
Bringen Sie Ihr Haus sicher über den Winter!

Bringen Sie Ihr Haus sicher über den Winter!

Winterwetter setzt Immobilien zu. Nässe, Eis und Dauerfrost schaden der Substanz und können zu enormen Folgeschäden führen. Hausbesitzer sollten deshalb in der kalten Jahreszeit besonders sorgfältig auf ihre Immobilie achten. Wichtigste Regel: Ausreichend heizen! Energiesparen ist zwar sinnvoll und richtig, darf aber nicht zu Schäden am Haus führen. Fachleute raten, Wohnräume mit mindestens 20 Grad zu beheizen.

Grundverkehrt ist es auch, die Heizung in einzelnen Räumen oder gar insgesamt nachts ganz abzustellen. Dann sinkt die Temperatur stark ab und es kann zu Kondensfeuchtigkeit auf Außenbauteilen und in der Folge zu Schimmelbildung kommen. Selbst isolierte Leitungen im Keller oder Dachgeschoss können einfrieren. Das Abstellen der Heizung bringt in massiven Häusern auch keine Ersparnis, denn die ausgekühlten Bauteile müssen morgens mit der vermeintlich eingesparten Energie auch wieder aufgeheizt werden. In leicht gebauten sowie luftbeheizten Häusern kann das anders sein. Dazu sollten Hausbesitzer sich kompetent beraten lassen, zum Beispiel vom VPB-Sachverständigen. Wer verreist, der sollte die Heizung auf keinen Fall zu weit herunterdrehen und die Raumtemperatur auch während der Abwesenheit im Urlaub im Schnitt auf 17 Grad halten. Das entspricht bei modernen Heizungsregelungen dem Symbol

»Nacht« und lässt sich daher einfach ein- und abschalten. Außerdem sollten gerade in der kalten Jahreszeit regelmäßig Nachbarn oder Angehörige in der leer stehenden Wohnung nach dem Rechten sehen und kräftig durchlüften.

Achten müssen Hausbesitzer bei Frost auch auf ihre Kellerräume. Häufig steht in der Waschküche ganzjährig das Fenster auf, damit Feuchtigkeit und Dunstschwaden abziehen können. Auch hier müssen Eigentümer regelmäßig kontrollieren. Sinkt die Temperatur nämlich unter den Gefrierpunkt, können Wasserrohre platzen. Ist die Wasserleitung oder ein Heizungsrohr doch einmal eingefroren, dann sollten es die Hausherren unbedingt vom Fachmann auftauen lassen. Er muss den Schaden dann auch möglichst sofort reparieren, sonst läuft Wasser aus. Das kann zu Feuchteschäden in Wänden und Böden führen. Und an feuchten Stellen siedelt bevorzugt der Schimmel. Keinesfalls sollten die Hausbesitzer mit Lötlampen oder gar dem Schweißgerät ans Auftauen gehen. Offenes Feuer ist einfach zu gefährlich!

Je länger es friert, umso tiefer dringt der Frost in den Boden vor. Dann können auch Wasserleitungen in den Hauswänden oder im Erdreich zufrieren. Vor allem Leitungen, die Gartenfreunde selbst verlegt haben, und die Gartenhütten oder Garagen versorgen, liegen oft nicht ausreichend tief. Bei Dauerfrost können sie platzen. Deshalb: Sinkt die Temperatur unter Null, unbedingt alle Gartenwasserleitungen abstellen und entleeren.

Wer einen Kamin oder Kachelofen hat, der muss beim Heizen immer auch an die Sauerstoffzufuhr denken! Sie darf nicht unterbrochen werden. Kamin- und Ofenbesitzer sollten sich immer strikt an die Gebrauchsan-

weisungen des Schornsteinfegers halten. Bei manchen Kaminen wird der Sauerstoff aus dem Keller zugeführt, dort eventuell sogar durch ein offenes Fenster. Ist das der Fall, dann darf das Fenster nicht einfach geschlossen werden.

Lüften ist ohnehin unentbehrlich im Winter. Auch an extrem eisigen Tagen muss Frischluft ins Haus, damit alte, feuchte Luft entweichen kann. Statt Dauerlüften mit gekipptem Fenster, empfehlen Fachleute mehrmals täglich Stoßlüften. Und zwar immer fünf bis zehn Minuten lang, am besten auf Durchzug. Das entsorgt die Feuchtigkeit und optimiert die Energieausbeute, denn nur frische, trockene Luft erwärmt sich schnell. Bleibt die warme, nasse Luft dagegen im Haus, bilden sich feuchte Stellen. Schimmel ist die regelmäßige Folge. Zu Schimmelbildung kann übrigens auch das Dauerlüften bei gekipptem Fenster führen: Beim gekippten Fenster gibt es nämlich keinen Luftaustausch. Stattdessen kühlen die Leibungsflächen am Fenster stark aus. Und an den kalten Stellen kann sich dann wiederum Schimmel bilden.

Eiszapfen sehen romantisch aus, sind aber gefährlich, wenn sie vom Dach stürzen. Deshalb sollten sie nach Möglichkeit abgeschlagen werden. Wachsen sie unerreichbar hoch, etwa an der Kaminabdeckung, dann sollten Hausbesitzer vorsichtshalber den Bereich darunter absperren. Das ist wichtig, denn Hausbesitzer haben die sogenannte Verkehrssicherungspflicht. Sie müssen dafür sorgen, dass durch ihre Immobilie oder auf ihrem Grundstück andere nicht zu Schaden kommen.

Hausbesitzer sollten während der Frostperiode immer wieder Kontrollgänge ums Haus machen und dabei auch Schneeverwehungen an Haus-

ecken und Terrassen- sowie Balkontüren beseitigen. Beginnt es nämlich zu tauen, dann läuft das Tauwasser oft durch die Türen ins Haus oder durchfeuchtet das Mauerwerk. Schwieriger ist es, Schneeverwehungen auf dem Dach zu beseitigen. Aber auch das ist wichtig, denn durch Tauwasser können Schäden entstehen. Beispielsweise, wenn auf der Südseite der Schnee direkt auf der Dachfläche, aber noch unter der geschlossenen Schneeschicht zu tauen beginnt. Das Wasser kann dann nicht ablaufen und sucht sich seinen Weg über die Ziegel ins Haus. Oft passiert das auch an Kamineinfassungen oder Dachflächenfenstern. Liegt der Schnee höher als die Dichtung reicht, dringt oft Tauwasser ins Haus. Solche Feuchteschäden sollten Hausbesitzer umgehend beseitigen lassen, denn die durchfeuchtete Wärmedämmung schimmelt schnell und dämmt auch nicht mehr.

Auch wenn es einmal kräftiger schneit, müssen sich Hausbesitzer in der Regel um ihre Dächer kaum Sorgen machen. Ein neueres, vorschriftsmäßig geplantes und gebautes Haus ist für die in Deutschland herrschenden Schneelasten normalerweise ausgelegt. Anders verhält es sich unter Umständen mit älteren Häusern, vor allem aber mit Carports, Gartenlauben und Garagen. Auch selbstgebaute Überdachungen sind mitunter zu schwach dimensioniert. Fachleute raten deshalb: Den Schnee regelmäßig vom gefährdeten Dach holen – und im Zweifel lieber den Sachverständigen fragen, ob das Dach die Schneelast trägt.

Rechtzeitig informieren:

Streu- und Räumpflichten sind sehr unterschiedlich geregelt. Manche Kommunen übernehmen den Service, andere nicht. Wenn Stadt oder Gemeinde die Gehwege nicht räumen, dann muss dies der Eigentümer erledigen. Angesichts klammer Kassen gehen immer mehr Städte dazu über, das Schneeräumen auf ihre Bürger zu übertragen. Grundstücksbesitzer sollten sich deshalb regelmäßig informieren, wie es ihre Kommune hält. Letzen Endes ist aber immer der Grundstücksbesitzer verantwortlich. Selbst wenn er seine Verkehrssicherungspflichten auf Mieter oder Dienstleister überträgt, ist er nicht aus dem Obligo. Dann muss er sich regelmäßig vergewissern, ob die Beauftragten auch tatsächlich ordentlich streuen und räumen.

Checkliste: Bringen Sie Ihr Haus sicher über den Winter!

Richtig heizen:

immer heizen
alle Räume auf mindestens 20 Grad halten
nachts Heizung nicht abschalten, durchlaufen lassen
auch nicht benutzte Räume in der Wohnung leicht heizen
Keller und Nebengebäude frostfrei halten
Wasserleitungen im Keller schützen
Kellerfenster bei Dauerfrost schließen
auch während des Urlaubs: heizen und Nachbarn um Kontrollgänge bitten
eventuell zugefrorene Leitungen nicht mit offenem Feuer selbst auftauen

Regelmäßig lüften:

5 bis 10 Minuten mehrmals täglich Stoßlüften und quer lüften
nicht mit gekipptem Fenster dauerlüften
bei Kaminen und Öfen auf Sauerstoffzufuhr achten

Täglich kontrollieren:

Kontrollgänge ums Haus machen
Schneeverwehungen an Hausecken, Terrassen- und Balkontüren entfernen
Schneeüberhänge am Dach entfernen
Vordächer vom Schnee befreien
Dächer von Nebengebäuden vom Schnee entlasten
Eiszapfen entfernen
Dachentwässerung freihalten
Fallrohre nach Möglichkeit eisfrei halten
Dachrinnen (an Gauben) eisfrei halten
Schnee von Carports, Lauben und Überdachungen entfernen

Rund ums Haus:

Gartenwasserleitungen absperren und entleeren
Umwälzpumpen im Teich eisfrei halten
Verkehrssicherungspflicht nicht vergessen
Wege räumen und fegen
Außentreppen vom Schnee befreien
Zufahrtswege für Notfälle und Müllabfuhr freihalten
Wege streuen, ideal sind Sand und Asche
