

So bleibt die Haustechnik in Schuss

Oft wird das Funktionieren der Haustechnik als selbstverständlich angesehen. Bis ein Defekt auftritt. Erst dann wird einem bewusst: Ohne Strom, Wasser, Heizung & Co. wird's ungemütlich. Entsprechend wichtig ist die regelmässige Wartung der einzelnen Bereiche.

TEXT-THOMAS BÜRGISSER



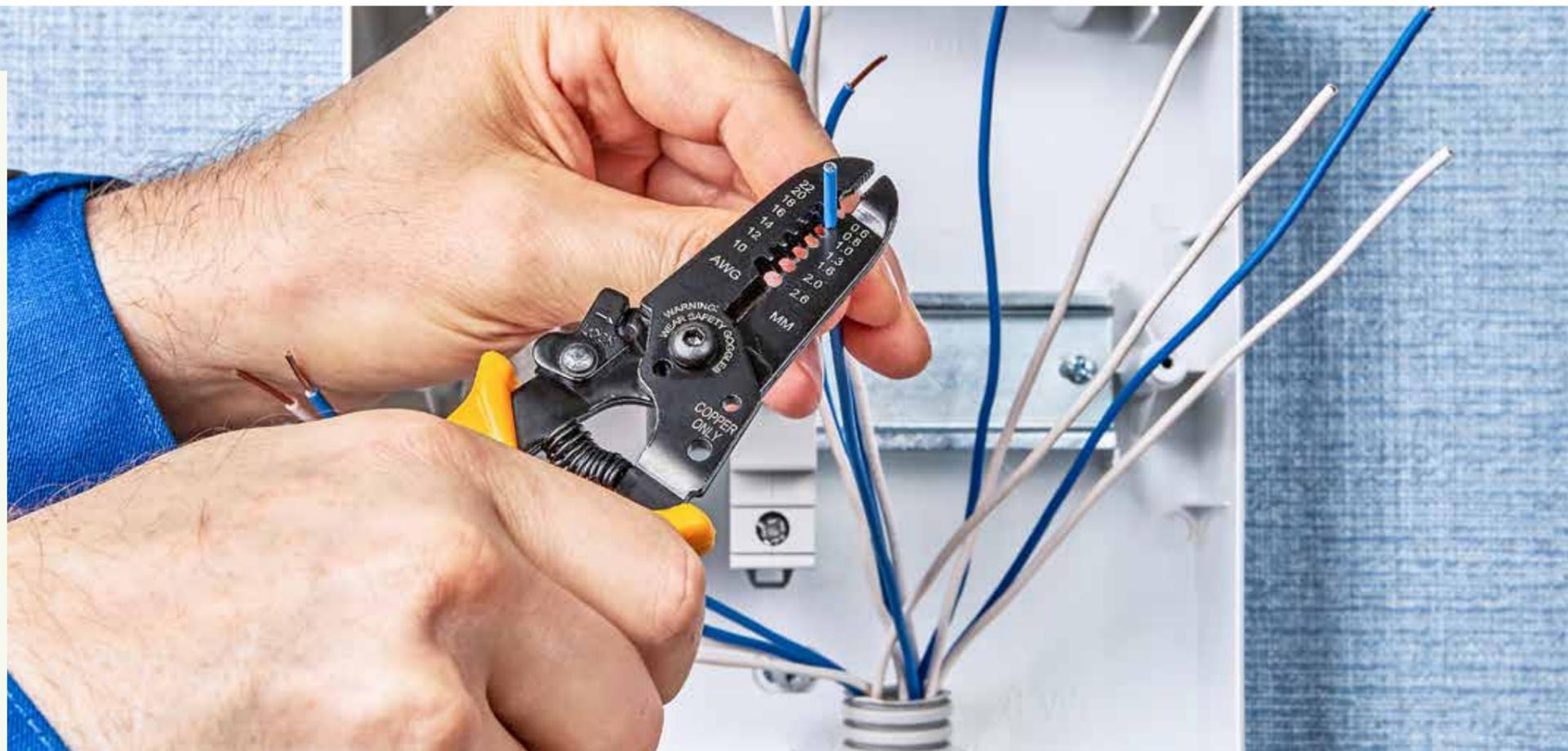
LEISTUNGEN VERGLEICHEN

Bei Offerten für Wartungsverträge sollten nicht nur die Kosten, sondern auch die Leistungen verglichen werden.



SICHERHEITS-
NACHWEIS

Mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist erinnern die Behörden an die periodische Kontrolle von Strominstallationen. Diese muss dann durch einen Sicherheitsnachweis bestätigt werden.



Ungenügend gewartete Elektroinstallationen stellen auch eine Brandgefahr dar.

CHECKLISTE
DIESE ARBEITEN LASSEN SICH
AUCH SELBER MACHEN

- **STROM:** Zweimal jährlich sollte die Funktionsfähigkeit der FI-Schalter mittels entsprechender Prüftaste geprüft werden.
- **HEIZUNG:** Mit etwas Geschick lässt sich die Heizung zum Start der Heizsaison auch selber entlüften.
- **HEIZUNG:** Nach dem Entlüften nicht vergessen, den Druck am Manometer zu kontrollieren. Das lohnt sich auch während der Heizperiode ab und an. Achtung vor dem Befüllen mit verschmutztem oder hartem Wasser, das kann zu Schäden im Verteilsystem führen. Hier weiss der Profi Rat.
- **WASSER:** Ist wirklich alles dicht? Das lässt sich am Wasserzähler ablesen. Wenn alles abgestellt ist, darf der Zähler nicht zählen.
- **LÜFTUNGEN:** Die meisten Filter lassen sich selber wechseln oder reinigen. Allenfalls den Profi um Anleitung fragen.
- **ALLGEMEIN:** Augen, Ohren und Nase auf! Viele Schäden an den Hausinstallationen kündigen sich durch eine optische Veränderung, Geräusche oder einen ungewohnten Geruch an. Diesbezüglich lohnt sich auch regelmässige Rundgänge durchs Haus.

STROMINSTALLATIONEN



Vom Strom muss der Heimwerker unbedingt die Hände lassen – hier soll der Elektroinstallateur ran! Viel zu gefährlich kann es werden, wenn etwas falsch läuft. Um Brände und lebensgefährliche Unfälle zu verhindern, ist auch eine regelmässige Kontrolle vorgeschrieben. Dazu berechtigt sind Elektroinstallateure oder -kontrolleure mit entsprechender Kontrollbewilligung, die bis dahin nichts mit dieser Installation zu tun hatten. Alte Installationen in Wohnbauten müssen dabei alle fünf Jahre kontrolliert werden. Bei neueren, nach heutigen Anforderungen erstellten Installationen ist dies alle zehn Jahre Pflicht. Je nach Alter der Installation ist es aber sinnvoll, das Kontrollintervall von sich aus zu verkürzen und vor allem eine Erneuerung anzustreben, zum Beispiel mit Fehlerstromschutzschaltern (FI-Schalter). Diese unterbrechen den Stromfluss sofort, wenn etwas nicht stimmt.

SOLARANLAGE



Nicht nur die Strominstallation, auch die Stromlieferanten gilt es, regelmässig zu überprüfen, konkret die Photovoltaikanlage. Zum einen lohnt es sich, diese auf Verschmutzung oder Beschädigung kontrollieren zu lassen, zum Beispiel von der Installationsfirma oder anderen Anbietern von Solarlösungen. Swissolar, der Schweizerische Verband für Solarenergie, empfiehlt hier alle zwei bis drei Jahre eine optische Kontrolle. Zum anderen sollte die Stromproduktion im Auge behalten werden: Reduziert sich diese ohne offensichtlichen Grund, könnte das ein Hinweis auf Defekte sein. Solarwärmanlagen wiederum rät Swissolar alle drei Jahre auf deren Frostsicherheit zu prüfen.

HEIZUNG



Bei der Heizung bestimmt die Heizart das Wartungsintervall. Bei der Öl-, Gas- wie auch Holzheizung empfehlen Fachleute eine jährliche Wartung durch den Profi. Dabei werden einzelne Komponenten gereinigt sowie Verschleissteile allenfalls ersetzt – alles für eine höhere Effizienz, Sicherheit und Lebensdauer. Hinzu kommen die meist jährlich anfallenden Arbeiten des Kaminfegers sowie die Feuerungskontrolle, die in der Regel alle zwei Jahre, bei Gasheizungen alle vier Jahre vorgeschrieben ist. Auch eine Wärmepumpe ist nicht ganz wartungsfrei: Hersteller empfehlen je nach Ausführung alle ein bis drei Jahre eine Kontrolle des Kältekreislaufes (teilweise auch obligatorisch) sowie verschiedener Komponenten und Verschleissteile. Wie bei praktisch allen Haustechnikanlagen kann es sich auch bei der Heizung lohnen, für die Wartung das Unternehmen zu engagieren, welches die Anlage bereits geplant und ausgeführt hat. Dieses ist mit der Situation vertraut. Die meisten Heizungsinstallateure wie auch -hersteller bieten aber auch Wartungen an. →

ACHTUNG VOR
HARTEM WASSER

Einer der grössten Feinde der Haustechnik ist der Kalk. Dabei gilt: Je härter das Wasser, desto mehr Kalzium und Magnesium enthält es, welche Kalkablagerungen verursachen. Entsprechend kann es sich lohnen, an Wohnorten mit hartem Wasser und sofern keine Wasserenthärtungsanlage installiert ist, die Kontrollen zu intensivie-

ren beziehungsweise Wartungsintervalle zu verkürzen. Besonders anfällig ist hierbei der Wassererwärmer, wo Kalk auch für einen höheren Energieverbrauch sorgen kann. Aber auch Wasserleitungen, vor allem ältere, können durch Kalk früher Schaden nehmen, genau wie verschiedenste Haushaltsgeräte.

Vor allem bei Öl-, Gas- und Holzheizungen lassen sich durch eine regelmässige Wartung gemäss Experten rund zehn Prozent Energie und damit Geld einsparen.



Im Rahmen einer Heizungswartung sollten immer auch alle Einstellungen überprüft werden.

WÄRMEVERTEILUNG



Im Rahmen der periodischen Wartung der Heizung empfiehlt es sich, auch gleich die Einstellungen zu prüfen: Arbeiten alle Komponenten noch richtig zusammen, entspricht die Heizkurve den Bedürfnissen, stimmt der hydraulische Abgleich noch, ist Luft im System, werden noch alle Elemente der Wärmeverteilung genug warm? Allgemein sollten diesbezüglich vor allem alte Fussbodenheizungen gut im Auge behalten werden. Denn wird eine Bodenheizung nicht mehr überall gleich warm, kann dies ein Zeichen für Verschlammung sein. Dann lohnt es sich, eine Installationsfirma zu Rate zu ziehen und allenfalls eine Heizwasseranalyse durchführen zu lassen. Neuere Bodenheizungen mit Mehrschichtverbundrohren sind hier weniger anfällig. Eine Überprüfung nach zehn Jahren sorgt aber auch hier für Sicherheit und liefert die Entscheidungsgrundlage für weitere Kontrollen.

WASSERINSTALLATIONEN



Auch bei den Wasserleitungen ist das Material entscheidend. Grundsätzlich sind diese mehrheitlich wartungsfrei, aber vor allem in alten Häusern sind teilweise noch Wasserleitungen aus Metall verlegt. Sie sind anfällig auf Rost sowie Verstopfungen unter anderem durch Kalkablagerungen. Mit einer Analyse des Trinkwassers oder einer Untersuchung der Rohre mit Kamera durch entsprechend spezialisierte Anbieter werden allfällige Schwachstellen frühzeitig erkannt. Bei modernen Rohren wiederum ist dies vor allem gegen Ende ihrer Lebensdauer wichtig – bei Mehrschichtverbundrohren beträgt diese rund 30 Jahre. Wartungsintensiver ist da der Warmwasserbereiter. Hier empfehlen Hersteller alle drei bis fünf Jahre eine Wartung, inklusive Entkalkung. Angeboten wird dies von den meisten Sanitär- und Heizungsfirmen. →

FOTOS: NOSUA/ISTOCK.COM, ROBERT RUIDL/ISTOCK.COM, NIKKYTOK/ISTOCK.COM, A STOCKPHOTO/ISTOCK.COM, UXIMETCPAUEL/123RF.COM



DIE EXPERTIN

«FUNKTIONALE WARTUNGSVERTRÄGE SIND OPTIMALER»



ANNETTE LENZLINGER
Fachanwältin
SAV Bau- und
Immobilienrecht,
Streiff von Kaenel AG

Annette Lenzlinger, wann ist ein Wartungsvertrag sinnvoll?

Überall dort, wo Abnutzung oder äussere Einflüsse die Funktionsfähigkeit eines Werkes beeinflussen können, was durch eine Garantie nicht gedeckt ist, oder allgemein wenn die Garantie abgelaufen ist. Das kann zum Beispiel bei einem Lift sein, einem Flachdach, der Heizung, aber auch bei einem Boden.

Zu welchem Zeitpunkt empfehlen Sie, den Wartungsvertrag abzuschliessen?

Ein Wartungsvertrag sollte zusammen mit der Bestellung verhandelt werden, mit Vorteil direkt vom Architekten oder von der Architektin. So erhält man eine preisliche Gesamtbetrachtung und erlebt keine bösen Überraschungen. Bei vielen Geräten hat man ausserdem keine grosse Wahl, was den Anbieter des War-

tungsvertrages anbelangt. Entsprechend besteht auch kein Verhandlungsspielraum mehr, ist die Heizung oder der Lift einmal gekauft.

Was muss ein Wartungsvertrag enthalten?

Es gibt Wartungsverträge, in denen Punkte wie Reinigung, Tests durchführen usw. einzeln aufgezählt werden. Andere halten schlicht fest, dass alles gemacht werden muss, damit etwa eine Heizung reibungslos funktioniert. Solche funktionale Wartungsverträge sind optimaler. Wichtig ist aber, dass die erforderlichen Funktionen genau beschrieben werden. Empfehlenswert ist zudem, dass zusätzlich auf festgestellte Disfunktionalitäten hingewiesen werden muss. Auch braucht es eine Abgrenzung zu Garantiarbeiten und die jährliche Terminvereinbarung muss Sache des Anbieters sein. Ansonsten geht es oft vergessen, obwohl man dafür bezahlt hat.



egokiefer.ch

EgoKiefer
Fenster und Türen

Fenster tauschen lohnt sich.
Für mich, für dich, für uns alle.

#Energiesparrechner



Zum
Energiesparrechner
→

Einfach komfortabel.

HAUS
PFLEGEN

BR ENN PU NKT.

UMLUFT ODER ABLUF

Während ein Dunstabzug mit Abluft meist nur über einen Fettfilter verfügt, hat jener mit Umluft zusätzlich einen Aktivkohlefilter. Dieser eliminiert auch Gerüche.



Manchmal gehen die kleinsten Dinge vergessen: Auch ein Dampfzug braucht regelmässig Aufmerksamkeit.

LÜFTUNGEN



Neben Strom, Wärme und Wasser gibt es je nach Haushalt noch weitere Haustechnikinstallationen zu warten. Das beginnt bei dem Dunstabzug in der Küche, wo je nach Modell die entsprechenden Filter gereinigt oder ausgetauscht werden müssen. Auch wer über einen Luftabzug im Badzimmer verfügt, sollte diesen zwei- bis viermal im Jahr putzen und den Filter nach Angaben des Herstellers ersetzen oder reinigen. Und nicht zuletzt darf die automatisierte Lüftungsanlage nicht vergessen gehen. Sie bleibt betriebsfähig und vor allem sauber, wenn die Filter nach Angaben des Herstellers gewechselt und die Gesamtanlage in der Regel alle zwei bis drei Jahre durch die Installationsfirma oder andere darauf spezialisierte Anbieter gewartet wird. ●

Fortsetzung
Brennpunkthema
Seite 28

LINKS ZUM THEMA



Unter trinkwasser.ch lassen sich mittels Postleitzahl die Wasserhärte am jeweiligen Wohnort sowie weitere Informationen rund ums Trinkwasser abfragen.



Eine Sammlung kommentierter Vertragsmuster für die Praxis, unter anderem auch mit einem Wartungsvertragsbeispiel, zusammengefasst in einem Buch inklusive PDF-Format.