

Terrassensanierung

Ein spannender Schadensfall im Blickpunkt

In einem Mehrparteienwohnhaus wurden mehrere Balkone im Zeitraum 2008/2009 generalsaniert. Ausführend war ein GU. Es zeigten sich schließlich im Zeitraum 2016/2017 an den Unterseiten von Balkonplatten, welche mit WDVS überzogen wurden, ebenso wie an den Fassaden, immer stärkere, bräunliche Fleckenbildungen. Die Balkontüren wurden im Zuge der Sanierungsarbeiten im Bestand belassen. Die Balkone wurden mit einem keramischen Bodenbelag ausgestattet, darunter die Wärmedämmung und die Abdichtung – soweit die Informationen im Vorfeld.

Der Autor wurde von der WEG bzw. der HWV nun damit beauftragt, die Ursache für die immer stärker werden den Verfleckungen zu erheben und die Situation auch aus technischer Sicht zu bewerten. Es wurde eine Fachfirma zum Öffnen und Schließen der Baukonstruktion am Balkon, von oben ausgeführt, beige stellt. Im Zuge des Ortstermins zeigte sich, dass der keramische Bodenbelag überwiegend hohltagig am Untergrund aufliegt, was durch einfache Klopfprobe zu ermitteln war. Der keramische Bodenbelag ließ sich ohne großen Kraftaufwand von Hand abheben, da auch die Verfugung zum Teil schon ausgebrochen vorlag. Zudem war der Kleber unter dem keramischen Bodenbelag überwiegend durch Frostsprengung zerstört.

Die eigentliche Abdichtung unter dem keramischen Belag bestand aus einer Kleberstreichabdichtung mit Gewebeeinlage. An der Traufe war als Abschluss und Übergang ein gelochter Kantenwinkel aus Aluminium vorhanden – an den Stößen stumpf gestoßen. Die Streichabdichtung löste sich vom horizontalen Schenkel (ca. 6 cm breit) völlig ab. Unter der oben angeführten Streichabdichtung war eine rosafarbige XPS Dämmplatte in einer Stärke von 50 mm vorhanden, welche im



Hier sehr deutlich zu sehen: Die Verfleckungen an der Balkonunterseite.



„Mit diesem aktuellen Fall zeigt sich wieder, dass auch hier am falschen Ende gespart wurde und / oder aus völligem Unwissen heraus gehandelt wurde. Zudem muss auch hier die Frage an die Detailplanung, ÖBA sowie die Prüf- und Warnpflicht an alle Beteiligten gestellt werden“, sagt Sachverständiger Wolfgang Past.

Querschnitt zu ca. 2/3 mit Wasser vollgesogen und dementsprechend schwer war bzw. offensichtlich auch chemisch zum Teil bereits zerstört vorlag, da sich die Dämmplatte in Zersetzung befand – löchrig wie ein Käse. Unter der Dämmung war eine Lage Bituthene Selbstklebebahn ca. 1,5mm dick vorhanden, welche an der Traufe hinter die senkrechte WDVS Dämmung der Stirnseite der Balkonplatte verlief und ca. 50 mm unter der Oberkante der Balkonplatte endete. Auf der Oberseite der Bitutheneabdichtung stand Wasser. Damit war der gesamte Aufbau dieses „generalsanierten“ Balkons:

- offensichtlich erheblich undicht,
- die Art der Abdichtung am Balkon entsprach in keiner Weise einer normgerechten Bauwerksabdichtung,



Der zerstörte Kleber unter dem keramischen Belag und die armierte Streichabdichtung.



Die völlig abgelöste Streichabdichtung vom Aluwinkel an der Balkontraufe.



Die Entwässerung der Bitutheneabdichtung hinter das WDS stirnseitig des Balkons.

- die damals gültige ÖN B 2207 Tabelle A1 teilt dazu mit, dass bei einer Beanspruchung größer als W4, eine Bauwerksabdichtung herzustellen ist,
- die Klassifizierung W4 laut o.a. Norm nimmt nur Bezug auf „Abdichtungen“ im Innenraum und nicht im Außenbereich,
- Türanschlüsse lassen sich mit stumpf anlaufender Streichabdichtung nicht dauerhaft herstellen,
- die Hochzüge mit Streichabdichtung zum WDVS waren zum Teil mit Fugenbändern hergestellt, diese aber in die Abdichtung ungenügend eingebunden,
- die Traufenausbildung war offensichtlich ohne taugliche Haftung der Streichabdichtung zum Aluwinkel hin,
- Sickerwassereintritt in den Terrassenaufbau damit unvermeidbar,
- die Bituthene war damit die letzte „Dichtebene“, hatte aber an der Balkontraufe senkrecht hinter das WDVS entwässert und die Verfleckungen an der Balkonunterseite ausgelöst.

Damit war an dieser Stelle mitzuteilen, dass hier offensichtlich erhebliche Fehlleistungen gesetzt wurden, da die erforderlichen, ausführenden Gewerke zur Herstellung einer üblichen tauglichen Bauwerksabdichtung, nämlich ein Abdichter und Spengler, nicht eingesetzt wurden, die gesamte Ausführung allenfalls von der Bau firma und dem Fliesenleger erbracht wurde und damit ein umfassender Totalschaden samt Folgeschäden nun gegeben ist.

Ob der damalige GU noch haftbar zu machen ist, ist aktuell noch ungeklärt. Die Sanierung aller baugleichen Balkone am Objekt ist jedenfalls angezeigt.

Der Sanierungsaufwand nach 8 bis 9 Jahren nach erfolgter Generalsanierung ist in jedem Fall enorm. Zudem ist die übliche, zu erwartende Nutzungsdauer nach Generalsanierung bei regelmäßiger Wartung und Instandhaltung mit ca. 25 bis 30 Jahren anzusetzen, mit Ausnahme des keramischen Belags, welcher in unseren Breiten grundsätzlich kritisch zu sehen ist (an dieser Stelle der

Hinweis auf die unvermeidbaren Frost- Tauwechsel, mit liegt hier im schlimmsten Fall eine Reduktion der zu erwartenden Nutzungsdauer von ungefähr der Normalzeit vor. ■

Wolfgang Past

Allgemein beeideter u. gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
Leopold Figlstraße 3/4/4, 2753 Markt Piesting
E-Mail: sv@past.at, www.past.at

DER REGEN-SPEICHER

www.optigruen.de

NEU: Dynamische Drosselsteuerung über Wetter-App



OPTIGRÜN-SYSTEMLÖSUNG RETENTIONS-DACH DROSSEL

Ablauf wird über die Drossel 4.0 „Smart Flow Control“ und der damit verbundenen Wetter-App elektronisch gesteuert.

Jetzt Infos anfordern unter:
info@optigruen.de

OPTIGRÜN
DIE DA