

Dachzustand im Altbau selbst einschätzen



Checkliste, Punkte-Bewertungssystem und
Kostenfaktoren — für Eigentümer und Hausverwaltungen

Von Matthias Ludwig, Dipl.-Ing. — 40 Jahre Erfahrung in der
Altbausanierung im Alpenvorland, Bad Aibling

Dieser Leitfaden hilft Ihnen, den Zustand eines Altbau-Dachs mit eigenen Augen realistisch einzuschätzen — bevor Sie einen Handwerksbetrieb kontaktieren. Er ersetzt keine fachliche Begutachtung vor Ort, gibt Ihnen aber eine fundierte Grundlage für das erste Gespräch.

SO FUNKTIONIERT DIESER LEITFADEN

Warum sich eine Selbsteinschätzung lohnt

Die meisten Schäden an Altbaudächern entstehen nicht über Nacht — sie kündigen sich Monate oder Jahre vorher an. Ein Wasserfleck, ein muffiger Geruch, eine spitze Heizkostenabrechnung: Wer diese Anzeichen frühzeitig erkennt, kann in Ruhe planen statt im Notfall zu reagieren.

Diese Checkliste basiert auf den Kategorien, die ich in vierzig Jahren Altbau-Praxis am häufigsten als Ursache für spätere größere Schäden gesehen habe. Sie ersetzt keine fachliche Begutachtung vor Ort — gerade bei Fragen zur Statik gehört das Urteil in Fachhände. Aber sie gibt Ihnen eine ehrliche erste Einschätzung, mit der Sie ein Beratungsgespräch gezielt vorbereiten können.



So bewerten Sie

Gehen Sie jede der sechs Kategorien durch und vergeben Sie pro Prüfpunkt eine Punktzahl von 0 bis 3. Kreuzen Sie einfach das zutreffende Kästchen an.

- 0** kein erkennbares Problem
- 1** leichte Auffälligkeit — beobachten
- 2** deutlicher Mangel — mittelfristig handeln
- 3** akuter Handlungsbedarf — zeitnah prüfen lassen

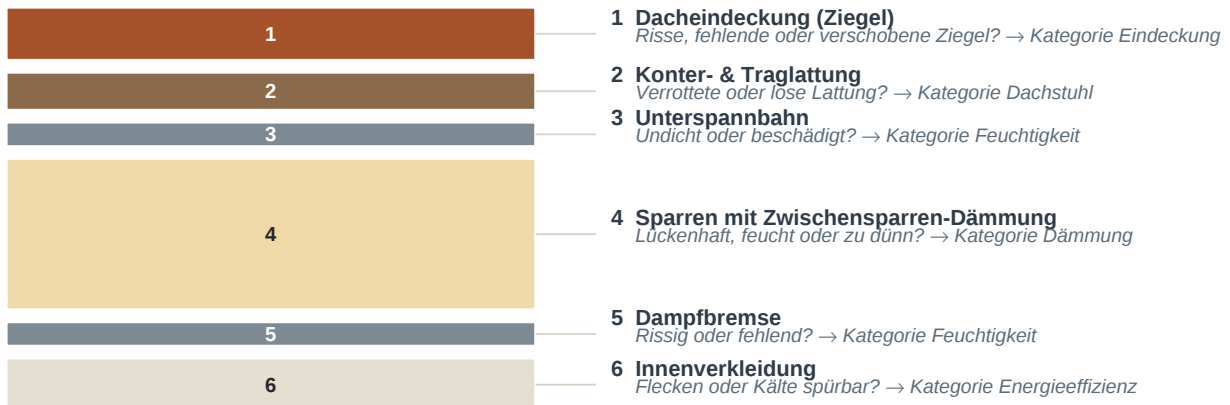
Wichtig: Bei Unsicherheit oder bei Anzeichen im Bereich Statik/Dachstuhl (z. B. sichtbare Durchbiegung, Schimmel, Schädlingsbefall) lieber frühzeitig fachlich prüfen lassen, statt selbst zu entscheiden — hier geht Sicherheit vor Selbsteinschätzung.

GRAFISCHE HILFE

Der Schichtaufbau eines Steildachs

Diese vereinfachte Darstellung zeigt, aus welchen Schichten ein gedämmtes Altbaudach typischerweise besteht — von außen (Eindeckung) nach innen (Verkleidung). Sie hilft, die Prüfpunkte der folgenden Checkliste den richtigen Bauteilen zuzuordnen.

AUßEN



INNEN

Hinweis: Reale Dachaufbauten variieren je nach Baujahr, Dachform und bereits erfolgten Sanierungen — diese Darstellung dient der Orientierung, nicht der technischen Planung.

1 Dacheindeckung

Prüfpunkt	0	1	2	3
Sichtbare Risse oder abgeplatzte Dachziegel/-steine				
Verschobene oder fehlende Ziegel				
Starker Moos- oder Algenbefall auf der Dachfläche				
Alter der Eindeckung liegt über 40 Jahre				
Sichtbare Durchbiegung der Dachfläche				

Zwischensumme Kategorie 1: _____ Punkte

2 Dämmung

Prüfpunkt	0	1	2	3
Keine erkennbare Dämmung im Dachgeschoss vorhanden				
Dämmung wirkt zusammengedrückt oder lückenhaft				
Dämmstoff fühlt sich feucht an				
Deutlich kühlere Raumtemperatur direkt unter dem Dach im Winter				
Keine erkennbare Dampfbremse/-sperre sichtbar				

Zwischensumme Kategorie 2: _____ Punkte

3 Dachstuhl & Holzkonstruktion

Prüfpunkt	0	1	2	3
Dunkle Verfärbungen oder Flecken an Balken/Sparren				
Sichtbare Rissbildung im Holz				
Muffiger Geruch im Dachraum				
Anzeichen von Schädlingsbefall (Bohrlöcher, Holzmehl)				
Sichtbare Durchbiegung der Sparren				

Zwischensumme Kategorie 3: _____ Punkte

4 Feuchtigkeit & Abdichtung

Prüfpunkt	0	1	2	3
Wasserflecken an Innenverkleidung oder Dämmung				
Undichte Anschlüsse an Kamin oder Gauben				
Undichte Anschlüsse an Dachfenstern				
Feuchtigkeit nach starkem Regen oder Schneeschmelze bemerkt				
Kondenswasserbildung im Dachraum				

Zwischensumme Kategorie 4: _____ Punkte

5 Dachrinnen & Spenglerarbeiten

Prüfpunkt	0	1	2	3
Sichtbarer Rost an Rinnen oder Fallrohren				
Undichte oder überlaufende Rinnen bei Regen				
Verstopfte Rinnen durch Laub oder Moos				
Lose oder verzogene Rinnenhalterungen				

Zwischensumme Kategorie 5: _____ Punkte

6 Energieeffizienz & Alltagseindruck

Prüfpunkt	0	1	2	3
Spürbar hohe Heizkosten im Winter				
Kalte Decken oder Wände im obersten Geschoss				
Kein Energieausweis vorhanden oder älter als 10 Jahre				
Letzte Dachsanierung liegt mehr als 30 Jahre zurück				

Zwischensumme Kategorie 6: _____ Punkte

AUSWERTUNG

Was Ihre Gesamtpunktzahl bedeutet

Addieren Sie die Zwischensummen aller sechs Kategorien (maximal 84 Punkte) und ordnen Sie das Ergebnis der passenden Stufe zu.

Punkte	Einschätzung	Empfehlung
0–14	Gut	Laufende Wartung reicht aktuell aus.
15–28	Beobachten	Erste Teilmaßnahmen in den nächsten 1–2 Jahren einplanen.
29–50	Handlungsbedarf	Eine Teilsanierung sollte fachlich geprüft werden.
51–84	Dringend	Zeitnah eine Vollsanierung begutachten lassen.

Ihre Gesamtpunktzahl: _____ / 84

EINORDNUNG

Was die Kosten einer Sanierung beeinflusst

Pauschale Preise sind bei einer Dachsanierung wenig aussagekräftig — zu unterschiedlich sind die Ausgangslagen. Sinnvoller ist es, die Faktoren zu kennen, die den Aufwand nach oben oder unten bewegen. Das hilft, ein Angebot besser einzuordnen.

Faktor	Was das bedeutet	Einfluss
Dachform & Komplexität	Gauben, Kehlen, mehrere Dachflächen	
Zustand des Dachstuhls	Reparatur einzelner Balken vs. Neuaufbau der Holzkonstruktion	
Gewählte Dämmmethode	Aufsparrendämmung aufwendiger als Zwischensparrendämmung	
Material der Eindeckung	Standardziegel vs. Naturschiefer oder Sondermaterial	
Denkmalschutzauflagen	Materialvorgaben und Abstimmungsaufwand mit der Behörde	
Zugänglichkeit & Gerüstbau	Steildach, Hanglage, beengte Grundstücke	
Auftragslage & Saison	Kapazitätsauslastung der Betriebe zum Wunschtermin	

Balken ganz gefüllt = hoher Kosten-Einfluss · teilweise gefüllt = geringerer Einfluss

Diese Tabelle ersetzt kein Angebot. Verlässliche Zahlen entstehen erst nach einer Begehung vor Ort — zu viel hängt von der individuellen Kombination dieser Faktoren ab.

IHR ANSPRECHPARTNER

Über Matthias Ludwig

Ich bin Dipl.-Ing. und seit 40 Jahren ausschließlich im Alpenvorland als Bauingenieur tätig — spezialisiert auf Altbausanierung, Denkmalschutz und energetische Dachsanierung. In dieser Zeit habe ich sehr viele Altbaudächer begutachtet und saniert und die typischen Fehler gesehen, bevor sie teuer wurden.

Diese Checkliste fasst zusammen, worauf ich bei einer ersten Begehung selbst als Erstes achte — damit Sie mit einer fundierten Einschätzung in das erste Gespräch gehen.

Ergebnis im Bereich „Handlungsbedarf“ oder „Dringend“?

Vereinbaren Sie eine kostenlose Erstbegehung vor Ort — unverbindlich, mit detailliertem Leistungsverzeichnis statt Pauschalpreis.

neubau-und-sanierung.de

Matthias Ludwig, Dipl.-Ing. · Bad Aibling · Region Rosenheim

Ellmosen 11
83043 Bad Aibling

Tel.: 08061 / 50 48
Fax: 08061 / 24 08
E-Mail: matthias@ludwigbau.eu