



16. Mai 2013

Allgemeine Hinweise für Wartung und Pflege ihrer Dachflächen

Das Dach ist eines der am stärksten beanspruchten Bauteile. 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 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, Bewegungen des Baukörpers, zu Lockerungen in der Befestigung der Deckwerkstoffe (Dachziegel, Dachsteine, Schiefer, Dachplatten, Wellplatten) kommen.

Temperaturwechsel (Frost-Tau-Wechsel im Winter, Kälteschock in andere 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 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 Wartungsvertrag mit einer Dachdeckerfirma die beste Lösung.

Insbesondere sollten folgende Arbeiten 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 von Pflanzenbewuchs und groben Schmutzablagerungen.
- Überprüfen der An- und Abschlüsse und von Einbauteilen.
- Auswechseln schadhafter Dachmaterialien.
- Kontrolle und 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.

Daher:

Für Ihr Auto gilt es schon immer.

Für Ihre Heizung gilt es schon lange.

Für Ihr Dach sollte es selbstverständlich sein.

Der Wartungsvertrag!