



← Die Abdichtung im Wandanschlussbereich lag 155 Millimeter über Plattenbelag, jedoch ohne mechanische Sicherung gegen Abrutschen.

Serie Sachverständige Die Tür muss weg

Im vierten Fall unsere Serie geht es um Fehler bei einer Balkonabdichtung. Lesen Sie, warum sich der Dachdecker in Schwierigkeiten bringt, wenn er nicht bei Problemstellungen vor der Arbeit schriftlich beim Bauherrn Bedenken anmeldet.

Von Hans-Jürgen Bentrup

Der Schaden: Der Sachverständige wurde beauftragt, die Neuabdichtung und den Plattenbelag eines Balkons einer großen Eigentumswohnanlage zu begutachten. Vor allem die Anschlüsse der Abdichtung waren nach Meinung des Wohnungseigentümers nicht fachgerecht ausgeführt.

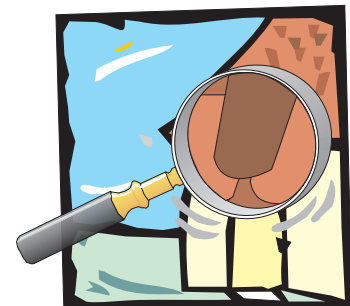
Folgende Arbeiten sind durchgeführt worden:

- Abtragen des alten Estrichs mit Plattenbelag und der vorhandenen Abdichtung
- Reinigen der Fläche
- Aufbringen eines Bitumenvoranstrichs
- Elastomer-Bitumenbahn PYE PV 200
- Elastomer-Bitumenbahn PYE PV 200 grün bestreut
- Perlkies
- Betonplatten 40/40 Zentimeter vierzig Millimeter dick

- Die Entwässerung erfolgt über einen in die Fläche eingebauten Balkonablauf. Ein Gefälle ist vorhanden.

Die Analyse: Die Abdichtung der Balkonfläche ist mit den verwendeten Schweißbahnen fachgerecht ausgeführt worden. Die Anschlusshöhen sind mit 155 Millimeter über dem Belag im Wandbereich ausreichend. Vor dem Wandanschluss ist in einigen Bereichen ein Alu-Blech montiert. Dieses Blech war jedoch nach oben hin offen und weder durch einen Überhangstreifen verwahrt, noch durch Dichtmasse abgesichert. Der Anschluss im Türbereich endet 25 Millimeter über dem Plattenbelag. Die Entwässerung erfolgt über einen unter den Betonplatten mit einem gelochten Blech abgedeckten Balkonablauf.

Die Lösung: Zur Mängelbeseitigung schlug der Sachverständige folgende Maßnahmen vor:



Untersucht

1. Am Wandanschluss Montage eines oberen Abdeckbleches, wie es nach den Fachregeln – Abdichtungen – 10.2 gefordert wird, das heißt ein Überhangstreifen, der oben mit einer mindestens 1,5 Zentimeter tiefen Fuge schräg verlaufend eingearbeitet wird.
2. Den Terrassenablauf bis über den Plattenbelag führen und mit einem Gitterrost abdecken, damit er kontrollierbar bleibt.
3. Da nur ein Ablauf vorhanden ist, muss zusätzlich zur Entwässerung im



Der Autor

Dipl.-Ing.
Hans-Jürgen

Bentrup ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdeckerhandwerk der Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld.



← **Abdeckblech aus Aluminium. Die Ecke ist fehlerhaft, da der untere Teil offen steht und Wasser eindringen kann.**

→ **Die Anschluss­höhe im Türbereich ist nicht ausreichend. Die Tür muss neu eingebaut werden.**



Randbereich ein Notüberlauf eingebaut werden.

- Nach den anerkannten Regeln der Technik ist grundsätzlich eine Türanschlusshöhe von circa 150 Millimetern erforderlich. Unter der Voraussetzung, dass ein auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmter Terrassenablauf oder eine andere Entwässerungsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe des Türbereichs vorhanden ist, darf nach den Flachdachrichtlinien die Türanschlusshöhe auf fünfzig Millimeter über Oberkante reduziert werden. Im vorliegenden Fall ist durch die vorgegebene bauliche Situation weder der Einbau eines zusätzlichen Gullys möglich, noch kann die notwendige Mindesthöhe von fünfzig Millimetern bei der vorhandenen Türkonstruktion erreicht werden. In diesem Fall muss der Türsockel auf das erforderliche Maß erhöht werden. Hierzu muss gleichzeitig die vorhandene Balkontür höher gesetzt oder durch ein neues Türelement ersetzt werden.

Fazit: Schriftliche Hinweise im Angebot

Die Neuabdichtung und das Aufbringen eines neuen Belages auf Balkonen,

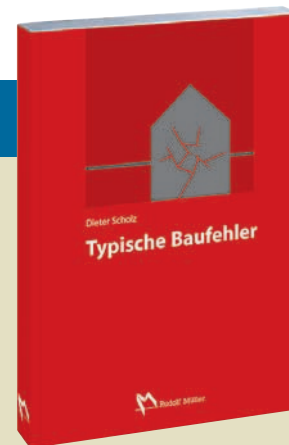
Loggien und Terrassen erfordert von dem Dachdecker ein Höchstmaß an Aufmerksamkeit. Besonders Anschluss­höhen, Gefälle und das Ableiten des Niederschlagswassers sind häufig

Buch-Tipp: »Typische Baufehler«

Fehler bei der Planung und Ausführung von Baukonstruktionen verursachen hohe Gerichts- und Sachverständigenkosten. Das Handbuch »Typische Baufehler« gibt Hinweise für die fachgerechte Planung und Ausführung, um Bauschäden erst gar nicht entstehen zu lassen. Der Autor beschreibt grundsätzliche Informationen über Fehlerursachen und die rechtlichen Hintergründe. Anhand von Beispielen geht er auf typische Baufehler ein und weist nach, wie diese hätten vermieden werden können. Jedes Kapitel geht von der Bestandsaufnahme, den Fehlern oder Schäden zu den Folgen/Ursachen zur Vermeidung oder Sanierung. Ein eigenes Kapitel widmet sich den Schadensbildern von Flach- und Steildächern. Das Buch berücksichtigt den aktuellen Vorschriften-

schwierig nach den Fachregeln auszuführen. An dieser Stelle sollte eindringlich davor gewarnt werden, sich auf Experimente einzulassen. Der Dachdecker als Auftragnehmer ist bei Sanierungen im Regelfall gleichzeitig Planer und dazu verpflichtet, vor Beginn der Arbeiten den Bauherrn darauf hinzuweisen, dass nur durch die Veränderung der Türkonstruktion ein einwandfreier Anschluss hergestellt werden kann. Dieser Hinweis muss schriftlich erfolgen, am besten schon mit dem Angebot. Der Dachdecker steht in diesem Fall in der Planungshaftung und ist somit für Folgeschäden verantwortlich.

Schlagworte: Abdichtung, Balkon, Bitumenbahn.



und Normenstand und geht auch auf die Energie-Einsparverordnung (EnEV) vom Februar 2002 ein.

Dr.-Ing. Dieter Scholz »Typische Baufehler«, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln, 51,- Euro ISBN: 3-481-01357-4, 225 Seiten.

»Typische Baufehler« online bestellen unter: www.baufachmedien.de oder telefonisch: 02 21/54 97-120, Fax: 02 21/54 97-130.