIN 18 330, 18 150, 1050, 4130, 4123
- LB 023 PUTZARBEITEN (AUSSEN) DIN 18 350
- LB 022 KLEMPNERARBEITEN DIN 18 339
- LB 020 DACHDECKER-/ DACHABDICHTUNGSARBEITEN
- LB 034 ANSTRICHARBEITEN DIN 18 363
- AUSSENANLAGEN

Eine Kostensicherheit erhalten Sie durch die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses zu o.g. Gewerken, dem fristgebundenen Versandt der Preisanfrage mit Bestätigung der Leistungswilligkeit auf den von Ihnen gewählten Termin an mindestens 3 -5 Bietern, der Preisauswertung und der Vorbereitung der Vergabe nach VOB/B.

Sie können nach Vorlage der Kostenangebote entscheiden, ob die Maßnahme Ihren Kostenvorstellungen entspricht, das Ergebnis mit dem Verwalter nach WEG bewerten, einen Förderantrag stellen oder entscheiden, freihändig zu vergeben oder abwägen, die Maßnahme zu verschieben.

Bitte beachten Sie, dass für die Erstellung des Leistungsverzeichnisses, einer Abstimmung mit Ihnen bzw. dem Verwaltungsbeirat und dem Verwalter auch Zeit in Anspruch nimmt, eine Entscheidungssicherheit zu erlangen, bevor Sie beauftragen. Hierfür setze ich bei guter Vorinformation und einer Beratungsbereitschaft einschließlich der Bearbeitungszeit der Bieter und Auswertung **weitere 4 – 6 Wochen** voraus.

Demnach sollten Sie rechtzeitig entscheiden, ob Sie diese Maßnahme noch in diesem Jahr durchführen wollen oder - bei Abwägung von Alternativen - die Durchführung Ab April/Mai 2011 vornehmen. Bitte prüfen Sie hierbei die Förderkonditionen der KfW.

Für die grobe Bestimmung des Kostenrahmens habe ich in dieser Vorinformation anhand von Erfahrungswerten unter Vorbehalt eine grobe Kostenschätzung erstellt, die nach einer Ortsbegehung den tatsächlichen Rahmenbedingungen, örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten aus zusätzlichen Sicherungsvorkehrungen gegenüber dem Kinderspielplatz durch staubdichte Sicherungsfolien, Bauzaun, Fangvorrichtungen u.s.w. überarbeitet werden muss.

Die Erfassung einer tragfähigen Kostenberechnung mit Erstellung der Blankette ist Gegenstand der nach HOAI zu berechnenden Architektenleistungen, für die ich Ihnen im Anschluss ein Angebot, bezogen auf die grob geschätzten Herstellungskosten unterbreite.

Baustelleneinrichtung,

Bereitstellung von Betriebsbaustrom, Hebewerken, Bauzaun mit staubsicherer Bauplane, Sicherungsbeleuchtung, Personalcontainern, Bautoilette, Materiallagerung und Lagerflächen, Aufstellflächen für Bauschuttcontainer, Kippgebühren, Fachbauleiterpersonal der ausführenden Firma.

Summe vorläufig:

4.8116,00 Euro.

Gerüstarbeiten (DIN 18451 aus VOB Teil C) (DIN 4420/4422)

Liefen eines Gerüstes Kl. III für mehrere Unternehmer, Breite 0,90m, 3kN/m², Untergrund vorbereiten, Abbohlen, Erstellen, Instandhaltung für die Dauer der Bauzeit, Bereitstellung einer staubsicheren Bauplane mit witterungsfesten Abschluss zur Brandwandkrone einschl. Seitenschutz zu benachbarten Grundstücken, Vorhalten, abbauen und abfahren, bezogen auf die einzurüstende Fläche nach DIN 18299 von **940 m²**.

Anmerkung:

Bitte beachten Sie, dass für das Erstellen der Gerüste auf dem Bahngelände mit abfallendem Gelände zu rechnen ist und ggf. mit Traversen oder Hängerüstungen gearbeitet werden muss. Hierfür sind verbindliche Kostenangebote der Gerüstbauer vor Vergabe des Auftrages einzuholen. Auch sind die Wegelängen und die Arbeitsebene von OKFF Gelände bis zur Rollklinkerschicht der Brandwand bei 21 m über Gelände zu berücksichtigen.

Es ist zu prüfen, ob es **schützenswerten Baumbestand** vor den Brandwänden gibt, der vor dem Einrücken geschützt, zurückgeschnitten oder gefällt und dann nach Baumschutzordnung durch **Ersatzpflanzung oder Abstandszahlung** an gleicher Stelle oder vom Naturschutzamt zu bestimmendem Ort neu eingepflanzt werden muß.

Die Kosten für das **Wiederherstellen der Grünflächen**, Abstimmung mit dem Tiefbauamt, Pflasterprotokoll, Bestandsdokumentation, Baumschutz während der Baumaßnahme sind zu berücksichtigen und können vorab **nicht** durch eine Pauschale bestimmt werden.

Prüfen Sie bitte, ob aus rein bautechnischen Gründen es vorteilhaft ist, im rückwärtigen Bereich Ihres Grundstücks für die Dauer der Bauzeit ein **Tor im Zaun** einzubauen, um kurze Erschließungswege zu garantieren, auch wenn damit der Hof für die Dauer der Bauzeit eingeschränkt genutzt werden kann. Die Abstell- und Zwischenlagerflächen für die Gerüste und Baumaterial reichen in der Regel nie und sind immer vom Diebstahl bedroht.

Gerüstarbeiten

Summe vorläufig: **8.613,00 Euro.**

Maurerarbeiten nach DIN 18 330, 18 150, 1050, 4130, 4123

Summe vorläufig: 2.316,00 Euro + 3.375,00 Euro = **5.691,00 Euro**

Putzarbeiten DIN 18 350 einschl. WDVS

Summe vorläufig: **62.528,00 Euro**

Klempnerarbeiten DIN 18 339

Summe vorläufig: **1.785,94 Euro**

Dachdecker, Dachabdichtungsarbeiten

Summe vorläufig: **2.222,00 Euro**

Anstricharbeiten DIN 18 363 (Keim Biosil)

Summe vorläufig: **13.368,00 Euro**

Aussenanlagen (Rückstellung)

Summe (eventual) vorläufig: (6.247,54 Euro) **0,00 Euro**

Summe Herstellungskosten vorläufig, netto: 99.024,14 Euro

Nebenkosten:

1. Architektenleistungen s. Angebot.
2. Statik – ohne Prüfstatik ist gesondert anzufragen.
3. Energieberatung (liegt Bauherrenseits vor)
4. Bauantrag, Genehmigungs- und Abnahmegebühren ist gesondert zu ermitteln.
5. Prüfleistungen Dritter sind gesondert zu ermitteln.

Angebot für Architektenleistungen:

Am 12.06.2009 hat der Bundesrat seine Zustimmung zur 6. Novellierung der Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und der Ingenieure erteilt.

Demnach liegt dem Angebot die rechtsgültige Fassung der HOAI, wie folgt zugrunde:

Begriffsbestimmung nach § 2 HOAI:

Die Leistung ist nach §2 Begriffsbestimmungen der Nr. 7. „**Modernisierungen**“ zuzuordnen. Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objektes.

Die Leistung ist nach §2 Nr.12 nach den „**fachlich anerkannten Regeln der Technik**“ auszuführen. Diese sind schriftlich fixierte technische Festlegungen für Verfahren, die nach herrschender Auffassung der beteiligten Fachleute, Verbraucher und der öffentlichen Hand geeignet sind, die Ermittlung der anrechenbaren Kosten nach dieser Verordnung zu ermöglichen und die sich in der Praxis allgemein bewährt haben oder deren Bewährung nach Herrschender Auffassung in überschaubare Zeit bevorsteht.

Leistungen und Leistungsbilder nach § 3 HOAI:

Der von mir angebotene Leistungsumfang bezieht sich auf die „Kostenschätzung“ nach §2 Nr. 13 HOAI, die „Kostenberechnung“ nach § 2 Nr.14 HOAI und die „**Genehmigungsplanung**“ nach § 3 Nr.(4).

Eine **Ausführungsplanung** im Sinne des §3 Nr (4) wird **nicht** fällig, wenn nach den Angaben des Herstellers und der vom Hersteller nachzuweisenden Zertifikate des Deutschen Instituts für Bautechnik sowie den Auflagen der Bauaufsicht Berlin verfahren wird.

Die **Vorbereitung der Vergabe** und **Mitwirkung bei der Vergabe** nach § 3 Nr (4) Punkt 6 und 7 ist Gegenstand meines Angebotes und wird fällig bei einer Ausschreibung, des Einholens der Bieterpreise, Erstellung eines Preisspiegels und Vorbereitung des Vergabevorschlages zur Auftragserteilung durch den Bauherrn.

Nach §3 HOAI Nr (4) Punkt 8 biete ich die **Objektüberwachung** (Bauüberwachung oder Bauoberleitung) für die Dauer der Bauzeit, vorausgeschätzt von maximal 3 Monaten an.

Nach § 4 „anrechenbare Kosten“ gelten die Nettoherstellungskosten zur Modernisierung sowie den damit zusammenhängenden Aufwendungen. Sie sind nach fachlich allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften auf der Grundlage **ortsüblicher Preise** zu ermitteln.

Nach § 5 „Honorarzonen“ biete ich die Leistung in der **Honorarzone III** „durchschnittliche Planungsanforderungen“ zum **Mindestsatz** an.

Nach § 6 „Grundlage des Honorars“ richtet sich das Honorar für die Leistungsbilder der Teile 3 und 4 nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf der Grundlage der Kostenberechnung oder, soweit diese nicht vorliegt, nach der Kostenschätzung. Für die Leistungsbilder des Teils 2 nach dem Leistungsbild, der Honorarzone der dazugehörigen Honorartafel.

Für **Leistungen im Bestand** werden nach §§ 35,36 in diesem Fall **keine** Zuschläge vereinbart, auch wenn der Gesetzgeber das fordert.

Nach § 7 Honorarvereinbarung bedarf die Beauftragung einer **schriftlichen Vereinbarung**.

Nach § 7 (5) gilt: Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang auf Veranlassung des Auftraggebers während der Laufzeit des Vertrages mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, Werten oder Verrechnungseinheiten, ist die dem Honorar zugrunde liegende Vereinbarung durch **schriftliche Vereinbarung** anzupassen.

Nach § 7 Nr (7) gilt: Für **Kostenunterschreitungen**, die unter Ausschöpfung technisch-wirtschaftlicher oder umweltverträglicher Lösungsmöglichkeiten zu einer **wesentlichen** Kostensenkung ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards führen, ist ein **Erfolgshonorar schriftlich** zu vereinbaren, das bis zu 20 Prozent des vereinbarten Honorars angesetzt wird.

In Fällen des **Überschreitens** der einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten wird ein **Malus-Honorar** in Höhe von bis zu 5 % des Honorars vereinbart.

Nach § 33 Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten – für Modernisierung - werden gemäß Anlage 11 zu den §§ 33 und 38 Abs.2 folgende Werte zusammengefasst:

Honorartafel zu § 34 Abs.1 „Gebäude und raumbildende Ausbauten“,
Honorarzone III, Mindestsatz bezogen auf vorläufige Herstellungskosten
s. Excell Tabelle Blatt 1 -2 von: 99.024,14 Euro, gerundet netto: **100.000,00 Euro:**

100 % Architektenhonorar = 12.442,00 Euro, davon zu erbringen vom:

	Architekt	Bauherr
Leistungsphase 01 Grundlagenermittlung	entfällt	3 % = 373,26 E
Leistungsphase 02 Vorplanung	entfällt	7 % = 870,94 E
Leistungsphase 03 Entwurfsplanung	entfällt	11% = 1.368,62 E
Leistungsphase 04 Genehmigungsplanung	6 % = 746,52 E	
Leistungsphase 05 Ausführungsplanung	entfällt	25 % = 3.110,50 E
Leistungsphase 06 Vorbereitung und Vergabe	10 % = 1.244,20 E	
Leistungsphase 07 Mitwirkung bei der Vergabe	4 % = 497,68 E	
Leistungsphase 08 Objektüberwachung	31 % = 3.857,02 E	
Summe Architektenangebot netto:	54 % = 6.345,42 E	
Eigenleistung des Bauherrn:		5.723,32 E

Mein Angebot für Architektenleistungen beläuft sich auf	6.345,42 Euro
zzgl. MwSt. 19 %	1.205,63 Euro.
Brutto – Auftragswert:	7.551,05 Euro.
Gerundet	7.500,00 Euro.

Nach § 35 „Leistungen im Bestand“ für Umbauten und Modernisierung wird **kein** Zuschlag vereinbart.

§ 14 „Nebenkosten“

Zwischen Architekt und Bauherr wird vereinbart, dass der Bauherr folgende Kosten in Eigenregie und auf eigene Rechnung bereit stellt:

- Versandkosten, Kosten für Datenübertragung,
- Kosten für Vervielfältigung von Zeichnungen und schriftlichen Unterlagen sowie Anfertigung von Filmen und Fotos,
- Kosten für ein Baustellenbüro einschließlich Einrichtung, Beleuchtung und Beheizung (*)

(*) sofern für Rücksprachen mit dem Bauherrn, den ausführenden Firmen und dem Sachbearbeiter der Bauaufsicht ein beleuchteter und belüftbarer Raum innerhalb des Hauses Kopenhagener Straße 9 für die Dauer der Bauzeit bereit gestellt werden kann oder dafür Sorge getragen wird, dass die ausführende Firma Räumlichkeiten durch Baucontainer oder Bauwagen zur Verfügung stellt, entstehen keine weiteren Kosten für die Bauleitung.

- Entgelte für nicht dem Auftragnehmer obliegende Leistungen, die von ihm im Einvernehmen mit dem Auftraggeber Dritten übertragen worden sind.
- Nebenkosten auf Nachweis, die der Architekt im Einvernehmen mit dem Auftraggeber vorausverauslagt. Auslagen gehören nicht zum Entgelt für die Leistung des Auftragnehmers. Sie sind als durchlaufende Posten im umsatzsteuerrechtlichen Sinn einschließlich der gegebenenfalls enthaltenen Umsatzsteuer weiter zu berechnen.

Nach § 15 wird das Honorar fällig **nach jeweils erbrachter Teileistung**. Demnach werden **Abschlagszahlungen** in angemessenen zeitlichen Abständen für nachgewiesene Leistungen vereinbart. Die Bauzeit wird mit 3 Monaten nach Baubeginn prognostiziert. Maßgeblich ist die vom AN schriftlich zugesicherte Herstellungsdauer.

Der Architekt erstellt nach Abschluss der vertragsgemäßen Leistung eine prüffähige Honorarschlussrechnung. Es werden keine Abschläge oder Sicherheitseinbehalte bis zu einer Höhe von 10.000,00 Euro Auftragswert vereinbart.

Haftpflichtversicherung:

Der Architekt weist seine Architektenhaftpflichtversicherung vor Beginn der Architektenleistungen in angemessener Höhe unter Nennung des Versicherungsgebers und der Deckung für Personen- und Sachschäden bei Vertragsabschluss nach.

Nach § 16 „Umsatzsteuer“ hat der Auftragnehmer den Anspruch auf Ersatz der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer für nach HOAI abrechenbaren Leistungen, sofern nicht die Kleinunternehmerregelung nach § 19 des Umsatzsteuergesetzes angewendet wird.

Satz 1 gilt auch hinsichtlich der um die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes abziehbare Vorsteuer gekürzten Nebenkosten, die nach § 14 der Verordnung weiterberechenbar sind.

Honorare für Leistungen bei Tragwerkplanung gem. § 50 HOAI

sind **gesondert** anzufragen. Sofern der Wunsch besteht, Empfehlungen von Statikern zu erhalten, die mit der Thematik betraut sind, bitte ich um Hinweis.

Kosten für behördliche Gebühren, wie Baugenehmigung, Abnahmegebühren und Schlussbericht sind nach der Gebührenverordnung **gesondert** anzufordern.

Kosten für Notairelle Beurkundung der Baulasteintragungen

sind bitte für 2 Grundstücke vom Notar Ihres Vertraues **gesondert** anzufragen.

Empfehlung / Sinnfälligkeit der Brandwanddämmung ohne Fassadenertüchtigung im Falle der Beantragung von Fördermitteln.

Ich bitte um rechtzeitige Einbeziehung Ihrer Energieberaterin, sofern Sie planen, eine öffentliche Förderung für die hier beschriebenen Maßnahmen zu beantragen.

Bei Gewährung einer öffentlichen Förderung ist die Mindeststärke der vom Fördergeber verlangten Wärmedämmung, der erzielbare U-Wert nachzuweisen. Nach meiner Kenntnis sind dann 20 cm anstatt der 15 cm vorzusehen, was Einfluss auf die damit verbundenen Kosten, der Verankerung und des Standsicherheitsnachweises hat.

Bitte achten Sie, dass eine Förderung nur gewährt wird, wenn Sie den Zuschuss bzw. das Darlehen vertraglich abgesichert haben, **bevor Sie mit der Maßnahme beginnen**.

Da Förderkonditionen fortlaufend verändert oder angepasst werden, bedarf es der Bewertung, ob bei der alleinigen Ertüchtigung der Brandwände Fördermittel bereit gestellt werden oder ob **zusätzliche** Maßnahmen an angrenzenden Bauteilen vorausgesetzt werden. Ihre Energieberaterin sollte klären, ob bauteilbezogene Rechennachweise zum U-Wert angrenzender Bauteile zusätzliche Maßnahmen an den Kellerdecken und Fassaden ausschließen oder fordern.

Bitte berücksichtigen Sie die in der Kostenschätzung vorgesehenen Eventualpositionen für den Fall, dass sich Mieter des Vorderhauses und/oder linken Seitenflügels dazu entscheiden, im Zuge des Einrüstens und der Durchführung des WDV-Systems **Brandwandfenster** auf eigene Kosten zu erhalten. Die hier angegebenen Kosten sind Erfahrungswerte aus schlussgerechneten, vergleichbaren Bauvorhaben **als Entscheidungshilfe**.

Auch hier bedarf es neben den Verfahrensrechtlichen Beschlüssen der Eigentümergeinschaft zu Eingriffen in das Sondervermögen der baurechtlichen Sicherung durch eine **Baulasteintragung** für ein „Fensterrecht auf Widerruf“ (soweit es den juristischen Begriff noch gibt).

Für diesen Vorgang ist bitte auch ein zeitlicher Vorlauf einzuplanen.

Die mit den Mehrkosten verbundene Angleichung des Honorarangebotes habe ich im vorliegenden Kostenangebot auf Seite -7- unter § 7 Nr.(5) HOAI angeboten.

Die mir für die Kalkulation des Honorarangebotes für Architektenleistungen überlassenen Unterlagen über das Büro Martin Bruder, Dipl.-Ing. für Bauwesen bzw. des Architekten Wolfgang Brockmeier sende ich Ihnen zu meiner Entlastung zurück.

Sie erhalten das Angebot vorab per Mail für die von Ihnen avisierte Einladung zur Eigentümerversammlung als Beurteilungsgrundlage. Ich hoffe, Sie entscheidungsfähig gemacht zu haben.

Ich würde mich über eine Beauftragung freuen und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Axel Volkmann
Architekt BDA

Anlage:
Vorläufige Kostenschätzung für ein WDV-System mit Ergänzungsleistungen,
Excell Tabelle Seite 1 und 2.
Auszüge aus der Bauakte Kopenhagener Straße 9.