

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.