

Leerstehende Gebäude - Leitfaden für Schadenverhütung und Schadenmanagement



Allgemeines

Alle Immobilien sind im Lauf ihrer Nutzung zahlreichen Gefahren ausgesetzt. Um den Schutz zu gewährleisten und auch den Wert an sich zu erhalten, sind verschiedene Vorschriften erstellt und in die vereinbarten Verträge aufgenommen worden.

Dieser Leitfaden enthält Hinweise, wie Schäden aufgrund der unterschiedlichsten Ursachen präventiv begegnet werden kann. Neben allgemein gültigen Maßnahmen, die für alle genannten Gefährdungen gelten, geht dieses Merkblatt auch auf Vorsichtsmaßnahmen gegen die häufigsten Gefahren ein. Dies sind aus unserer Sicht:

- Brand
- Einbruch-Diebstahl
- Leitungswasser
- Sturm/Hagel
- Hochwasser und Überschwemmung.

Erfahrungsgemäß sind insbesondere leerstehende Objekte aus den unterschiedlichsten Gründen gefährdet. Wenngleich die aufgeführten Maßnahmen für alle Liegenschaften sinnvoll sein können, nimmt das Merkblatt besonders auf leerstehende Objekte Bezug.

Sollte es dennoch zu einem Schaden gekommen sein, sind zusätzlich Verhaltensregeln, zugeschnitten auf die jeweilige Schadensursache, aufgeführt.

Grundsätzlich gilt bei leerstehenden Objekten

- Sämtliche Räume des Gebäudes sind gründlich zu kehren und zu reinigen. Kehricht und Abfälle unverzüglich auf gefahrlose Weise beseitigen, so dass sie das Gebäude selbst nicht gefährden.
- Für eine ständige Beaufsichtigung des Grundstücks durch eine zuverlässige Person muss gesorgt werden. Diese sollte sämtliche Räume möglichst täglich, mindestens aber jeden zweiten Tag einmal begehen und die verschließbaren Räume nach jeder Revision wieder verschließen.
- Ladeneinrichtungen, Theken oder sonstige Einrichtungsgegenstände, die im Eigentum oder Besitz des Bauträgers und angeschlossenen Unternehmen stehen, abdecken oder mit anderweitigem, geeignetem Schutz versehen.
- Meldung von allen Nutzungsänderungen an den zuständigen Sachbearbeiter bei dem Bauträger, Kontakt siehe letzte Seite.
- Störungen, Mängel oder Schäden an haus- und sicherheitstechnischen Anlagen müssen unverzüglich beseitigt werden. Notwendige Neubeschaffungen oder Änderungen dieser Anlagen oder Maßnahmen gegen Frost müssen umgehend vorgenommen werden.

Schadenbeispiel

Häufig ist Brandstiftung die Ursache für ein Feuer in einem leerstehenden Gebäude. Die Täter waren durch ein schlecht gesichertes Tor in das Objekt eingedrungen und hatten den Brand gelegt.

Den Brand im Inneren des Fabrikgebäudes löschte die Feuerwehr über die Drehleiter von außen. Das Gebäude wurde durch den Brand stark geschädigt. Dank der frühen Alarmierung durch die funktionsfähige Brandmeldeanlage hatten die Löschkräfte den Brand schnell unter Kontrolle. Glücklicherweise wurde niemand verletzt.

Maßnahmen, die Ihnen helfen, Schäden zu vermeiden

Brand, Blitzschlag, Überspannung

Vorbeugende Maßnahmen

- Alle Außenöffnungen geschlossen halten. Eventuell vorhandene Umzäunung lückenlos Instand bringen. Vorhandene Beleuchtung brennen lassen.
- Insbesondere dauerhaft leerstehende Gebäude von brennbaren Materialien räumen. Bei vorübergehendem Leerstand (bis sechs Wochen) prüfen, welches Lagergut unbedingt erforderlich ist, auf ein Minimum reduzieren.
- Vorhandene Sicherheitseinrichtungen (z. B. Brandmeldeanlage, Löscheinrichtungen) gebrauchsfähig halten.
- Nach einem Gewitter alle elektronischen Geräte (z.B. auch die Heizung) auf Funktionalität überprüfen.
- Brandschutztüren geschlossen halten, nicht mit Keilen außer Funktion setzen.
- Bei Bauarbeiten Kontrolle der arbeitenden Firmen und Lieferanten. Verfahren bei Feuerarbeiten (Schweißerlaubnisschein) vereinbaren.

Im Schadensfall

- Ruhe bewahren. Versuchen Sie, sich einen Überblick zu verschaffen.
- Brandraum geschlossen halten, aber nicht abschließen. Schadenstelle absichern.
- Feuerwehr alarmieren - Tel. 112, Polizei – Tel. 110, Rettungsdienst – Tel. 19222 Halten Sie sich beim Notruf an die W-Fragen:
 - Was ist passiert?
 - Wo ist es passiert?
 - Wie viele Personen benötigen Hilfe?
 - Welche Verletzungen liegen vor?
- Wenn es erforderlich ist, helfen Sie der Feuerwehr, sich zu orientieren.
- Energiezufuhr unterbrechen: Elektrische Anlage stromlos schalten, Gas am Hauptschieber abstellen.
- Sofern möglich, Löschversuch mit den vorhandenen Löscheinrichtungen wie Wandhydranten oder Feuerlöschern unternehmen. Dabei auf das richtige Löschmittel achten. Unterschätzen Sie nicht die Brandausbreitungsgeschwindigkeit, bringen Sie sich selbst deshalb nicht in Gefahr.

- Andernfalls sich selbst und eventuell andere Anwesende in Sicherheit bringen.
- Melden Sie den Schaden dem zuständigen Sachbearbeiter des Bauträgers.
- Wenn möglich, Schaden dokumentieren, am besten fotografieren.

Nach dem Schaden:

- Türen zu den vom Feuer betroffenen Bereichen geschlossen halten. Sofern das gesamte Objekt vom Brand betroffen war, gegen das Betreten von Unbefugten Personen sichern.
- Keine eigenen Reinigungsversuche unternehmen, normale Staubsauger eignen sich nicht. Hierzu ist ein spezieller, gekapselter Staubsauger und Schutzkleidung erforderlich. Stattdessen Reinigung einer Fachfirma überlassen. Bei Nassreinigung: Das anfallende Abwasser enthält Schadstoffe.
- Brandschutt muss auf der Deponie besonders entsorgt werden.
- Sollte sich das Betreten des Brandbereichs nicht vermeiden lassen, achten Sie darauf, keine Verschmutzungen in die sauberen Gebäudebereiche zu tragen.
- Verschmutzte Kleidungsstücke müssen separat bei mindestens 60°C gewaschen werden. Besser ist die Reinigung bei einer Fachfirma.
- Wenn Sie dem Feuer oder Rauch zu nah gekommen sind und unter Übelkeit leiden, konsultieren Sie umgehend einen Arzt.

Einbruch-Diebstahl

Vorbeugende Maßnahmen:

- Einbrecher sind zu jeder Tages- und Nachtzeit aktiv. Darüber hinaus kennen sie keine Ferien. Deshalb Fenster und Außentüren immer geschlossen halten. Die sind Hauptangriffspunkte für Einbrecher. Außentüren nicht nur zuziehen, sondern zweimal schließen. Schlüssel nicht außen stecken lassen.
- Eventuell vorhandene Umzäunung lückenlos Instand bringen. Wenn Beleuchtung vorhanden, diese über Nacht brennen lassen. Aufstieghilfen am Gebäude (Fahnenmaste, Antennen), möglichst entfernen. Gitter von Kellerlichtschächten gegen Anheben sichern.



- Prüfen, ob mechanische Sicherungen intakt sind, ggf. Instand setzen, beschädigte Schlösser, Türen oder Fenster umgehend reparieren oder ersetzen. Wo noch Buntbartschlösser vorhanden sind, diese gegen Schließzylinder austauschen.
- Vorhandene Sicherheitseinrichtungen, z. B. Einbruchmeldeanlage (EMA), gebrauchsfähig halten.
- Bei Mieterwechsel müssen die Vormieter alle erhaltenen Schlüssel, insbesondere den Haupt- und Generalschlüssel einer Schließanlage, abgeben. Um Anzahl von Schlüsseln und Personen besser überblicken zu können, empfiehlt sich ein Schlüsselbuch.
- Bei Renovierungen Sicherungsmaßnahmen von Fenstern und Außentüren in Betracht ziehen.

Nach dem Schaden:

- Versuchen Sie, sich einen Überblick zu verschaffen. Was wurde gestohlen, was zerstört? Sind Personen zu Schaden gekommen?
- Informieren Sie die nächste Polizeidienststelle. Diese nimmt ein Protokoll auf. Sichern Sie die Einbruchsstelle ohne Spuren zu zerstören.
- Melden Sie den Schaden dem zuständigen Sachbearbeiter des Bauträgers.
- Eventuell will der Versicherer den Schaden begutachten. Sofern Außentüren defekt sind, schließen Sie sie provisorisch. Versuchen Sie, den Schaden so gering wie möglich zu halten.
- Wenn möglich, Schaden dokumentieren, am besten fotografieren

Leitungswasser

Vorbeugende Maßnahmen:

- Wasserführende Anlagen und Einrichtungen, insbesondere auch Löscheinrichtungen wie Sprinkleranlagen, Wandhydranten, in funktionsfähigem Zustand erhalten. Regelmäßig überprüfen und warten lassen.
- **In Wohngebäuden:** Überprüfen der Anschlusschläuche an Waschmaschinen auf Beschädigungen und Dichtigkeit. Beschädigte Schläuche austauschen. Wasser am Zuflussventil abstellen.
- **Frostschäden vermeiden:** Die Gebäude und Gebäudeteile regelmäßig kontrollieren, mindestens jedoch alle zwei Tage. Wenn möglich während der Frostperiode beheizen **oder** wasserführende Anlagen und Einrichtungen absperrn, entleeren und entleert halten. Außentüren und Fenster geschlossen halten, trotzdem auf regelmäßiges Stoßlüften nicht verzichten, um Schimmelpilzbefall zu vermeiden.

Im Schadensfall:

- Bei Wasseraustritt, plötzlichen Wasserflecken an Wand und/oder Decke, umgehend den Haupthahn abdrehen. Noch vorhandene Einrichtungen schützen.
- **Bei Frostschäden:** Die zugefrorenen Rohre oder Heizkörper langsam auftauen, besser noch, von einer Fachfirma auftauen lassen.

Nach dem Schaden

- Melden Sie den Schaden dem zuständigen Sachbearbeiter des Bauträgers.
- Eventuell will der Versicherer den Schaden begutachten. Heben Sie deshalb bis zur Klärung beschädigte Rohre usw. auf.
- Wenn möglich, Schaden dokumentieren, am besten fotografieren



Sturm/Hagel

Vorbeugende Maßnahmen:

- Prüfen Sie Dächer (Dacheindeckung), Öffnungen (Lichtkuppeln) sowie außen am Gebäude angebrachte Sachen wie Dachrinnen, Blitzableiter, Schneefanggitter, Befestigungen u. ä. regelmäßig. Mängel sollten umgehend beseitigt werden. Prüfen Sie auch den Baumbestand in der Nähe des Objekts im Hinblick auf ausladende oder morsche Äste. Diese sollten entfernt werden.

Nach dem Schaden:

- Melden Sie den Schaden dem zuständigen Sachbearbeiter des Bauträgers.
- Helfen Sie, den Schaden möglichst gering zu halten. Notabdeckung gegen Feuchtigkeit, Befestigen oder Entfernen loser Teile, Trocknen durchnässter Bauteile und Einrichtungen.
- Schäden am Dach von einer Fachfirma beheben lassen.
- Eventuell will der Versicherer den Schaden begutachten. Heben Sie deshalb bis zur Klärung beschädigte Bauteile usw. auf. Wenn möglich, Schaden dokumentieren, am besten fotografieren

Hochwasser und Überschwemmung

Vorbeugende Maßnahmen:

- Abflussleitungen auf dem Grundstück freihalten, bei Überflutungsfährdeten Räumen entsprechende Rückstauklappen einbauen oder andere geeignete Schutzmaßnahmen ergreifen. Mobile Dämmbalkensysteme, Schotts oder Sandsäcke in ausreichender Menge vorhalten

Im Schadensfall:

- Zeitspanne zwischen dem Anlaufen des Hochwassers und dem Eintritt des kritischen Hochwasserstands: Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte, Motoren usw. aufbocken. Mobile Systeme einbauen. Öltanks gegen Aufschwimmen sichern. Energiezufuhr (Strom) abstellen.

Nach dem Schaden:

- Melden Sie den Schaden dem zuständigen Sachbearbeiter des Bauträgers.
- Eventuell will der Versicherer den Schaden begutachten. Heben Sie deshalb bis zur Klärung beschädigte Sachen usw. auf. Wenn möglich, Schaden dokumentieren, am besten fotografieren.

