Pascal Lutz
Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH
Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich
www.immopro.ch

Unterhalt beim Einfamilienhaus

Jedes Haus ist zahlreichen Umwelt- und Nutzungseinflüssen ausgesetzt, die es schädigen, in seiner Nutzung beeinträchtigen oder schlimmstenfalls in seiner Substanz mindern können. Je früher der daraus folgende Unterhaltsbedarf – oder noch besser, erste Anzeichen dafür – erkannt werden, desto geringer sind die Auswirkungen, und Schäden können vermieden werden.

Liegenschaften müssen während ihrer Nutzungsphase fortwährend kontrolliert, gepflegt und unterhalten werden. Wer dieser Verpflichtung nachkommt, verlängert die Lebensdauer der Bauteile entscheidend und spart langfristig Geld. Kontrollen an der eigenen Liegenschaft sollten deshalb in regelmässigen Abständen durchgeführt werden. Im Zentrum steht die Früherkennung, also die proaktive Kontrolle des Zustands und nicht das passive Reagieren auf Missstände oder Schäden. Der verantwortungsbewusste Hausbesitzer beobachtet seine Liegenschaft fortwährend und aufmerksam.

Kontrollintervalle

Grundsätzlich ist man gut beraten, dem «Hauptfeind» jedes Gebäudes – Wasser und Feuchtigkeit – **laufend** Beachtung zu schenken. Der Zustand von wasserführenden Leitungen, erdberührenden Bauteilen, aber auch von Fenstern, Flach- und Steildächern und den übrigen Teilen der Gebäudehülle ist regelmässig zu überwachen, damit im Verdachtsfall sofort reagiert werden kann. Eine Kontrolle auf Verfärbungen auf den inneren wie auch den äusseren Wand- und Deckenoberflächen, welche ein Hinweis auf Wasserinfiltrationen oder Schimmelentwicklung sein können, ist ratsam. Vorhandene Sickerleitungen sind regelmässig zu spülen und die Dachwasserabläufe auf Verstopfungen zu kontrollieren.

Etwa **alle 6 bis 12 Monate** sind im Bereich der Haustechnik Massnahmen erforderlich, die bei etwas handwerklichem Geschick auch gut selber erledigt werden können. So sind bei einer Komfortlüftung die Filter zu wechseln sowie die Ansaugöffnung zu kontrollieren. Letzteres empfiehlt sich auch bei einer Luft-Wärmepumpe. Allfällige Alarm- und Brandmeldeanlagen sind zu testen. Bei nicht frostsicheren Systemen sind vor Erreichen des Gefrierpunkts, d. h. jeweils vor den Wintermonaten, die Aussenhahnen zu entleeren. Die Bewegungsfugen, insbesondere im Bereich der Dusche/Badewanne, sollten halbjährlich kontrolliert und allenfalls partiell erneuert werden. Die Lebensdauer heutiger Dichtungsmassen beträgt im besten Fall fünf bis zehn Jahre, kann aber je nach Beanspruchung schon nach zwei Jahren erreicht sein.

Alle 1 bis 2 Jahre ist ein Service der Heizungsanlage erforderlich. Der Unterhaltsbedarf ist hier stark systemabhängig. Grundsätzlich gilt, dass Wartungen und Revisionen in diesem Bereich nur von Fachpersonen ausgeführt werden sollten. Davon ausgenommen sind selbstverständlich kleinere Massnahmen, wie das periodische Entlüften der Heizverteilung oder das Umschalten auf den Sommerbetrieb. Die Sonnenschutzeinrichtung, das Flach- resp. Steildach, aber auch ein allfälliger Aussenputz sind auf Unterhaltsbedarf zu prüfen. Beim Flachdach ist sämtliches organisches Material zu entfernen. Im Falle einer extensiven Begrünung desselben ist dies selbstverständlich nicht erforderlich – eine periodische Überprüfung auf unerwünschte Arten ist hier jedoch empfehlenswert. Der Kaminfeger ist ebenfalls jährlich aufzubieten. Ein Vergleich des Energieverbrauchs mit der Vorjahresperiode hilft, den eigenen Konsum zu überwachen, kann aber – insbesondere bei grösseren, unbegründeten Abweichungen zur Vorjahresperiode – auch wertvolle Hinweise auf allfällige Systemfehler bieten.

Etwa alle 2 Jahre sollte man die Abwasserleitungen und Schächte durchspülen bzw. reinigen lassen und auf Dichtigkeit prüfen. Je nach Nutzungsintensität sind geölte Parkettböden örtlich nachzuölen.

Alle 5 Jahre sind die Dichtungen der Fenster und Türen zu prüfen. Jeweils **nach 10 bis 15 Jahren** ist eine Reinigung der Komfortlüftungs-Verteilleitungen und eine gesamthafte Erneuerung des Fassadenanstrichs zu prüfen. Die Liste der hier genannten Bauteile ist nicht abschliessend. Je nach Gebäudetyp und verwendeter Systeme kann die Anzahl der zu unterhaltenden Bauteile und der jeweilige Wartungsintervall stark variieren.

Ganzheitliche Betrachtung

Die Erstellung eines einfachen Unterhaltsplans, d. h. eines auf einer individuellen Analyse der Liegenschaft basierenden, langfristigen Massnahmenkatalogs (Checkliste), und die sorgfältige Überwachung sind Voraussetzungen für den Gebäudeunterhalt.

Unterhalts- und Renovationsmassnahmen müssen ganzheitlich und langfristig betrachtet werden. Wer sich allzu lange auf kleinere Unterhaltsarbeiten beschränkt und notwendige Renovationen hinauszögert, geht das Risiko ein, ein Flickwerk zu verursachen, das sich langfristig nicht auszahlt. Die fehlende ganzheitliche Betrachtungsweise kann finanziell ein Vielfaches des ursprünglich geplanten Unterhalts ausmachen und auch zu Schäden führen.

Es ist klar, dass dieser ganzheitliche Anspruch durch nicht Sachverständige nur sehr schwer oder gar nicht zu erfüllen ist. Daher empfiehlt es sich, bei Bedarf einen erfahren Bau- und Anlagenfachmann beizuziehen. Ein umbauerfahrener Architekt oder ein Bauherrenberater kann hier weiterhelfen. Insbesondere für energetische Gesamtsanierungen gibt es auch spezialisierte Beratungs- und Planungsbüros.

Rückstellungen

Nebst der baulichen ist auch die finanzielle Seite der Unterhaltsbemühungen zu beachten. So empfiehlt sich auch bei einem Einfamilienhaus, jährliche Rückstellungen für den Unterhalt vorzunehmen. Kalkulierbare Aufwände sind frühzeitig zu budgetieren. Dabei ist auch für Unvorhergesehenes ein Betrag einzuplanen. Damit der Wert der Liegenschaft erhalten bleibt, wird bei einer neueren Liegenschaft mit einem durchschnittlichen jährlichen Unterhaltsaufwand von 1 bis 1,5 Prozent des Gebäudeversicherungswerts gerechnet. Damit sollten sich kleinere Reparaturen wie auch sporadisch anfallende grössere Renovationen finanzieren lassen. Bei älteren Gebäuden muss mit einer höheren Relation von bis zu drei Prozent gerechnet werden.

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass werterhaltende Unterhaltsaufwendungen steuerlich abzugsfähig sind. Im Kanton Zürich besteht die Wahl zwischen einem jährlichen Pauschalabzug oder dem Abzug des effektiven, nachgewiesenen Aufwands. Der Pauschalabzug von 20 Prozent des Eigenmietwerts – bei Liegenschaften, die noch keine zehn Jahre alt sind 10 Prozent – kann auch beansprucht werden, wenn keine oder nur sehr geringe Renovations- und Unterhaltsarbeiten anfallen. Bei grösseren Aufwendungen können im betreffenden Jahr die effektiven Kosten geltend gemacht werden. Eine sinnvolle Staffelung über mehrere Jahre kann hier zu einer erheblichen Steuerreduktion führen.