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

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/1050841433

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

	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 Dränagen	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 Luftschall- dämmung 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

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