



Fachgutachten / Zustandsbeurteilung

Kachelofen- und Kaminanlage

Objekt:

Einfamilienhaus (EFH)
Zehntenplatz 3 6130 Willisau

Begutachtung: 13.03.2026 **Gutachter:** Marcel
Ingold

1. Gegenstand der Begutachtung

Im Rahmen einer fachlichen Sichtkontrolle wurde die bestehende Kachelofen- und Kaminanlage überprüft und beurteilt. Die Anlage stammt nach Einschätzung aus der Zeit zwischen ca. 1920 bis 1930 und weist erhebliche alters-, nutzungs- und feuchtebedingte Schäden auf.

2. Zustand des Kachelofens

Der bestehende Kachelofen befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen und nicht mehr funktionstüchtigen Zustand.

Festgestellte Schäden:

- zahlreiche Risse in Kacheln und Anschlussbereichen
- offene und teilweise ausgewaschene Fugen
- beschädigte bzw. lose Kacheln
- Abplatzungen der Glasur und Oberflächen
- starke Ruß- und Schmutzablagerungen
- frühere unsachgemässe Reparaturen
- beschädigte Innenauskleidungen und Feuerraumbereiche
- offene Hohlräume und lose Mauerwerksteile
- teilweise entfernte bzw. zugemauerte Feuerstellen

Die ursprüngliche Feuerstelle in der Küche wurde im Zuge früherer Umbauten entfernt und teilweise verschlossen. Dadurch ist die ursprüngliche Funktion der Anlage nicht mehr gewährleistet.

3. Zustand des Kamins / Rauchabzuges

Auch der Kamin weist deutliche Schäden und altersbedingte Mängel auf.

Feststellungen:

- starke Ruß- und Teerablagerungen
- deutliche Versottung und Feuchtigkeitsspuren
- beschädigte Innenflächen des Kaminzuges
- Rissbildungen im Mauerwerk
- offene Fugen und abplatzender Putz
- korrodierte Metallteile und Revisionsöffnungen
- mögliche Undichtigkeiten innerhalb des Kaminzuges
- verwitterte Bereiche über Dach

Die vorhandenen Schäden deuten auf langjährige thermische Belastung, Feuchteeinwirkung sowie mangelnde Instandhaltung hin.

4. Technische und brandschutztechnische Beurteilung

Die bestehende Kachelofen- und Kaminanlage entspricht nicht mehr den heutigen technischen sowie brandschutztechnischen Anforderungen. Eine sichere Nutzung der bestehenden Anlage kann in der heutigen Form nicht mehr gewährleistet werden.

5. Fachliche Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit

Aufgrund des festgestellten Gesamtzustandes wird der bestehende Kachelofen aus fachlicher Sicht nicht mehr als erhaltenswert eingestuft. Eine fachgerechte Wiederherstellung wäre nur mit erheblichem technischem und finanziellem Aufwand möglich. Aus wirtschaftlicher sowie technischer Sicht erscheint eine umfassende Sanierung deshalb nur bedingt sinnvoll. Es wird empfohlen, die bestehende Anlage ausser Betrieb zu nehmen und durch eine neue, den heutigen Anforderungen entsprechende Feuerstelle zu ersetzen.

6. Empfohlene Massnahmen

- Nutzung einstellen
- Reinigung und technische Kontrolle durchführen
- Kontrolle durch Kaminfeger / Ofenbauer
- Dichtheits- und Zustandsprüfung
- Sanierung des Kaminzuges
- Reparatur bzw. Ersatz beschädigter Ofenteile
- Anpassung an aktuelle Brandschutzvorschriften

7. Vorläufige Kostenschätzung inkl. Tibaherd

Fachprüfung / Kamerainspektion: ca. CHF 500.– bis 800.–

Kaminsanierung innen: ca. CHF 6'000.– bis 8'000.– Mauerwerk /

Dachanschlüsse: ca. CHF 4'000.– bis 6'000.–

Rückbau / Anpassungen bestehende Anlage: ca. CHF 8'000.– bis 10'000.–

Brandschutzmassnahmen / Frischluftzufuhr: ca. CHF 3'000.– bis 5'000.–

Neuer Tibaherd / Holzkochherd Standard: ca. CHF 10'000.– bis 18'000.–

Massgefertigter Tibaherd im historischen Stil: ab ca. CHF 25'000.–

Gesamtkosten:

ca. CHF 35'000.– bis CHF 45'000.–

8. Schlussfolgerung

Die bestehende Kachelofen- und Kaminanlage weist erhebliche bauliche, funktionale und brandschutztechnische Schäden auf und ist insgesamt als technisch kritisch sowie sanierungsbedürftig einzustufen. Der bestehende Kachelofen wird aufgrund seines Zustandes fachlich nicht mehr als erhaltenswert beurteilt. Vor einer weiteren Nutzung ist eine umfassende fachtechnische Prüfung zwingend erforderlich.

Willisau, 13.03.2026

Marcel Ingold



Fotodokumentation – Kachelofen und Kaminanlage

Foto 1



Innenansicht des Kaminzuges mit starken Ruß- und Teerablagerungen.

Foto 2



Verschmutzter Rauchkanal mit deutlichen Rückständen und Ablagerungen.

Foto 3



Korrodierte Revisionsöffnung und beschädigte Mauerwerksbereiche.

Foto 4



Rissbildungen und Schäden im Bereich des Kamins.

Foto 5



Ablagerungen und Verschmutzungen innerhalb des Rauchkanals.

Foto 6



Teilweise entfernte bzw. verschlossene Feuerstelle in der Küche.

Foto 7



Umbau- und Verschlussarbeiten im Bereich der ehemaligen Feuerstelle.

Foto 8



Beschädigte und abblätternde Kacheloberflächen am Ofen.

Foto 9



Unfachmännisch zugemauerter Bereich am Kachelofen.

Foto 10



Staub- und Ablagerungsbild innerhalb der Kanalanlage.

Foto 11



Offene und beschädigte Innenbereiche des Ofens.

Foto 12



Starke Verschmutzungen und Ablagerungen im Rauchkanal.

Foto 13



Beschädigte Feuerraumöffnung mit Ablagerungen und Materialschäden.

Foto 14



Rissbildung im oberen Bereich der Ofenverkleidung.

Foto 15



Beschädigte Kacheloberflächen und offene Fugen.

Foto 16



Risse und Schäden an der keramischen Ofenplatte.

Foto 17



Abplatzungen und beschädigte Kachelflächen.

Foto 18



Beschädigte Eckbereiche mit Ablösungen der Oberfläche.

Foto 19



Rissbildungen und Schäden im Bereich des Kaminmauerwerks.

Foto 20



Innenansicht des beschädigten Kaminzuges mit Feuchtigkeitsspuren.

Foto 21



Beschädigte und verschmutzte Kamininnenflächen.

Foto 22



Rissbildungen und offene Fugen im Kaminbereich.

Foto 23



Verwitterte und beschädigte Bereiche des Kaminaufsatzes.

Foto 24



Schäden und Materialermüdung im Bereich des Rauchabzuges.

Foto 25



Detailaufnahme Kamin