

In der **Dachgeschosswohnung** unseres Mehrfamilienhauses (mit Satteldach) gibt es am oberen Bereich eines der Dachflächenfenster eine **Undichtigkeit**. Ein Dachdecker war bereits vor Ort. Er hatte eine Menge feuchten Moooses von der oberen 'Kehle' des Dachfenster entfernt; die Wasseransammlung im Moos könne die Ursache der Feuchtigkeit innerhalb der Wohnung an dieser Stelle gewesen sein; am Dach und an der Übergangsstelle von Dach zu Fensterrahmen sei keine schadhafte Stelle erkennbar. Der Mieter möge die Situation beobachten. - Da weiterhin Feuchtigkeit an diesem Bereich auftritt: Wie könnte ich weiter vorgehen?

Antwort ChatGPT (006.03.2026)

Wenn nach der Reinigung weiterhin Feuchtigkeit auftritt, sollte man das Thema systematisch angehen. Bei Dachfenstern ist die Ursache fast immer eine von vier klassischen Stellen: **Eindeckrahmen, Dachanschluss, Kondenswasser oder ein verdeckter Schaden im Dachaufbau**. Dass der Dachdecker auf Anhieb nichts gesehen hat, kommt häufig vor – viele Undichtigkeiten zeigen sich erst bei bestimmten Wetterlagen.

1. Typische Problemstelle: Anschluss und Eindeckrahmen



Der **Eindeckrahmen (Bleischürze / Aluminiumanschluss)** rund um das Fenster ist die häufigste Ursache. Typische Probleme:

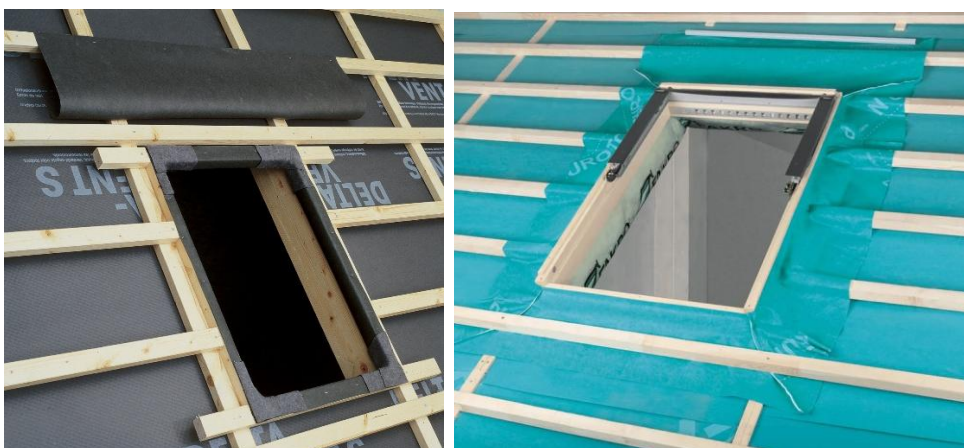
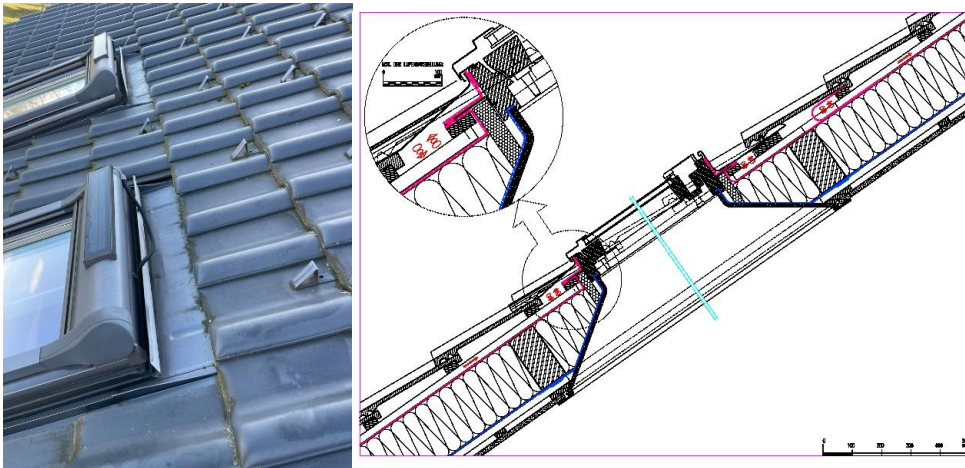
- Ziegel liegen nicht mehr sauber an der Bleischürze an
- Bleischürze hat sich gelöst oder ist hochgebogen
- Wasser läuft unter die Ziegel statt darüber
- Dichtungen im oberen Bereich sind gealtert

Gerade **oberhalb des Fensters** reicht eine kleine Fehlstelle, damit Wasser bei Starkregen unter die Ziegel gedrückt wird und innen am oberen Rahmen erscheint.

➔ Nächster sinnvoller Schritt:

Den Dachdecker gezielt bitten, **den oberen Anschluss abzunehmen** (ein paar Ziegel entfernen) und den Bereich darunter zu prüfen. Viele Schäden sieht man erst **unter den Ziegeln**.

2. Möglichkeit: Undichtigkeit oberhalb des Fensters



Sehr häufig kommt das Wasser **gar nicht direkt am Fenster rein**, sondern:

- eine beschädigte **Unterspannbahn**
- ein Riss in einer Dachpfanne
- ein Nagelloch / Schraube oberhalb

Das Wasser läuft dann **auf der Unterspannbahn entlang** und tritt genau am Fenster aus. Innen wirkt es dann so, als käme es vom Fenster selbst.

➔ Deshalb prüfen lassen:

- Zustand der **Unterspannbahn oberhalb des Fensters**
- Ziegel auf **Haarrisse**
- Dachlattenbereich

3. Auch prüfen: Kondenswasser (kommt öfter vor als man denkt)

Wenn die Feuchtigkeit **nicht bei Regen**, sondern z. B. morgens oder im Winter entsteht, kann es auch **Kondenswasser** sein.

Typische Hinweise:

- Feuchte nur bei kaltem Wetter
- keine klare Abhängigkeit von Regen
- Wasser sammelt sich am oberen Rahmen

Ursachen können sein:

- schlechte Dämmung rund um das Fenster
- fehlende Dampfbremse
- falscher Innenausbau (z. B. Gipskarton ohne richtige Luftführung)

Der **obere Anschluss innen** muss eigentlich **senkrecht** ausgeführt sein, damit warme Luft am Fenster hochsteigen kann.

4. Sinnvolle Vorgehensweise jetzt

Ich würde pragmatisch so vorgehen:

1. Dokumentation beginnen

- Fotos der Feuchtigkeit
- Datum + Wetterlage notieren
- tritt es bei Regen auf oder unabhängig davon?

2. Dachdecker nochmals beauftragen

- gezielt: **Ziegel oberhalb des Fensters aufnehmen**
- Unterspannbahn prüfen
- Eindeckrahmen komplett kontrollieren

3. Wenn weiterhin unklar:

- **Wassertest durchführen**
- Dach abschnittsweise mit Schlauch beregnen (machen Dachdecker oft zur Lecksuche)

4. Falls es ein Mietobjekt ist:

- Zustand **schriftlich dokumentieren** (wichtig wegen Folgeschäden)

5. Erfahrung aus der Praxis

Bei Dachfenstern sind in der Realität meist diese zwei Ursachen verantwortlich:

- **Unterspannbahn oberhalb des Fensters beschädigt**
- **Eindeckrahmen falsch oder locker**

Das Entfernen des Moores war zwar sinnvoll – aber ehrlich gesagt **selten die alleinige Ursache** für Wassereintritt.

✓ Wenn du möchtest, kannst du noch kurz sagen:

- **Ist es ein Velux-Fenster oder ein anderes Fabrikat?**
- **Wie alt ungefähr (Baujahr Dach / Fenster)?**
- **Tritt die Feuchtigkeit nur bei Regen auf oder auch bei trockenem Wetter?**

Mit diesen drei Infos kann man die Ursache meist schon deutlich enger eingrenzen.

Velux-Fenster, fünf Jahre alt - Die dritte Frage kann ich noch nicht beantworten

Ein **Velux-Dachfenster**, das erst etwa fünf Jahre alt ist, fällt eigentlich noch klar in die Phase, in der solche Anschlüsse zuverlässig dicht sein sollten. Wenn dort Feuchtigkeit auftaucht, stimmt fast immer **etwas im Anschluss oder im Dachaufbau darüber nicht** – weniger das Fenster selbst.

Da die Ursache noch unklar ist, würde ich das Vorgehen jetzt etwas strukturierter angehen.

1. Zuerst klären: Regenwasser oder Kondenswasser

Das ist die wichtigste Unterscheidung.

Hinweise auf Regenwasser:

- Feuchtigkeit tritt **nach Regen oder Starkregen** auf
- eventuell kleine Wasserläufe oder Flecken am oberen Rahmen
- manchmal tropft es leicht

Hinweise auf Kondenswasser:

- tritt vor allem **im Winter oder morgens** auf
- eher **gleichmäßige Feuchtigkeit oder Tropfen am Glasrahmen**
- unabhängig vom Wetter

Beobachtung über **ein bis zwei Wochen** reicht meist schon, um das zu erkennen.

2. Wenn es bei Regen auftritt (häufigster Fall)

Dann liegt die Ursache fast immer **oberhalb des Fensters**, nicht am Fenster selbst.

Typische Schwachstellen:

1. **Eindeckrahmen falsch eingestellt oder minimal verschoben**
2. **Unterspannbahn oberhalb des Fensters nicht sauber angeschlossen**
3. **eine Dachpfanne mit Haarriss**
4. **Wasserlauf von höherer Stelle**, der genau auf das Fenster trifft

Gerade Punkt 2 passiert erstaunlich oft:

Wenn die Unterspannbahn oberhalb des Fensters nicht richtig in die Fensterentwässerung geführt wurde, läuft Wasser direkt zum Fensteranschluss.

3. Dachdecker gezielt einen Schritt weiter prüfen lassen

Der erste Termin war eher eine Sichtprüfung. Jetzt sollte man gezielter vorgehen.

Sinnvolle Punkte für den Dachdecker:

- **2–3 Dachpfannen oberhalb des Fensters abnehmen**

- **Unterspannbahn und Anschluss an das Fenster prüfen**
- **Eindeckrahmen komplett freilegen**
- prüfen, ob die **Wasserableitungsrinne (Velux-Entwässerungsrinne)** korrekt sitzt

Das dauert für einen erfahrenen Dachdecker meist **30–60 Minuten**.

4. Möglichkeit: Wasser läuft von weiter oben

Bei Satteldächern sieht man oft dieses Muster:

- Wasser tritt **am oberen Fensterrahmen** aus
- Ursache liegt **1–2 Meter höher im Dach**

Zum Beispiel:

- defekte Pfanne
- Schraubloch von einer Antenne
- kleine Undichtigkeit an einer Dachlatte

Das Wasser läuft dann **unter den Ziegeln entlang**, bis es am Fenster austritt.

5. Was ich als Eigentümer konkret tun würde

Ganz pragmatisch:

1. **Feuchtigkeit fotografieren**
2. **Datum und Wetter notieren**
3. den Dachdecker erneut kommen lassen mit der Bitte:
 - **oberhalb des Fensters öffnen**
 - **Unterspannbahn kontrollieren**

Wenn das Dach wirklich erst fünf Jahre alt ist, liegt die Wahrscheinlichkeit ziemlich hoch bei **einem kleinen Montagefehler im Anschlussbereich**.

💡 Ein letzter Punkt aus Erfahrung:

Bei relativ neuen Dachfenstern ist häufig **die Unterspannbahn nicht sauber in die Velux-Entwässerungsrinne geführt worden**. Das sieht man von außen nicht – aber genau dort entstehen viele kleine Leckstellen.

Wenn du möchtest, kannst du noch zwei Dinge beschreiben:

- **Wo genau erscheint die Feuchtigkeit?** (oben mittig, links oben, rechts oben)
- **Ist es ein einzelner Fleck oder eher eine längere feuchte Linie?**

Damit lässt sich oft schon recht gut abschätzen, **wo das Wasser tatsächlich ins Dach gelangt.**