

DDIV aktuell



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. und seiner Landesverbände

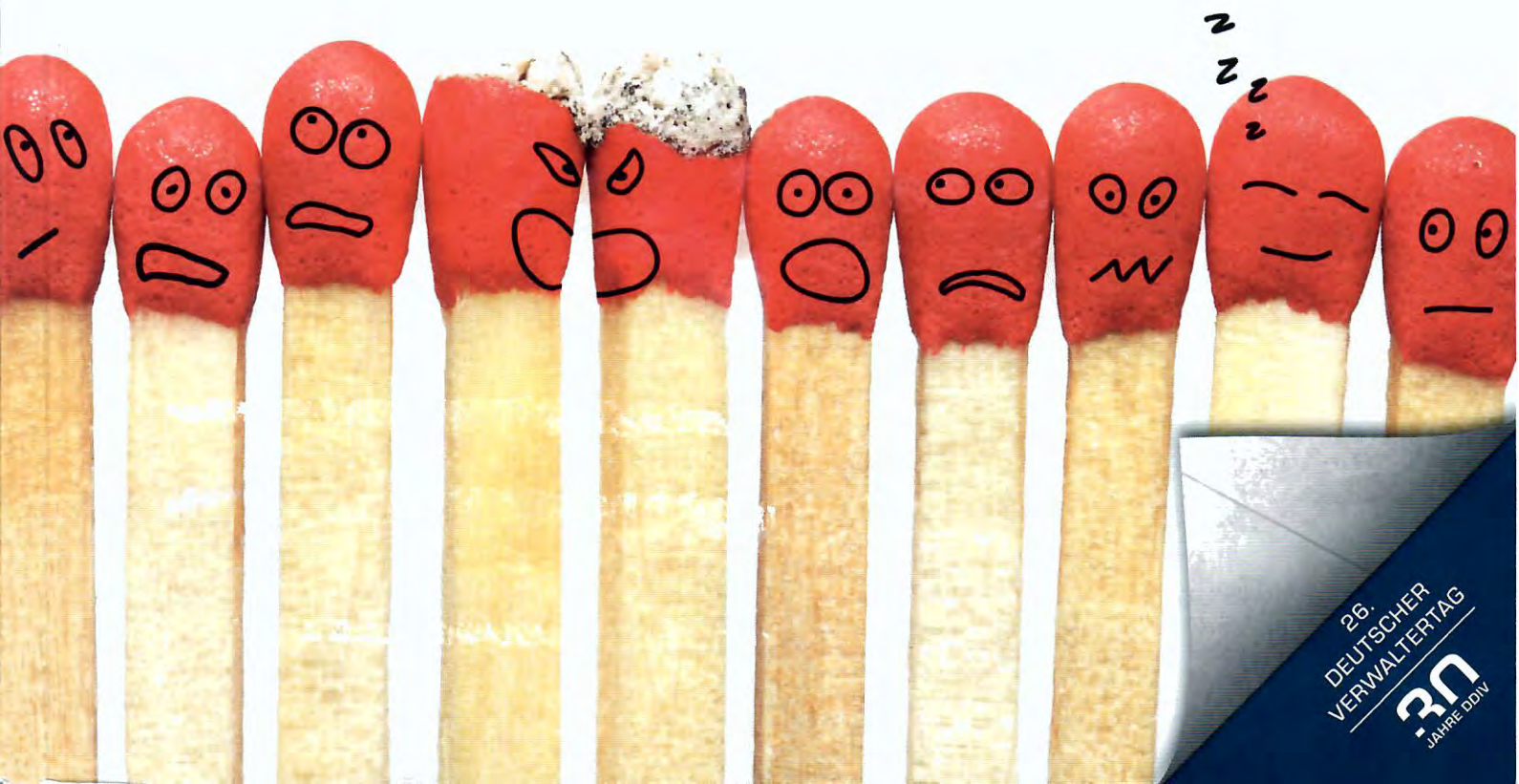
Heiße Zeiten?

Die Eigentümerversammlung: Wie man gut vorbereitet und organisiert auch ganz gelassen durch die Saison kommt.

■ Pro & Contra
Trinkwasserprüfung
und Legionellen

■ Auf & Ab
Aufzüge nachrüsten
und modernisieren

■ Brand & Wasser
Schadensfällen vor-
bereitet begegnen



Sankt Florian, hilf!

Oder: Wie man in Situationen akuter Brand- und Wasserschäden selbst sinnvoll vorgeht.

Früher war es üblich, den Heiligen Florian anzurufen, um Schutz und Beistand zu erbitten, wenn Feuer, Kriege, Stürme, Dürren oder Ernteausfälle die Existenz bedrohten. Der Schutzpatron u. a. der Feuerwehrlaute gab auch einem verbreiteten Prinzip seinen Namen, nach dem akute Probleme nicht etwa gelöst, sondern einfach verlagert werden – im Volksmund treffend formuliert mit dem Sprüchlein:

*Heiliger Sankt Florian
Verschon' mein Haus
Zünd' and're an!*

Wie hält man es nun selbst mit dem Sankt-Florians-Prinzip? In der Regel hat man ja die Wahl, ob man gut vorbereitet in die Situation eines Brand- oder Wasserschadens gerät, oder ihr völlig überrascht und entsprechend ratlos gegenübersteht. Da sich solche Ereignisse nicht ankündigen, sondern immer zur Unzeit passieren – kurz vor dem Start ins wohlverdiente Wochenende – kommt es darauf an, gut organisiert zu sein. Dabei sollen die folgenden Ausführungen helfen, und zwar ausdrücklich beim Agieren an der „kalten Brandstelle“ oder im Falle eines der deutschlandweit täglich hundertfach auftretenden Standardwasserschäden – nicht etwa wenn das Haus noch brennt oder im Zuge eines Jahrhunderthochwassers bereits meterhoch überschwemmt ist. Das ist Sache der Profis, die man üblicherweise unter 112 erreicht.

DER AUTOR



DR. ERNST J. BAUMANN
AllTroSan Baumann +
Lorenz Trocknungsservice
GmbH & Co. KG
www.alltrosan.de

Gefahr gebannt, und nun?

Ist die akute Gefahr gebannt, steht man nach dem Abzug der „Floriansjünger“ allein am Schadensort, wenn auch im Kreise der Betroffenen – und hier ist der verantwortliche Verwalter besonders gefordert. Die dann zu meisternden Aufgaben sind inzwischen so umfangreich und komplex geworden, dass es wenig hilfreich ist, zu sagen: „Hauptsache, ich weiß, wo es steht.“ Hier gilt es stattdessen, sich gedanklich und planerisch zu wappnen. Zudem gibt es besondere Hinweise der Feuerwehren zum Verhalten auf der kalten Brandstelle, nachzulesen in der VdS-Richtlinie für Umweltschutz, VdS 2217 Umgang mit kalten Brandstellen.

Sich rechtzeitig ein Bild machen

Zu wissen, wo was steht, ist aus verwalterischer Sicht allerdings in einigen Bereichen doch von Belang: Sind alle erforderlichen Unterlagen zum Gebäude, z. B. Zeichnungen, Informationen über ggf. gelagerte Gefahrstoffe, Versicherungsdokumente, und die aktuellen Kontaktdaten der relevanten Ansprechpartner bei Versicherer, Fachsanierer, Heizungs-/Sanitärbetrieb, Gebäudereiniger etc. zur Hand?

Insbesondere die Übernahme eines neuen Verwaltungsobjekts sollte daher nicht nur auf dem Papier stattfinden, sondern durch eine Begehung vor Ort mit Blick für eventuell eintretende Schadensfälle vertieft werden: Gibt es im Falle eines Falles Stellflächen für Container, ausgewiesene Lagerplätze, z. B. Garagen, für zu bergendes Inventar der Bewohner, einen benannten Ansprechpartner vor Ort, Material zur Absperrung von Wegen und Gebäudeteilen, Warnschilder? Ist bekannt, wo im Gebäude sich Absperrhähne für Wasser befinden, sind diese zugänglich und funktionsfähig? Man mag es belächeln, aber im Ernstfall sind es oft unbedachte Kleinigkeiten, die zu langwierigen juristischen Auseinandersetzungen

führen. Dazu gehört auch die Fotodokumentation des akuten Schadens: Ist erst einmal alles aufgeräumt und gereinigt, wird es schwierig, das wahre Ausmaß des Schadens aufzuzeigen.

Generell sind Schäden durch Fotos, Notizen und/oder Aufzeichnungen möglichst zeitnah zu dokumentieren und dem Versicherer zu melden. Darüber hinaus macht sich der Kontakt zu einem Sanierungsfachbetrieb bezahlt, der nicht nur auf die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen spezialisiert ist, sondern weitere Unterstützung und Hilfe zur ordnungsgemäßen Schadenabwicklung bietet. Da immer mehr Versicherer ihr Schadenmanagement über Rahmenverträge mit Sanierungsunternehmen regeln, sollte der beauftragte Fachbetrieb über die zuständige Versicherung informiert werden. So lassen sich Mehraufwand, Verzögerungen und Missverständnisse vermeiden.

Jedes Schadensbild und seine manchmal mehreren verschiedenen Ursachen erfordert die Ergreifung unterschiedlicher Einzelmaßnahmen. Brandschäden zählen sicherlich zu den schwerwiegendsten, da sie viele Schadstoffe freisetzen, die stärkste Bedrohung für Mensch und Gebäude darstellen und weil die Löscharbeiten zusätzlich Wasserschäden nach sich ziehen. Verzögert sich dann noch die Sanierung, wegen polizeilicher Ermittlungen oder der Erstellung eines Gutachtens, kann es noch problematischer werden: Schimmelbefall kann den Schaden am Objekt unnötig erweitern.

Bei kleineren, überschaubaren Schadensereignissen hingegen können Betroffene viele Notmaßnahmen selbst vornehmen, zumal die meisten Versicherungsverträge ohnehin zur Schadenminderung verpflichtet sind. So banal es sich lesen mag, so wichtig ist es, sich im akuten Schadensfall stets an die folgenden Regeln zu halten:

Allgemeine Regeln

- Vorbereitet sein: Ruhe bewahren, umsichtig handeln
- Sicherheit vor Geschwindigkeit: sich selbst und andere nie in Gefahr bringen
- Schnell reagieren, um Schäden an Lebewesen oder Sachgütern zu minimieren

Bei Brandschäden

- Sicherstellen, dass der Brand gelöscht ist
- Anweisungen der Feuerwehr befolgen
- Verbliebene Rauchgase ins Freie ableiten
- Außentore, Außentüren und Fenster öffnen
- Löschwasser durch Absaugen, Wischen etc. entfernen, Schutzmaßnahmen treffen: Handschuhe, sicheres Schuhwerk, ggf. Schutzbrille
- Vorhandene Gruben und Schächte berücksichtigen
- Durch Löschwasser geschädigte Maschinen, Geräte und Einrichtungsgegenstände sichern

Bei Gefahr für die Umwelt

- Umweltschäden vermeiden
- betroffene Bereiche gegen die Verschleppung von Brandrückständen sichern
- Feuchte Lappen vor Türen auslegen
- Abschottung des Brandbereiches vornehmen
- Auslaufen von Löschwasser oder sonstigen Flüssigkeiten vermeiden
- Absicherung gegen Regenwasser: Notdach, Planen etc.

Bei Brand- und Wasserschäden

- Elektrische/elektronische Geräte abschalten, gegen Wiedereinschalten sichern (VDE 0105)
- Heizungs-, Klimaanlage, Gas- und Druckluftversorgung außer Betrieb setzen
- Korrosionsschäden vorbeugen: relative Luftfeuchtigkeit unter 45 % absenken
- Transportable Gegenstände aus dem Schadenbereich entfernen
- Keine Funktionstests von Geräten oder Anlagen durchführen

Bei Wasserschäden

- Wasserzufuhr stoppen
- Restwassermengen absaugen und/oder mit Tüchern aufnehmen
- Inventarsicherung: insbesondere Dokumente, Bücher, Teppiche, Gemälde etc., die Schaden nehmen können
- Relative Luftfeuchtigkeit unter 45 % absenken: Luftentfeuchter aufstellen

Weiterführende Informationen

Neben den Verbraucherorganisationen bieten die folgenden Organisationen Orientierung zum Verhalten im Schadensfall:

- FSU Fachverband Sanierung und Umwelt e.V., www.fsu-ev.de
- BBW Bundesverband der Brand- und Wasserschadensanierer, [www.bbw-ev.de](http://www bbw-ev.de)
- VdS Schadenverhütung GmbH, www.vds.de: kostenloser Download der VdS 2357, Richtlinien zur Brandschadensanierung; VdS 3151, Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden; VdS 3150, Richtlinien zur Sanierung von Leitungswasserschäden (voraussichtlich Ende 2018)



Energetische Balkon- sanierung

schwer entflammbare
Abdeckungs-System-
lösung (KfL-s H) gem.
EN 13501-1
von der Dämmung
bis zum Finish

