



Dachcheck - Das Dach sicher machen

Regelmäßige Dachwartung schützt, spart Geld und sorgt für Versicherungsschutz

Das Dach ist das wichtigste Funktionsteil des gesamten Gebäudes. Es muss nach den anerkannten Regeln der Technik aufgebaut sein, die Kombination der Baustoffe sowie die handwerkliche Verarbeitung werden von erfahrenen Fachleuten sorgfältig geplant und ausgeführt. Damit hört die Arbeit des Dachdeckers jedoch nicht auf: Ein Dach benötigt regelmäßige Pflege und Wartung durch den Dachprofi, denn es ist vielen Gefahren ausgesetzt.

Schäden durch Witterungseinflüsse

Im Herbst ist beispielsweise das wechselhafte Wetter eine hohe Belastung für das Dach: Durch Sturm und Erschütterungen kann es zu Lockerungen der Befestigungen kommen. Temperaturwechsel bewirken Spannungen an, führen zu Rissbildungen und können An- und Abschlüsse beschädigen. Dies begünstigt das Eindringen von Wasser und Schmutz. Diese Verunreinigungen setzen sich in den entstandenen Hohlräumen fest und bleiben oft unentdeckt. Bereits kleine Mängel an der Eindeckung können für große Folgeschäden verantwortlich sein. Eingedrungenes Wasser kann zum Beispiel bei Frost Teile des Daches regelrecht aufbrechen, bei warmer Witterung hingegen führt wiederholt eindringende Feuchtigkeit zu Fäulnis oder Schimmelbildung. Im Winter sollte das Dach auf Wintertauglichkeit geprüft werden. Dabei geht es weniger um die Wärmedämmung – die natürlich auch wichtig ist – sondern um die Wind- und Wettersicherheit. Gerade die Dämmschicht „schluckt“ bei einem undichten Dach oft eine Menge Feuchtigkeit, bevor dies im Dachinneren durch Schimmel und Wasserränder bemerkbar wird. Dann jedoch ist eine Komplettsanierung meist unumgänglich.

Professionelle Dach-Wartung und Inspektion – was gehört dazu?

Eine professionelle Dachwartung ist nicht zu verwechseln mit der oft preiswert angebotenen Dachreinigung. Zu einer umfassenden Wartung des Dachs gehören sehr viel mehr Fachwissen, Erfahrung und ein umfangreiches Maßnahmenpaket. Die Dachexperten erstellen eine ausführliche Bestandsaufnahme: Sie prüfen detailgenau von der Wärmedämmung über Dunstrohre, Blitzschutz, Regenrinnen, Dachanschlüsse über Kamine bis hin zur Entwässerung. Eine Dach-Analyse gibt Auskunft über den aktuellen Zustand des Daches und klärt außerdem darüber auf, ob das Dach den Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht. Grundsätzlich wird zwischen Inspektionen und Wartungen unterschieden: Inspektionen dienen der Feststellung des Zustands der Dachdeckung bzw. der Dachabdichtung. Wartungen setzen die Inspektion der Dachfläche voraus und umfassen die anschließende Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Systemteile rund um das Dach.

Februar 2016 – Dachcheck

Claudia Büttner
Bereichsleiterin Presse
Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH)
- Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik - e.V.
Fritz-Reuter-Str. 1
D-50968 Köln

Tel.: + 49 (0) 221-398038-12
Mobil: + 49 (0) 151-422051-25
Fax: + 49 (0) 221-398038-99
E-Mail: cbuettner@dachdecker.de
www.dachdecker.de, www.DachdeckerDeinBeruf.de
<https://www.facebook.com/DachdeckerDeinBeruf>



Im Rahmen von Inspektionen geht es um Sichtprüfung

- a) auf ausreichende Lagesicherung der Dachdeckung bzw. Dachabdichtung
- b) von Laufbohlenanlagen, Dachhaken und Schneefangittern und anderen Einbauteilen
- c) der Dachdeckung bzw. Dachabdichtung auf Funktionstüchtigkeit bzw. Schäden
- d) von An- und Abschlüssen und Einbauteilen
- e) von Be- und Entlüftungsöffnungen
- f) von Dachrinnen und Fallrohren und sonstigen Entwässerungsteilen wie Dachgullys
- g) von Lichtkuppeln und sonstigen Belichtungselementen
- h) von Holzbauteilen auf Schädlings- und Fäulnisbefall
- i) auf Schmutzablagerungen bzw. Pflanzenbewuchs der Dachfläche und insbesondere in Ecken und Kanten
- j) von Metalloberflächen (Korrosion)

Inspektionen sollten in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten und Beanspruchungen in kürzeren Intervallen als Wartungen erfolgen.

Wartungen von Dachflächen sollten in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten und Beanspruchungen erfolgen. Sie umfassen beispielsweise:

- a) Beseitigung von Verschmutzungen,
- b) Laub und unerwünschtem Pflanzenbewuchs
- c) Reinigung der Dachabläufe, Rinnen und Fallrohre
- d) Ausgleichen von Kiesverwehungen
- e) Reinigung von Be- und Entlüftungsöffnungen
- f) Ersatz und Befestigung einzelner fehlender oder defekter Deck- bzw. Dachabdichtungswerkstoffe und Einbauteile
- g) Erneuern des Korrosionsschutzes von Metallbauteilen

Februar 2016 – Dachcheck

Claudia Büttner
Bereichsleiterin Presse
Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH)
- Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik - e.V.
Fritz-Reuter-Str. 1
D-50968 Köln

Tel.: + 49 (0) 221-398038-12
Mobil: + 49 (0) 151-422051-25
Fax: + 49 (0) 221-398038-99
E-Mail: cbuettner@dachdecker.de
www.dachdecker.de, www.DachdeckerDeinBeruf.de
<https://www.facebook.com/DachdeckerDeinBeruf>



Bild: HF Redaktion

Steildach

Empfohlen werden bei Dachziegel und Dachsteindeckungen folgende Wartungsintervalle:

bis 5 Jahre alte Deckung	1 x in 5 Jahren
ab dem 6. Jahr Deckung	Stichprobe Befestigung alle 3 Jahre
ab dem 15. Jahr Deckung	Stichprobe Befestigung und Lattung alle 2 Jahre

Die Rechtslage

Aufgrund der Zunahme von Unwettern und deren Heftigkeit wurde die Windsogsicherung von Dacheindeckungselementen bereits vor Jahren überarbeitet und normativ angepasst. Je nach Gebäudegröße, Standort und Geländeformation sind entsprechende Vorkehrungen im Fachregelwerk des Deutschen Dachdeckerhandwerks verbindlich vorgeschrieben. Die Sicherungsmaßnahmen beschränken sich dabei nicht nur auf Ziegeleindeckungen. Auch können Solarmodule als Teil der Dacheindeckung betroffen sein. Hierzu wurde eigens ein Windatlas entwickelt, der Auskunft über regional geltende Mindestanforderungen gibt.

Trotz dieser zusätzlich vorgeschriebenen Windsogsicherungen besteht die Pflicht zur regelmäßigen Überprüfung des Dachs und seiner Komponenten. „Die Dachdecker-Innungsbetriebe bieten Inspektions- und Wartungsverträge an, sowohl für Steil- als auch für Flachdächer. Damit sparen Hausbesitzer langfristig nicht nur Kosten, denn Wartung und Inspektion tragen auch zur längeren Lebensdauer und zum Werterhalt eines Gebäudes bei. Außerdem ist man rechtlich auf der sicheren Seite, denn Hausbesitzer sind dazu verpflichtet, das Dach regelmäßig warten zu lassen“, erklärt Claudia Büttner, Pressesprecherin des Zentralverbands.

Wartungsverträge sorgen für Sicherheit

Mit dem Abschluss eines Wartungs- oder Inspektionsvertrages durch einen Innungsbetrieb kann die regelmäßige Wartung eines Daches nachgewiesen werden. Für Hausbesitzer und Hausverwaltungen bedeutet eine solche Wartungsvereinbarung doppelte Sicherheit. Denn

Februar 2016 – Dachcheck

Claudia Büttner
Bereichsleiterin Presse
Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH)
- Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik - e.V.
Fritz-Reuter-Str. 1
D-50968 Köln

Tel.: + 49 (0) 221-398038-12
Mobil: + 49 (0) 151-422051-25
Fax: + 49 (0) 221-398038-99
E-Mail: cbuettner@dachdecker.de
www.dachdecker.de, www.DachdeckerDeinBeruf.de
<https://www.facebook.com/DachdeckerDeinBeruf>



Faktenblatt

im Fall eines Unwetterschadens kann die Gebäudeversicherung vor der Schadensregulierung auf den Nachweis einer regelmäßigen Dachwartung bestehen. Diese gehört zu den Obliegenheitspflichten eines Versicherungsnehmers. Kommt es bei einer vermieteten Immobilie zu Schäden am Hausrat des Mieters, die nachweislich auf mangelnde Instandhaltung des Daches zurückzuführen sind, könnte der Vermieter in Regress für den Schaden genommen werden. Und werden Dritte durch lose Teile des Daches geschädigt, müssen Hausbesitzer oder die Hausverwaltung nachweisen, dass sie ihren Pflichten zur Gefahrenabwehr nachgekommen sind. Entsprechende Wartungsverträge werden dabei auf das zu pflegende Objekt maßgeschneidert. Das heißt, sowohl die Wartungsintervalle als auch eventuell notwendige kleinere Reparaturen oder die Reinigung der Dachrinnen können im Vorfeld individuell vereinbart werden.

Was ist ein Sturmschaden?

Man unterscheidet beim umgangssprachlichen Begriff „Sturmschaden“ juristisch drei Bereiche:

1. Sturmschaden in Abgrenzung zum Gewährleistungsschaden
2. Sturmschaden bei der Wohngebäudeversicherung
3. Sturmschaden bei der Gebäudehaftpflichtversicherung

Der erste Bereich umfasst den Sturmschaden in Abgrenzung zum Gewährleistungsschaden. Hier geht es um die Frage, ob bei Dächern, die noch innerhalb der Gewährleistung sind (fünf Jahre BGB/vier oder mehr Jahre nach VOB/B), eine fehlerhafte Erstellung mangelursächlich war oder die Sturmeinwirkung. Die zweite Gruppe betrifft Bestandsdächer außerhalb der Gewährleistung. Hier liegt der Schwerpunkt auf der Fragestellung, ob das Sturmereignis ein „Sturmschaden im Sinne der Versicherungsbedingungen der Wohngebäudeversicherung“ ist, ob also der Hausbesitzer von seinem Versicherer den eigenen Sachschaden am Gebäude ersetzt verlangen kann. Die dritte Gruppe umfasst die Gebäudehaftpflichtversicherung. Das sind Schadensfälle, bei denen durch Ablösung von Gebäudeteilen dritte Personen verletzt oder fremde Sachen beschädigt werden. Hier geht es um die Frage, ob der Gebäudeeigentümer selber haftbar ist und im Nachgang dazu seine Gebäudehaftpflichtversicherung in Anspruch nehmen kann, oder ob der Geschädigte das Sturmschadensereignis als „Naturkatastrophe“ und damit als normales Lebensrisiko hinnehmen muss.

Übrigens schützt auch die sogenannte „Sturmklausele“ nicht vor kritischer Prüfung der Dachwartungspflicht. Selbst bei Windstärken über 8 tritt keine „automatische Regulierungspflicht“ der Versicherung in Kraft. Immer öfter entscheiden Gerichte, dass ein fachgerecht erstelltes und gewartetes Dach auch Orkanböen überstehen kann.

Februar 2016 – Dachcheck

Claudia Büttner
Bereichsleiterin Presse
Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH)
- Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik - e.V.
Fritz-Reuter-Str. 1
D-50968 Köln

Tel.: + 49 (0) 221-398038-12
Mobil: + 49 (0) 151-422051-25
Fax: + 49 (0) 221-398038-99
E-Mail: cbuettner@dachdecker.de
www.dachdecker.de, www.DachdeckerDeinBeruf.de
<https://www.facebook.com/DachdeckerDeinBeruf>



Faktenblatt

„Statistiken nach Sturmereignissen zeigen: Nur etwa zehn Prozent aller Sturmschäden am Dach sind mittelschwere Schäden. Und sogar weniger als vier Prozent sind sehr schwere bis Totalschäden am Dach. Die verbleibenden mehr als 86 Prozent der Schäden sind geringeren Umfangs und hätten wohl in den meisten Fällen vermieden werden können, wenn die Ursache rechtzeitig entdeckt worden wäre,“ führt ZVDH-Sprecherin Büttner aus.

Die Gebäudehaftpflichtversicherung tritt in Kraft, wenn Dritte geschädigt werden.

- > Windstärke 12: Keine Haftung (Lebensrisiko)
- < Windstärke 12: Haftung des Eigentümers, sofern nicht Sorgfaltspflichten beachtet, d.h.
für den Neubau: sorgfältige Planung und Ausführung (Fachbetrieb)
für den Bestand: regelmäßige Wartung

Die Wohngebäudeversicherung: kommt für Schäden am Dach und Haus auf.

- < Windstärke 8: kein Sturmschaden, kein Versicherungsschutz
- > Windstärke 8: Versicherungsschutz, aber dieser entfällt, wenn Sanierungsbedürftigkeit bekannt und entsprechende Maßnahmen unterlassen (OLG Koblenz, 2009)

Wichtig: Bei fahrlässig unterlassener Wartung kann der Versicherungsschutz entfallen!