

<b>1</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b> .....	11
1.1	Instandhaltung – Instandsetzung .....	11
1.2	Schönheitsreparaturen – Kleinreparaturen .....	11
1.3	Sanierung .....	12
1.4	Bauliche Veränderungen .....	12
1.5	Wertverbesserungen – Modernisierungen .....	12
<b>2</b>	<b>Gesetzliche Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungseigentums</b> .....	14
2.1	Mitwirkung durch die Eigentümer .....	15
2.2	Mitwirkung durch den Verwalter .....	17
2.3	Mitwirkung durch den Verwaltungsbeirat .....	17
2.4	Mitwirkung bei unmittelbar drohendem Schaden .....	18
<b>3</b>	<b>Feststellung des Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarfs</b> .....	19
3.1	Feststellung durch periodische Begehung .....	19
3.2	Feststellung durch Einzelmeldung .....	24
3.3	Aufgestauter Instandsetzungsbedarf .....	28
3.4	Häufigkeitskatalog = kalkulierbare Instandhaltungsarbeiten ..	29
3.5	Fristenplan .....	39
3.6	Technische und wirtschaftliche Lebensdauer von Bauteilen ...	42
3.7	Der Katastrophenfall .....	44
3.8	Formulare zur Feststellung des Instandhaltungsbedarfs .....	45
<b>4</b>	<b>Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums</b> .....	61
4.1	Einleitung der für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung notwendigen Maßnahmen durch den Verwalter	61
4.2	Beschlußfassung über die Instandhaltung/Instandsetzung und die damit verbundenen Abstimmungsverfahren .....	62
4.3	Ausschreibung – Vorbemerkungen – VOB .....	70
4.4	Massenermittlung – Aufmaß .....	73
4.5	Auswahl der Handwerker, Stoffe und Ausführungsarten .....	74
4.6	Kostenanschlag – Einheitspreise – Pauschalpreise .....	76
4.7	Stundenlohnarbeiten .....	77
4.8	Angebotsabgabe – Preisspiegel .....	77
4.9	Auftragsvergabe und Auftragschreiben .....	79
4.10	Ausführungsüberwachung – Sicherheitsbestimmung .....	82
4.11	Abnahme der Arbeiten .....	83
4.12	Abrechnung und Rechnungsprüfung .....	86
4.13	Organisatorische Maßnahmen .....	88

<b>5 Instandhaltung und Instandsetzung des Sonder- und Teileigentums sowie der vermieteten Eigentumswohnungen</b> .....	89
5.1 Instandhaltung und Instandsetzung des Sonder- und Teileigentums .....	89
5.2 Rechte zum Betreten des Sondereigentums bei der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums .....	92
5.3 Rechte und Pflichten des Mieters zur Werterhaltung der vermieteten Eigentumswohnung .....	92
5.4 Übernahme und Übergabe einer vermieteten Eigentumswohnung nach einer Abnahmeliste .....	97
<b>6 Der Versicherungsfall</b> .....	104
6.1 Instandsetzung und Versicherung .....	104
6.2 Versicherungsarten .....	105
6.3 Abwicklung eines Versicherungsfalles .....	107
6.4 Sachverständigenverfahren .....	107
6.5 Ausschlußbestimmungen .....	108
<b>7 Die bauliche Veränderung und ihre Duldung durch die Eigentümergemeinschaft</b> .....	111
<b>8 Gewährleistung und Regreßanspruch</b> .....	113
8.1 Allgemein anerkannte Regeln der Technik – Einheitliche Technische Baubestimmungen .....	113
8.2 Mangel – Schaden .....	113
8.3 Garantie – Gewährleistung – Haftung .....	114
8.4 Hemmung – Unterbrechung .....	114
8.5 Mängelrüge .....	115
8.6 Beweissicherung .....	120
8.7 Schiedsgutachten – Schiedsgerichtsverfahren .....	121
<b>9 Mitwirkende bei der Instandhaltung und Instandsetzung</b> .....	122
9.1 Der technische Verwalter .....	122
9.2 Der technische Berater .....	122
9.3 Handwerker .....	127
9.4 Hausmeister/Hauswart .....	127
9.5 Selbsthilfe .....	132
<b>10 Kosten – Finanzierung – Instandhaltungsrückstellung</b> .....	133
10.1 Kostenschätzung – Kostenberechnung – Kostenanschlag – Kostenfeststellung – Schadenanalyse .....	133
10.2 Die technischen Unterlagen .....	136
10.3 Die Honorarordnung der Architekten und Ingenieure (HOAI) und die Instandhaltung/Instandsetzung .....	137

10.4	Die Geldmittelbeschaffung für die Instandhaltung und Instandsetzung und die Instandhaltungsrückstellung .....	143
10.5	Der Wirtschaftsplan und die kurz-, mittel- und langfristige Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung .....	145
10.6	Die Kostenverteilung nach Gesetz, Teilungserklärung, Verteilungsschlüssel oder nach Einzelgebäuden .....	148
<b>11</b>	<b>Prüfgeräte für die Schadenfeststellung und Ausführungsüberwachung .....</b>	<b>152</b>
11.1	Geräte .....	152
11.2	Einsatz der Thermografie zur Schadenerkennung .....	154
<b>12</b>	<b>Begriffe aus der Bauphysik und der Bauchemie .....</b>	<b>156</b>
12.1	Wärme – Schall .....	157
12.2	Wasser – Wasserdampf – Feuchtigkeit .....	160
12.3	Schwinden – Kriechen – Ausdehnen .....	163
<b>13</b>	<b>Beispiele für die Instandhaltung und Instandsetzung .....</b>	<b>164</b>
13.1	Instandsetzung von Feuchtigkeitsschäden im Wohn- und Nutzungsbereich .....	164
13.2	Instandhaltung und Instandsetzung durch Anstrich und Korrosionsschutz .....	168
13.3	Instandhaltung und Instandsetzung der Dächer, Balkone, Loggien und Terrassen .....	183
13.4	Instandhaltung und Instandsetzung der Beton- und Sichtbetonflächen .....	200
13.5	Instandhaltung und Instandsetzung der Risse, Fugen und Versiegelungen .....	204
13.6	Schutz gegen tierische und pflanzliche Schädlinge durch Instandhaltung und Instandsetzung .....	216
13.7	Instandhaltungsbereiche der Installation .....	219
<b>14</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>227</b>
14.1	Instandhaltungszeitplan (Checkliste) .....	227
14.2	Instandhaltungsplan (Fristenübersicht) .....	227
14.3	Auskunftsstellen .....	244
14.4	Literaturverzeichnis .....	248