

Inspektions- und Wartungsvertrag

Flachdach

Zwischen Auftraggeber

und Auftragnehmer

§1

Dachflächen sind in besonderem 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:

- | | |
|----|--------------------------------|
| 1. | ungefähre Größe/m ² |
| 2. | ungefähre Größe/m ² |
| 3. | ungefähre Größe/m ² |

§3

In jedem Kalenderjahr werden die Dachflächen

einmal im Frühjahr bzw.

ein weiteres Mal im Herbst

begangen. Die Dachdeckung wird hierbei auf ihren ordnungsgemäßen Zustand überprüft.

§4

Für die jährliche Wartung wird eine Pauschale von € / m² oder € zzgl. jeweiliger MwSt. vereinbart, die jeweils nach der Frühjahrs- bzw. Herbstüberprüfung in Rechnung gestellt und danach innerhalb von 14 Tagen fällig wird. Anpassungen der Wartungspauschale erfolgen gem. § 12 dieser Vereinbarung.

§5

In der Inspektions- und Wartungspauschale sind folgende Arbeiten enthalten:

- Reinigen von Dachrinnen und Fallrohren und sonstigen Entwässerungsteilen wie Dachgullys usw.
- Entfernen von funktionsbeeinträchtigenden Schmutzablagerungen auf der Fläche sowie in den Ecken und Kanten
- Entfernen von Pflanzenbewuchs
- Überprüfen der Abfugungen
- Optische Überprüfung der Dichtungsfunktion- Insbesondere an An,- und Abschlüssen
- Sichtprüfung der mechanischen Festigkeit von Profilen, Lüftungselementen, Lichtkuppeln, Abschlussvorrichtungen etc.

Weiterhin sind in der Wartungspauschale noch kleinere Instandsetzungsarbeiten enthalten wie:

- Nachschweißen im Nahtbereich
- Pflege von oberflächenschutz
- Nachziehen von Profilbefestigungen, mechanischer Elemente der Lichtkuppeln etc.
- Beseitigung kleinerer Undichtigkeiten durch dauerelastische Kunststoffe oder andere geeignete Maßnahmen

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

§6

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

Dem Auftraggeber wird ein entsprechender Kostenvoranschlag unter Auflistung aller erforderlichen Arbeiten unterbreitet. Die Auftragnehmer verpflichten 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:

Meisterstunde:	€, zzgl. MwSt.
Gesellenstunde:	€, zzgl. MwSt.
Helferstunde:	€, zzgl. MwSt.
An- und Abfahrtpauschale bis 50 km:	€, zzgl. MwSt.
darüber hinaus:	€, zzgl. MwSt.

§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 verkehrsüblicher 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 einschließlich aller auf eine mangelhafte Werkleistung des Auftragnehmers im Sinne des §5 des Wartungsvertrages zurückzuführenden Folgeschäden bis zu einer Gesamthöhe der fünffachen Wartungspauschale gem. §4 dieses Vertrages.

§9

Der Vertrag gilt erstmals für die Herbst-/ Frühjahrsbesichtigung des Jahres _____ 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 Auftraggeber

Unterschrift Auftragnehmer

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 geeigneten 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?

Bei Steildächern kann es durch Windangriff, Erschütterung oder Bewegungen des Baukörpers zu Lockerungen in der Befestigung der Deckwerkstoffe (Dachziegel, Dachsteine, Schiefer, Dachplatten, Wellplatten) kommen.

Temperaturwechsel (Frost-, Tauwechsel 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 usw.
- 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 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 Str. 84, 50933 Köln).

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