

19.6.2019

Balkonsanierung 2. Obergeschoss und Fassadenrenovierung Hangseite

Sehr geehrte Mieter im Haus Breslauer Straße 25/26,

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.

Fünzig 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. Bisher kamen vor allem zwei Systeme zur Anwendung: (a) Fliesen auf Kunststoff-Feuchtigkeitsisolierung; (b) Holz-Kunststoff-Werkstoff auf Dachisolierung. Für Ihr Haus, bei dem wir die **Balkonreihe des 2. Obergeschosses** bearbeiten wollen, kommt System Nummer 3 zum Einsatz, welches seit Jahrzehnten sehr populär ist: Beton-Werkstein-Platten, die auf sog. Stelzlagern ruhen, darunter Dachisolierung.

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

19. August 2019

sollten die **Mieter des 2. Obergeschosses** ihre **Balkone komplett geräumt** haben, bitte. Falls Sie die Räumung vor Probleme stellt, setzen Sie sich am besten umgehend 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 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 abgeändert. Schließlich werden die Stelzlager gesetzt und darauf der erwähnte Plattenbelag gelegt. 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.

Ja, und wenn schon einmal ein Gerüstturm vor einer Fassade steht, dann wollen wir die Gelegenheit nutzen und die **Fassade auch malerisch bearbeiten**. Für **alle Geschosse der Hangseite** steht auch noch auf dem Programm:

- Abschleifen und Neulackierung der Geländeraufsätze der Balkonbrüstungen; Betonsanierung (Reparatur kleinerer Beton-Abplatzer); Anstrich der Brüstungen, aller Wandteile und der Deckenunteransichten.
- Eventuell versuchen wir, die senkrechten Kabel-TV-Kanäle unter Putz zu legen, um das Bild zu verschönern.
- Eine Fliesenlegerfirma wird, wenn nötig, Schäden an den Fugen des Balkonbelags ausbessern.

Wir arbeiten geschossweise von oben nach unten, damit Sie nur so lange wie nötig an der uneingeschränkten Nutzung Ihres Balkons gehindert sind. Wir gehen von einer Dauer von **ca. 1-2 Wochen pro Geschoss** aus. Auf jeder Balkonreihe werden die Arbeiter unserer Schwesterfirma die Trennwände zur Seite klappen, um sich von Balkon zu Balkon bewegen zu können. Sie werden per **Aushang an der Haustür** oder Rundschreiben oder auch durch persönliche Ansprache informiert, wann Ihr **Balkon** an die Reihe kommt, d.h. wann Sie **räumen** müssen. Bitte melden Sie sich in unserem Büro, falls Sie verreisen wollen.

Natürlich sind die obigen Arbeiten, vor allem der Abriß der Altbeläge im 2. OG, mit Lärm verbunden. Auch werden sich manche unter Ihnen ärgern, daß wir Sie im Sommer behelligen. Wir bitten Sie um Ihr Verständnis. Die Arbeiten sind zur Erhaltung der Bausubstanz erforderlich. Und wie alle Immobilienfirmen können wir nicht darauf verzichten, die gute Jahreszeit voll für unser Fassadenprogramm auszuschöpfen; während 4-5 Monaten des Jahres können wir ja praktisch überhaupt nicht draußen arbeiten. Die Mieter der oberen beiden Geschosse werden durch neue Beläge bzw. einen besseren Schutz vor Tropfwasser und Verschmutzungen entschädigt, die anderen profitieren immerhin von einer renovierten Fassade.

Mit freundlichem Gruß
Dr. Breit OHG