

Allgemeine Hinweise für Wartung und Pflege

Das Dach ist eines der am stärksten beanspruchten Bauteile schlechthin. Da es nicht so sehr im direkten Blickfeld des Betrachters liegt, wird es fälschlicherweise in der Wartung und Pflege vernachlässigt.

Dies kann nicht nur unangenehme Folgen hinsichtlich der Funktionssicherheit einer Dachdeckung und Dachabdichtung haben, sondern auch zu einer besonders hohen finanziellen Belastung des Hausbesitzers führen, die bei rechtzeitigen Pflegemaßnahmen, durch Reparatur und Sanierung, vermieden werden könnte.

Welcher Art sind die Einwirkungen auf das Dach?

Jedes Material und damit auch die Deck- und Abdichtungswerkstoffe unterliegen einem natürlichen Alterungsprozess. Dachflächen sind aber in besonderem Maße der Witterung ausgesetzt. Chemische und biologische Umwelteinflüsse, begünstigt durch Staub und Schmutzablagerungen, die wiederum Pflanzenbewuchs, Moosbildung und sonstige schädliche Mikroorganismen fördern, beschleunigen die natürliche Alterung. Bauphysikalische Beanspruchung aus der Gebäudenutzung belasten zusätzlich das Bauteil Dach. Es wird daher auf die Dauer sehr kostenträchtig und gefährdet längerfristig die gesamte Bausubstanz, wenn man meint, man könne eine Dachdeckung auf dem geneigten Dach oder die Dachabdichtung eines Flachdaches nach ihrer Herstellung einfach vergessen.

Der kluge Hausbesitzer beugt daher vor und sichert sich durch Wartung und Pflege eine lange Lebensdauer des fachgerecht ausgeführten Daches.

Worauf ist zu achten?

Beim Steildach kann es durch Windangriff, Erschütterungen oder Bewegungen des Baukörpers zu Lockerungen in der Befestigung der Deckwerkstoffe (Dachziegel, Dachsteine, Schiefer, Dachplatten, Wellplatten) kommen.

Temperaturwechsel (Frost-Tau-Wechsel im Winter, Kälteschock in anderen Jahreszeiten) greifen die Oberfläche, aber auch das Material in der Substanz an, mit der Folge möglicher Rissbildung und Absprengungen. Die Vermörtelung wird brüchig.

Das damit begünstigte Eindringen von Wasser, Eis, Schmutz und Flugsamen, sowie Metallkorrosion, beschleunigen den Zerstörungsvorgang.

Verstopfungen durch Laub führen zum Wasserrückstau.

Anschlüsse an Dachdurchdringungen, Einbauteilen und angrenzenden Baukörpern sowie Abschlüsse an Dachrändern werden in ihrer Dichtheit ebenso beeinträchtigt wie Nähte in der Fläche der Dachhaut aus Dachbahnen und über Bewegungsfugen.

Von der regelmäßigen Inspektion zur Wartung und Pflege

Dachdeckungen und Dachabdichtungen sollten mit all ihren Bestandteilen regelmäßig überprüft werden. Eine fachmännische Beurteilung des Zustandes ist zu empfehlen.

Hierzu ist ein Inspektions- oder Wartungsvertrag mit einer Dachdeckerfirma die beste Lösung.

Insbesondere folgende Arbeiten sollten stets ausgeführt werden:

Reinigen von Dachrinnen und Fallrohren und sonstigen Entwässerungsteilen wie Dachgullys
Entfernen von groben Schmutzablagerungen auf der Fläche und insbesondere in Ecken und Kanten Säubern von Kiesschüttungen, insbesondere von Pflanzenbewuchs und groben Schmutzablagerungen
Überprüfen der An- und Abschlüsse und von Einbauteilen
Streichen von Metallteilen
Auswechseln schadhafter Dachmaterialien
Pflege von Oberflächenschutz bei Dachbahnen
Ausbessern von loser Vermörtelung u.ä.
Überprüfen von Holz auf Schädlings- und Fäulnisbefall
Nachsehen der Nähte im Flachdach
Besichtigen und Reinigen von Lichtkuppeln und sonstigen Belichtungselementen
Überprüfen von Laufbohlenanlagen, Dachhaken und Schneefanggittern und anderen Einbauteilen.

Übrigens:

Auch während der Gewährleistungszeit von Bauleistungen obliegt dem Bauherrn die Pflicht zu Wartung und Pflege des Daches. Versäumt er dies, so gefährdet er damit seine evtl. Gewährleistungsansprüche.

Auch ist der Bauherr haftungsrechtlich gegenüber Dritten gehalten, sein Dach in regelmäßigen Abständen kontrollieren und warten zu lassen. Der Bundesgerichtshof hat hierzu festgestellt, dass die Notwendigkeit jährlicher Kontrollen der Dachbeschaffenheit durch zuverlässige Fachkundige besteht, um etwaige Schadenersatzansprüche durch herabfallende Dachteile und damit verbundene Schädigung von Gesundheit und Eigentum unbeteiligter Dritter zu vermeiden (Az.: VI ZR 176/92).

Die fachtechnischen Details für die sachgerechte, objektbezogene Ausführung der Wartungs- und Pflegearbeiten sind im Sammelwerk der Fachregeln des Dachdeckerhandwerks enthalten (zu beziehen bei der Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Stolberger Straße 84, 50933 Köln).

Diese gehören zum anerkannten Stand der Bautechnik und sollten immer Grundlage der Vergabe auch von Reparaturen und Sanierungen sein.

Inspektions- und Wartungsvertrag

- Steildach -

Zwischen Auftraggeber _____
und Auftragnehmer _____

§ 1

Dachflächen sind in besonderem Maße der Witterung ausgesetzt. UV- und Infrarotstrahlen bewirken eine Alterung. Staub- und Schmutzablagerungen bilden Krusten und können Entwässerungsteile verstopfen. Flugsamen können Pflanzenwuchs zur Folge haben. Spezielle chemische Umweltbelastungen können nachteilige Folgen für die Dachdeckung mit sich bringen. Die Risiken durch diese Belastungen und durch Beeinträchtigungen der Unterkonstruktion, sowie die natürliche Alterung der Baustoffe kann der Auftraggeber durch fachmännische Wartung positiv beeinflussen.

§ 2

Folgende Dachflächen werden gewartet: _____
Ungefähre Größe in qm: _____
Herstellungsjahr: _____

§ 3

In jedem Kalenderjahr werden die Dachflächen

- einmal im Frühjahr bzw.
- ein weiteres Mal im Herbst

- Zutreffendes bitte ankreuzen –
begangen. Die Dachdeckung wird hierbei auf ihren ordnungsgemäßen Zustand überprüft.

§ 4

Für die jährliche Wartung wird eine Pauschale von € _____/qm, mithin € _____ zuzüglich jeweiliger Mehrwertsteuer vereinbart, die jeweils nach der Frühjahrs- bzw. Herbstüberprüfung in Rechnung gestellt und danach innerhalb von 14 Tagen fällig wird. Anpassungen der Wartungspauschale erfolgen gemäß § 12 dieser Vereinbarung.

§ 5

In der Inspektions- und Wartungspauschale sind folgende Arbeiten enthalten:

- Reinigen von Dachrinnen und Fallrohren, sowie sonstigen Entwässerungsteilen wie Dachgullys etc.
- Entfernen von funktionsbeeinträchtigenden Schmutzablagerungen auf der Fläche sowie in den Ecken und Kanten
- Entfernen von Pflanzeneinwuchs
- Optische Überprüfung der Dichtungsfunktion insbesondere an An- und Abschlüssen
- Überprüfen der mechanischen Festigkeit von Profilen, Lüftungselementen, Lichtkuppeln, Abschlussvorrichtungen etc.

Weiterhin sind in der Wartungspauschale noch kleinere Instandsetzungsarbeiten enthalten, wie:

- Nachverschweißungen oder Nachverklebungen im Nahtbereich.
- Pflege von Oberflächenschutz
- Nachziehen von Profilbefestigungen, mechanischer Elemente der Lichtkuppeln etc.
- Beseitigung kleinerer Undichtigkeiten durch dauerelastische - Kunststoffe oder andere geeignete Maßnahmen.

Die kleineren Instandsetzungsarbeiten sind im maximalen Umfang von drei Stunden in der Wartungspauschale enthalten.

§ 6

Nach der Dachbesichtigung erhält der Auftraggeber ein kurzes Wartungsprotokoll sowie einen Zustandsbericht hinsichtlich notwendiger oder empfehlenswerter Instandsetzungsarbeiten, die von der Instandsetzungspauschale nicht erfasst sind.

Dem Auftraggeber wird ein entsprechender Kostenvoranschlag unter Auflistung aller erforderlichen Arbeiten unterbreitet. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, diese Arbeiten auf Wunsch und nach Absprache mit dem Auftraggeber, sobald als möglich, auszuführen. Sollen diese Arbeiten als Stundenlohnarbeiten ausgeführt werden, so vereinbaren die Parteien bereits jetzt folgende Stundenverrechnungssätze:

Meisterstunde: € _____
Gesellenstunde: € _____
Helferstunde: € _____

An- und Abfahrtpauschale bis 50 km: € _____
darüber hinaus: € _____

Die Preise verstehen sich zuzüglich jeweiliger Mehrwertsteuer.

§ 7

Lehnt der Auftraggeber die als erforderlich vorgeschlagenen Instandsetzungsarbeiten ab, kann er sich gegenüber dem Auftragnehmer nicht auf fehlerhafte Beratung aus dem Wartungsvertrag berufen.

§ 8

Der Unternehmer ist von einer Haftung für Schadensfolgen von versteckten Mängeln frei, die bei der Wartung mit verkehrsbüblicher Sorgfalt nicht erkannt werden konnten.

Ergeben sich aus dem Zustandsbericht keine Mängel, so haftet der Unternehmer bis zur nächsten Besichtigung für die Regensicherheit des Daches einschließlich aller auf eine mangelhafte Werkleistung des Auftragnehmers im Sinne des § 5 des Wartungsvertrages zurückzuführenden Folgeschäden bis zu einer Gesamthöhe der fünffachen Wartungspauschale gem. § 4 dieses Vertrages.

§ 9

Der Vertrag gilt erstmals für die Herbst-/Frühjahrsbesichtigung des Jahres 20 _____ und endet am _____

§ 10

Der Vertrag verlängert sich nach Ablauf um jeweils ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer Partei schriftlich drei Monate zuvor gekündigt wird.

§ 11

Der Vertrag kann außerordentlich gekündigt werden, wenn eine der Parteien mit ihren zugesagten Leistungen mehr als sechs Wochen in Verzug gerät.

§ 12

Beide Parteien können in Anlehnung an die tariflichen Lohnerhöhungen im Dachdeckerhandwerk eine jährliche Änderung der Wartungspauschale verlangen.

§ 13

Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Ort/ Datum _____

Unterschrift des Auftraggebers _____

Ort/Datum _____

Unterschrift des Auftragnehmers _____

Inspektionsvertrag

- Steildach -

Zwischen Auftraggeber _____

und Auftragnehmer _____

§ 1

Dachflächen sind im besonderen Maße der Witterung ausgesetzt. UV- und Infrarotstrahlen bewirken eine Alterung. Staub- und Schmutzablagerungen bilden Krusten und können Entwässerungsteile verstopfen. Flugsamen können Pflanzenwuchs zur Folge haben. Spezielle chemische Umweltbelastungen können nachteilige Folgen für die Dachdeckung mit sich bringen. Die Risiken durch diese Belastungen und durch Beeinträchtigungen der Unterkonstruktion, sowie die natürliche Alterung der Baustoffe kann der Auftraggeber durch fachmännische Wartung positiv beeinflussen.

§ 2

Die nachstehend aufgeführten Dachflächen werden einer regelmäßigen Inspektion unterzogen:

1. _____ ungefähre Größe/m²
2. _____ ungefähre Größe/m²
3. _____ ungefähre Größe/m²
4. _____ ungefähre Größe/m²
5. _____ ungefähre Größe/m²

§ 3

Die unter § 2 genannten Dachflächen werden jedes Kalenderjahr

- einmal im Frühjahr bzw.
 ein weiteres Mal im Herbst

— Zutreffendes bitte ankreuzen —

inspiziert.

§ 4

Der Auftragnehmer prüft die Dacheindeckungen und ihre Anschlüsse.

Der Auftraggeber erhält unverzüglich einen schriftlichen Zustandsbericht seiner Dacheindeckungen und der Dachentwässerung und gegebenenfalls auch ein detailliertes Angebot für Pflege- und Instandsetzungsmaßnahmen mit einer Kostenübersicht.

§ 5

Für die regelmäßige Inspektion der aufgeführten Dachflächen wird eine Pauschale in Höhe von

€ _____

vereinbart, zuzüglich jeweiliger MwSt. Die Pauschale ist 14 Tage nach Zugang der Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Anpassungen der Pauschale erfolgen gemäß § 8 dieser Vereinbarung.

§ 6

In der genannten Pauschale sind folgende Leistungen enthalten:

- a) Jährliche Begehung der Dachflächen
- b) Ausarbeitung eines Zustandsberichtes
- c) Erarbeitung von Vorschlägen für Pflege und Instandsetzungsmaßnahmen
- d) Kostenübersicht

§ 7

Lehnt der Auftraggeber die als erforderlich vorgeschlagenen Instandsetzungsarbeiten ab, kann er sich gegenüber dem Auftragnehmer nicht auf fehlerhafte Beratung aus dem Wartungsvertrag berufen.

§ 8

Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten müssen vom Auftraggeber gesondert in Auftrag gegeben werden, es gelten folgende Stundenverrechnungssätze:

Meisterstunde: _____ € zuzüglich MwSt.

Gesellenstunde: _____ € zuzüglich MwSt.

Helferstunde: _____ € zuzüglich MwSt.

An- und Abfahrtpauschale bis 50 km: _____ € zuzüglich MwSt.

darüber hinaus _____ € zuzüglich MwSt.

Die jährlichen Lohnsteigerungen im Dachdeckerhandwerk werden prozentual aufgeschlagen.

§ 9

Die Dachdeckungen werden optisch vom Auftragnehmer geprüft, eine Haftung für nicht erkennbare Mängel bleibt ausgeschlossen.

Ergeben sich aus dem Zustandsbericht keine Mängel, so haftet der Unternehmer bis zur nächsten Besichtigung für die Regensicherheit des Daches einschließlich aller Folgeschäden bis zu einer Gesamthöhe der fünffachen Inspektionspauschale gem. § 5 dieses Vertrages.

§ 10

Dieser Vertrag kann mit einer einjährigen Frist zum Jahresende gekündigt werden, es bedarf hierzu der schriftlichen Form.

§ 11

Der Vertrag kann außerordentlich gekündigt werden, wenn eine Partei mit ihren zugesagten Leistungen mehr als drei Wochen in Verzug gerät.

§ 12

Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Ort/ Datum _____

Ort/Datum _____

Unterschrift des Auftraggebers _____

Unterschrift des Auftragnehmers _____