

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage	11
A Ansprüche bei Baumängeln und deren erfolgreiche Durchsetzung	13
1 Baumängel können zu Bauschäden führen	14
2 Die Ansprüche bei Mängeln	15
2.1 Wann ist die Werkleistung mangelhaft?	16
2.2 Die Abnahme als zeitliche Zäsur	20
2.3 Für Bauwerksmängel muss nicht immer nur der Unternehmer verantwortlich sein	28
2.4 Die Mängelansprüche im Einzelnen	41
2.5 Wenn bereits im Zuge der Ausführung Mängel auftauchen	66
2.6 Haftungsbeschränkungen für Auftragnehmer	70
3 Was bei Wohnungseigentum beachtet werden muss	71
3.1 Mängel, für die noch der Bauträger gerade stehen muss	73
3.2 Der Anspruch auf Instandsetzung	81
4 Mängelansprüche beim vermieteten Objekt	83
5 Vorsicht vor der Verjährungsfalle	85
5.1 Was bedeutet eigentlich Verjährung?	85
5.2 Wann verjähren Mängelansprüche?	86
5.3 Wann beginnt die Verjährungsfrist zu laufen?	88
5.4 Mit Ablauf der Regelfrist muss noch nicht Schluss sein	89
5.5 Abweichende Vertragsklauseln sind meist nicht wirksam	93
6 Sicherung von Mängelansprüchen	94
6.1 Neu: Absicherung der vertragsgemäßen Erfüllung	95
6.2 Alt aber bewährt: Der Sicherheitseinbehalt	96
6.3 Vereinbarung von weiteren Sicherheiten	99
7 Recht haben und recht bekommen: Meistens zwei Paar Stiefel	100
7.1 Das Problem der Beweislast	101
7.2 Beweissicherung	102
8 Möglichkeiten der außergerichtlichen Einigung	105
9 Wenn nur noch der „Kadi“ bleibt	107

B	Schadensbilder (technisch)	109
1	Die häufigsten Mängel und Schäden an Fassaden	110
	1.1 Verputzte Fassaden	111
	1.2 Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS)	113
	1.3 Risse im Fassadenputz	125
2	Schäden und Mängel an Steil- und Flachdächern	132
	2.1 Steildächer	133
	2.2 Flachdächer	146
	2.3 Spenglerarbeiten	156
3	Die häufigsten Schäden an Böden	161
	3.1 Die Schadensursachen	161
	3.2 Die Messmethoden	163
	3.3 Weitere Ausführungsmängel	166
	3.4 Schäden am Estrich	167
	3.5 Fliesenbeläge	183
	3.6 Parkettbeläge	195
	3.7 Laminatbeläge	204
	3.8 Teppichbeläge	208
4	Die häufigsten Schäden an Fenstern	214
	4.1 Fensterrahmen	214
	4.2 Verglasung	219
	4.3 Fenstermontage	228
5	Die häufigsten Schadensursachen an Dränagen	234
6	Schimmelpilze und Bakterien in Gebäuden	241
	6.1 Grundlagen für das Wachstum von Schimmelpilzen und Bakterien in Innenräumen	242
	6.2 Bauphysikalische Grundlagen	243
	6.3 Ursachen für das Auftreten von Schimmel in Wohnräumen	251
	6.4 Prüf- und Messverfahren für die Bestimmung von Schimmelpilz	254
	6.5 Vorbeugende Maßnahmen gegen Schimmelpilzbefall	257
	6.6 Vorgehen bei Schimmelpilzwachstum in Innenräumen	260
7	Die häufigsten Ursachen für unzureichenden Schallschutz	263
	7.1 Schallschutz für Decken	268
	7.2 Schallschutz für Wände	269
	7.3 Trittschallschutz	273
	7.4 Schallschutz für Treppen und Treppenpodeste	275
	7.5 Schallschutz für Armaturen	277
	7.6 Mindestluftschalldämmung von Außenbauteilen	277

7.7	Schallschutz von Fenstern	280
7.8	Schallschutz von Türelementen	282
7.9	Prüf- und Messverfahren bei Schallschutzproblemen	284
8	Die häufigsten Schäden im Bereich der Haustechnik	290
8.1	Sanitärinstallation	290
8.2	Heizungsinstallation	297
8.3	Elektroinstallation	304
C	Bauschadensfälle	317
	Alle Bauschadensfälle im Überblick	319
1	Flachdächer – Flachdach mit Titanzinkeindeckung	321
2	Flachdächer – Undichtigkeiten infolge Rissbildung in der Foliendeckung	331
3	Balkone – Wassereintritt durch nicht fachgerechten Anschluss der Balkonabdichtung	338
4	Balkone – Krakelee-Rissbildung in der Beschichtung	345
5	Holzbau – Schimmel an der Untersichtschalung	351
6	Außenputze – Kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung auf Kelleraußenwänden	358
7	Außenputze – WDV-System mit Kunstharz-Oberputz: Blasenbildungen	365
8	Außenputze – Algenbildung auf WDV-Systemen	371
9	Verblechungen und Metallarbeiten – Putzabplatzungen	375
10	Fenster und Außentüren – Wassereintritt am Fenster und im Fußbodenbereich	380
11	Estriche – Calciumsulfat-Estrich in Hotelbädern	385
12	Estrich auf Dämmschicht – Verformung im Wand-Rand-Bereich	392
13	Beläge und Bekleidungen – Unzulässige Toleranzen der Setzstufen	398
14	Parkett und Holzwerkstoffe – Klaffende Fugen und Hohlstellen	406
15	Parkett und Holzwerkstoffe – Aufwölbung und Hohlstellen	418
16	Beläge und Bekleidungen – Irreversible Fleckenbildung durch Wassereintruch	425

Inhaltsverzeichnis

17	Beläge und Bekleidungen – Großflächige Ablösung vom Terrassenbelag	430
18	Beläge und Bekleidungen – Ablösungen im Kalkputz	438
19	Beläge und Bekleidungen – Nicht fachgerechter Bodenaufbau	444
20	Schallschutz – Unzureichende Luftschalldämmung einer Wohnungstrennwand	456
21	Wärmeschutz – Luftundichtheit im Traufbereich	461
22	Wärmeschutz – Kalte Raumecke mit Tauwasserausfall und Schimmelpilzbildung	468
D	Die wichtigsten Änderungen der Energieeinsparverordnung 2009	476
1	Verschärfung der Anforderungen an den Primärenergiebedarf	476
1.1	Verschärfte Anforderungen bei Neubau und Sanierung	476
1.2	Verschärfte Anforderungen für wesentliche Änderungen an Außenwandbauteilen im Gebäudebestand	476
2	Einführung des Referenzgebäudeverfahrens für Wohngebäude	478
3	Einführung eines neuen Bilanzierungsverfahrens für Wohngebäude (DIN V 18599)	479
4	Verantwortlichkeiten, Nachweispflichten und Überprüfungen	480
4.1	Verantwortlichkeiten	480
4.2	Nachweispflichten	480
4.3	Überprüfungen durch den Bezirksschornsteinfegermeister	480
5	Zu errichtende Gebäude	481
5.1	Anforderungen an Wohngebäude (§ 3)	481
5.2	Anforderungen an Nichtwohngebäude (§ 4)	484
6	Bestehende Gebäude und Anlagen	492
6.1	Allgemeines	492
6.2	Anforderungen beim Bauteilverfahren	494
7	Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie an Warmwasserversorgung	495
7.1	Inbetriebnahme von Heizkesseln und sonstigen Wärmeerzeugern (§ 13)	495
7.2	Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen (§ 14)	496
7.3	Klimaanlagen und sonstige Anlagen der Raumlufttechnik (§ 15)	497

Inhaltsverzeichnis

8	Nachrüstungsverpflichtungen	498
8.1	Unbedingte Nachrüstungsverpflichtungen	498
8.2	Einfügung der generellen Ausnahmen gemäß Neueinfügung § 10 VI EnEV 2009	500
8.3	Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen	505
8.4	Bedingte Nachrüstungsverpflichtungen (§ 9 EnEV)	506
9	Energetische Inspektion von Klimaanlage (§ 12 EnEV)	508
9.1	Berechtigte Personen	509
9.2	Fristen zur Inspektion	509
9.3	Neue Bescheinigungs- und Vorlagepflicht	509
10	Ordnungswidrigkeiten (§ 27 EnEV)	510
10.1	Erweiterung der Bußgeldtatbestände	510
10.2	Bußgeldrahmen	512
10.3	Vorsatz - Leichtfertigkeit	513
11	Änderungen beim Energieausweis	513
11.1	Kein Energieausweis bei Durchführung des Bauteilverfahrens	514
11.2	Baudenkmäler	514
11.3	Welche Energieausweisarten gibt es?	515
11.4	Gültigkeit der Energieausweise	517
12	Auswirkungen auf Kauf- und Werkvertragsrecht	518
12.1	Nichteinhaltung der Vorgaben der EnEV	518
12.2	Keine freie Disposition der Vorgaben der EnEV	519
13	Übergabe des Energieausweises als Nebenpflicht	520
	Anhang	523
	Stichwortverzeichnis	524
	Abbildungsverzeichnis	529
	Abkürzungsverzeichnis	535
	Mustervorlagen	537