

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



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 Architekten 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