

Nichts hält ewig.

Im Laufe der Gesamtlebenszeit ist ein Gebäude den verschiedensten, äußeren Umwelteinflüssen ausgesetzt. Die Fassade und das Dach sind Wind und Wetter, Schnee und Eis ausgesetzt; auch durch Bewohner kommt es zur Abnutzung an Fenster, Türen, Bodenbelägen. Selbst Treppenhaus und Wände werden gestreift und durch Transporte bei Ein/Auszügen oft beschädigt.

Meist wird die die rechnerische Lebenszeit eines Gebäudes zwischen 80 und 100 Jahren angesetzt. Das bildet auch die Grundlage für die Ermittlung der Finanzierung durch Banken und bei der steuerlichen Abschreibung beim Finanzamt.

Die nachstehende Aufzählung gibt eine durchschnittliche Lebensdauer einzelner Bauteile wieder; die Reparaturhäufigkeit ist in der Aufstellung unberücksichtigt. Je nach unterschiedlichem Gebrauch und Pflege ergibt sich für die Bauteile im Einzelfall auch eine abweichende Lebensdauer. Unberücksichtigt sind ferner auch Erneuerungsmaßnahmen wegen technischem Fortschritt (z.B. Satelliten- und Kabelfernsehen, weiterentwickelte Elektroinstallation, energetische Sanierungen wegen Wärme- und Klimaschutz).

ca. 3 - 5 Jahre erneuerungsbedürftig:

- ✧ nach Erstbezug - Verbundpflaster im Bereich der wiederverfüllten Baugrube
- ✧ dauerelastische Fugen an Bade- und Duschwannen ("Wartungsfugen")

üblicherweise alle 10 Jahre erneuerungsbedürftig:

- ✧ Fassadenanstriche und Betonschutz
- ✧ Außenanstrich von Holzfenstern, Holztüren, Holzverkleidungen
- ✧ Teppichböden, Laminat
- ✧ Tapeten und Innenanstriche
- ✧ Elektro-Warmwasserbereiter

Gewöhnlich alle 15 Jahre erneuerungsbedürftig:

- ✧ Flachdachabdichtungen
- ✧ Elektro-Warmwasserbereiter
- ✧ Elektrolüfter
- ✧ Dauerelastische Fugen im Außenbereich (Fenster u. Türen, Balkone)

Meist alle 20 Jahre erneuerungsbedürftig:

- ✧ Isolierverglasungen
- ✧ Balkonabdichtungen
- ✧ Dachrinnen, Fallrohre u. Dachanschlüsse aus Zinkblech
- ✧ Garagentore
- ✧ Heizkessel und -thermen
- ✧ Sanitärinstallation für Küchen und Bäder

Normalerweise nach 30 Jahre erneuerungsbedürftig:

- ✧ Heizkörper aus Stahl
- ✧ Ausstattung von Bädern und Küchen
- ✧ Fliesen innen
- ✧ Fenster und Außentüren

Mit einer Lebensdauer von ca. 50 Jahren sind anzusetzen:

- ✧ Schornsteinköpfe über Dach
- ✧ Dacheindeckungen und Dachanschlüsse
- ✧ Außenwandputz und -bekleidungen
- ✧ Fenster und Außentüren
- ✧ Elektroinstallation
- ✧ Teile der Abwasserleitungen im Boden
- ✧ Teile des Wand- und Deckenputzes innen
- ✧ Sanitärinstallation für Küchen und Bäder

Hält in der Regel ein Gebäudeleben lang: Betonfundament, Außenwände, Dachstuhl, Innenwände, Treppenanlagen, Natursteinbeläge.