

Dachwartung Berlin: Was eine Inspektion konkret prüft – und was nicht · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Eine Dachwartung schafft Klarheit über zugängliche Bauteile, sichtbare Auffälligkeiten und die Funktion der Entwässerung. Sie ist jedoch keine vollständige Dachuntersuchung und keine Reparatur. Wer Prüfumfang, Grenzen und Dokumentation vorab klärt, kann anschließend besser entscheiden, welche Arbeiten erforderlich sind. Der folgende Leitfaden zeigt, wie sich ein Wartungsauftrag sinnvoll vorbereiten und ein Befundprotokoll lesen lässt.

Was bei der Sichtprüfung erfasst wird

Die Inspektion richtet sich auf Bauteile, die ohne Eingriff in den Dachaufbau erreichbar sind. Dazu gehören die Deckung oder Abdichtung der Fläche, Anschlüsse an Dachrand, Schornstein, Gauben und Aufbauten sowie Durchdringungen wie Antennenmasten oder Rohre. Auch erkennbare Befestigungen, Blechverkleidungen und Attikaabdeckungen können begutachtet werden. Auffälligkeiten werden dokumentiert. Aus der Prüfung dieser zugänglichen Bereiche lässt sich jedoch kein belastbarer Zustand verdeckter Schichten ableiten. Wer wissen möchte, welche Leistungen bei einer Dachwartung in Berlin zusammengefasst werden, findet den Überblick im [Leistungsüberblick zur Dachwartung](<https://www.dachwerkberlin.de/dachwartung-berlin/>).

Entwässerung getrennt von der Dachhaut prüfen

Die Entwässerung verlangt eine eigene Funktionskontrolle. Ein Ablauf kann äußerlich unbeschädigt wirken, aber durch Laub oder andere Ablagerungen eingeschränkt sein. Geprüft werden deshalb die Erreichbarkeit und der Zustand der Abläufe, Ablagerungen in Rinnen und Fallrohren sowie Hinweise auf Rückstau, überlaufende Bereiche oder fehlendes Gefälle. Bei einem Flachdach wird die Hauptentwässerung getrennt von der Notentwässerung betrachtet. Die Notentwässerung ist für eine andere Lastsituation vorgesehen und ersetzt keinen funktionierenden Hauptablauf. Deshalb sollte im Auftrag ausdrücklich festgehalten werden, ob die Funktionsprüfung der Entwässerung enthalten sein soll.

Wo die Grenzen einer Inspektion liegen

Eine Sichtprüfung beurteilt weder die Unterspannbahn unter der Deckung noch die Lagesicherheit der Lattung oder die Holzsubstanz des Stuhls. Auch energetische Kennwerte, die voraussichtliche Restnutzungsdauer der Dachhaut und die Tragfähigkeit des Dachs werden mit diesem Prüfschritt nicht ermittelt. Werden Anzeichen von Feuchte, Schimmel oder Holzschäden erkannt, ist eine weitergehende Untersuchung der betroffenen Stelle der nächste sinnvolle Schritt. Wichtig ist, diese Grenzen bereits im Wartungsauftrag oder Protokoll zu benennen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass nicht untersuchte Bereiche später als geprüft verstanden werden.

Auftrag und Befundprotokoll verständlich formulieren

Für einen belastbaren Auftrag sollten Dachart, ungefähre Dachfläche und Zugangsmöglichkeiten angegeben werden. Hilfreich sind außerdem bekannte Problemstellen, frühere Reparaturen, vorhandene Wartungsunterlagen oder Pläne sowie das gewünschte Intervall. Dieses sollte nicht pauschal für jedes Dach gelten, sondern sich nach Dachtyp, Nutzung und Umgebung richten. Im Befundprotokoll lassen sich akute Risiken, planbare Arbeiten und zu beobachtende Bereiche voneinander trennen. So wird nachvollziehbar, was unmittelbar wichtig ist, was später erledigt werden kann und wo eine weitere Beobachtung sinnvoll erscheint. Wartung und Reparatur bleiben dabei zwei getrennte Schritte.

Nach einem Sturm zügig und sicher handeln

Nach einem Sturm kann eine zusätzliche Sichtprüfung sinnvoll sein, um sichtbare Schäden und aktive Undichtigkeiten zu erfassen. Ein solcher Schadensfall sollte von der laufenden Wartung getrennt

aufgenommen werden. Eigene, ungesicherte Begehungen des Dachs sind keine verlässliche Lösung und können zusätzliche Gefahren verursachen. Bei unmittelbarer Gefahr für Menschen ist der Notruf die zuständige Stelle. Ergänzende Anregungen zur Entwässerung an Carports und Terrassenüberdachungen bietet der Beitrag [Regenwasser am Carport und an der Terrassenüberdachung in Essen](<https://holzundhaus.github.io/1aholzbauessen/satellite-publisher/regenwasser-carport-terrassenueberdachung-essen/>).

Weitere Dokumente zum Thema

[Dachwartung Berlin: Was eine Inspektion konkret prüft – und was nicht](#)

[Zugehöriges Dokument](#)