

## Dachsanierung

Die Sanierung eines Hausdaches ist bekanntermaßen kostenintensiv. Zur Schadensvermeidung und Kostenminderung empfiehlt sich ein klar spezifizierter Wartungsvertrag mit einem Fachhandwerker. Sollte eine Dachsanierung indessen nötig sein, kann auf die nachfolgende Checkliste zurückgegriffen werden

### Checkliste Dachsanierung

#### Dachsanierung:

<input checked="" type="checkbox"/>	Zuerst findet die Bestandsaufnahme statt, um den Schadensumfang beziffern zu können.
	Bei eingetretener Feuchtigkeit sollte schriftlich festgehalten werden, wann, wo, wie stark, wie lange und bei welcher Witterung dies der Fall war.
	Weiterhin sind die Dachmaterialien gefragt. Der Verwalter sollte keine Eigeninitiative entwickeln und Löcher in das Dach bohren, um den Dachaufbau zu erkunden. Vielmehr ist es ausreichend, wenn er seine Beobachtungen als "Kaufmann" festhält.
	Baupläne über die Dachunterkonstruktion sind erforderlich und einzusehen.
	Die Zustandsberichte des Verwalters über den Dachfirst, die Dachtraufen, Grate, Kaminfegerleitern, Dachrinnen, Ablaufrohre etc. sind hinzuzuziehen. Diese Berichte entstehen über Jahre durch die Prüfung von Fachfirmen.
	Falls ein Fachmann eingeschaltet wird, fordert er diesen Datenkatalog.
	Bei Flachdächern treten die häufigsten Schäden an den Anschlüssen bzw. Randseiten auf. Eventuell sind diese bereits deutlich sichtbar. Fotoaufnahmen sind wichtige Hilfsunterlagen.
	Lichtkuppeln, Entlüftungsrohre, Kamine sind fast immer Schwachstellen.
	Läuft der vorhandene Gully ab? Wird Unkraut entfernt?
	Bei Asbestzementdächern muss aufgrund der Gesundheitsschädigung beim Abbruch eine Fachfirma herangezogen werden. Die Entsorgung ist zwar teuer, wird aber in Zukunft noch teurer werden.
	Rost oder gerissene Lötstellen können bei Blechdächern zu Wassereintritt führen.
	Der Verwalter kann nun seine Beobachtungen und die Höhe der vorhandenen Instandhaltungsrücklage mit dem Beirat besprechen.
	Eine rechtzeitige Vorbereitung - auch aufgrund der Finanzierung - ist unerlässlich.
	Die Versammlung wird nun entscheiden, wie weiter vorgegangen werden soll, ob ein Sachverständigengutachten angefordert und ein Architekt eingeschaltet wird. Die Fachleute können dann der Gemeinschaft empfehlen, ob das Dach wieder hergestellt werden kann oder ob sich eine andere Lösung aufdrängt. Hier ist noch die ökologische Alternative der Dachbegrünung oder das Solardach zu erwähnen. Falls die Instandhaltungsrücklage nicht im erforderlichen Maße angesammelt worden ist, muss nun eine Lösung in der Versammlung besprochen werden. Eine Sonderumlage in mehreren Raten kann erfahrungsgemäß von den Eigentümern leichter aufgebracht werden als eine große Summe.
	Die Vergabe der Arbeiten kann erst stattfinden, wenn die benötigten Geldmittel zur Verfügung stehen.
	Die eventuell eingeschalteten Fachleute werden jetzt ihre Tätigkeit aufnehmen.
	Deren Vorschläge und der Umfang der Arbeiten - eventuell erstrecken sich diese auch auf den Dachstuhl - sollten mit dem Beirat besprochen werden, damit dieser in der nächsten Versammlung vermittelnd auftreten kann.

Diese Versammlung muss dann über die Art und Weise der Maßnahme entscheiden. Bei älteren Häusern wird sich die Frage der modernisierenden Instandhaltung eröffnen. Es stellt sich die Frage, in welchem Verhältnis der wirtschaftliche Aufwand zu dem erwartenden Erfolg steht.

Hier ist im Vorfeld die neueste Rechtsprechung zu prüfen, damit die Gemeinschaft rechtzeitig über Probleme informiert werden kann.

Mitteilung an die Versicherung über risikoerhöhende Veränderungen.