

Der Landanzeiger

Wochenzeitung für den Grossraum Aarau • 50'000 Exemplare • Alle Haushaltungen

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Unterhalt bei Bodenheizsystemen

10. Februar 2022

In den Ausführungen vom Juni 2021 fanden Sie allgemeine Hinweise zur Planung und Ausführung von Erneuerungsmassnahmen. In der Folge sollen die Schritte zum Unterhalt bei Bodenheizsystemen ausgeführt werden. Im Fachjargon werden solche Installationen als «nicht inspizierbare Bauteile» bezeichnet. Diese Beschreibung rührt daher, dass die Prüfung und Aufnahme des Zustands und Unterhaltsbedarfs häufig in Vergessenheit gerät und die Installation erst beim Auftreten eines Mangels oder Schadens wieder in den Fokus für Massnahmen rückt. Ein «aufgestauter Unterhalt» und als Folge das Verschlammen von Bodenheizsystemen hat einen erheblichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Wärmeabgabe und die Heizkosten. Da sich der Wirkungsgrad und die Kosten schleichend verändern, sind deren Auswirkungen meist lange nicht erkennbar. Zudem sind die Armaturen zur Installation häufig hinter Abdeckungen «verborgen». So werden auch undichte Ventile oder Verteiler meist erst entdeckt, wenn diese einen Wasserschaden im Unterboden oder an der Decke der darunterliegenden Wohnung zur Folge haben.

Bodenheizsysteme sollten daher mindestens zweimal jährlich überprüft werden. Lassen Sie

sich vom Heizungsmonteur den Revisionsdeckel vor den Armaturen zeigen und kontrollieren Sie die Installation vor Beginn und im Verlauf der Heizperiode. Ein Indiz für einen Mangel ist der Umstand, dass Räume nicht mehr gleichmässig erwärmt werden können. Es ist zu empfehlen, die Installation ab einer Lebensdauer von ca. 15–20 Jahren durch eine Fachperson prüfen zu lassen. Unterhaltmassnahmen werden von verschiedenen Fachspezialisten angeboten. Vor der Ausführung von Arbeiten sollte aber vor allem auch die Materialqualität der Installation überprüft werden.

Ob ein Heizsystem gesamthaft oder nur einzelne Wohnungsinstallationen gereinigt werden können, ist im Rahmen einer Aufnahme durch ein Fachunternehmen feststellen zu lassen. Beim «Molchen» mit dem Girojet®-Reinigungssystem werden mit Schaumstoff-Reinigungselementen in unterschiedlichen Formen die Rohre schonend und umweltfreundlich – ohne Einsatz von chemischen Mitteln – gereinigt. Im Zusammenhang mit der Reinigung können anschliessend bei Bedarf bestehende Heizungsverteiler ersetzt oder ein Ventilunterhalt ausgeführt werden. Auf Wunsch kann die Anlage mit einer Einzelraumregulierung nachgerüstet werden. Auf diese Weise wird der Unterhalt sichergestellt und das System kann nach einer Neuausrüstung der Armaturen bequem über Raumfühler bedient werden.

Mit diesen Massnahmen können Schäden verhindert, der Wohnkomfort verbessert und Heizkosten eingespart werden. Denken Sie zudem daran, dass solche Arbeiten als Unterhaltmassnahmen bei der Steuerdeklaration berücksichtigt werden können. Bei Mietwohnungen kann geprüft werden, ob die Kosten für die Nachinstallation mit Raumreglern als wertvermehrende Investition anteilmässig auf den Mietzins überwälzt werden können. Als Richtwert für die Reinigungsarbeiten in einer 4½-Zimmer-Wohnung ist mit Kosten von Fr. 2300 bis 2600 zu rechnen. Die Arbeiten nehmen etwa einen Tag in Anspruch und können auch während der Heizperiode ausgeführt werden.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger, Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14, 5001 Aarau
E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch