

**DER HAUSINSPEKTOR INFORMIERT:** Wie Versicherungen Wasserschäden regulieren (wollen), wenn man sie lässt.

# Schimmel? Kein Problem!

## MÁLAGA

Alle Jahre wieder steht es in den Zeitungen, rekordverdächtige Niederschläge in Andalusien. Wie wir wissen, regnet es im Land der Extreme entweder überhaupt nicht, oder eben viel zu viel. Im vergangenen Oktober waren wieder viele Immobilien von Wasserschäden betroffen, in Ardales regnete es fast 400l/m<sup>2</sup> in nur 24h, es entstanden Sturzbäche, Überschwemmungen ... Die Schadens-Klassiker sind undichte Dächer, fehlende Drainagen, nicht abgedichtete Attikabrüstungen, keine Horizontalsperren in den Wänden, kapillare Feuchtigkeit etc. Im Extremfall unterspülte Fundamente und abrisssreife Gebäude. In Mehrfamilienhäusern, oder auch Wohngebieten, beschuldigen sich nach einem Schadensfall nun die einzelnen Eigentümer gegenseitig, wer die Kosten der Reparatur übernehmen soll. Alle gemeinsam aber kontaktieren sie Versicherungsgesellschaften, damit die Gebäudeversicherung und/oder Hausratversicherung sich der Schäden annimmt.

Alles, was keine Naturkatastrophe ist, regulieren die Versicherer, und so verschieden die Gründe eines Wasserschadens auch sind, so ähneln sich doch die Versicherungsgesellschaften in der Regulierung. Die Gesellschaften – gerne auch mit schweizerischen Namen, das vermittelt Seriosität und Pünktlichkeit – haben ein übliches Prozedere: ein verständnisvoller 'Gutachter' wird vorbeigeschickt, dessen Telefonnummer wir nicht haben dürfen, Termin wird vergeben, wann dieser dann Zeit hat. Nach dessen Besuch wird ein Schadensbericht erstellt, dieser ähnelt einer Geheimakte, die wir natürlich nicht zum Studium erhalten. Dann passiert erst mal nichts mehr. Nur wer insistent genug ist, findet ab jetzt noch Gehör bei den Versicherern. Reguliert wird, wenn überhaupt, wie folgt: Der Malermeister kommt als solcher gekleidet mit einem Farbeimer und einem passenden Pinsel, und übertüncht die feuchten Stellen, ohne Rücksicht auf



Schimmel, abfallende Putzreste, oder auch lästige Schalter und Steckdosen, die zeitaufwändig abgeklebt werden sollten. Der Versicherer selbst sendet hernach 250 Euro auf Ihr Konto und lässt Ihnen einen Zweizeiler zustellen, mit der Mitteilung, dass der Schaden damit nun reguliert wäre, Angelegenheit beendet.

Spätestens jetzt sollten Sie protestieren: Wenn Sie in einem Restaurant eine Entenleber bestellen und ein Schnitzel wird serviert, würden Sie das auch reklamieren. Warum also nicht bei mangelhafter Regulierung eines Schadens? Eine Gebäudeversicherung wird abgeschlossen, um uns vor Kosten zu schützen, die bei Wasserschäden entstehen. Bei einem Schaden muss ein Versicherer angemessen, sachverständig und in einem akzeptablen Zeitfenster regulieren, und zwar so, das der Zustand eintritt, der vor dem Schaden gegeben war. Dazu gehört zunächst eine fachgerechte Baudrocknung, Vorbereiten des Untergrundes und Anstrich der jeweiligen gesamten Wandpartien, es reicht nicht nur, da zu überstreichen, wo es nass geworden ist. Es gehören auch die verschimmelten Holzmöbel dazu. Da sich üblicherweise auch schnell Schimmel einfindet, muss dieser fachgerecht entfernt werden. Was der Versicherer nicht beheben muss, sind die Ursachen. Wenn also etwa eine Wasserleitung gerissen oder undicht geworden ist, so geht die Reparatur auf Ihre Kosten.

Wir haben gute Erfahrungen damit gemacht, die jeweiligen Schäden zu protokollieren, ein schönes

Gutachten zu erstellen inklusive Bildokumentation, sowie eine Zusammenstellung der Kosten der Arbeiten, die wir als Architekten und Sachverständige für erforderlich halten, um den Schaden angemessen zu regulieren. Mit welchem Material soll wie der Schimmel behoben werden? Welche Innenfarbe soll zum Einsatz kommen und wie muss der Untergrund vorbereitet werden? All das beschreiben wir in der 'Leistungsbeschreibung', die neben der Massenermittlung und Bewertung im unserem Gutachten angehängen. Dies wird nun dem Versicherer zugestellt mit dem Hinweis zu regulieren, wenn dieser weitere rechtliche Schritte vermeiden möchte. In den meisten Fällen möchte der Versicherer weitere rechtliche Schritte vermeiden und bietet Ihnen einen Vergleich an, den Sie nun akzeptieren können, oder nicht.

Wir als Bausachverständige und Mitglied beim Bund Deutscher Sachverständiger und Baugutachter (BDSF) führen solche Schadensgutachten durch, auch in spanischer Sprache. Kontaktieren Sie uns!

**RICS GUTACHTER UND ARCHITEKT  
BENNO BÜHLER  
BÜHLER & PARTNERS MRICS |  
ARCHITECTS | SURVEYORS |  
VALUATIONS**

Mobil: 610 794 443

Festnetz: 952 609 617

mail: info@architect-spain.com

www.architekt-spanien.net

www.hausinspektor-spanien.de