

Zusammen mit Serimo Immobiliendienste AG in Basel und EPM Gebäudeunterhalt in Langnau a.A. hat das Immobilienportal homegate.ch einen Ratgeber für den richtigen Unterhalt von Gebäuden zusammengestellt.

Von Gabi Hophan

Die Engländer sagen: a stitch in time saves nine (gleich getan ist viel gespart). Diese Lebensweisheit gilt auch für den Unterhalt Ihres Eigenheims. Warten Sie es regelmässig, und nehmen Sie sich Zeit dafür.

Wir sagen Ihnen, wann Sie was checken und allenfalls aktiv werden müssen.

Unterhaltsarbeiten, die man mehrmals jährlich machen muss Bei den meisten Unterhaltsarbeiten reicht es, wenn man sie einmal jährlich macht. Nachstehende hingegen sollten mehrmals jährlich vorgenommen werden.

• **Entkalken:** Alle Haushaltmaschinen immer wieder mal durchchecken, Waschmaschine und Geschirrspüler entkalken, eingebaute Siebe reinigen. Alle Kleinteile (Perlatorsiebe von Wasserhähnen, Duschköpfe usw.) über Nacht in einem Kunststoff oder Keramikgefäss in lauwarmem Essigwasser oder in Zitronensäure entkalken. Oder im elektrischen Wasserkocher, dann wird dieser gleich mit entkalkt. Zum Entkalken von Kaffeemaschine, Dampfbügeleisen usw. unbedingt die Anleitungen des Gerätherstellers beachten, denn Essigsäure greift Metalle an.

• **Dachrinne reinigen:** Dachrinne mindestens zweimal jährlich von Laub und anderem Schmutz reinigen.

• **Dampfabzug Küche:** Haube reinigen, Fettfilter in der Geschirrwashmaschine waschen. Bei der Haube kann Fettreiniger rasche Abhilfe schaffen.

• **Herde:** Bei Elektro- und Gasherden überprüfen, ob übergekochte Speisen in die Brenner oder in die «Technik» eingedrungen sind. Vorsichtig reinigen. Unter Umständen Fachmann zu Rate ziehen. Checkliste für Arbeiten, die einmal jährlich fällig sind Genauso, wie man einmal jährlich Grossreinemachen hält, sollte man sich auch mit dem Unterhalt beschäftigen. Ä fond, ganz im Detail. Wir verraten Ihnen, woran Sie einmal im Jahr denken müssen.

• **Aussenwasserhahn:** Dichtungen auf austretendes Wasser überprüfen. Es genügt nicht, den Hahn im Winter abzusperren. Er muss auch entleert sein, damit das Restwasser im Ventil nicht gefriert und die Dichtungen beschädigt.

• **Dachfläche:** Mit Fernglas Dachziegel reihenweise kontrollieren. Beschädigte sind zu ersetzen. Tannennadeln auf dem Dach sind abzuwaschen (Brandgefahr).

• **Dachrinnen:** Durch Eis und Schnee können Dachrinnen verbogen werden oder durchhängen. Prüfen Sie deshalb Form und Abflussgefälle der Rinne, und suchen Sie nach Haarrissen, die besonders an Lötstellen auftreten. Übrigens: Das Verstopfen durch Laub lässt sich durch Kunststoffgitterrohre verhindern. Diese werden in die Dachrinne eingelegt und klemmen sich da anschliessend selbstständig fest.

• **Dachwassersammler:** Leeren, Lichtschächte reinigen.

• **Eingangspodeste:** Bei Regen neigen waagrechte Flächen zur Pfützenbildung. Zudem sind die Mörtelfugen im Belag nicht auf alle Zeit wasserdicht. Es besteht Gefahr, dass sich die Fliesen lösen und zur Gefahr werden. Hier sollte man den festen Sitz der Fliesen mit dem Hammer «abklopfen» und lockere Fliesen mit einem Sicherheitsmörtel aufkleben und verfugen.

• **Fenster:** Fensterbeschläge fetten und mit Silikon-Spray leichtgängig machen. Fenster

Dichtungsgummis säubern und mit Glycerin oder Gummipflegemittel (Autozubehör) einreiben. Den Fensterlack greift der Frost zwar weniger an als der Sonnenschein. Gleichwohl kann eingedrungene Feuchtigkeit im Holz zu Fäulnis führen. Deshalb auch hier auf Risse im Lack achten. Wichtiger jedoch ist das Überprüfen von Silikon-Dichtungen. Auch sie verspröden, werden bei Kälte hart und lösen sich von den Fugenwänden. Ist das der Fall, sollte die Fugendichtung baldmöglichst erneuert werden, aber nur in gut ausgetrockneten und gereinigten Fugen. Beim Malen von Fensterrahmen immer darauf achten, dass auch die Fensterscheibe ganz leicht bemalt wird, sodass das Wasser nicht zwischen Holz und Scheibe eindringen kann!

• **Garten und Garagentore:** Rechtzeitig ölen, Drahtseile fetten und bei elektrisch betriebenen Garagentoren Motorenöl kontrollieren.

• **Halteschrauben:** Halteschrauben an Tür- und Fensterbeschlägen, an Griffen sowie an Schrank- und Regalscharnieren kontrollieren. Nicht selten verlieren lockere Schrauben ihren Halt, reißen aus und lassen sich danach kaum wieder eindrehen. Rechtzeitig eine Viertelumdrehung nachziehen.

• **Heizung:** Kontrollieren Sie im Herbst, ob die Heizkörper im ganzen Haus warm werden. Falls nicht, muss man die Rohre entlüften (oder durch eine Fachfirma entlüften lassen). Bei älteren Heizungsanlagen empfiehlt sich rechtzeitig vor Kälteeinbruch die Inspektion durch einen Fachmann.

• **Kabel:** Alle Kabel (in den Steckdosen und Schaltern) auf feste Verbindungen prüfen. Achtung: Vorher Hauptschalter ausschalten oder Sicherungen herausnehmen. Verschmorte Kabel, bei denen die Isolierung abbröckelt, sind unbedingt ein Fall für den Elektriker. Nur er kann feststellen, ob der Mangel aus einer permanenten Leitungsüberlastung herrührt.

• **Lederpolster:** Damit Leder nicht brüchig wird, sollte man es wenigstens einmal jährlich säubern und pflegen. • **Schubladen:** Um sie gängig zu machen, streicht man etwas Kerzenwachs oder Seife auf die sich reibenden Teile.

• **Sichtmauerwerk:** Backstein- und Klinkermauerwerk gelten zwar als fast unbegrenzt haltbar, doch deren Problem sind die Fugen. Ist der Mörtel zu hart oder auch ausgewaschen, wird Wasser aufgesaugt und der Frost sprengt den Mörtel aus der Fuge. Dann kann der Schaden wachsen. Abhilfe: baldiges Nachfugen und Imprägnieren zumindest auf der Wetterseite mit einem Wasserabweisenden Tiefgrund.

• **Türen:** Türbänder von «hängenden» Schranktüren nachjustieren, evtl. Schrauben nachziehen. Lockere Türdrücker nach Herausschlagen des Haltedoms mit der Stellschraube im Vierkantsteg nachjustieren. Türbeschläge auf festen Sitz prüfen. Türscharniere ölen.

• **Türschlösser:** Mit Nähmaschinenöl leichtgängig machen. Für Sicherheitsschliesszylinder Grafit oder MOS2-Spray verwenden. Schliessbleche kontrollieren und allenfalls anziehen.

• **Überdruckventil beim Boiler:** Kontrollieren. Die Lebensdauer eines Ventils beträgt rund fünf Jahre.

• **Verputz:** Verputzte Fassaden lassen den Regen zwar schneller ablaufen als Sichtmauerwerk. Hat der Putz jedoch Haarrisse bekommen, sickert Wasser unter die Mörtelfläche. Im Winter sprengt der Frost die Putzfläche dann ab. Wer sichergehen will, klopft mit einem kleinen Hammer die verputzten Flächen ab. Wenns hohl klingt, wirds gefährlich: Dann hilft nur Abschlagen und Neuverputzen. Haben Fenstersimse aus Stein Risse, gibt es steinfarbene Spezialmasse, um diese zu verkitten!

• **Wasserfilter:** Wasserfilter beim Hauptwasserhahn einmal jährlich auswechseln, damit der Wasserdruck bestehen bleibt.

Checkliste für Arbeiten, die selten fällig werden
Nebst den vielen Pflichten, denen man als Hausbesitzer jährlich nachkommen muss, gibt es Unterhaltsarbeiten, die zum Glück nicht allzu oft fällig werden. Umso wichtiger, dass man ein Auge darauf hat ... um den richtigen Augenblick nicht zu verpassen!

• **Eisenteile:** Wenn Eisenteile rosten, muss man sie abschleifen, entrosten und neu malen. Falls es dabei um Gitterstäbe geht, die in Fenstersimse eingesetzt sind, sollte man auch rund um die Einsatzstellen malen, damit kein Wasser eindringen und die Gesimse sprengen kann.

• **Fensterrahmen und Fensterläden:** Sollte man von Zeit zu Zeit abschleifen, grundieren und malen.

• **Haustüre:** MUSS ab und zu abgeschliffen, evtl. gebeizt oder frisch lackiert werden.

• **Holz:** Gegen Holzwurm und Termiten gibts Imprägnierungsmittel. Diese variieren von Holzart zu Holzart. Lassen Sie sich beraten, aber beugen Sie rechtzeitig vor.

• **Holzbalken im Hausinnern:** Bei Bedarf neu beizen oder lackieren.

• **Holzgartenmöbel:** Bei Bedarf malen oder lackieren, jene aus Teakholz ölen. Korbmöbel können ebenfalls lackiert werden (mit Schiffslack, der sich übrigens auch für Haustüren eignet).

• **Kärchern:** Kärchern bedeutet mit einem Hochdruckreiniger abspritzen, um etwas zu reinigen. Das tut man unter Umständen mit Steinplatten im Garten (gegen Pilz, Moos usw.), mit der Einfahrt, bei Sitzplätzen, im Eingangsbereich,

in der Garageneinfahrt und in der Einstellhalle sowie eher selten bei der Fassade. Achtung: Ein guter Hochdruckreiniger bietet einen einfach verstellbaren, variablen Druck mit einem Spitzenwert nicht unter 100 Bar. Die Ausstattung sollte für die jeweiligen Bedürfnisse (evtl. auch Pflasterwege, Gartenmöbel usw.) geeignet und das Zubehör einfach zu montieren sein.

• **Steinplattenfugen:** Diese müssen regelmässig zementiert werden. Denn wenn der Mörtel zu hart oder ausgewaschen ist, wird Wasser aufgesaugt, und der Frost sprengt den Mörtel aus der Fuge. Dann kann der Schaden wachsen. Vor dem Zementieren müssen die Fugen aber unbedingt gereinigt werden.

• **Zimmerwände:** Müssen ca. alle 10 Jahre geweißelt oder bemalt werden. Bei starker Verschmutzung wäscht man sie zuerst mit einer leichten Lauge ab. – Wer nicht alles selber machen will oder kann, aber trotzdem sparen will, kann wenigstens das Abdecken selber besorgen. Falls man einen Maler konsultiert, lohnt es sich, verschiedene Offerten einzuholen. Und nicht vergessen: Bei vielen Malern gibt es «Winterrabatt»!

Was sind Hausbetreuer? Wer ein Eigenheim besitzt und nicht alles selber machen will, sollte wenigstens einmal jährlich einen «Hausbetreuer» beiziehen. Sie nämlich befassen sich mit der professionellen Bewirtschaftung von Eigenheimen. Folgende Leistungen werden z.B. von EPM in Langnau a.A. (www.e-p-m.ch) angeboten:

- Vollverwaltung
- Klassische bautechnische Unterstützung
- Beratung bei Umbauten/Renovationen
- Hilfe in Haus und Garten jeder Art

Übrigens: Wie viel oder wie wenig Leistung Sie von einem Hausbetreuer verlangen, liegt ganz bei Ihnen. Aber es kann sich lohnen, rechtzeitig zu wissen, welche Arbeiten fällig werden.