

Frühjahrscheck für Haus und Garten

Denken Sie dran:

Auch neue Häuser altern. Und die Verjährungsfrist für Mängel endet nach fünf Jahren. Wenn es bei Ihrem Haus demnächst so weit ist, lassen Sie die Immobilie vorher noch mal vom Sachverständigen begutachten und rügen Sie Mängel noch rechtzeitig. Der Frühjahrscheck ist eine gute Gelegenheit für den Kontrollgang mit dem Experten.

Übrigens:

Wenn Hausbesitzer nicht die regelmäßige Kontrolle des Daches durch einen Fachmann nachweisen können, können sie für Sturmschäden haftbar gemacht werden. Falls Ihr Hausdach unter den Winterstürmen gelitten hat, sollten Sie Reparaturen nicht aufschieben. Lesen Sie mehr dazu im VPB-Ratgeber »Sturmschäden schnell beheben«.



Frühjahrsputz war früher selbstverständlich: Die Hausfrau nutzte die ersten warmen Tage nach dem Ende der Heizsaison, um Gardinen zu waschen, schwere Teppiche an frischer Luft auszuklopfen und dicke Winterbetten zu lüften. Heute helfen Staubsauger, Waschmaschine und chemische Reinigung das ganze Jahr über, die Wohnung sauber und die Einrichtung gut in Schuss zu halten. Der klassische Frühjahrsputz ist in modernen Wohnräumen weitgehend überflüssig geworden.

Das Haus selbst allerdings sollte gerade nach den Wintermonaten besonders sorgfältig kontrolliert werden. War es extrem kalt, können Leitungen aufgefroren und Mauern gerissen sein. War es mild und regnerisch, kann Nässe Dach und Fassaden durchfeuchtet haben. Kluge Hausbesitzer nutzen deshalb das Frühjahr, um ihre Immobilie genau zu prüfen und alle eventuellen Winterschäden beheben zu lassen.

Besonders belastet werden im Winter die Dächer. Sitzen die Dachziegel nach den schweren Stürmen noch richtig oder sind sie verrutscht und gar zerbrochen? Wie steht es mit den Einfassungsblechen rings um den Kamin, an den Gauben und in den Kehlen? Sind sie noch dicht oder haben sie Risse und lassen Feuchtigkeit ins Gebälk? Letztes Herbstlaub hat sich in den Regenrinnen gesammelt; es muss jetzt entfernt werden, damit das Regenwasser wieder ungehindert abfließen kann. Manches Schneefanggitter sitzt locker und sollte neu befestigt werden. Jetzt müssen auch die letzten ausgebrannten Neujahrskarten vom Dach geräumt werden. Wer ein Flachdach hat, der kann diese Arbeiten – mit Vorsicht, um die Dachhaut nicht zu verletzen – selbst erledigen. Hat das Haus ein geneigtes Dach, sollte der Immobilienbesitzer

besser einen Fachbetrieb mit dem Frühjahrscheck beauftragen.

Schnee, Wind und Regen haben auch den Fassaden zugesetzt. Oft wurden sie tagelang nicht richtig trocken. Immobilienbesitzer sollten die Außenhaut des Hauses deshalb im Frühling kritisch kontrollieren: Sind neue Risse entstanden, haben sich einst harmlose Haarrisse im vergangenen Winter vergrößert? Blättert der Anstrich ab oder klingt der Putz an manchen Stellen hohl? Jetzt ist die beste Gelegenheit zur Schadensbilanz. Wer Schäden feststellt, der sollte sich in den kommenden Wochen in aller Ruhe einen versierten Fachbetrieb suchen und die Winterschäden bald ausbessern lassen. Im Augenblick haben die Firmen noch Zeit, im Spätsommer und Herbst wird es erfahrungsgemäß wieder hektisch, weil dann die meisten ihr Haus für den nächsten Winter rüsten lassen.

Wer ein altes Haus besitzt, der kann die Fassadenreparatur natürlich mit einer energetischen Sanierung verbinden. Dabei werden in der Regel die alten Fenster durch moderne ersetzt und das Haus unter Umständen ringsum mit einem Wärmedämmssystem eingepackt. Auch dazu ist der Frühsommer die beste Zeit. Allerdings sollte der Hausbesitzer zur energetischen Sanierung unbedingt einen unabhängigen Bausachverständigen hinzuziehen. Die nachträgliche Dämmung eines bestehenden Hauses birgt nämlich erhebliche Risiken. Wird die Immobilie falsch saniert, dann holt sich der Eigentümer unter Umständen enorme Feuchteschäden, die dann wiederum für viel Geld beseitigt werden müssen. Besser ist der umgekehrte Weg: Erst das Gutachten mit genauer Analyse des Bestandes und konkreten Sanierungsschritten einholen, dann folgen die Ausschreibung und anschließend die aufs Haus abgestimmte Sanierung.

Tipp:

Auch neue Häuser brauchen Pflege: Wer in seiner Immobilie bereits eine Lüftungsanlage hat, der muss sie regelmäßig kontrollieren und vor allem warten. Das Ende der Heizsaison im Frühling ist die ideale Zeit dafür.

Bald erledigen:

Der Sommer ist die beste Zeit für energetische Sanierungen und Reparaturen der Haus- und Heiztechnik. Gehen Sie diese Arbeiten frühzeitig an und lassen Sie sich vorab vom unabhängigen Sachverständigen beraten. Er informiert Sie firmen- und produktneutral, welche Maßnahmen und Technik bauphysikalisch am besten zu Ihrem Haus passen und sich finanziell auch rechnen.

VPB-Checkliste: Frühjahrscheck fürs Haus

Auf dem Dach prüfen: Sitzen alle Ziegel noch fest und gerade?

Dach von innen prüfen: Haben sich Schnee oder Tauwasser ins Innere gedrückt? Schäden sofort begutachten lassen! Schimmelgefahr!

Haben die Winterstürme Schindeln an Gauben oder Giebeln gelockert, die jetzt laut klappern? Befestigen lassen!

Sind die Ziegel unbeschädigt (feuchte Stellen innen weisen auf Dachschäden hin)?

Sind Zinkeindeckungen und Anschlüsse an Kamin und Gauben in Ordnung?

Hat sich noch ein Rest Herbstlaub in den Regenrinnen gesammelt?

Sitzen die Schneefanggitter noch fest?

Müssen Moose und andere Gewächse vom Flachdach entfernt werden?

Sind beim Flachdach alle Abflüsse frei (auch beim Flachdach der Garage)?

Sind die Regenrinnen und Fallrohre noch in Ordnung?

Sind die Kanalanschlüsse frei?

Sind Sickerschächte und Hebeanlagen gewartet?

Hat die Solaranlage Schaden genommen?

Sind die Kollektoren sauber und einsatzbereit?

Sitzen die Leitungen der Blitzschutzanlage noch fest auf First und Gauben?

Hat die Fassade Risse bekommen (an Hausecken, über Fenstern und Türen)?

Sind alte Haarrisse größer geworden?

Sind eventuell vorhandene dauerelastische Dehnungsfugen noch in Ordnung?

Hat sich Moos angesiedelt?

Ist irgendwo viel Wasser an der Fassade heruntergelaufen?

Ist die Holzverkleidung an einigen Stellen durchnässt?

Sind an der Balkonplatte Betonteile durch Frost abgeplatzt?

Hat sich der Putz gelöst, hört sich die Fassade an manchen Stellen hohl an?

Blättert die Fassadenfarbe ab?

Hat die Heizung den Dauerbetrieb im Winter gut überstanden?

Heizung jetzt auf Sommerbetrieb umschalten, Warmwasserbereitung eventuell abkoppeln

Funktionieren Pumpe, Elektrik und Elektronik der Heizung bzw. Solaranlage noch richtig?

Türen, Fenster, Rollläden und Führungsschienen prüfen und gegebenenfalls reparieren

Lüftungsanlage reinigen und warten lassen

Fenster- und Türmechanismen sowie Schlösser warten

Kellerschächte reinigen

VPB-Checkliste:

Frühjahrscheck im Garten

Sind Wege im Garten noch eben oder haben sich durch Frost Platten gehoben?

Sind Treppenbeläge und Terrassen aufgefroren (Achtung, Stolperschwellen!)?

Gartenwasser anstellen und Regenwassertonne wieder auffüllen

Springbrunnen säubern und Pumpe wieder einsetzen

Fische aus dem Winterlager holen und in den Teich setzen

Winterschäden am Gartenhäuschen reparieren

Schwimmbad oder Schwimmteich für die Saison vorbereiten

Gartenzäune und Mauerkronen auf Standfestigkeit prüfen

Bäume prüfen und eventuelle Sturmschäden beseitigen lassen - dabei auch an mögliche Spätfolgen der Stürme im vergangenen Herbst denken!

Außenabläufe säubern

Splitt zusammenkehren (lässt sich wieder verwenden)

Im Kalender vormerken:

eventuell nötige Kontrollen am leeren Tank im Sommer erledigen lassen

Heizöl in den Sommermonaten preisgünstig nachtanken!

Wartung und Reparaturen im Sommer veranlassen