

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 Funktionsicherheit 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 können.

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 Beanspruchungen aus der Gebäudenutzung belasten zusätzlich das Bauteil Dach. Er wird daher auf die Dauer sehr kostenträchtig und gefährdet längerfristig die gesamte Bausubstanz, wenn man meint, man könnte 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, 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 Dichtlinien 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 Anschlüsse 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 Schneefangittern 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.

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 Str. 76, 50933 Köln).

Diese gehören zum anerkannten Stand der Bautechnik und sollten immer Grundlage der Vergabe auch von Reparaturen und Sanierungen sein.

Wartungsvertrag – Steildach -

Dachdeckermeisterbetrieb

Schottener Straße 15
61200 Wölfersheim - Berstadt
Telefon:(060 36) 90 56 402
Telefax:(060 36) 90 56 403
E-Mail: info@merkert24.de
www.merkert24.de

Zwischen Bauherrn/ Eigentümer

und Thorsten Merkert GmbH, Dachdeckermeisterbetrieb
Schottener Straße 15, 61200 Wölfersheim

§ 1

Dachflächen sind im besonderen Maße der Witterung ausgesetzt. UV- und Infrarotstrahlen bewirken eine Alterung. Staub- und Schmutzablagerungen bilden Krusten und können Entwässerungsteile verstopfen. Flugsamen können Pflanzenwuchs zur Folge haben. Spezielle chemische Umweltbelastungen können nachteilige Folgen für die Dachdeckung mit sich bringen. Die Risiken durch diese Belastungen und durch Beeinträchtigungen der Unterkonstruktion sowie die natürliche Alterung der Baustoffe kann der Auftraggeber durch fachmännische Wartung positiv beeinflussen.

§ 2

Folgende Dachflächen werden gewartet: _____
Ungefähre Größe in qm _____
Herstellungsjahr: _____

§ 3

In jedem Kalenderjahr werden die Dachflächen
() einmal im Frühjahr bzw.
() ein weiteres Mal im Herbst
- Zutreffendes bitte ankreuzen-
Begangen. Die Dachdeckung wird hierbei auf ihren ordnungsgemäßen Zustand überprüft.

§ 4

Für die jährliche Wartung wird eine Pauschale von
€ _____/qm, mithin € _____ zuzüglich jeweiliger
Mehrwertsteuer vereinbart, die jeweils nach der Frühjahrs- bzw.
Herbstüberprüfung in Rechnung gestellt und danach innerhalb
von 14 Tagen fällig wird. Anpassungen der Wartungspauschale
Erfolgen gemäß § 12 dieser Vereinbarung.

§ 5

In der Wartungspauschale sind folgende Arbeiten enthalten:
- Reinigen und Überprüfen von Dachrinnen und Fallrohren
sowie sonstige Entwässerungsteile
- Entfernen von Funktionsbeeinträchtigenden
Schmutzablagerungen
- Entfernen von Pflanzeneinwuchs (keine Entmoosung)
- Überprüfung der Dachdeckung auf Regensicherheit
- Sichtprüfung der mechanischen Festigkeit von
Lüftungselementen, Kamineinfassungen, Antennen,
Durchbrüchen etc.

Weiterhin sind in der Wartungspauschale kleinere
Instandsetzungsarbeiten enthalten, wie:

- Auswechseln einzelner schadhafter Ziegel- oder
Betondachsteine, Schiefersteine, Faserzementplatten etc.
- Beseitigung kleinerer Undichtigkeiten an Durchbrüchen und
Anschlüssen
- Aufbringen von Schutz- und Pflegemitteln

Die kleineren Instandsetzungsarbeiten sind im maximalen
Umfang von drei Stunden in der Wartungspauschale enthalten.

Ort/ Datum

Unterschrift des Auftraggebers

§ 6

Nach der Dachbesichtigung erhält der Auftraggeber ein kurzes
Wartungsprotokoll sowie einen Zustandsbericht hinsichtlich
notwendiger oder empfehlenswerter Instandsetzungsarbeiten, die von
der Instandsetzungspauschale nicht erfasst sind.

Dem Auftraggeber wird ein entsprechender Kostenvoranschlag unter
Auflistung aller erforderlichen Arbeiten unterbreitet. Der
Unternehmer verpflichtet sich, diese Arbeiten auf Wunsch und nach
Absprache mit dem Auftraggeber sobald als möglich auszuführen.
Sollen diese Arbeiten als Stundenlohnarbeiten ausgeführt werden, so
vereinbaren die Parteien bereits jetzt folgende
Stundenverrechnungssätze:

Meisterstunden:	110,00 €
Gesellenstunden:	73,50 €
Helferstunden:	59,00 €
An- und Abfahrtspauschale bis 50 km:	0,00 €
Darüber hinaus	0,70 €

Die Preise verstehen sich zuzüglich jeweiliger Mehrwertsteuer.

§ 7

Lehnt der Auftraggeber die als erforderlich vorgeschlagenen
Instandsetzungsarbeiten ab, kann er sich gegenüber dem
Auftragnehmer nicht auf fehlerhafte Beratung aus dem
Wartungsvertrag berufen.

§ 8

Der Unternehmer ist von einer Haftung für Schadensfolgen von
versteckten Mängeln frei, die bei der Wartung mit verkehrsbüblicher
Sorgfalt nicht erkannt werden konnten.

Ergeben sich aus dem Zustandsbericht keine Mängel, so haftet der
Unternehmer bis zur nächsten Besichtigung für die Regensicherheit
des Daches. Für die im Rahmen der durchgeführten Wartung bei
verkehrsbüblicher Sorgfalt erkennbaren Schäden haftet der
Unternehmer bis zu einer Gesamthöhe der dreifachen
Wartungspauschale gem. § 4 dieses Vertrages. Gleiches gilt für
sämtliche auf eine mangelhafte Wartungsleistung des Unternehmers
im Sinne des § 5 des Wartungsvertrages zurückzuführende
Folgeschäden.

§ 9

Der Vertrag gilt erstmals für die Herbst-/ Frühjahrsbesichtigung des
Jahres 20xx und endet am _____.

§ 10

Der Vertrag verlängert sich nach Ablauf um jeweils ein weiteres Jahr,
wenn er nicht von einer Partei schriftlich drei Monate zuvor
gekündigt wird.

§ 11

Der Vertrag kann außerordentlich gekündigt werden, wenn eine der
Parteien mit ihren zugesagten Leistungen mehr als sechs Wochen in
Verzug gerät.

§ 12

Beide Parteien können in Anlehnung an die tariflichen
Lohnerhöhungen im Dachdeckerhandwerk eine jährliche Änderung
der Wartungspauschale verlangen.

§ 13

Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Ort / Datum

Unterschrift Thorsten Merkert GmbH