

Instandhaltung von geneigten Dächern

Dächer werden heute vielfach so nachrangig behandelt wie kaum ein anderes Bauteil, obwohl viele alte Dächer zeigen, dass bei ‚richtiger‘ Instandhaltung ein langlebiger Schutz gegen alle Witterungseinflüsse gewährleistet ist.

Die noch vor wenigen Jahrzehnten übliche, vom Eigentümer durchgeführte Inaugenscheinnahme des Daches ist in Vergessenheit geraten. Dazu beigetragen hat vor allem das werbliche Versprechen der Pflegeleichtigkeit, das eine lange Lebensdauer ohne besonderes Dazutun suggeriert.

Inspektion und Wartung des Daches fallen in die Verantwortung des Eigentümers:

- Verkehrssicherheitsverpflichtung des Eigentümers gegenüber Passanten,
- Obliegenheitsverpflichtung des Eigentümers gegenüber Sachversicherern.

Eine bessere Übersicht für den Kunden bieten Vertragsvordrucke vom Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks und Inspektionschecklisten, die von vielen Landesinnungen entwickelt wurden.

Folgende Punkte sind wichtig:

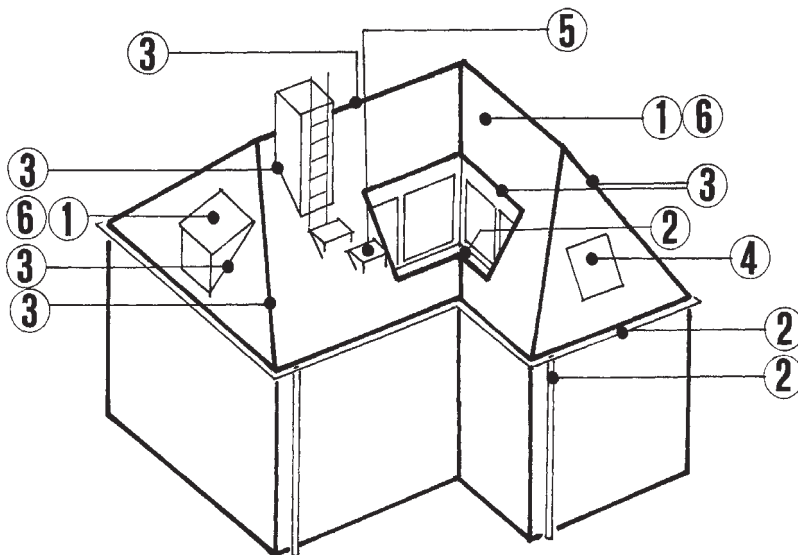
- Klare Vorgaben bezüglich Inspektionsbereiche, -details und -möglichkeiten.
- Die Wartung sollte vom Inspektionsbericht abhängig gemacht werden,
- Dokumentation von Inspektion und Wartung zur Wertermittlung der Immobilie sowie gegenüber Sachversicherern.

Den folgenden Checklisten kann der Eigentümer die Betrachtungsbereiche für Inspektion und Wartung entnehmen und sich dann gegebenenfalls selbst zwischen den ähnlichen professionellen Inspektionen ein Bild vom Pflegezustand des Daches machen.

Der Zeitabstand zwischen den Inspektionen sollte bei 2 bis 3 Jahren (laut ZVDH-Wartungsvertrag mindestens jährlich) liegen.

Bei der Verhandlung von Sachversicherungen trägt der Inspektionsvertrag ggf. zur Kostenminderung bei.

Instandhaltung		
	Inspektion	Wartung
Definition	Sach- und fachgerechte Feststellung des Ist-Zustandes bei Überprüfung der vertraglich festgelegten Bauteilflächen, Bezug auf die Beschaffenheit der freiliegenden Werkstoffe und sichtbare Veränderungen durch äußere Einflüsse	Erhaltung der Funktionsfähigkeit einschließlich Entfernen von funktionsbeeinträchtigenden Schmutzablagerungen



	Inspektion		Wartung
①	Dachdeckung	Austausch, Erneuern, Ersetzen, Entfernen von	⇒ Einzelnen beschädigten Deckwerkstoffen ⇒ Fehlenden Deckwerkstoffen
②	Dachentwässerung		⇒ Reinigen von Rinnen und Fallrohren
③	An- und Abschlüsse		⇒ Korrosionsschutz an Metallen ⇒ Schadhafte Vermörtelung ⇒ Lösen Verunreinigungen
④	Dacheinbauteile Dachsystemteile Anlagen zur Nutzung von Solar-energie		⇒ Schadhafte Dacheinbauteilen ⇒ Schadhafte Dachsystemteilen ⇒ Anlagen zur Nutzung von Solar-energie
⑤	Sicherheitseinrichtung		⇒ Blitzschutzeinrichtungen ⇒ Tritte/Wege für Dachbegehungen
⑥	Windsogsicherung der Dachdeckung		⇒ Schadhafte Befestigung der Dachdeckung

Checkliste Inspektion

Inspektion	Dachteile	ja	nein	
1 Dachdeckung	1.1 Sind einzelne Deckwerkstoffe in der Hauptdachfläche beschädigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	1.2 Ist die Regensicherheit hierdurch beeinträchtigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	1.3 Sind Formziegel/-steine beschädigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	1.4 Fehlen Deckwerkstoffe oder Formziegel/-steine? Wenn ja, welche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	1.5 Ist die Hinterlüftung der Dachdeckung noch funktionstüchtig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	1.6 Ist die regensichernde Zusatzmaßnahme – z. B. Unterspannbahn, Unterdach – noch funktionstüchtig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	1.7 Ist die Befestigung der Dachdeckung – Windsogsicherheit – noch funktionstüchtig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2 Dachentwässerung	2.1 Müssen die Rinnen gereinigt werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2.2 Müssen die Fallrohre gereinigt werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3 An- und Abschlüsse	3.1 Sind Metallan- und -abschlüsse noch längerfristig regensicher?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3.2 Sind Vermörtelungen schadhaf?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3.3 Sind sonstige lose Verunreinigungen zu entfernen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4 Dacheinbauteile Dachsystemteile	4.1 Gibt es schadhafte Dacheinbauteile/Dachsystemteile? <input type="checkbox"/> Durchgangspfanne <input type="checkbox"/> Lichtpfanne, Lichtbiber <input type="checkbox"/> Firstabschlußelement <input type="checkbox"/> Firstlüftungselement <input type="checkbox"/> Gratlüftungselement <input type="checkbox"/> Trauflüftungselement <input type="checkbox"/> Kehlelement <input type="checkbox"/> Ortangelement <input type="checkbox"/> Dachausstiegsfenster, Wohnraumdachfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie	4.2 Ist die Regensicherheit hierdurch beeinträchtigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	4.3 Sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie schadhaf? Wenn ja, welche Teile müssen gewartet werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5 Sicherheits-einrichtungen	5.1 Sind die Blitzschutzeinrichtungen schadhaf? Wenn ja, welche Teile müssen gewartet werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	5.2 Sind die Tritte und Wege für die Dachbegehungen schadhaf?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	5.3 Sind die Schneefangvorrichtungen zu erneuern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6 Verkehrssicherheit	6.1 Ist durch festgestellte Schäden/Mängel die Verkehrssicherheit für Personen berührt – also Gefahr im Verzug?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Checkliste Wartung

Wartung	Dachteile	ja	nein
1 Dachdeckung	1.1 Ersatz von einzelnen Deckwerkstoffen in der Hauptdachfläche 1.2 Ersatz von Formziegeln/-steinen Wenn ja, welche 1.3 Reparatur oder teilweisen Ersatz der regensichernden Zusatzmaßnahmen 1.4 Befestigung der Dachdeckung erneuern (Windsogsicherheit)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2 Dachentwässerung	2.1 Reinigung der Rinnen 2.2 Reinigung der Fallrohre	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3 An- und Abschlüsse	3.1 Metallen- und -abschlüsse warten erneuern 3.2 Vermörtelungen erneuern 3.3 Sonstige Verunreinigungen entfernen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4 Dacheinbauteile Dachsystemteile Anlagen zur Nutzung von Solarenergie	4.1 Schadhafte Dacheinbauteile/Dachsystemteile ersetzen <input type="checkbox"/> Durchgangspfanne <input type="checkbox"/> Lichtpfanne, Lichtbiber <input type="checkbox"/> Firstabschlußelement <input type="checkbox"/> Firstlüftungselement <input type="checkbox"/> Gratlüftungselement <input type="checkbox"/> Trauflüftungselement <input type="checkbox"/> Kehlelement <input type="checkbox"/> Ortgangelement <input type="checkbox"/> Dachausstiegsfenster, Wohnraumdachfenster 4.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie warten Wartung betrifft folgende Teile	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
5 Sicherheits-einrichtungen	5.1 Sind die Blitzschutzeinrichtungen schadhafte? Wenn ja, welche Teile müssen gewartet werden: 5.2 Tritte und Wege für die Dachbegehungen erneuern 5.3 Schneefangvorrichtungen erneuern	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>