

Bauschadensfibel

für den privaten Bauherrn und Hauskäufer



Rainer Oswald
Ruth Abel
Volker Schnapauff
Walter Jagenburg

Bauforschung für die Praxis

Fraunhofer **IRB Verlag**

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



Bei diesem Werk handelt es sich um ein Forschungsprojekt, das im Auftrag und mit Mitteln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen durchgeführt wurde. Der Inhalt des Werkes entspricht dem mit dem Auftraggeber abgestimmten Endbericht. Die in diesem Werk enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese Auffassungen werden hier unverändert abgedruckt, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Umschlaggestaltung: Trimolo Media Solutions GmbH,
Stuttgart

Satz: Möhwald Digitale Text- und
Bildbearbeitung, Sindelfingen

Druck: Druckerei Hoffmann,
Inh. M. Wetzstein, Kornwestheim

Für den Druck des Buches wurde chlor- und säurefreies
Papier verwendet.

© by Fraunhofer IRB Verlag, 1999, ISBN 3-8167-4251-3
Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB
Postfach 80 04 69, D-70504 Stuttgart,
Telefon (0711) 970-2500, Telefax (0711) 970-2508
e-mail irb@irb.fhg.de
URL <http://www.irb.fhg.de>

Alle Rechte vorbehalten

Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Fraunhofer IRB Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Warennamen und Handelsnamen in diesem Werk berechtigt nicht zu der Annahme, daß solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürften.

Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z.B. DIN, VDI) Bezug genommen werden oder aus ihnen zitiert werden, so kann der Verlag keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.



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