

# Dachwartung keine Kür, sondern Pflicht

Hausbesitzer bei mangelhafter Unterhaltung zum Schadenersatz verpflichtet – Dach muss Sturm mit Spitzenböen aushalten

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. Die ungenügende Sorgfalt führt schnell zu unangenehmen Folgen hinsichtlich der Funktionssicherheit einer Dachdeckung, Dachabdichtung oder Außenwandbekleidung. Damit verbunden sind oft hohe finanzielle Belastungen für den Hausbesitzer.

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 schädlichen Mikroorganismen fördern, beschleunigen die natürliche Alterung.

## Wartung

Bauphysikalische Beanspruchung aus der Gebäudenutzung belasten zusätzlich das Bauteil Dach. Es wird daher auf die Dauer sehr kostenintensiv und gefährdet längerfristig die gesamte Bausubstanz, wenn man meint, man könne eine Dachdeckung auf dem geneigten Dach oder die Dachabdichtung eines Flachdaches nach



Kluge Hausbesitzer beugen vor und sichern sich durch Wartung und Pflege eine lange Lebensdauer des fachgerecht ausgeführten Daches.

ihrer Herstellung einfach vergessen. Der kluge Hausbesitzer beugt daher vor und sichert sich durch Wartung und Pflege eine lange Lebensdauer des fachgerecht ausgeführten Daches. Hierfür wird der Abschluss eines Inspektions- und Wartungsvertrages

empfohlen um die regelmäßige Überprüfung und Wartung der Bauteile sicherzustellen. Der Hausbesitzer beugt dadurch nicht nur Schäden am eigenen Gebäude vor, sondern erfüllt damit die Obliegenheitsverpflichtung gegenüber Sachversicherern

und Unbeteiligten. Laut BGB § 836: Wird durch Ablösung von Teilen eines Gebäudes ein Mensch getötet, die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Gebäudes zum Schadenersatz verpflichtet, sofern die

Ablösung die Folge mangelhafter Unterhaltung ist. Hinzu kommt in der neueren Rechtsprechung die Auffassung, dass: Nach neueren Urteilen der Oberlandesgerichte ein Dach durchaus Sturm mit Spitzenböen bis zu Windgeschwindigkeiten von

12 m/s aushalten muss. Diesen Forderungen und Verpflichtungen kommt der Eigentümer am besten durch gezielte und belegbare Wartungs- oder Inspektionsverträge mit Fachbetrieben nach.

Dabei gibt es folgende Unterschiede: Eine Wartung beinhaltet die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit von Systemteilen, Einbauteilen und bauteilüblicher Elemente, wie zum Beispiel Entwässerungseinrichtungen, Lüftungen, Abdeckungen, Einfassungen und ähnliches. Die Wartung schließt das Entfernen von funktionsbeeinträchtigenden Schmutzablagerungen ein.

## Inspektion

Die Aufgabe der Inspektion besteht in einer sach- und fachgerechten Überprüfung der vertraglich festgelegten Bauteilflächen, mit der Feststellung des Istzustandes insbesondere auf die Funktionstauglichkeit. Die Inspektion bezieht sich auf die Beschaffenheit der freiliegenden Werkstoffe und auf die sichtbaren Veränderungen durch äußere Einwirkungen.

Um auf der sicheren Seite zu sein rät die Dachdeckerinnung Stadt und Kreis Aachen, entsprechende Verträge mit den Fachbetrieben aus der Dachdeckerinnung abzuschließen.

► INFO: Auskünfte gibt die Kreishandwerkerschaft Aachen, ☎ 0241/949820.