

17.8.2015

Balkonsanierung 2. Obergeschoss

Sehr geehrte Mieter im Haus Breslauer Straße 27/28,

als unsere Häuser am Eschberg in den 60er und 70er Jahren gebaut wurden, war es nicht üblich, Balkone unter ihren Oberbelägen (Fliesen) mit einer Feuchtigkeitsisolierung auszustatten. Für diese „Sparmaßnahme“ gab es gute Gründe: (a) Da die Balkone sich gewissermaßen selbst überdachen, erreicht sie im Vergleich zu einem Dach nur wenig Regenwasser; (b) Der größte Teil des Regenwassers fließt durch die Ausläufe ab; (c) Das zu schützende Bauteil 'Stahlbetondecke' gehört nicht zu den sensibelsten eines Hauses; analoges gilt für die Außenfläche 'Balkon'; (d) Die Perfektionierung des Balkons durch eine Feuchtigkeitsisolierung kostet viel zusätzliches Geld, was mit dem Hauptwunsch der Kundschaft – bezahlbare Mieten – in Konflikt steht.

Vierzig Jahre nach dem Bau der Häuser zeigen sich aber an vielen Balkonreihen, besonders an den obersten, Schäden. Einige Mieter stören sich daran, daß es hin und wieder durch die Balkondecken über ihnen „tröpfelt“: das wenige Wasser, welches durch Fliesenbelag, Estrich und Risse der Betondecke sickert. Auch hinterlässt dieser „Ausfluß“ der Balkondecke hässliche weiße Spuren, deren Beseitigung mit Aufwand verbunden ist.

Wir haben daher in den vergangenen Jahren bereits einige Balkonreihen in anderen Häusern erneuert. Zwei Systeme kamen zur Anwendung: Bei System 1 werden auf einer etwas zerbrechlichen Kunststoff-Feuchtigkeitsisolierung wieder Fliesen verlegt. Bei System 2 wird eine solide Dachisolierung installiert, darauf dann ein moderner **Holz-Kunststoff-Werkstoff** (werzalit.com/de/terrazza_terrassenprofil.html oder ähnlich). Er ist den sehr populären Naturholz-Außenbelägen für den Eigenheimbereich nachempfunden, zeichnet sich aber durch eine höhere Langlebigkeit und eine größere Robustheit aus. Wir haben in anderen Häusern gute Erfahrungen gesammelt und wollen dieses System 2 nun auch in Ihrem Haus für die **Balkonreihe des 2. Obergeschosses** zum Einsatz bringen.

Die Arbeiten beginnen mit der Erstellung eines Gerüstturms auf der Hangseite. Bis zum

7. September 2015

sollten die **Mieter des 2. Obergeschosses** ihre **Balkone komplett geräumt** haben, bitte. Falls Sie die Räumung vor Probleme stellt, setzen Sie sich am besten umge-

hend telefonisch mit uns in Verbindung. Wir können Ihnen die Instandhaltungsmaßnahme, für die der Gesetzgeber dem Mieter eine Duldungspflicht (§ 554 BGB) auferlegt hat, zwar nicht ersparen, haben aber Tipps, um Ihnen die Arbeit zu erleichtern.

Das beauftragte Bau- und Dachdeckerunternehmen wird zunächst alle Trennwände entfernen und den Altbelag (Fliesen; Estrich) abreißen. Im nächsten Schritt werden Dachbahnen auf die gesäuberte und vorbehandelte Betondecke aufgebracht. Die Speier der Balkonbrüstung werden etwas vergrößert. Schließlich werden Roste und darauf der oben erwähnte Plankenbelag (alternativ: Kassetten-) installiert. Zur Brüstung und zur Hauswand hin sind schmale Bleche erforderlich, um ein Ablösen der Isolierung bzw. ein Eindringen von Wasser hinter die Isolierung zu verhindern.

Natürlich sind solche Arbeiten, vor allem der Abriß der Altbeläge, mit Lärm verbunden. Wir bitten Sie um Ihr Verständnis. Die Mieter der oberen beiden Geschosse werden durch neue Beläge bzw. einen besseren Schutz vor Tropfwasser und Verschmutzungen entschädigt, die anderen dürften nur wenig „zu leiden“ haben.

Sollte Schlechtwetter den Arbeitsbeginn am 7.9. unmöglich machen, verschieben sich die Arbeiten entsprechend. Wir informieren Sie dann durch Aushang oder ein zweites Rundschreiben über den neuen Starttermin. Das Leerräumen Ihrer Balkone ist in keinem Fall vergebens.

Mit freundlichem Gruß
Dr. Breit OHG