

Unabhängige baubegleitende Qualitätskontrolle

Schutz vor bösen Überraschungen bei Neubau und Sanierung

in Zusammenarbeit mit Dipl.-Bau-Ingenieur Silvio Schade, Immowert-Spanien



Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Achim Menrad

Egal ob in Deutschland oder in Spanien, nicht immer läuft die Errichtung einer Neubau-Immobilie oder eine Renovierungsmaßnahme reibungslos ab.

Um vor unliebsamen Überraschungen gefeit zu sein, hilft die Kontrolle durch einen unabhängigen, kompetenten Bausachverständigen auf Ihrer Seite.

Mag der eine oder andere wegen des fast undurchdringlichen Dickichts an Baunormen und -vorschriften in Deutschland und auch in Spanien fast verzweifeln, so hat ein Großteil davon sicher seine Berechtigung. Obwohl speziell die Thematik der Bauwerksabdichtungen sehr komplex ist und durch Normen sowie Richtlinien sehr hohe Anforderungen an Planung und Ausführung stellt, kommt es in der Praxis bei Neubauten in Deutschland relativ selten zu gravierenden Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit, aufstauendes Sickerwasser usw.

In Spanien, wo viele Rahmenbedingungen günstiger sind (wie z. B. geringere Niederschläge) aber trotzdem auch entsprechende Vorschriften und Normen bestehen, **stehen Schäden durch eindringende Feuchtigkeit und Schimmelpilzbefall auf der Mängel-Liste erstaunlicher Weise ganz weit oben.** Trotz verschiedener Ausbildungsstandards in den jeweiligen Baugewerken dürfte die Fachkenntnis von deutschen und spanischen Bauunternehmern für die Ausführungsqualität vor Ort kaum genügend sein.

Wichtig ist das Vorhandensein einer baubegleitenden Qualitätskontrolle, die bei Bauvorhaben in Deutschland ständig praktiziert wird, in Spanien jedoch fast unbekannt ist. Dabei liegen die Vorteile auf der Hand: Unabhängige Fachleute führen bereits während der Bauphase Zwischenabnahmen durch, so dass gravierende Mängel sofort festgestellt und behoben werden bzw. gar nicht erst auftreten können. So wird z. B. der Rohbau auf vorhandene Horizontalsperren und vertikale Abdichtung inspiziert bevor durch das spätere Verputzen auch Risse und sonstige Fehler verdeckt werden können.

Der finanzielle Aufwand für den Bausachverständigen zur Unterstützung Ihrer Belange steht dabei in keinem Verhältnis zu den immensen Kosten, die bei nicht fachgerechter Bauausführung und dann erforderlichen Sanierungsmaßnahmen entstehen.

Fatal sind die Auswirkungen, wenn die vermeintliche Traumimmobilie vom Eigentümer bereits bezogen wurde und dieser sich z. B. durch fortgeschrittene Schimmelpilzbildung einem hohen gesundheitlichen Gefahrenpotenzial ausgesetzt sieht. Ebenso unerfreulich dürfte der Gang vor Gericht sein, wenn das Kind bereits in den Brunnen gefallen ist. Daher sind alle potenziellen Bau-

herren sowohl in Deutschland als auch in Spanien gut beraten, bereits von Beginn an einen unabhängigen Gutachter mit der Wahrung Ihrer Interessen zu beauftragen, um später die Immobilie wirklich sorgenfrei nutzen zu können.

