dandelon.com
© 2008 AGI-Information Management Consultants
May be used for personal purposes only or by
libraries associated to dandelon.com network.

Dipl.-Ing. Ruth Abel
Dipl.-Ing. Volker Schnapauff
Prof. Dr. Walter Jagenburg (Juristische Mitarbeit)
Prof. Dr.-Ing. Rainer Oswald (Projektleitung)

Bauschadensfibel

für den privaten Bauherrn und Hauskäufer

AIBau - Aachener Institut für Bauschadensforschung
und angewandte Bauphysik

Bauforschung für die Praxis, Band 52 Fraunhofer IRB Verlag

Inhaltsverzeichnis

A Einleitung 3
1 Einführung 3
2 Hinweise für die Benutzung des Leitfadens 5
3 Grundsätzliches zum Schadensbegriff und zum Gegenstand des Leitfadens 6
B Hinweise für den Käufer 9
1 Grundsätzliches zur Situation des Käufers 9
2 Verhalten vor dem Kauf 11
2.1 Unterlagen 11
2.2 Begehung und Beurteilung vor dem Kauf 14
3 Abschluß des Kaufvertrages 25
4 Verhalten beim Auftreten von Schäden nach dem Kauf 27
5 Besonderheiten bei dem Erwerb von Eigentumswohnungen 28
C Hinweise für den Bauherrn 31
1 Grundsätzliches zur Situation des Bauherrn 31
2 Verhalten vor Baubeginn 33
2.1 Allgemeine Hinweise 33
2.2 Fachliche Beratung 33
2.3 Kostenrahmen 34
2.4 Bauprogramm 35
2.5 Architekt – Leistung und Honorar 36
2.6 Bauunternehmer und Handwerker 37
2.7 Vertragsgestaltung 39
2.8 Bauträger 42
3 Verhalten während der Bauzeit 44
3.1 Änderungswünsche des Bauherrn 44
3.2 Verhalten auf der Baustelle 45
3.3 Eigenleistung 46
3.4 Schwarzarbeit 47
3.5 Nachbarschaftshilfe 48
4 Verhalten nach der Fertigstellung des Gebäudes . 48
4.1 Abnahme 48
4.2 Gewährleistungsfrist 50
4.3 Wartung 52
D Verhalten beim Auftreten von Bauschäden 55
1 Was tun, wenn der Bauschaden da ist? 55
1.1 Allgemeine Hinweise 55

1.2 Ansprechpartner Architekt 58
1.3 Ansprechpartner Bausachverständiger 59
E Bauschäden 63
1 Allgemeine Angaben 63
1.1 Schadensursachen 63
1.2 Schadensverteilung 65
2 Typische Schäden 67
2.1 Keller 67
2.2 Außenwände 70
2.3 Steildächer 73
2.4 Flachdächer und Dachterrassen 73
2.5 Innenbauteile 77
3 Bauschäden durch Veränderungen des Umfeldes . 79
F Beseitigung von Bauschäden 81
1 Nachbesserung 81
1.1 Wer darf nachbessern? 81
1.2 Wann soll nachgebessert werden ? 83
1.3 Schadensarten 84
1.4 Möglichkeiten der Nachbesserung 87
2 Instandsetzung 90
G Wartung 92
H Juristische Grundlagen 97
1 Rechtsstellung des Bauherrn 97
1.1 Werkvertragsrecht 97
1.2 Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) .. 103
1.3 Honorarordnung für Architeken und Ingenieure (HOAI) 111
2 Rechtsstellung des Käufers 116
2.1 Anwendung von Kaufrecht 117
2.2 Anwendung von Werkvertragsrecht 118
3 Außervertragliche Ansprüche des Bauherrn und Hauskäufers 122
3.1 Eigentumsverletzung durch Baumängel 122
3.2 Produkt- oder Produzentenhaftung 123
3.3 Bauproduktengesetz und Zertifizierung nach DIN EN ISO 9000 ff 124
3.4 Schäden durch benachbarte Baumaßnahmen .. 126
4 Durchsetzung der Ansprüche im Schadensfall .. 127
4.1 Außergerichtliche Mängelerledigung 127
4.2 Gerichtliche Mängelverfolgung 130
Literaturverzeichnis 134