



aktuell



Instandhaltungs-Check fürs Haus

Um Wert und Funktionsfähigkeit der eigenen Immobilie langfristig zu erhalten, sind Instandhaltungsarbeiten am Gebäude unabdingbar. Regelmäßige Kontrolle und turnusmäßige Wartung schaffen beste Voraussetzungen für eine lange Lebensdauer des Hauses und seinen technischen Anlagen. Je früher Schäden erkannt werden, desto geringer sind ihre Auswirkung und die mit der Beseitigung verbundenen Instandhaltungskosten.

Die Feststellung von Schäden sollte nicht dem Zufall überlassen bleiben. Ein regelmäßiger Kontrollgang durchs Haus kostet wenig Zeit und Mühe. Bei für den Laien nicht eindeutig erkennbaren Auffälligkeiten helfen Bauexperten wie die unabhängigen Bauherrenberater des Bauherren-Schutzbundes gern mit ihrem Wissen und ihren Erfahrungen. Aber es gibt Anhaltspunkte, nach denen man sich richten kann. Gut ist zum Beispiel zu wissen, wie lange bestimmte Materialien und Bauteile halten.

Lebensdauer von Material und Bauteilen

Bei normalem Gebrauch wird die technische Lebensdauer eines Hauses mit mindestens 80 bis 100 Jahren angegeben. Die durchschnittliche Erneuerungszeit von Bauteilen und -materialien ist jedoch unterschiedlich. Sie wird im Allgemeinen angegeben:

5 bis 15 Jahre

für Anstriche, Tapeten, Fußbodenbeläge, Anstriche der Fassaden und Fenster, Dachdeckungen bei Flachdächern, offene Holzkonstruktionen, Pumpen und Ölbrenner.

15 bis 30 Jahre

für Dachrinnen, Fallrohre, Verblechungen aus Zinkblech, Abdichtungen von Außenbauteilen mit Fugenmaterial, Außenverglasungen, Öltank, Heizkessel und -thermen, elektronische Regeleinrichtungen, Plattenbeläge außen und Kunststoffbeläge innen.

30 bis 50 Jahre

für Schornsteinköpfe, Dacheindeckungen, Blitzschutzanlagen, Außenfenster und -türen, Außenputz, Außentreppen, Sanitärleitungen, Elektrodosen und -schalter, Ausstattung von Küchen und Bädern sowie Fliesenbeläge innen.

Da die Lebensdauer von vielen Faktoren wie der Qualität des Materials und der Verarbeitung, der Umweltbelastung und der Beanspruchung abhängt, lässt sich unplanmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen durch regelmäßige Sichtkontrollen am besten vorbeugen. Doch was sollte wann inspiziert werden?

Checkliste für die Jahresinspektion (Auswahl)

Jahresintervall	0,5	1	3	5	10	30
Dachentwässerung	x					
Dachanschlüsse		x				
Offene Holzkonstruktionen		x				
Schornsteinkopf			x			
Dachkonstruktion				x		
Flachdach		x				
Außenputz			x			
Außenanstrich			x			
Außenwände						x
Fenster und Türen ölen		x				
Holz-, Kunststofffenster			x	-	x	
Kellerwände						x
Lichtschächte					x	
Heizungskessel, Hebeanlagen	x					
Heizkörper				x		
Rohrleitungen (Gas, Wasser, Sanitär)				x		
Innenputz					x	
Leichtwände					x	
Fliesen, Keramik					x	
Parkett, Hobeldielen					x	
Estrich						x

Regelmäßige Kontrollen haben in erster Linie vorbeugenden Charakter, um den Instandhaltungsaufwand und damit die Kosten so gering wie möglich zu halten. In der Fachliteratur wird von einer Instandhaltungsrücklage von 1 bis 1,5 % des Neubauwertes pro Jahr ausgegangen. Steigende Ansprüche und immer kürzere Innovationszyklen der Gebäudetechnik führen zu zusätzlichem Investitionsbedarf.

Wer diese Kosten in seinem Budget berücksichtigt hat, befindet sich finanziell auf der sicheren Seite. Worauf ist bei der Kontrolle besonders zu achten?

Checkliste für die Kontrolle

Dach und Dachrinne

- Sind die Dachziegel vollständig und in der richtigen Position?
- Sind Schneefanggitter, die Standsteine bzw. das Laufgitter für den Schornsteinfeger funktionssicher?
- Gibt es an den Anschlüssen und Durchdringungen (Entlüftungsröhr, Antenne) Auffälligkeiten?
- Ist die Dachentwässerung in Ordnung?
- Ist die hölzerne Dachkonstruktion einschließlich Deckenbalken und Balkenköpfe frei von Pilz- und Schädlingsbefall?
- Gibt es an der Innenbekleidung des Daches bzw. der Unterseite des Flachdaches Flecken, die auf Feuchtigkeit hindeuten?
- Weisen die Dichtungsbahnen von Flachdächern Blasen, Risse oder Beschädigungen auf?
- Sind Dachrinne und Fallrohr frei von Laub, Verschmutzungen und Pflanzenbewuchs?
- Gibt es an Fallrohr oder Rinne Rostflecken bzw. Leckagen, die die Ursache von feuchtem Mauerwerk sein können?
- Weist der Schornsteinkopf Risse oder Schäden an Mauerwerksfugen auf oder sind Risse in der Schornsteineinfassung zu erkennen, die für das Eindringen von Feuchtigkeit in die Dachkonstruktion verantwortlich sein können?

Fenster und Türen

- Sind die Fenster- bzw. Türdichtungen intakt?
- Liegen Fenster und Türen dicht am Rahmen an, so dass Zugerscheinungen verhindert werden?
- Sind die Fenster- bzw. Türbeschläge funktionsfähig oder klemmen sie? Werden sie jährlich geölt?
- Benötigen die Holzelemente einen neuen Anstrich?
- Gibt es Anzeichen dafür, dass die Verglasung Luft zieht, das Fenster damit „blind“ wird und seine Dämmwirkung verliert?
- Sind die elastischen Fugen zwischen Mauerwerk und Fenster bzw. Tür noch intakt?

Fassade und Haussockel

- Gibt es Abplatzungen oder Absandungen am Putz, die auf das Eindringen von Feuchtigkeit schließen lassen?
- Hat der Putz Risse, und wo liegen die Ursachen?
- Haften Anstrich und Beschichtung gut?
- Sind Salzausblühungen an der Fassade erkennbar?
- Sind an den Mauerwerksfugen Ausplatzungen sichtbar?
- Ist der Haussockel vor Spritzwasser geschützt?

Balkon bzw. Terrasse

- Sind die Abläufe frei von Verschmutzungen oder Laub?
- Weisen Fliesen oder Steinplatten Risse auf, die eine Durchfeuchtung der Unterkonstruktion zur Folge haben können?
- Sind die Anschlüsse an angrenzende Bauteile bzw. zur Hausfassade intakt?
- Sind Schädigungen an der Brüstung oder dem Geländer zu erkennen?

Bodenplatte bzw. Keller

- Läßt ein muffiger Geruch darauf schließen, dass Feuchtigkeit eindringt?
- Gibt es an Wänden, Fußboden und Decke Verfärbungen, die auf Feuchtigkeitseinwirkung zurückzuführen sind?
- Sind die Kellerräume frei von Pilzbefall?
- Zeichnen sich an Wand oder Fußboden Risse ab?
- Sind die Kellerfenster intakt, benötigen sie unter Umständen einen neuen Anstrich, gibt es Risse zwischen Fenster und Mauerwerk?
- Sind die Lichtschächte frei, ist der Wasserablauf funktionsfähig?

Heizung und Warmwasserbereitung

- Sind die Heizkörper sowie Wasser- und Abwasserleitungen frei von Verkalkungen?
- Sind die Rohrleitungen ausreichend wärmegeklämt?
- Wurde die turnusmäßige Wartung der Heizungsanlage durch eine Fachfirma vorgenommen?
- Gibt es Auffälligkeiten an Rohrverbindungen?
- Funktionieren die Armaturen einwandfrei, tropfen sie oder sind sie verkalkt?

Für Feuerstätten sind die Schornsteinfeger zuständig. Immobilienbesitzer haben die Pflicht, diekehr- und überprüfungspflichtigen Anlagen fristgerecht reinigen und überprüfen zu lassen. In Verordnungen ist festgelegt, welche Schornsteine, Feuerstätten, Rauchableitungen, auch Lüftungsanlagen oder ähnliche Einrichtungen in welchen Zeiträumen gereinigt oder überprüft werden müssen. Behälter von unterirdischen Öltankanlagen sind alle 5 Jahre zu prüfen, in Wasserschutzgebieten sogar alle 2,5 Jahre – je nach Bundesland.

Der Expertenrat

Schätzen Sie die Instandhaltungsmaßnahme, den Aufwand und die Kosten realistisch ein und lassen Sie sich von Bauexperten beraten. Regelmäßige Wartungen von Fachbetrieben beispielsweise für die Heizung oder die Solaranlage verlängern deren Leben. Ein regelmäßiger Check der Elektroanlage (z.B. Wartung der Verteilerdosen, Schalter und Anschlüsse) dient darüber hinaus der Sicherheit und bringt gegebenenfalls Vorteile bei der Abwicklung eines Schadensfalls mit der Versicherung. Für eine Beantwortung der Fragen bzw. Beurteilung über den Abnutzungsgrad Ihrer Immobilie und sich daraus ergebende Maßnahmen können Sie sich vertrauensvoll an einen Bauherrenberater des Bauherren-Schutzbundes wenden. Das bundesweite Beraternetz der unabhängigen Berater finden Sie im Internet unter www.bsb-ev.de

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2018