

Leistungsverzeichnis Dachwartung

Vorlage zur eigenen Verwendung · Stand 30. Juli 2026 · Die Einheitspreis-Spalte bleibt leer und wird vom Bieter ausgefüllt.

Kopfdaten

Auftraggeber	[Name, Anschrift, Ansprechpartner]
Objekt / Wirtschaftseinheit	[Objektbezeichnung], [Objektnummer]
Anschrift des Objekts	[Objektadresse]
Dachart und Dachaufbau	[Dachart], [Dachaufbau]
Dachfläche	[Dachfläche in m²]
Zugang zur Dachfläche	[Zugangsart, Schlüssel, Einweisung]
Vertragslaufzeit	[Laufzeit]
Begehungstakt Dachfläche	[Anzahl Begehungen je Jahr]
Prüftakt Entwässerung	[Anzahl Prüfungen je Jahr]
Ankündigungsfrist vor Termin	[Ankündigungsfrist in Werktagen]
Zustellfrist Wartungsprotokoll	[Zustellfrist in Werktagen]
Reaktionszeit Rückmeldung	[Frist Rückmeldung]
Reaktionszeit Einsatz vor Ort	[Frist Einsatz vor Ort]
Anlagen	[Objektliste], [Formatmuster Wartungsprotokoll], [Jahresterminplan]

Leistungsgruppe 01 — Wiederkehrende Dachwartung

POS.	LEISTUNG	EINHEIT	MENGE	TAKT	EINHEITSPREIS
01.10	Sicht- und Funktionsprüfung der Dachabdichtung Sicht- und Funktionsprüfung der Dachabdichtung auf der gesamten zugänglichen Dachfläche. Zu prüfen und im Protokoll festzuhalten sind der Zustand der Abdichtungsoberfläche, Nähte und Überlappungen, Blasen-, Falten- und Rissbildung sowie mechanische Beschädigungen. Auffälligkeiten sind nach ihrer Lage am Objekt zu bezeichnen, fotografisch zu belegen und im Protokoll nach Position 01.90 zu dokumentieren. Bemerkung: Menge aus geprüften Bestandsunterlagen. Liegt keine geprüfte Fläche vor, ist diese Position pauschal je Begehung und Objekt zu bepreisen.	m² Dachfläche	[Dachfläche in m²]	[Anzahl Begehungen je Jahr]	

POS.	LEISTUNG	EINHEIT	MENGE	TAKT	EINHEITSPREIS
01.20	Prüfung der An- und Abschlüsse Sichtprüfung sämtlicher An- und Abschlüsse: Attika, Dachrand, Wand- und Bauteilanschlüsse, Hochzüge und Anschlusshöhen einschließlich der zugehörigen Verblechungen, Abdeckungen und Befestigungen. Zu prüfen sind Haftung und Randverklebung, Rissbildung, offene Fugen, Verformungen sowie der ordnungsgemäße Sitz der Abdeckprofile. Bemerkung: Wahlweise mit Position 01.10 zu einer Sammelposition je m² Dachfläche zusammenzufassen; die Zusammenfassung gilt dann für alle Angebote gleichermaßen.	m Anschlusslänge	[Anschlusslänge in m]	wie Position 01.10	
01.30	Kontrolle der Durchdringungen und Aufbauten Kontrolle aller Durchdringungen und Aufbauten der Dachfläche: Lüfter und Entlüfter, Rohr- und Kabeldurchführungen, Lichtkuppeln, Dachausstiege sowie Halterungen, Auflager und Befestigungspunkte von Aufbauten einschließlich der Unterkonstruktion von Photovoltaikanlagen. Zu prüfen sind Dichtigkeit und Sitz der Manschetten und Anschlüsse sowie die Befestigung am Bauwerk. Die Anlagentechnik selbst ist nicht Gegenstand dieser Position. Bemerkung: Gegenstand sind Abdichtung und Befestigung am Bauwerk, nicht die Anlagentechnik. Leistungen an der Anlagentechnik sind gesondert zu beauftragen.	St.	[Anzahl Durchdringungen und Aufbauten]	wie Position 01.10	
01.40	Prüfung der Dachentwässerung auf freien Ablauf Prüfung sämtlicher Entwässerungselemente auf freien Ablauf: Dachabläufe, Rinnen, Anschlüsse an Fallleitungen, Notüberläufe und Notabläufe. Zu prüfen sind Durchgängigkeit, Sitz von Laubfängen und Aufsätzen sowie erkennbare Anzeichen von Rückstau. Die Prüfung ist in einem eigenen, vom Begehungstakt der Dachfläche unabhängigen Takt zu erbringen. Bemerkung: Eigener Takt. Nicht an den Begehungstakt der Dachfläche gekoppelt.	St. Ablauf	[Anzahl Abläufe und Notüberläufe]	[Anzahl Prüfungen je Jahr]	
01.50	Reinigung der Entwässerungselemente Reinigung der Entwässerungselemente von Laub, Bewuchs, Schlamm und Fremdkörpern einschließlich Abtransport und Entsorgung des anfallenden Materials. Umfasst Dachabläufe, Laubfänge, Einläufe, Rinnen und Notüberläufe. Die durchgeführte Reinigung ist im Protokoll nach Position 01.90 zu vermerken. Bemerkung: Entsorgung eingeschlossen. Als eigene Position auszuweisen, nicht in der Sichtprüfung enthalten.	St. Ablauf	[Anzahl Abläufe und Notüberläufe]	wie Position 01.40	

POS.	LEISTUNG	EINHEIT	MENGE	TAKT	EINHEITSPREIS
01.60	Prüfung der Bewegungs- und Dehnungsfugen Sichtprüfung der Bewegungs- und Dehnungsfugen einschließlich Fugenprofile, Abdeckungen und seitlicher Anschlüsse auf Risse, Ablösungen, Verformungen und Undichtigkeiten. Bemerkung: Entfällt, wenn am Objekt keine Bewegungs- oder Dehnungsfugen vorhanden sind.	m Fugenlänge	[Fugenlänge in m]	wie Position 01.10	
01.70	Sichtprüfung auf stehendes Wasser Feststellung und Verortung stehender Wasserflächen auf der Dachfläche. Festzuhalten sind Lage, ungefähre Ausdehnung und, soweit erkennbar, die Ursache. Der Befund ist mit Foto und Lagebezug im Protokoll nach Position 01.90 zu dokumentieren. Bemerkung: Befund und Lage sind zu dokumentieren, auch wenn keine Maßnahme empfohlen wird.	psch. je Begehung und Objekt		wie Position 01.10	
01.80	Fotodokumentation der Befunde Fotodokumentation sämtlicher festgestellter Befunde. Je Befund sind mindestens eine Übersichts- und eine Detailaufnahme mit Aufnahmedatum zu erstellen. Die Aufnahmen sind fortlaufend zu nummerieren und im Protokoll nach Position 01.90 der jeweiligen Befundzeile zuzuordnen. Die Übergabe erfolgt in einem gängigen Bildformat zusammen mit dem Protokoll. Bemerkung: Zuordnung Foto-Nr. zur Befundzeile ist Bestandteil der Leistung.	psch. je Begehung und Objekt		je Begehung	

POS.	LEISTUNG	EINHEIT	MENGE	TAKT	EINHEITSPREIS
01.90	Wartungsprotokoll je Begehung und Objekt Schriftliches Wartungsprotokoll je Begehung und je Objekt in einheitlichem Feldformat über sämtliche Objekte des Vertrages. Das Protokoll enthält mindestens: (1) Objektbezeichnung, Anschrift und, sofern vergeben, Wirtschaftseinheits- oder Objekt Nummer; (2) Datum, Uhrzeit, Witterung und angewandte Prüfmethode; (3) Name und Funktion der ausführenden Person sowie den ausführenden Betrieb; (4) je Prüfpunkt der Positionen 01.10 bis 01.70 einen Status aus einer geschlossenen, im gesamten Vertrag gleichbleibenden Werteliste — ohne Befund / Hinweis / Mangel / nicht prüfbar —, bei „nicht prüfbar“ mit Angabe des Grundes; (5) je Befund: Lage am Objekt, Beschreibung, Foto-Nr. nach Position 01.80 und Dringlichkeitsstufe nach Position 01.100; (6) die im Rahmen der Begehung durchgeführten Arbeiten, insbesondere nach Position 01.50; (7) das Datum der nächsten planmäßigen Begehung; (8) Unterschrift oder namentliche Zeichnung der ausführenden Person. Das Feldformat ist über alle Objekte und über die gesamte Vertragslaufzeit unverändert zu verwenden; Feldbezeichnungen und Werteliste werden nicht objektweise abgewandelt. Das Protokoll ist spätestens [Zustellfrist in Werktagen] Werktagen nach der Begehung in einem gängigen, durchsuchbaren Dateiformat an [Empfänger] zu übermitteln. Ein Formatmuster ist als Anlage [Anlagen-Nr.] Bestandteil dieses Leistungsverzeichnisses. Bemerkung: Formatmuster ist Anlage [Anlagen-Nr.]. Abweichungen vom Feldformat sind im Angebot zu benennen.	St. je Begehung und Objekt	[Anzahl Begehungen je Jahr] × [Anzahl Objekte]	je Begehung	
01.100	Handlungsempfehlung mit Dringlichkeitsstufe Je Befund eine schriftliche Handlungsempfehlung mit Dringlichkeitsstufe aus einer geschlossenen, im gesamten Vertrag gleichbleibenden Werteliste: sofort / im laufenden Wirtschaftsjahr / beobachten. Die Empfehlung benennt die empfohlene Maßnahme und den Zeitraum, innerhalb dessen sie ausgeführt werden sollte. Bemerkung: Geschlossene Werteliste, keine Freitext-Einstufung.	enthalten in Position 01.90		je Begehung	

POS.	LEISTUNG	EINHEIT	MENGE	TAKT	EINHEITSPREIS
01.110	Kostenschätzung für erkannte Mängel Zu jedem Befund der Dringlichkeitsstufen sofort und im laufenden Wirtschaftsjahr eine überschlägige Kostenschätzung der empfohlenen Maßnahme, gegliedert nach Lohn und Material, ohne erneute Anfahrt. Die Schätzung ist als Orientierungswert zu kennzeichnen; sie ersetzt kein Angebot. Bemerkung: Es ist anzugeben, ob die Schätzung im Preis der Position 01.90 enthalten oder je Befund zu vergüten ist.	St. je Befund, wahlweise enthalten in Position 01.90			

Bedarfspositionen — nur wenn am Objekt vorhanden

Nur aufnehmen, was am Objekt tatsächlich vorhanden ist — dann aber als eigene, bepreiste Position.

POS.	LEISTUNG	EINHEIT	MENGE	TAKT	EINHEITSPREIS
01.210	Dachbegrünung Pflege der Vegetationsfläche, Rückschnitt und Entfernung unerwünschten Aufwuchses, Kontrolle der Vegetationstragschicht sowie der vegetationsfreien Streifen an Anschlüssen, Abläufen und Dachrändern. Bemerkung: Nur aufzunehmen, wenn am Objekt eine Vegetationsfläche vorhanden ist.	m ² Vegetationsfläche		[Anzahl Pflegegänge je Jahr]	
01.220	Photovoltaikanlage — Durchdringungen Prüfung der Durchdringungen, Auflager und Befestigungspunkte der Anlage auf Dichtigkeit, Sitz und Beschädigung der darunterliegenden Abdichtung. Elektrotechnische Prüfungen sind nicht Gegenstand dieser Position. Bemerkung: Ohne Elektrotechnik. Modulreinigung nicht enthalten.	St. Befestigungspunkt			
01.230	Blitzschutz Sichtprüfung der Ableitungen, Halterungen und Anschlusspunkte auf Vollständigkeit, Sitz und Beschädigung der Abdichtung an den Durchdringungen. Messungen und die Prüfung der Anlage sind nicht Gegenstand dieser Position. Bemerkung: Fachprüfung der Blitzschutzanlage ist ein eigenes Gewerk.	psch. je Begehung			
01.240	Absturzsicherungen und Anschlag Einrichtungen Prüfung der vorhandenen Einrichtungen durch eine hierfür sachkundige Person; der Prüfnachweis ist dem Protokoll beizufügen. Diese Leistung ist gesondert zu beauftragen. Bemerkung: Nur bei ausdrücklicher Beauftragung geschuldet.	St. Anschlagpunkt			

POS.	LEISTUNG	EINHEIT	MENGE	TAKT	EINHEITSPREIS
01.250	Genutzte Dachflächen Kontrolle von Terrassenbelägen, Plattenlagern, Kiesschüttung und Schutzlagen auf Vollständigkeit, gleichmäßige Verteilung und Beschädigung der darunterliegenden Abdichtung. Bemerkung: Aufnehmen und Wiederverlegen von Belägen gesondert bepreisen.	m² belegte Fläche			
01.260	Kleinreparaturen im vereinbarten Umfang Kleinreparaturen im Rahmen der Begehung ohne gesonderte Beauftragung, bis zu einem vereinbarten Umfang. Darüber hinausgehende Arbeiten werden nach Leistungsgruppe 02 abgerechnet. Bemerkung: Kontingent: [Stundenkontingent je Jahr] / Grenze je Einzelfall: [Betragsgrenze]	Std. bzw. Betrag			
01.270	Winterdienst und Schneelastkontrolle Kontrolle der Schneelast auf der Dachfläche und Räumung nach gesonderter Beauftragung, bei Erreichen einer vereinbarten Auslöseschwelle. Bemerkung: Auslöseschwelle: [Auslöseschwelle], Meldeweg: [Meldeweg]	psch. je Einsatz			

Leistungsgruppe 02 — Instandsetzung nach Befund

Getrennt von der wiederkehrenden Wartung auszuweisen und gesondert abzurufen.

POS.	LEISTUNG	EINHEIT	MENGE	TAKT	EINHEITSPREIS
02.10	Instandsetzungsarbeiten nach Befund Instandsetzungsarbeiten aufgrund eines im Protokoll dokumentierten Befundes, auf gesonderten Abruf, in Stundenlohn. Abgerechnet werden nachgewiesene Arbeitsstunden einschließlich Anfahrt nach Vereinbarung. Bemerkung: Abruf auf Grundlage eines im Protokoll dokumentierten Befundes; die Beauftragung erfolgt gesondert.	Std.	Bedarf	auf Abruf	
02.20	Material und Kleinteile Material, Kleinteile und Verbrauchsstoffe zu Position 02.10 nach Aufwand, mit Nachweis über Beleg. Bemerkung: Zuschlagssatz im Angebot anzugeben.	nach Aufwand		auf Abruf	