

Dachvermietung für Solaranlagen birgt für Mieter und Vermieter hohe Risiken

Eigentlich ist es eine gute Sache, private oder öffentliche Dachflächen an Dritte zur Nutzung für Solaranlagen zu vermieten. Aber der Teufel steckt oft im Detail. Das Dach per se führt schon die Hitliste der Bauschäden an, nun kommt noch die Belastung durch eine nachträglich installierte Photovoltaikanlage hinzu. Leckagen gefährden die Rendite von Photovoltaikanlagen – Leckmeldesysteme geben langfristige Sicherheit für das Solardach.



BMW-Werk mit Solardach

Auf der Suche nach Liquiditätsquellen vermieten viele Kämmerer von Kommunen Ihre Dachflächen an Betreiber von Solaranlagen. Diese errichten und betreiben dann auf den gemieteten Dachflächen Solaranlagen und die Kämmerer der Kommunen erzielen als Gegenleistung Vermietungserlöse.

Die Gewinnung regenerativer Energien auf den gemieteten Dachflächen ist häufig für einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren geplant. Das bedeutet, auf das Dach muss mindestens für die nächsten 20 Jahre Verlass sein. Genau hier liegt das hohe Risiko für alle Beteiligten. Gerade erst hat der aktuelle Bauwerkssicherheitsbericht des BMVBS darauf hingewiesen, „dass am häufigsten Schäden an der Dachabdichtung von Gebäuden auftreten. Eine erhöhte Schadenshäufigkeit zeigten ... die Dachabdichtungen von Flachdächern.“ Der Bericht weist weiter darauf hin, dass aus zurückgestellten Reparaturarbeiten zum Teil erhebliche Folgeschäden resultierten. Schadensstatistiken der PROGEO Monitoring GmbH haben ergeben, dass sich auf nicht überwachten Flachdächern durchschnittlich acht Leckagen pro 1.000 m² Dachfläche finden lassen.

Die Schnittstelle zum Dach spielt bei Solaranlagen eine entscheidende Rolle. Um einen durch die Installation verursachten, bleibenden Schaden am Dach auszuschließen muss das Dach messbar dicht sein. Zu erreichen ist dies nur durch die Integration eines Leckmeldesystems, das sofort meldet, wenn Leckagen in der Abdichtung, durch die Feuchtigkeit in das Dach dringt, entstanden sind. Das Risiko eines unbemerkten Schadens am Dach und Folgen wie Wassereintritt ins Gebäude, kompletter Rückbau der Solaranlage für die Leckortung oder gar die Sanierung des Daches, werden so vermieden.

Die PROGEO Holding AG (WKN 692650) entwickelt und vermarktet innovative Informationssysteme für die messtechnische Überwachung von Bauwerken zur Früherkennung und präzisen Ortung von Leckagen an Bauwerksabdichtungen. PROGEO ist eine der wenigen börsennotierten Aktiengesellschaften aus dem Land Brandenburg und wird im Freiverkehr in Frankfurt, Berlin-Bremen, Stuttgart und München gehandelt.

Der Einsatz moderner Leckmeldeanlagen bietet allen Beteiligten Vorteile und hilft ganz nebenbei Konflikte zwischen den Vertragsparteien zu vermeiden: Für Installateure/Betreiber von Solaranlagen ist es wichtig zu wissen, dass die Anlage nicht auf einem bereits undichten/schadhaften Dach montiert wurde. Denn es ist später schwierig zu beweisen, dass ein Schaden am Dach nicht bei der Installation der Solaranlage entstanden ist. Auf der anderen Seite muss der Gebäudeeigentümer die Sicherheit haben, dass sein Dach nachhaltig und permanent dicht ist und bei der Montage nicht beschädigt wurde. Leckmeldesysteme überwachen die Dachabdichtung bereits während der Installation der Solaranlage aber auch in der Nutzungsphase danach. Eventuell entstandene Leckagen werden sofort und genau geortet. Für die Reparatur braucht nur ein Solarmodul entfernt werden, um den Schaden schnell und zielgerichtet zu beheben.



Was ist die Ursache für die häufigen Schäden an Dachabdichtungen?

Eine repräsentative Umfrage unter Fachleuten aus dem Jahr 2008 hat ergeben, dass die Ursachen für die Leckagen zumeist in Ausführungsfehlern, Beschädigungen durch den Baubetrieb und Fremdgewerke, zu suchen sind. Aber auch mechanische Beanspruchungen durch Aufbauten und Nutzung von Abdichtungsflächen sind eine wesentliche Ursache. Die heute verwendeten Abdichtungsmaterialien können viele Jahrzehnte halten, sie sind aber nur so gut, wie sie verarbeitet bzw. nicht beschädigt werden – und wo Menschen arbeiten passieren nun einmal Fehler ...

Sebastian Schulz

*PROGEO Monitoring GmbH
Hauptstraße 2, 14979 Großbeeren
Telefon 49-(0)33701-22-0
Fax 49-(0)33701-22-119
Mail info@progeo.com
www.progeo.com*