# DACH + FASSADE

++fachreihe++fachreihe++fachreihe++

AUSGABE 19

++ vorbeugung ++

So lassen sich
Risiken minimieren

++ wartungsvertrag ++

Viele Vorteile für Sie
und Ihre Kunden

## Inspektion und Pflege fürs sichere Dach

DACH + FASSADE
FACHHANDEL

präsentiert von Ihrem
DACH + FASSADE FACHHANDEL

# Gute Gründe für die Dachwartung

©Yes • istock

**Auch wenn ein Dach professionell geplant und gebaut wurde, muss es regelmäßig gewartet werden – so, wie auch ein Auto turnusmäßig zum Kundendienst sollte. Für Sie als Dachhandwerker eine Selbstverständlichkeit, leider wird dies jedoch häufig übersehen oder vernachlässigt. In dieser Ausgabe der Fachreihe DACH + FASSADE sind noch einmal die wichtigsten Argumente für eine regelmäßige Dachwartung zusammengefasst sowie einige Tipps zur Durchführung und für den Abschluss eines Wartungsvertrages.**

Dächer sind der Witterung voll ausgesetzt und müssen das darunter liegende Gebäude optimal schützen. Eine enorme Belastung für jedes Dach sind die Wetterextreme, die aufgrund des Klimawandels immer weiter zunehmen werden: Stürme können Windsogsicherungen oder Dachziegel lockern. Hitze und Kälte führen zu Spannungen und kleinen Rissen in der Bitumenbahn. Und schon eine verstopfte Dachrinne kann zum Problem werden, da das Regenwasser nicht richtig ablaufen und die Hauswände durchfeuchten kann.

Bleiben die Schäden unbemerkt, breiten sie sich häufig aus und machen aufwendige und kostspielige Reparaturen notwendig. Im ungünstigsten Fall können Sie sogar Menschen oder Fahrzeuge gefährden – wie beispielsweise herunterfallende Dachziegel.

Foto: Bauder

Foto: Bauder

Foto: Koramic

©KristianSeptimiusKrogh • istock

# Gerichte nehmen Hausbesitzer in die Pflicht

Viele Hausbesitzer vertrauen darauf, dass die Versicherung nach einem Unwetter im Schadensfall bezahlt. Dies ist jedoch ein Trugschluss, wie zahlreiche Gerichtsentscheidungen zeigen: Wer die Wartung seines Daches vernachlässigt hat, gefährdet seinen Versicherungsschutz, denn die regelmäßige Dachwartung ist Pflicht. Machen Sie Ihre Kunden im Gespräch darauf aufmerksam.

Die Basis für die Gerichtsentscheidungen findet sich in den Versicherungsverträgen: Bei den meisten Versicherern gehören die sogenannten Obliegenheitspflichten zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Sie geben vor, dass Versicherungsnehmer ihren Teil dazu beitragen müssen, Schäden zu vermeiden oder zu minimieren – sie haben eine „Verkehrssicherungspflicht“. Auch die sogenannte Sturmklausel schützt dabei nicht, denn immer öfter entscheiden die Gerichte, dass ein fachgerecht erstelltes und gewartetes Dach auch Orkanböen mit einer Windstärke von 8 und mehr überstehen muss.

## Wann die Versicherung in der Regel bezahlt …

- Eine **Wohngebäudeversicherung** bezahlt Sturmschäden am Haus, wenn sie in der Police mit aufgenommen sind und der Sturm mindestens Windstärke 8 erreicht hat. Als Nachweis für die Stärke des Sturmes gilt z. B. die Unwetterwarnung des Deutschen Wetterdienstes. Nebengebäude müssen in der Police extra mit aufgenommen werden.

- Bei Schäden durch Starkregen haftet eine **Zusatzversicherung gegen Elementarschäden** die zusammen mit der Wohngebäude- oder der Hausratversicherung abgeschlossen werden sollte.

- Folgeschäden an der Einrichtung sollten in der **Hausratversicherung** mitversichert sein, z. B. gegen eindringendes Regenwasser nachdem das Dach durch einen Sturm abgedeckt wurde.

## … und wann sie oftmals nicht bezahlt:

- bei Stürmen unter Windstärke 8.

- wenn eine Pflichtverletzung des Versicherungsnehmers vorliegt. Die Pflicht zur Wartung ist u. a. in den Allgemeinen Wohngebäude Versicherungsbedingungen (VGB) geregelt:

  *„§16,1a) VGB - Sicherheitsvorschriften: Als vertraglich vereinbarte, besondere Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall hat der Versicherungsnehmer die versicherten Sachen, insbesondere (...) Dächer (…) stets in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und Mängel und Schäden unverzüglich beseitigen zu lassen.“*

# Regelmäßige Kontrollen minimieren die Risiken

**Erster Schritt einer systematischen Dachkontrolle ist in der Regel die Sichtprüfung, bei der das Dach gründlich auf Schäden und Schwachstellen untersucht wird.**

Sie sollte von einem erfahrenen Dachhandwerker durchgeführt werden – und nicht etwa vom Hausmeister. Alle Mängel und Auffälligkeiten werden fotografiert und dokumentiert. Nach Erörterung und Abstimmung mit dem Kunden folgt in der Regel die Reinigung und gegebenenfalls die Reparatur der Mängel.

©akiyoko und janniswerner • istock

*Mit Hilfe einer Drohne ist eine reine Sichtprüfung ohne Leiter oder Steiger möglich. Schwachstellen können damit lokalisiert werden, sodass für eine nachfolgende Begehung des Daches Art und Umfang der notwendigen Reparaturen vorab bekannt sind.*

## Systematische Überprüfung von Flachdächern

Foto: Bauder

Größte Schwachstelle bei Flachdächern ist die Dachabdichtung. Kapillarrisse können sich im Laufe der Zeit zu größeren Rissen entwickeln, die das Dach undicht machen. Da die Dampfsperre das Wasser in der Regel zurückhält, fallen die Undichtigkeiten nicht auf. Das Wasser steht oft jahrelang unbemerkt über der Wärmedämmung, sodass sich Schimmel bilden kann. In schlimmen Fällen werden Teile des Daches unbrauchbar oder es kommt sogar zu Wassereinbrüchen. Früher ließ sich nur durch ein Öffnen des Daches feststellen, ob und wo genau die Dämmung unter Wasser steht.

## Richtlinien zur Wartung von Flachdächern

Es gibt mehrere Richtlinien, die die Art und Weise der Wartung von Flachdächern vorgeben. Sie gelten für alle Flachdächer auf Industriebauten, Gesundheitseinrichtungen, Schulen – aber auch für die vielen modernen Wohnsiedlungen, die heute mit Flachdächern realisiert werden. Für eine fachgerechte Ausführung sollten sowohl die Fachregeln als auch die DIN-Norm beachtet werden.

- **Flachdachrichtlinien:** In Abschnitt 5 finden sich die Maßnahmen zur Pflege und Wartung von genutzten und nicht genutzten Flachdächern.
- **DIN 18531:** Ein wichtiges Thema der 2017 aufgearbeiteten Dachabdichtungsnorm ist die Wartung: Teil 4 der Norm zur Instandhaltung besagt, dass es kein Flachdach oder flach geneigtes Dach, Loggia, Balkon oder Laubengang ohne entsprechende Wartung geben darf.
- **Dachbegrünungsrichtlinie:** Extensiv begrünte Dachflächen benötigen eine aufwändigere Pflege und Wartung als andere Dachflächen. Wie es geht und was zu beachten ist findet sich in der Dachbegrünungsrichtlinie. Sie wird von der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) herausgegeben und ist das Pendant zu den Flachdachrichtlinien.

## Checklisten für die Flachdachinspektion

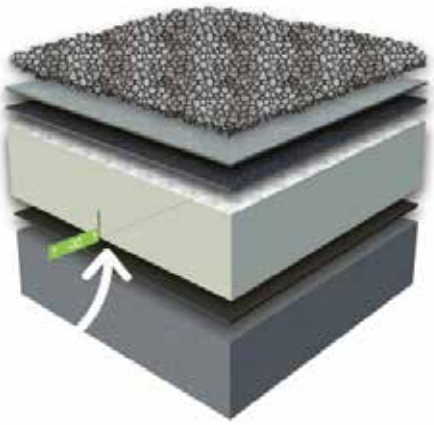
Unter **www.derdichtebau.de** steht eine kostenlose und detaillierte Checkliste unter dem Menüpunkt Infothek zur Verfügung mit allen wichtigen Aspekten für die Pflege und Wartung des Flachdaches. Auch der Industrieverband der Produzenten von Kunststoff-Dach- und Dichtungsbahnen stellt auf seiner Website **www.die-kunststoffdachbahn.de** Checklisten bereit, zu finden unter Service/Download.

# Feuchtigkeit orten mit Hum-ID-Sensoren

Heute lässt sich Nässe einfach und vergleichbar kostengünstig mit einem kabellosen Sensorsystem orten, dem „HUM-ID“. Das System besteht aus zwei Komponenten: einem Nässedetektor, dem Sensor, und einem Ablesegerät, dem Scanner. Die beiden Komponenten kommunizieren auch durch verschiedenste Aufbauten hindurch sicher mit Hilfe modernster RFID-Technologie.

Die HUM-ID-Sensoren lassen sich bei unterschiedlichsten Dachaufbauten integrieren, auch bei Gründächern und Photovoltaikaufbauten. Auch eine Nachrüstung im Rahmen von Flachdachsanierungen ist problemlos möglich.

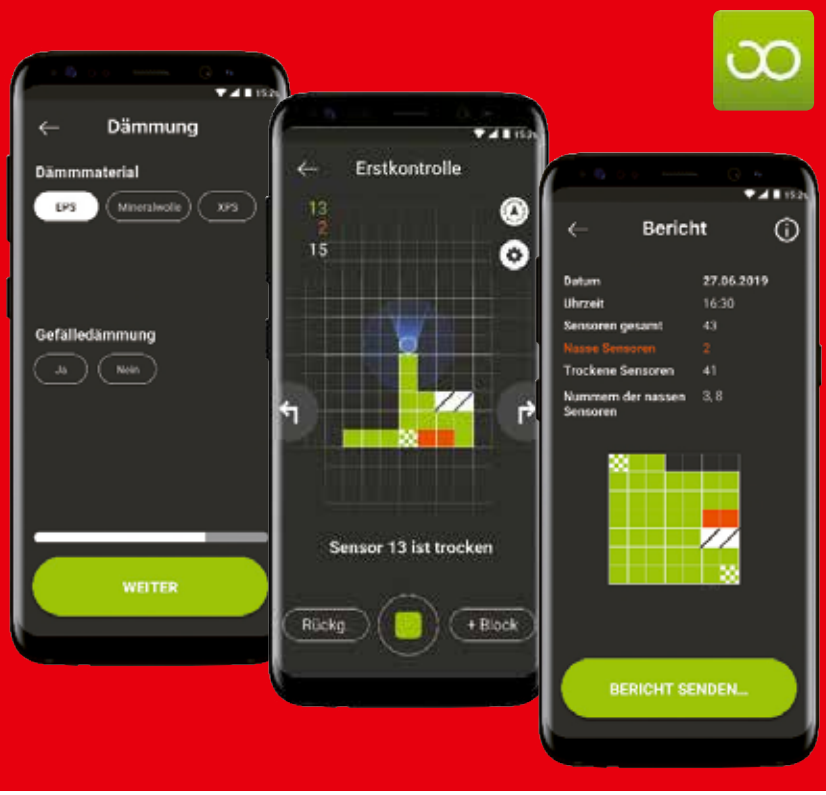
Grafiken: Hum-ID



Fotos: Hum-ID

**Neu:** Die HUM-ID-APP fürs Smartphone bietet vollen Funktionsumfang, eine verbesserte Nutzerführung und die Möglichkeit, Informationen zum Dachaufbau zu erfassen.

- Grafische Verlegepläne „on-the-go“
- Nass/Trocken-Check schon bei der Erstkontrolle
- Nasse Sensoren genau orten und dokumentieren
- Aussparungen im Sensorraster manuell hinzufügen
- Jederzeit Projekte um neue Sensoren erweitern
- Grafische Kontrollberichte als PDF verschicken
- Komplett überarbeitetes Bedienkonzept
- Mehr Projektdetails erfassen




Fotos: Hum-ID

Foto: Sobatec AG

# Sicherheits-Check für Steildächer

**Der 20-Punkte-Sicherheits-check berücksichtigt alle relevanten Dachbereiche, die Witterungs- und Umwelt-einflüssen ausgesetzt sind.**

Er wurde vor einiger Zeit im Rahmen der Aktion „Mitgedacht“ entwickelt, einer Gemeinschaftsaktion für sichere Dächer des qualifizierten Dachhandwerks und des DACH + FASSADE FACHHANDEL.
Der Sicherheits-Check ist eine gute Basis für den Leistungsumfang eines Wartungsvertrages.

### Dacheindeckung/- dämmung
- fehlende oder beschädigte Dachziegel?
- Hinterlüftung funktionsfähig?
- Lagesicherung der Dacheindeckung prüfen
- Bestandsaufnahme Dämmung

### Dachentwässerung
- Reinigung der Dachrinnen
- Kontrolle des Laubschutzes und der Fallrohre
- Kontrolle der Rinnennähte auf Dichtigkeit

### An- und Abschlüsse
- Anschlüsse an Kamin, Gauben und/oder Dachfenstern prüfen
- Firstmörtelungen kontrollieren
- Sonstige Verunreinigungen?

### Dachzubehör
Check der
- Durchgangspfanne
- Firstelemente
- Traulüftungselemente
- Dachkehlen
- Ortgangelement

### Dachfenster
- Funktionsfähigkeit kontrollieren
- Fettung der Scharniere
- Deko-/Sonnenschutz oder Rollläden prüfen

### Sicherheitseinrichtungen
- Tritte und Wege für die Dachbegehung in Ordnung?
- Schneefangvorrichtungen funktionsfähig?

©VvoeVale • istock

*Mit Hilfe von Handyfotos können Dachhand-werker Schwachstellen belegen und ihrem Kunden gegenüber einen eventuellen Reparaturbedarf gut vermitteln.*

Für **Steildächer** empfiehlt der ZVDH (Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhand-werks e.V.) folgende Wartungs-intervalle:

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

# Pluspunkte und Tipps für Wartungsverträge

**Ein Wartungsvertrag sollte am besten direkt mit der Fertigstellung des Daches abgeschlossen werden – oder im Anschluss an eine größere Reparatur. Dachhandwerker scheuen sich jedoch manchmal davor die Kunden darauf anzusprechen, dabei hat ein Wartungsvertrag große Vorteile für beide Seiten.**

Wer die Pluspunkte für Hausbesitzer beim Beratungsgespräch in den Mittelpunkt stellt, hat große Chancen auf den Abschluss des Vertrages. Ein gutes Argument ist beispielsweise, dass es heute nicht leicht ist, einen Handwerker zu finden, da viele Betriebe ausgelastet sind. Umso besser, wenn der bekannte Dachhandwerker sozusagen automatisch vorbeikommt und das Dach vorbeugend auf kleine Schäden hin untersucht.

**Vorteile für Hausbesitzer und Hausverwaltungen:**

- Unkomplizierte Abwicklung, der Kunde muss nicht an die Wartung denken
- Wartung ist oft die Voraussetzung für den Erhalt von Garantieleistungen
- Erhalt des Versicherungsschutzes
- Vorbeugung von kostenintensiven Folgeschäden
- längere Lebensdauer des Daches
- Werterhalt der Immobilie

**Vorteile für Dachhandwerker:**

- Dachhandwerker haben regelmäßig Kontakt mit ihren Kunden
- Dachwartungen sind gut planbar
- hohe Zufriedenheit der Kunden
- mehr Weiterempfehlungen
- regelmäßige Aufträge und Folgeaufträge

Foto: ABS Safety GmbH

## Verträge nach Maß

Was ein Wartungsvertrag genau enthalten muss, ist von Versicherungen oder Innungen nicht vorgegeben. In der Regel werden Wartungsverträge für das zu pflegende Objekt maßgeschneidert und beinhalten die Größe des Daches, den Umfang und die genaue Beschreibung der Leistungen, das Honorar und die festgelegten Wartungsintervalle. In der Wartungspauschale sollten nur kleinere Instandsetzungsarbeiten enthalten sein, mit einer dafür festgelegten Stundenanzahl. Für weitere Leistungen sollten Angebote erstellt werden. Diverse Hersteller und der ZVDH (Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks e.V.) bieten Muster-Wartungsverträge an, an denen man sich orientieren kann.

# Impressum

Fachreihe DACH + FASSADE, Ausgabe 19

Herausgeberin:
hagebau Handelsgesellschaft für Baustoffe mbH & Co. KG

Celler Straße 47, 29614 Soltau
Telefon: 05191 802-0
www.hagebau.com

Projektleitung:
DACH + FASSADE FACHHANDEL
Detlef Schreiber

Marketing hagebau
Christiane Meine

Verantwortlich für Redaktion:
Detlef Schreiber

Druck:
gutenberg beuys feindruckerei GmbH
Langenhagen

Realisation:
sence – bergerhoff broxtermann schmitz gbr
Köln

Alle Inhalte wurden mit äußerster Sorgfalt nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Drucklegung erarbeitet. Die Herausgeberin haftet nicht für Schäden, die durch Druckfehler, Irrtümer und Verwendung dieser Publikation entstehen können. Vervielfältigung, Nachdruck, Speicherung oder Publikation nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Herausgeberin.

© 2019
hagebau – DACH + FASSADE FACHHANDEL

Fotos Titel: ©ABS Safety GmbH, ©Bauder, ©istock (Arkadiusz Wargula)

# Mehr Wissen

Die Fachreihe DACH + FASSADE informiert regelmäßig über aktuelle Themen, neue Richtlinien und den Stand der Technik: praxisnah und gut verständlich.

## Sie haben eine Ausgabe verpasst?

Kein Problem, setzen Sie sich mit uns in Verbindung! Eine PDF-Datei der fehlenden Fachreihe erhalten Sie auf Anforderung unter:

**dach.fassade@hagebau.com**

WÖHLK BAUSTOFFZENTRUM

Wir verstehen Ihr Handwerk

HAUPTSITZ BAUTZEN
WÖHLK GmbH
Gewerbepark 20
02692 Großpostwitz

Fon 03591 3727-0
Fax 03591 3727-79

Mail bautzen@woehlk.de

STANDORT GÖRLITZ
WÖHLK GmbH
Am Güterbahnhof 1
02829 Markersdorf OT Holtendorf

Fon 03581 7474-0
Fax 03581 7474-79

Mail goerlitz@woehlk.de

Weitere Informationen und Angebote unter: **www.woehlk.de**