



Dieter Ansorge

# Mängel ohne Ende – Doppelhaushälfte B

2., überarbeitete Auflage



Fraunhofer IRB  Verlag

**Dieter Ansorge**

**Mängel ohne Ende – Doppelhaushälfte B**



Dieter Ansorge

# Pfusch am Bau

Sonderband

## Mängel ohne Ende – Doppelhaushälfte B

2., überarbeitete Auflage

Fraunhofer IRB Verlag

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der  
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten  
sind im Internet über [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

**ISBN (Print): 978-3-8167-9221-5**

**ISBN (E-book): 978-3-8167-9222-2**

Herstellung: Angelika Schmid  
Layout: Grafikbüro Holzwarth, Ostfildern  
Umschlaggestaltung: Martin Kjer  
Satz: Angelika Schmid  
Druck: Gulde Druck GmbH & Co. KG, Tübingen

© Fraunhofer IRB Verlag, 2014  
2., überarbeitete Auflage  
Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB  
Nobelstraße 12, 70569 Stuttgart  
Telefon +49 7 11 9 70-25 00  
Telefax +49 7 11 9 70-25 08  
[irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)  
[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich aller 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 Warenbezeichnungen und Handelsnamen in diesem Buch 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, VDE) Bezug genommen oder aus ihnen zitiert werden, kann der Verlag keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

## Vorwort

Dieses Buch wendet sich besonders an alle Bauherren und solche, die sich mit dem Bau oder Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung beschäftigen. Es weist Bauherren und Käufer auf die Tücken und den Pfusch am Bau vor dem großen Reinfeld hin. Für Bauträger, Planer und Handwerker soll es ein Leitfaden sein für das erfolgreiche Gelingen einer Baumaßnahme und die Verhinderung des Ganges in die Insolvenz.

Acht Jahre nach Erscheinen der ersten Auflage dieses Buches wurde der Autor wegen eines Rohrbruchs im Bad zu der im Buch beschriebenen Doppelhaushälfte B gerufen. Da der Bauherr während der Bauzeit den Baufortschritt täglich dokumentiert und archiviert hatte, konnte die Leckstelle schnellstens lokalisiert und beseitigt werden. In diesem Zusammenhang erfuhr der Autor, wie die Auseinandersetzungen mit dem Bauträger gütlich beendet wurden.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Vorwort</b> .....	5
<b>1</b>	<b>Die Planungsphase</b> .....	9
1.1	Einleitung .....	9
1.2	Planungsmängel .....	17
1.2.1	Allgemeine Erläuterungen der Planungs- und Bau- rechtsgrundlagen .....	17
	<i>Bebauungsplan</i> .....	17
	<i>Entwässerungssatzung</i> .....	17
	<i>Baugrundgutachten</i> .....	18
	<i>Bauantrag – Baugenehmigung</i> .....	18
1.2.2	Auf das Bauvorhaben bezogene Planungen und Über- wachungen .....	19
	<i>Baubeschreibung</i> .....	25
	<i>Ausführungsplanung des Architekten</i> .....	27
	<i>Tragwerksplanung</i> .....	28
	<i>Wärme- und Schallschutznachweis</i> .....	29
	<i>Entwässerungsplanung</i> .....	29
	<i>Feuchteschutz</i> .....	30
	<i>Abdichtungen</i> .....	31
	<i>Technische Gebäudeausrüstung (Elektro-, Sanitär- und Heizungs- installationsplanung)</i> .....	31
	<i>Objektüberwachung</i> .....	32
<b>2</b>	<b>Bauausführung und Bauablauf</b> .....	35
2.1	Baugrund, Grundwasser .....	35
2.2	Gründung und Bodenplatte .....	39
2.3	Grundstücksentwässerung .....	40
2.4	Bauwerksabdichtung des Untergeschosses .....	47
2.5	Rohbau-, Mauerwerks- und Stahlbetonarbeiten .....	58
2.6	Wärme- und Feuchteschutz der Dachflächen .....	66
2.7	Klempnerarbeiten .....	72
2.8	Stuckarbeiten .....	74

2.8.1	Innenputze	74
2.8.2	Außenputz	79
2.9	Estricharbeiten	81
2.10	Abdichtungen innen	87
2.11	Fliesenarbeiten	89
2.12	Sanitärinstallation	94
2.13	Heizungsinstallation	102
2.14	Elektroinstallation	104
2.15	Fenstereinbau	105
2.16	Tapezier- und Anstricharbeiten	107
2.17	Treppenbau	108
2.18	Rollladenbau	111
2.19	Trockenbau	112
2.20	Schallschutz	113
2.21	Wärmeschutz	115
2.22	Resümee – Warum ging an diesem Bau so viel schief? ..	119
<b>3</b>	<b>Empfehlungen für Käufer</b>	<b>123</b>
	<b>Schlussbetrachtungen</b>	<b>131</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>132</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>134</b>

