

Kettenreaktion durch Baumangel Bauschaum als Abdichtung am Balkon in ersten OG Feuchte zerstört Heizungsrohr – Wasser tropft von der Deckenlampe im Erdgeschoss

In einem Mehrfamilienhaus mit 76 Wohn- und mehreren Gewerbeeinheiten trat Wasser an einer Deckenlampe in einer Erdgeschosswohnung aus. Auch durch einen Rohrschacht in die Tiefgarage suchte sich das feuchte Nass seinen Weg.



Der Spaltbereich zwischen Balkontür und Balkonrohdboden ist lediglich mit Bauschaum ausgefüllt worden (Pfeil). Foto: www.ifs-ev.org.

Die Heizungsanlage des Gebäudes verfügte über eine automatische Nachfüleinrichtung. Erst als diese abgesperrt wurde, endete der Wasseraustritt, und im Fußbodenaufbau einer Wohnung im ersten OG wurde nachfolgend ein undichtes Heizungsrohr als Ursache ermittelt.

C-Stahl-Rohr war an seiner Außenseite erheblich korrodiert

Die Untersuchung eines ausgebauten Rohrabschnitts im IFS-Labor zeigte, dass das C-Stahl-Rohr an seiner Außenseite erheblich korrodiert war und dadurch in einem Bereich kleine Löcher in der Rohrwand entstanden waren. Es gab keine Hinweise auf Material- oder Verarbeitungsfehler – die Ursache musste also vor Ort gesucht werden. Und genau hier wurde die Gutachterin auch fündig:

Zu ihrem Ortstermin war der Fußbodenaufbau bereits geöffnet und die Heizungsrohre freigelegt worden. Die ursprüngliche Schadenstelle lag circa einen Meter vor einer Balkontür. Die Korrosionsspuren an den Leitungen nahmen vom Balkon zur Raummitte hin ab. Es musste also Feuchtigkeit vom Balkon her auf die Rohre eingewirkt haben. Eine äußere Abdichtung gegen Wasser fehlte jedoch. Die verblüffende Ursache dafür legte die Untersuchung der baulichen Abdichtung der Balkontür an den Tag – sie war völlig unzu-



Die Schadenstelle (Markierung) liegt circa einen Meter vor der Balkontür (Pfeil). Foto: www.ifs-ev.org.

reichend: Das Türelement war von außen lediglich mit Bauschaum abgedichtet und von innen mit einem Dichtband gegen Zugluft. Eine äußere Abdichtung gegen Wasser fehlte jedoch. So konnte bei jedem Regen das Wasser auf dem nicht überdachten Balkon unter der Tür hindurch in den Fußbodenaufbau der Wohnung gelangen. Hier drang es in die Dämmung der Heizungsrohre ein und führte im Laufe weniger Jahre zur Korrosion und schließlich zur Leckage. Diese wurde aufgrund der Größe des Gebäudes mit 76 Wohn- und mehreren Gewerbeeinheiten von der automatischen Nachfüleinrichtung nicht registriert und sie kompensierte den Wasserverlust durch Nachfüllen.



Auf dem Balkon wird die Abdichtung zur Tür geprüft. Foto: www.ifs-ev.org.

Wie sich herausstellte, war eine Bauabnahme für das Gebäude aufgrund anderer Baumängel noch nicht erfolgt. Auch die Eigentümerin der hier betroffenen Wohnung hatte schon drei Jahre vor diesem Schaden Feuchtigkeit im Bereich der Laibung ihrer Balkontür reklamiert. Die Gutachterin empfahl dringend, auch die übrigen Balkonabdichtungen im Gebäude auf diesen Baumangel hin zu untersuchen. (Ma)



Ein Gastbeitrag des Institutes für Schadenverhütung und Schadenforschung der öffentlichen Versicherer, IFS e.V.
Weitere Informationen unter www.ifs-ev.org.