

Wilhelm Klocke

Mein Haus wird älter- wastun?

Ratgeber mit Checklisten
zur Vermeidung von
Bauschäden
durch preiswerte Pflege
und Unterhaltung

BAUVERLAG GMBH -WIESBADEN UND BERLIN

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Hausakte	11
2 Bauabnahme	13
3 Gebäudemängel und Bauschäden	15
3.1 Durchsetzung des Mängelbeseitigungsanspruchs.	16
3.2 Schiedsgutachten.	18
4 Lebensdauer von Gebäuden und Bauteilen	20
4.1 Gebäudelebensdauer.	20
4.2 Lebensdauer von Bauteilen und Gebäudeeinzelteilen.	20
4.3 Kostenklassen.	22
4.4 Lebensdauer — Tabellen und Ersatzbeschaffung	23
5 Alterung und Abnutzung von Bauteilen	29
5.1 Witterungs- und Umwelteinflüsse.	29
5.2 Mechanische Belastungen.	30
5.3 Physikalische Prozesse und ihre Auswirkungen.	30
5.4 Chemische Prozesse und ihre Auswirkungen.	30
5.5 Gegenseitige Beeinflussung der Bauteile.	30
6 Inspektionen und Inspektionsrichtwerte	32
6.1 Inspektionsstrategien.	32
6.2 Inspektionsrichtwerte.	33
6.3 Abnutzungsstufen und Dringlichkeit der Instandsetzung	33
6.4 Alternativen in Betracht ziehen.	33
6.5 Inspektionsrichtwerte — Tabellen.	35
7 Wartung und Pflege	41
7.1 Geneigte Dächer.	41
7.2 Flachdächer.	44
7.3 Balkone.	45
7.4 Bauteile in Verbindung mit dem Dach.	46
7.5 Außenwände.	47
7.6 Fassaden-Außenflächen.	48
7.7 Mauerwerksoberflächen.	50
7.8 Ausblühungen, Salpeter.	51
7.9 Fassadenflächen mit Anstrich.	51

7.10	Betonoberflächen, unbehandelt	52
7.11	Natursteinoberflächen	53
7.12	Keramische Plattenbekleidungen.	53
7.13	Holz-Fachwerk-Fassaden und Holzteile an Fassaden.	54
7.14	Fassadenverkleidungen aus Dachbaustoffen, vorgehängte Fassaden	55
7.15	Fassadenreinigungstermine.	55
7.16	Besondere Teile der Außenwand.	56
7.17	Fugen in Verbindung mit der Außenwand.	56
7.18	Fenster und Türen	57
7.19	Innenausbau	59
7.20	Innenwand.	59
7.21	Fußböden	60
7.22	Decken.	62
7.23	Elektroinstallationen.	62
7.24	Sanitäreanlagen	62
7.25	Heizungsanlage.	64
7.26	Wartungsverträge.	65
8	Ratschläge für die Instandsetzung (Reparatur)	67
8.1	Selbsthilfe oder Reparatur durch den Handwerker.	67
8.2	Instandsetzung des geneigten Daches.	69
8.3	Instandsetzung des Flachdaches.	69
8.4	Provisorische Reparatur, Sicherungsmaßnahmen.	69
8.5	Dachhauerneuerung	70
8.6	Dacherneuerung	71
8.7	Schäden durch Tauwasser, Belüftung von Dächern.	71
8.8	Schäden an Balkonen und Dachterrassen.	71
8.9	Instandsetzung von Bauteilen in Verbindung mit der Dachreparatur	73
8.10	Feuchtigkeitsschäden an Außenwänden und ihre Beseitigung.	75
8.11	Feuchtigkeitsschäden an Außenwänden bewohnter Räume.	76
8.12	Feuchtigkeitsschäden im Gebäudesockel	77
8.13	Wiederherstellung des Spritzwasserschutzes und der Regendichtigkeit	77
8.14	Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit	78
8.15	Instandsetzung von Feuchtigkeitsschäden am Fußpunkt zweischaliger Wände	78
8.16	Feuchtigkeitsschäden an erdberührten Außenwänden.	79
8.17	Rißschäden an Außenwänden und ihre Beseitigung.	82
8.18	Beseitigung von Schäden an Oberflächen von Außenwänden.	82
8.19	Beseitigung von Schäden an Fenstern.	83
8.20	Schäden an Innenwänden.	83
8.21	Schäden an Fußböden.	85
8.22	Schäden an Decken.	87

8.23	Elektroinstallationen	87
8.24	Sanitärinstallationen	88
8.25	Heizungs- und Tankanlagen	88
9	Modernisierungsmaßnahmen	90
9.1	Selbsthilfe beim Innenausbau	90
9.2	Modernisierungsmaßnahmen am geneigten Dach	90
9.3	Modernisierungsmaßnahmen am Flachdach	92
9.4	Modernisierungsmaßnahmen an der Außenwand	93
9.5	Verbesserung des Witterungsschutzes	94
9.6	Verbesserung der Wärmedämmung	94
9.7	Modernisierung von Fenstern und Türen	96
9.8	Modernisierungsmaßnahmen und Innenausbau	97
9.9	Verbesserung von Schall- und Wärmeschutz	98
9.10	Verbesserung der Wärmedämmung von Fußböden	100
9.11	Installationen und Heizungsanlagen	100
10	Kostenschätzungen	102
10.1	Jährliche Instandhaltungskosten	102
10.2	Richtwerte für Bauteilerneuerungen	102
10.3	Schätzung von Modernisierungskosten	103
10.4	Richtpreis-Tabelle zu erneuernder Bauteile	104
11	Versicherungen	111
11.1	Feuerversicherung	111
11.2	Sturmschadenversicherung	111
11.3	Glasbruchversicherung	111
11.4	Leitungswasserschadenversicherung	112
11.5	Im Versicherungsschutz eingeschlossene Leistungen	112
11.6	Weitere Versicherungsmöglichkeiten	112
11.7	Haftpflichtversicherung und Gewässerschutzversicherung	113
11.8	Bauleistungsversicherung und Bauherrenhaftpflichtversicherung	113
11.9	Hausratversicherung	113
11.10	Versicherungssumme	114
11.11	Schadensfall und Versicherung	115
12	Begriffserklärungen und Bedeutung von Sachverhalten	117
13	Werkvertrag und Verdingungsordnung für Bauleistungen	137
13.1	BGB 7. Teil - Werkvertrag	137
13.2	Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B	140
14	Literaturverzeichnis	143

15	Stichwortverzeichnis . . . . .	.147
16	Schlußbetrachtung . . . . .	.151
17	Checklisten . . . . .	.151
17.1	Abnahmeprotokoll . . . . .	.152
17.2	Gewährleistungstermine . . . . .	.154
17.3	Einzelabnahmen . . . . .	.164
17.4	Durchsetzung des Mängelbeseitigungsanspruches . . . . .	.176
17.5	- 1/2- und 1-jährige Inspektion . . . . .	.179
17.6	— 3- und 5-jährige Inspektion . . . . .	.180
17.7	- 10- und 30-jährige Inspektion . . . . .	.182
17.8	Modernisierungsmöglichkeiten . . . . .	.184
17.9	Versicherungsschaden . . . . .	.186