

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	11
1 Ansprüche bei Baumängeln und deren erfolgreiche Durchsetzung	13
1.1 Baumängel können zu Bauschäden führen	14
1.2 Die Ansprüche bei Mängeln	15
1.2.1 Wann ist die Werkleistung mangelhaft?	15
1.2.2 Die Abnahme als zeitliche Zäsur	20
1.2.3 Für Bauwerksmängel muss nicht immer nur der Unternehmer verantwortlich sein	28
1.2.4 Die Mängelansprüche im Einzelnen	40
1.2.5 Wenn bereits im Zuge der Ausführung Mängel auftauchen	63
1.2.6 Haftungsbeschränkungen für Auftragnehmer	67
1.3 Was bei Wohnungseigentum beachtet werden muss	68
1.3.1 Mängel, für die noch der Bauträger geradestehen muss	70
1.3.2 Der Anspruch auf Instandsetzung	77
1.4 Mängelansprüche beim vermieteten Objekt	79
1.5 Vorsicht vor der Verjährungsfalle	81
1.5.1 Was bedeutet Verjährung?	81
1.5.2 Wann verjähren Mängelansprüche?	81
1.5.3 Wann beginnt die Verjährungsfrist zu laufen?	84
1.5.4 Mit Ablauf der Regelfrist muss noch nicht Schluss sein	84
1.5.5 Abweichende Vertragsklauseln sind meist nicht wirksam	89
1.6 Sicherung von Mängelansprüchen	89
1.6.1 Gesetzliche Absicherung der vertragsgemäßen Erfüllung	90
1.6.2 Der Sicherheitseinbehalt	91
1.6.3 Vereinbarung von weiteren Sicherheiten	94
1.7 Recht haben und Recht bekommen	95
1.7.1 Das Problem der Beweislast	95
1.7.2 Beweissicherung	97
1.8 Möglichkeiten der außergerichtlichen Einigung	99
1.9 Der Gang vor das Gericht	100
2 Schadensbilder (technisch)	103
2.1 Die häufigsten Mängel und Schäden an Fassaden	103
2.1.1 Verputzte Fassaden	104
2.1.2 Wärmedämmverbundsysteme	106

Inhaltsverzeichnis

2.1.3	Der Einsatz von WDVS	112
2.1.4	Der Außenputz	116
2.1.5	Schädliche Risse	117
2.1.6	Schäden durch Putzanschlüsse	120
2.2	Schäden und Mängel an Steil- und Flachdächern	123
2.2.1	Steildächer	123
2.2.2	Flachdächer	135
2.2.3	Spenglerarbeiten	143
2.3	Die häufigsten Schäden an Bodenkonstruktionen	149
2.3.1	Schadensursachen	149
2.3.2	Messmethoden	151
2.3.3	Weitere Ausführungsmängel	155
2.3.4	Schäden am Estrich	156
2.3.5	Fliesen- und Plattenbeläge	172
2.3.6	Parkettbeläge	183
2.3.7	Laminatbeläge	192
2.3.8	Teppichbeläge	195
2.4	Die häufigsten Schäden an Fenstern	200
2.4.1	Fensterrahmen	201
2.4.2	Verglasung	204
2.4.3	Fenstermontage	213
2.5	Die häufigsten Schadensursachen an Drägen	218
2.6	Schimmelpilze und Bakterien in Gebäuden	225
2.6.1	Grundlagen für das Wachstum von Schimmelpilzen und Bakterien in Innenräumen	226
2.6.2	Bauphysikalische Grundlagen	227
2.6.3	Ursachen für das Auftreten von Schimmel in Wohnräumen	234
2.6.4	Prüf- und Messverfahren für die Bestimmung von Schimmelpilz	237
2.6.5	Vorbeugende Maßnahmen gegen Schimmelpilzbefall	239
2.6.6	Vorgehen bei Schimmelpilzwachstum in Innenräumen	242
2.7	Die häufigsten Ursachen für unzureichenden Schallschutz	244
2.7.1	Schallschutz für Decken	248
2.7.2	Schallschutz für Wände	248
2.7.3	Trittschallschutz	252
2.7.4	Schallschutz für Treppen und Treppenpodeste	254
2.7.5	Schallschutz für Armaturen	256
2.7.6	Mindestluftschalldämmung von Außenbauteilen	256
2.7.7	Schallschutz von Fenstern	258
2.7.8	Schallschutz von Türelementen	260
2.7.9	Prüf- und Messverfahren bei Schallschutzproblemen	262

2.8	Die häufigsten Schäden im Bereich der Haustechnik	265
2.8.1	Sanitärinstallation	266
2.8.2	Heizungsinstallation	273
2.8.3	Elektroinstallation	278
3	Bauschadensfälle	289
	Die Bauschadensfälle im Überblick	291
3.1	Flachdächer: Flachdach mit Titanzinkeindeckung	292
3.2	Flachdächer: Undichtigkeiten infolge von Rissbildung in der Foliendeckung	301
3.3	Balkone: Wassereintritt durch nicht fachgerechten Anschluss der Balkonabdichtung	307
3.4	Balkone: Krakeleerissbildung in der Beschichtung	314
3.5	Holzbau: Schimmel an der Untersichtschalung	318
3.6	Außenputze: kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung	325
3.7	Außenputze: WDVS mit Kunstharzoberputz, Blasenbildungen	330
3.8	Außenputze: Algenbildung auf WDVS	336
3.9	Verblechungen und Metallarbeiten: Putzabplatzungen	339
3.10	Fenster und Außentüren: Wassereintritt am Fenster und im Fußbodenbereich	344
3.11	Estriche: Calciumsulfat-Estrich in Hotelbädern	348
3.12	Estrich auf Dämmschicht: Verformung im Wand-Bodenrand-Bereich	354
3.13	Beläge und Bekleidungen: unzulässige Toleranzen der Setzstufen	359
3.14	Parkett und Holzwerkstoffe: klaffende Fugen und Hohlstellen	366
3.15	Parkett und Holzwerkstoffe: Aufwölbung und Hohlstellen	376
3.16	Wasserschaden: defekte Steckverbindung in einem Ausstellungsraum	382
3.17	Beläge und Bekleidungen: irreversible Fleckenbildung durch Wassereinbruch	388
3.18	Beläge und Bekleidungen: großflächige Ablösung des Terrassenbelags	392
3.19	Beläge und Bekleidungen: Ablösungen im Kalkputz	399
3.20	Beläge und Bekleidungen: nicht fachgerechter Bodenaufbau	404
3.21	Schallschutz: unzureichende Luftschalldämmung einer Wohnungstrennwand	414
3.22	Wärmeschutz: Luftundichtheit im Traufbereich	418
3.23	Wärmeschutz: kalte Raumecke mit Tauwasserausfall und Schimmelpilzbildung	425
4	Die wichtigsten Änderungen der EnEV 2014	433
4.1	§ 16 EnEV: Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	441
4.1.1	Energieausweis bei Neubauten	441
4.1.2	Energieausweis bei Verkauf	442
4.1.3	Vorlage des Energieausweises bei Vermietung und Verpachtung	442
4.1.4	Form	443
4.1.5	Gestaltung des neuen Energieausweises	445
4.1.6	Modernisierungsempfehlungen	447

Inhaltsverzeichnis

4.1.7	Ordnungswidrigkeit bei Verstoß gegen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Energieausweis	448
4.1.8	Ausstellerpflichten	448
4.1.9	Registriernummer	448
4.1.10	Pflichten des Eigentümers in Immobilienanzeigen	449
4.2	EnEV und Bauträgervertrag	451
4.3	Neue Anforderungen für Neubauten	451
4.4	Neue Anforderungen für Bauten im Bestand	452
Abkürzungsverzeichnis		453
Abbildungsverzeichnis		457
Arbeitshilfen		465
Stichwortverzeichnis		467