



Hinweise zum Energiesparen



Baumängel – Bauschäden – Mängelansprüche

- 01 _ Vorschriften und technische Regeln
- 02 _ Begriffe im Bau- und Heizungsbereich
- 03 _ Baugenehmigung für energiesparende Maßnahmen
- 04 _ Der private Bauherr
- 05 _ Heizkostenabrechnung
- 06 _ Modernisierung mit Mietern
- 07 _ Baumängel – Bauschäden – Mängelansprüche
- 08 _ Feuchte Wände und Schimmelbildung
- 09 _ Mauerfeuchtigkeit
- 10 _ Raumklima und Behaglichkeit
- 11 _ Vom Mindestwärmeschutz zum Niedrigstenergiegebäude
- 12 _ Wärmeschutz an Fenstern
- 13 _ Fensterabdeckungen – Schutz vor Wärme und Kälte
- 14 _ Wärmeschutz an der Außenwand
- 15 _ Wärmeschutz am Dach
- 16 _ Wärmeschutz im Kellergeschoss
- 17 _ Wärmedämmung – Wärmespeicherung
- 18 _ Wärmebrücken
- 19 _ Luftdichtheit der Gebäudehülle
- 20 _ Wärmeschutz – Schallschutz
- 21 _ Dämmstoffe
- 22 _ Baustoffe für tragende Bauteile
- 23 _ Putze und Anstriche
- 24 _ Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS)
- 25 _ Vorgehängte hinterlüftbare Fassaden (VHF)
- 26 _ Baubiologie und Wärmeschutz
- 27 _ Passive Sonnenenergienutzung
- 28 _ Unbeheizte Wintergärten
- 29 _ Natürliche Klimatisierung
- 30 _ Bauwerksbegrünung
- 31 _ EnEV – Altbausanierung
- 32 _ Heizen und Lüften
- 33 _ Stromsparen im Haushalt
- 34 _ Abstimmung von Gebäude und Heizung
- 35 _ Bestandteile einer Heizungsanlage
- 36 _ Brennertypen
- 37 _ Moderne Heizungsregelung
- 38 _ Kamine und andere Abgasanlagen
- 39 _ Heizwärmeverteilung im Gebäude
- 40 _ Thermostatventile
- 41 _ Brennstoffe
- 42 _ Verbesserungsvorschläge für bestehende Heizungen
- 43 _ Warmwasserbereitung
- 44 _ Heizkessel
- 45 _ Holzfeuerungen
- 46 _ Wärmepumpen
- 47 _ Aktive Sonnenenergienutzung
- 48 _ Kosten und Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen

Eine Bauleistung ist so zu erbringen, dass sie zum Zeitpunkt der Abnahme die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit aufweist, den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zum gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer) nie gänzlich vermeiden lassen. Es ist daher für jeden **Bauherrn** von besonderer Bedeutung, zu wissen, wie er sich im Schadensfall am zweckmäßigsten verhält, damit der Schaden zeitnah behoben oder Entschädigung geleistet werden kann.

Da Bauschäden eine oder mehrere Ursachen und gleichzeitig einen oder mehrere Verursacher haben können, muss der Bauherr in vielen Fällen die Hilfe von **Bausachverständigen** in Anspruch nehmen. Oft liefern Gutachten von Sachverständigen in den verschiedenen Stufen von der Bitte um Beseitigung bis hin zum Gerichtsverfahren die Grundlage für eine Entscheidung im Streitfall.

Mit oder ohne **Sachverständige** gilt es immer, den Sachverhalt zu prüfen, die Schadensursache zu analysieren, die Verantwortlichkeit zu klären und die Sanierung zu planen.

Wer Bauarbeiten in Schwarzarbeit durchführen lässt, hat grundsätzlich keinerlei Mängelansprüche, da Verträge mit Schwarzarbeitern gegen das Gesetz verstoßen und damit nicht rechtswirksam sind.

Was versteht man unter einem Bauschaden?

Sind bei der Planung oder Ausführung eines Gebäudes Fehler begangen worden, die zu Beeinträchtigungen führen, spricht man von Bauschäden und Baumängeln.

Als Bauschaden bezeichnet man einen Schaden, der in einem Bauwerksmangel und dem von diesem verursachten Mangelfolgeschaden begründet ist. Als Bauwerksmangel wird in diesem Zusammenhang das Fehlen der vereinbarten Beschaffenheit einer Werkleistung betrachtet. Wie bereits ausgeführt, dürfen Wert und Tauglichkeit einer Werkleistung zu gewöhnlichem oder vertraglich vorausgesetztem Gebrauch weder aufgehoben noch vermindert sein.

Ein Bauschaden kann durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. In der Praxis trifft man etwa gleichgewichtig Planungs-, Ausführungs- und Überwachungsfehler an.

Bauvorlagenberechtigte Entwurfsverfasser sind verpflichtet, Berufshaftpflichtversicherungen zur Deckung von Personen-, Sach- und Vermögensschäden abzuschließen. Sollten Bauschäden auftreten, ist der oben genannte Personenkreis in der Regel in der Lage, für die Kosten der Mängelbeseitigung wirkungsvoller einzustehen als andere Planfertiger.

Als Beschädigung bezeichnet man einen Schaden, der an einem Gebäude angerichtet wird. Bis zur Abnahme des Gebäudes hat der Unternehmer den Bau gegen Beschädigung zu sichern. Eine Bauwesenversicherung deckt die Risiken des Unternehmers im Hinblick auf Gebäudeschäden von Baubeginn bis zur Bauabnahme ab.

Abnutzung und Alterung sind naturgemäß nicht zu vermeiden. Sie gelten erst dann als Bauschaden, wenn sie auch bei sachgemäßer Nutzung und ordnungsgemäßigem Unterhalt in verstärktem Maße auftreten. Insbesondere bei Putzen und Anstrichen stellt sich gelegentlich die Frage nach vermeidbarer oder unvermeidbarer, zulässiger oder unzulässiger Alterung.

Sachverständige

Da Bauschäden oft mehrere Ursachen und gleichzeitig einen oder mehrere Verursacher haben können, setzt das zweckmäßige Vorgehen im Schadensfall eine ausreichende Sachkunde voraus. **Bauherrn** ohne geschulte Fachkenntnis im Bauwesen sind daher im Schadensfall auf den Rat von Sachverständigen angewiesen.

Die Vorbereitung der Schadensbehebung erfordert das Feststellen des Sachverhaltes, eine Analyse der Schadensursache, eine Klärung der Verantwortlichkeit, Planen der Sanierung und ein Konzept für das Vorgehen im Streitfall.

Die **öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen (ö. b. u. v. Sachverständigen)** im Bauwesen erfolgt aufgrund einer Reihe von Gesetzen, Erlassen und sonstigen Regelungen durch die Industrie- und Handelskammern (IHK) bei Ingenieuren und Architekten sowie Handwerkskammern (HWK) bei Fachgutachtern zur Beurteilung handwerklicher Leistungen.

An die Sachverständigen werden besondere Anforderungen bezüglich ihrer Sachkunde, ihrer Fähigkeit Gutachten zu erstellen, die persönliche Eignung und die Unabhängigkeit gestellt.

Auf der **Suche nach Sachverständigen** kann man sich an folgende Institutionen wenden: örtlich zuständige Industrie- und Handelskammern (IHK), Handwerkskammern (HWK) sowie an den Landesverband Bayern öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. (LVS).

Neben den ö. b. u. v. Sachverständigen wurden mit Erlass der Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung EnEV – ZVEnEV in Bayern **Sachverständige nach § 2 ZVEnEV** etabliert.

Sachverständige nach § 2 ZVEnEV sind bei der Bayerischen Architektenkammer (<http://www.byak.de/start/berufsverzeichnisse/sachverstandigenach-2-zvenev>) oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau (<http://www.bayika.de/sv-zv-enev>) zu erfragen.

Aufgabe dieser Sachverständigen ist es u. a. Energienachweise und Energieausweise für zu errichtende Gebäude (Neubauten) nach § 6 ZVEnEV auf Vollständigkeit und Richtigkeit hin zu überprüfen und entsprechende Bescheinigungen auszustellen. In ihren Zuständigkeitsbereich fällt auch die Bescheinigung von Ausnahmen (§ 8 ZVEnEV) und Befreiungen (§ 9 ZVEnEV) von Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Auf dem Markt erscheinen unter verschiedensten Bezeichnungen Freie Sachverständige. Hier handelt es sich um Fachleute, die sich dem rigiden Auswahlverfahren der ö. b. u. v. Sachverständigen nicht stellen konnten oder wollten.

Überblick über die Mängelrechte des Bestellers

Hat das Werk im Zeitpunkt der Abnahme einen Sach- oder Rechtsmangel, so stehen dem Besteller die Mängelrechte gem. § 634 BGB zu. Dies gilt nicht, wenn der Besteller den Mangel bei der Abnahme kennt, es sei denn, er behält sich die Mängelrechte bei der Abnahme ausdrücklich vor. Diese Mängelrechte des Bestellers können im gesetzlich zulässigen Rahmen durch vertragliche Vereinbarung modifiziert werden. Dies geschieht bei Bauverträgen mit Unternehmern, juristischen Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-rechtlichen Sondervermögen in der Regel durch Einbeziehung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) in den Vertrag. Nach § 310 Abs. 1 BGB findet keine Inhaltskontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen statt. Bei der Verwendung der Klauseln der VOB/B gegenüber Verbrauchern gilt diese Privilegierung jedoch nicht. Die Klauseln der VOB/B können hier somit im Einzelfall anhand der Vorschriften der §§ 307 ff BGB überprüft und gegebenenfalls für unwirksam erklärt werden. In diesem Fall tritt an die Stelle der vertraglichen Vereinbarung wieder die gesetzliche Regelung. Aus diesem Grund wird durch den Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) die Anwendung der VOB/B ausschließlich gegenüber Unternehmen, juristischen Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-rechtlichen Sondervermögen empfohlen.

Die Mängelrechte gem. § 634 BGB gliedern sich auf in das Recht auf Nacherfüllung, das Recht des Bestellers den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen (Selbstvornahme), das Recht vom Vertrag

zurückzutreten oder die Vergütung zu mindern und das Recht auf Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen. Im Hinblick auf das Verhältnis der einzelnen Mängelrechte zueinander ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Recht auf Nacherfüllung um ein primäres Mängelrecht handelt, d. h. dem Unternehmer ist vor der Geltendmachung weiterer Mängelrechte zunächst durch Setzung einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Nacherfüllung zu gewähren. Der Besteller kann die weiteren Mängelrechte i. d. R. erst dann geltend machen, wenn die Frist zur Nacherfüllung erfolglos verstrichen ist. Nach erfolglosem Ablauf der Frist kann der Besteller aus den weiteren Mängelrechten (vgl. unten b-d) das für ihn Geeignete auswählen. Alternativ kann er jedoch auch nach Ablauf der Frist weiterhin vom Unternehmer die Nacherfüllung verlangen.

Im Folgenden soll ein Überblick über die einzelnen Mängelrechte des Bestellers gem. § 634 BGB gegeben werden. Gewährleistungsansprüche mit ihren jeweiligen Voraussetzungen und Rechtsfolgen in einem Absatz in allen möglichen Fallvarianten darzustellen, erscheint jedoch nicht möglich. Einzelfälle müssen im Rahmen einer Rechtsberatung geklärt werden.

a Recht auf Nacherfüllung

Der Besteller kann vom Unternehmer bei Vorliegen eines Mangels zunächst Nacherfüllung verlangen. Hierzu hat der Besteller dem Unternehmer eine angemessene Frist zu setzen. Die Angemessenheit der Frist richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles und setzt voraus, dass dem Unternehmer die Vornahme der Nacherfüllung rein tatsächlich möglich sein muss. Eine zu kurz bemessene Fristsetzung ist nicht unwirksam, sondern setzt eine angemessene Frist in Gang.

b Selbstvornahme

Nach erfolgloser Fristsetzung zur Nacherfüllung kann der Besteller den Mangel auf Kosten des Unternehmers selbst beseitigen. Er kann hierfür einen Kostenvorschuss verlangen. Die Frist zur Nacherfüllung ist ausnahmsweise entbehrlich, wenn der Unternehmer die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert, der Besteller bei Vertragsschluss deutlich gemacht hat nach Ablauf eines bestimmten Zeitpunktes an der Leistung nicht mehr interessiert zu sein, sonstige besondere Gründe die sofortige Selbstvornahme rechtfertigen oder wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen oder dem Besteller

unzumutbar ist. Dies ist der Fall, wenn aufgrund grober Fehler aus Sicht des Bestellers aufgrund objektiver Umstände das Vertrauen auf ordnungsgemäße Durchführung der Mängelbeseitigung endgültig erschüttert ist.

c Rücktritt und Minderung

Nach erfolgloser Fristsetzung zur Nacherfüllung kann der Besteller auch vom Vertrag zurücktreten oder den Werklohnanspruch mindern. Auch hier kann die Frist zur Nacherfüllung unter den unter b genannten Voraussetzungen ausnahmsweise entbehrlich sein. Bei dem Recht auf Rücktritt und Minderung handelt es sich um sogenannte Gestaltungsrechte, d.h. sie müssen zu ihrer Wirksamkeit gegenüber dem Unternehmer erklärt werden. Durch die Ausübung des Rechts auf Rücktritt und Minderung erlischt das Recht auf Nacherfüllung und Selbstvornahme.

d Schadensersatzansprüche / Ersatz vergeblicher Aufwendungen

Das Recht auf Schadensersatz setzt voraus, dass der Unternehmer schuldhaft eine Pflicht aus dem Vertragsverhältnis verletzt hat. Soll der Schadensersatz an die Stelle des Anspruchs auf Erstellung des Werkes treten, so setzt der Anspruch grundsätzlich voraus, dass der Besteller dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat. Auch hier kann die Frist zur Nacherfüllung jedoch wieder unter den unter b genannten Voraussetzungen entbehrlich sein. Treten durch die mangelhafte Leistung des Unternehmers Schäden an weiteren Rechten oder Rechtsgütern des Bestellers auf, die auch durch eine Nacherfüllung nicht behoben werden können, so kann der Besteller diesen Schadensersatzanspruch ebenfalls ohne Setzung einer Frist zur Nacherfüllung geltend machen.

Anstelle des Anspruchs auf Schadensersatz kann der Besteller bei Vorliegen der gleichen Voraussetzungen auch Ersatz seiner vergeblichen Aufwendungen verlangen.

Vorgehen im Schadensfall

Unabhängig davon, ob ein Sachverständiger eingeschaltet wird oder nicht, empfiehlt sich folgende Vorgehensweise:

Zur Feststellung des Sachverhalts dienen Planunterlagen, Baubeschreibungen, Leistungsverzeichnisse,



Abbildung 1

Feuchteschaden mit nachfolgender Schimmelbildung

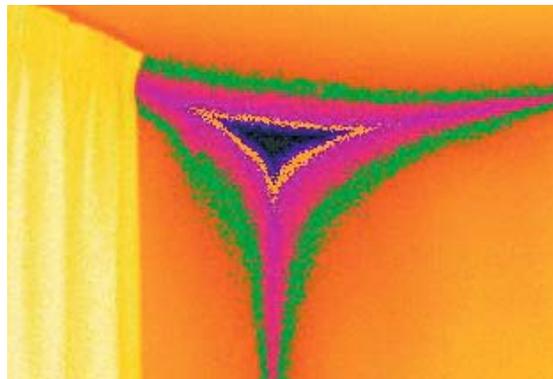


Abbildung 2

Linien gleicher Temperatur („Isothermen“) stellen den Temperaturverlauf in einer Außenwanddecke dar

Nachweise des Wärmeschutzes, Energienachweise und Energieausweise auf Grundlage des Energiebedarfs, Briefwechsel, Protokolle, Bautagebücher, Vorgutachten, Angaben über bauliche Änderungen sowie Angaben der an Ortsbesichtigungen (Orststerminen) Beteiligten.

Diese Unterlagen müssen durch eine Beschreibung der vorhandenen Konstruktion und der verwendeten Baustoffe ergänzt werden. Zu diesem Zweck eignet sich am besten eine vermaßte Bauaufnahme. Eine kurze zusammenfassende Darstellung des Gebäudes und seines Zustandes, der Planung und der Bauzeit (unter Angabe der ausführenden Unternehmen) sollten die Feststellungen des Sachverhalts ergänzen.

Zur Feststellung des Sachverhalts gehört als wesentlicher Bestandteil die Schadensfeststellung. Eine genaue und erschöpfende Beschreibung des Schadensbildes muss u. a. den Zustand, in dem

sich einzelne Teile eines Bauwerks befinden, zu reichend erfassen. Fakten, die Aufschluss über die Schadensursache geben können, sind von außerordentlicher Bedeutung. Es ist festzuhalten, auf wessen Beobachtungen die getroffenen Feststellungen beruhen.

Besonders wertvoll für die Analyse von Schadensursachen können Beobachtungen sein, die über die Entwicklung des Schadensbildes Aufschluss geben können. Wann und wo hat eine Rissbildung begonnen? Wo und in welchem Umfang sind



Abbildung 3

Blower-Door-Verfahrens Anlage mit Lüfter und Messgeräten

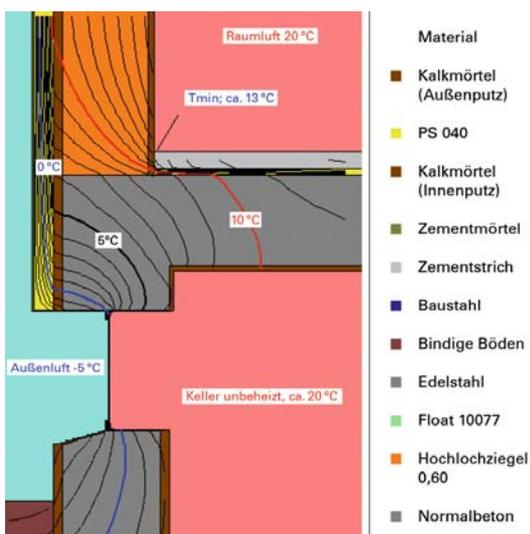


Abbildung 4

Ergebnis einer Isothermenberechnung

Feuchteschäden zuerst beobachtet worden? Wie haben sie sich weiterentwickelt (vgl. Abb. 1 und 2)?

Laboruntersuchungen und Messungen können insbesondere über die Zusammensetzung der verwendeten Baustoffe Auskunft geben. Mit Hilfe der **Infrarot-Thermografie** (siehe dazu **Merkblatt 18** „Wärmebrücken“) können Mängel aufgedeckt werden, die dem menschlichen Auge verborgen bleiben. Analoge Feststellungen gelten für Untersuchungen nach dem **Blower-Door-Verfahren** (siehe dazu **Merkblatt 19** „Luftdichtheit der Gebäudehülle“ und Abb. 3).

Isothermenberechnungen (siehe dazu **Merkblatt 18** „Wärmebrücken“) stellen im Ergebnis Wärmeströme durch Bauteilquerschnitte nach der Methode der „Finiten Elemente“ dar. Mit dieser Methode können vorhandene Wärmebrücken analysiert und Nachbesserungsvorschläge auf ihre Wirkung hin untersucht werden (siehe Abb. 4).

Bei der Analyse der Schadensursache müssen Ursache und Wirkung erkennbar werden. Eine Klärung der Schadensursache kann nur dann zweifelsfrei erfolgen, wenn sie auf der Grundlage mechanisch, physikalisch, chemisch und biologisch bedingter Prozesse nachvollzogen werden kann.

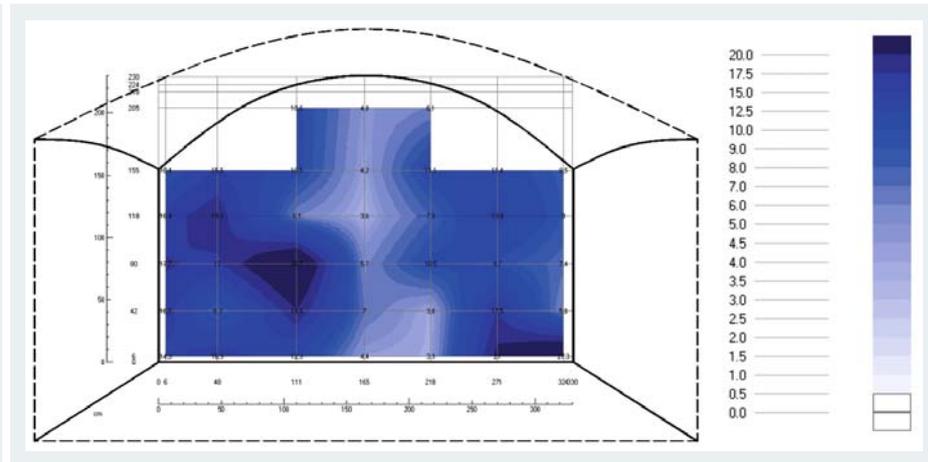
Typische Schadensbilder, wie sie immer wieder auftreten, lassen (entsprechende Erfahrung des Betrachters vorausgesetzt) Schadensursachen unmittelbar erkennbar werden. Ursachen weniger bekannter Schadensbilder können durch geeignete Sachverständige aufgeklärt werden.

Den wichtigsten Bestandteil der Analyse der Schadensursache bildet ein Vergleich der vereinbarten mit der tatsächlich zur Ausführung gelangten Leistung. Schließlich muss untersucht werden, ob die der Planung zugrunde gelegten Anforderungen an Bauteile der tatsächlichen Beanspruchung entsprechen.

Von besonderer Bedeutung für die spätere Schadensbehebung ist die Klärung der Verantwortlichkeit. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Schaden durchaus mehrere Ursachen und Verursacher haben kann. Schäden können sowohl durch fehlerhafte Planung als auch während der Bauausführung oder Nutzung verursacht werden.

Abbildung 5

Ergebnisse einer Feuchtemessung



In Anhang B „[Gutachten Schimmelpilzschäden](#)“ enthält der DIN Fachbericht 4108-8:2010-09 ein Pflichtenheft zur Ausgestaltung von Sachverständigengutachten zum Thema Feuchteschäden mit nachfolgender Schimmelbildung (siehe dazu [Merkblatt 08](#) „Feuchte Wände und Schimmelbildung“ und Abb. 5).

Schadensbehebung

Die Planung der Sanierung von Bauschäden erfolgt grundsätzlich nach denselben Prinzipien wie bei anderen Bauvorhaben auch. Aus alternativen Lösungsmöglichkeiten wird diejenige ausgewählt, die bei geringsten (angemessenen) Kosten und minimalem Schadensrisiko eine rasche und nachhaltige Schadensbehebung verspricht.

Eine Belästigung der Nutzer durch Staub, Lärm oder Feuchtigkeit sollte dabei möglichst vermieden werden. Ein zur Nachbesserung verpflichteter Unternehmer kann allerdings selbst entscheiden, auf welche Weise er Mängel beseitigen will. Beim Vorliegen von Planungs- und Ausführungsfehlern, die bautechnisch nicht nachgebessert werden können, kann der Bauherr Minderung der Vergütung verlangen und ggf. Schadensersatz beanspruchen.

Zur Vorbereitung der Schadensbehebung müssen die Ansprüche aus der Gewährleistung oder der Mängelhaftung gegenüber dem Unternehmer durch Mängelrüge geltend gemacht werden. Ist der für den Mangel Verantwortliche zur Nachbesserung nicht bereit oder befähigt, eröffnen sich dem Bauherrn verschiedene Handlungsmöglichkeiten. Der Bauherr kann eine Sicherheitsleistung vereinbaren, um die vertragsgemäße Ausführung der Leistung und die Gewährleistung sicherzustellen. Er kann eine angemessene Frist für die Mängelbeseitigung

setzen und erklären, dass er nach erfolglosem Ablauf dieser Frist die Mängel auf Kosten des Unternehmers beseitigen lassen wird.

Bei einer Mängelbeseitigung auf dem Wege der [Drittvergabe](#) besteht die Gefahr, dass die beanstandeten Leistungen einer weiteren Beurteilung entzogen werden. Deshalb empfiehlt sich eine rechtzeitige [Beweissicherung](#) durch Einschaltung eines Sachverständigen. Vielfach weigert sich jedoch derjenige, den der Bauherr zur Mängelbeseitigung auffordert, seine Verantwortung einzugestehen, und verweist den Bauherrn auf andere am Bau Beteiligte.

Ist der Bauherr bestrebt, die [Gewährleistungsfrist](#) erneut anlaufen zu lassen, sollte er nicht ein Privatgutachten in Auftrag geben, sondern beim zuständigen Gericht einen Antrag auf Durchführung eines [Beweissicherungsverfahrens](#) stellen. Von ausschlaggebender Bedeutung ist dabei eine zweckmäßige Formulierung der [Beweisfrage](#), bei deren Erarbeitung sich der Bauherr unbedingt aus technischer und rechtlicher Sicht fachmännisch beraten lassen sollte.

Schadensregulierung

Auf [Sachverständigengutachten im gerichtlichen Beweissicherungsverfahren](#) können sich in einem Prozess alle Parteien berufen, unabhängig davon, wer das Beweissicherungsverfahren in die Wege geleitet hat.

Durch [Privatgutachten](#) können Beweise nur bedingt gesichert werden. Diese in privatem Auftrag erstellten Sachverständigengutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein

überzeugendes Gutachten kann gelegentlich Meinungsverschiedenheiten unter den Parteien bereits im Vorfeld ausräumen und damit Streitfälle frühzeitig schlichten helfen.

Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung durch das Einholen von **Schiedsgutachten** beizulegen, denen sie sich unabhängig vom Ergebnis unwiderruflich unterwerfen wollen.

Die Parteien können Entscheidungen auch einem Schiedsgericht anvertrauen. Mit einer Schiedsgutachtensabrede verpflichten sich die Parteien, das Ergebnis des Schiedsgutachtens als für sie verbindlich anzuerkennen. Der Spruch eines **Schiedsrichters**, der ebenfalls außergerichtlich und rechtsverbindlich entscheidet, wirkt dagegen wie ein Gerichtsurteil.

Zunehmende Bedeutung erlangen Streitlösungen durch **Mediation**. Die Anwendung der am 1. Januar 2010 erschienenen **Streitlösungsordnung für das Bauwesen (SL Bau) – 2010** – dient der Vermeidung und Beilegung von Streitigkeiten ohne Einschaltung staatlicher Gerichte im Zusammenhang mit Planungs- und Bauleistungen jeder Art.

Das **Mediationsgesetz (MediationsG)** vom 21.7.2012 (BGBl. I S. 1577) setzt die **Europäische Mediationsrichtlinie** vom 21.5.2008 (Abl. L 136 S.3) um.

Prozesse zur Behebung von Baumängeln verlaufen in aller Regel langwierig und verursachen hohe Kosten, wenn sie über mehrere Gerichtsstufen geführt werden. Bevor man also Bauprozesse anstrengt, sollte man immer versuchen, zu einer gütlichen Einigung zu gelangen.

Versuche, zu einer gütlichen Einigung zu gelangen, dürfen allerdings nicht dazu führen, dass gesetzlich relevante Fristen irgendwelcher Art versäumt werden.

Auch nach Ablauf von Gewährleistungsfristen sollten Bauschäden rasch beseitigt werden.

Die Beseitigung von Bauschäden ist in der Regel eine gute Gelegenheit, Maßnahmen zur Sicherung der Gebäudesubstanz und zum Energiesparen zu ergreifen (siehe dazu **Merkblatt 31** „EnEV – Altbauanierung“).

Impressum



Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Postanschrift: 80525 München

Hausadresse: Prinzregentenstr. 28 | 80538 München

Telefon: 089 2162-2303 | 089 2162-0

Fax: 089 2162-3326 | 089 2162-2760

E-Mail: info@stmwi.bayern.de
poststelle@stmwi.bayern.de

Internet: www.stmwi.bayern.de
www.energie.bayern.de

Titelbilder: SWM, Alexander Walter |
©PantherMedia/Harald Richter | Corel |
toenje „Feuer im Ofen“ www.piqs.de

Text: Dr. Georg W. Seunig, München

Bilder: Dr. Georg W. Seunig, München (Abb. 1)
Thermografie Pöllinger, München (Abb. 2)
Christian Schiessl, München (Abb. 3)
Ingenieurbüro Bludau, München (Abb. 4)
Ingenieurbüro Frank Kunow, Gilching (Abb. 5)

Gestaltung: Technisches Büro im StMWi

Stand: September 2014

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben von parteipolitischen Informationen oder Werbemitteln. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.