

Schadensfreie Terrassen- und Balkonkonstruktionen

Praxiswissen zu Planung, Ausführung und Anschlüssen

ZT Dipl.Ing. Martin Benesch

22.IFB-Symposium 2026

Wien

ZT Dipl.Ing. Martin Benesch

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Gerichtssachverständiger
Sternwartestraße 8/ 40
A-1180 Wien
Festnetz: +43 (1) 478 31 14
Mobil: +43 (680) 22 33 458
@-mail: martin.benesch@aon.at



Copyright und rechtliche Hinweise

Auf die Erstellung dieses Skriptums wurde besondere Sorgfalt angewendet. Themen und Inhalte wurden nach der Praxis orientiert. Sämtliche Zitate und Quellen wurden nach sorgfältiger Recherche angegeben. Trotz dieser Sorgfalt behalten sich die Autoren vor, Inhalt und Aufbau des Skriptums zu ändern oder nach aktuellem Kenntnisstand zu adaptieren.

Wenn im Skriptum männliche Anreden verwendet wurden, sind diese im Sinne des Gender-Mainstreaming sowohl als weibliche als auch als männliche Form zu verstehen.

Bewertungen und deren Auswirkungen können immer nur auf den Einzelfall bezogen beurteilt werden. Der Autor lehnt daher Haftungen oder sonstige Rechtsansprüche aus der Anwendung dieses Skriptums ab.

Eine rechtliche Beurteilung der Themenstellungen wird im Skriptum nicht vorgenommen, diese bleibt einer rechtsfreundlichen Beratung vorbehalten.

Die Aufnahme oder Wiedergabe dieses Skriptums in elektronischen Medien und/ oder dessen Verwendung für auswertende System unabhängig deren Algorithmus oder Systems ist an die ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Autors gebunden.

Terrassen- und Balkonkonstruktionen

- Definition
 - **Terrasse:** künstlich geebnete Fläche vor oder um ein Gebäude
 - **Balkon:** nicht überdeckte Auskragung in den Geschossen eines Hauses

Quelle: Brockhaus; 18.akt.Aufl.; Wiesbaden 1984

Planung 1

- Aufgaben der Planung
 - **Bestandserhebung**
 - **Bedarfserhebung**
 - **Abgleich Bestand mit Bedarf**
 - **Abgleich mit Regelwerken (OIB/ ÖNORMEN/ RL/ Herstellerangaben)**
 - **Geistig schöpferische Leistung der Lösungsfindung**
 - **Planerische Darstellung (Grundrisse/ Schnitte/ Leitdetails)**
 - **Leitungsbeschreibung (TB/ LB-HB/ freie Textierung)**

Planung 2

- Bedeutung von Regelwerken
 - **OIB: über Bautechnikrichtlinien gesetzlich verbindlich**
beachte: Schutzziel ist zu erreichen !
 - **ÖNORMEN: stellen Parameter der Gebrauchstauglichkeit dar**
beachte: nicht verbindlich, aber idR standardisierte Maßnahmen zur Erreichung der Gebrauchstauglichkeit
 - **RL: stellen in der Praxis bewährte Lösungen dar**
beachte: gleich wie ÖNORMEN
 - **Herstellervorgaben: stellen Funktionsfähigkeit gemäß der Vorgaben der Hersteller sicher**
beachte: idR über Systemzulassungen verbindlich

Planung 3

- Planungsorientierte Lösungsfindung

Grundsätzlich nicht an eine bestimmte Ausführung zwingend gebunden

- **Einhaltung des Schutzzieles gemäß OIB muss nachgewiesen werden**
- **Funktionsfähigkeit muss im technischen Sinn nachgewiesen werden** (z.B. Abfuhr der normgemäßen Regenwasserspende, Schutz der Konstruktionen gegen eindringendes/ aufstauende Feuchtigkeit/ Wurzelfestigkeit/ udgl.)
- **Herstellerzulassungen müssen in Bezug zur tatsächlichen Ausführung abgeklärt werden** (ETAG/ Einzelzulassung/ odgl.)
- **Abweichungen von den Normvorgaben muss nachvollziehbar argumentiert werden** (Anwendung von in der Praxis bewährter Ausführungen/ udgl.)

Planung 4

- Vertragliche Regelungen

Grundsätzlich muss die Ausführung auch vertraglich fixiert sein/ werden

- **Ausschreibung**
- **Bauwerkvertrag**
- **Festlegung des Bauziels gemäß ÖNORM B 2110**
- **Festlegung des Bausolls gemäß ÖNORM B 2110**
- **Festlegung von vom Vertrag abweichenden Ausführungen**
(Leistungsabweichungen gemäß ÖNORM B 2110) zwischen den Vertragsparteien

Planung 5

- Prüf- und Warnpflicht

- **Jede Vertragspartei hat bei Erkennbarkeit im Rahmen ihrer Prüf- und Warnpflicht den jeweilig anderen Vertragspartner über erkennbaren Mängel und begründeten Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung bei Anwendung pflichtgemäßer Sorgfalt unverzüglich zu warnen**

beachte: Ausführender ist KEIN PLANER !

AG schuldet ausführbare Planung !

Planung 6

- Prüf- und Warnpflicht

- Diese beinhalte **2 Teile**:

- 1. Teil: durchgeführte Prüfung mit Ergebnis der Prüfung

- 2. Teil: Warnung mit Darlegung der möglichen Folgen der unterlassenen Reaktion

- beachte: Prüf- und Warnpflicht hat auf dem fachlichen Erwartungshorizont des Adressaten zu erfolgen (unterscheide ZT zu Konsument)

Ausführung 1

- Umsetzung des Bausolls im Rahmen des Bauziels

beachte:

- Prüfung beigestellter Unterlagen/ Stoffe
- Prüfung konkreter Umstände der Leistungserbringung
- Allfällige Prüf- und Warnpflicht
- Gewerkeschnittstellen (wurden Vorläuferleistungen in Terminen und Qualitäten wie vertraglich festgelegt/ technisch erforderlich erbracht)
- Erbringung einer ordentlichen Dokumentation

Ausführung 2

- Gewerkeschnittstellen

Bei mehrfachen beteiligten ANs und/ oder komplexen BVH ist die Abhaltung einer Baueinleitung und/ oder die Abhaltung regelmäßiger Abstimmungsbesprechungen in der Sphäre des AG zweckhaft

beachte:

- Der AG/ Planer schuldet Leitdetails, die die Umsetzung des Bausolls gewerkeübergreifend und umfassend darstellen
- Dem AN ist nur für die handwerklich Detailanpassung dieser Leitdetails verantwortlich
- **Der AN ist nicht für die planerische Ausbildung der Regeldetails und/ oder Abstimmung derselben mit anderen ANs verantwortlich !**

Ausführung 3

- Toleranzen

In der Sphäre des Planers liegt die planerische Erfassung und gewerkeübergreifende Berücksichtigung der erforderlichen Toleranzen und die damit in Zusammenhang stehenden Vorgaben für die ausführenden ANs

beachte:

- Der AN ist ausführendes Unternehmen und nicht dafür verantwortlich planerische Aufgaben zu erfüllen (z.B. Temperaturdehnungen/ Einbauzeitpunkt von Bauteilen udgl.)

ABER

- im Rahmen seiner Prüf- und Warnpflicht muss er auf ins Auge fallende Widersprüche hinweisen (siehe dazu „Prüf- und Warnpflicht) (z.B. keine Dehnfugenkonstruktionen bei Gebäudedehnfugen, keine Angaben zu Hochzügen, nicht den Regeln der Technik entsprechende Ausführungen udgl.)

Praxis Übersicht

Bitumenabdichtung



Bitumenabdichtung



Praxis Übersicht

Bitumenabdichtung Eindeckungen



Schaumglas



Praxis Übersicht

gelbe Wanne

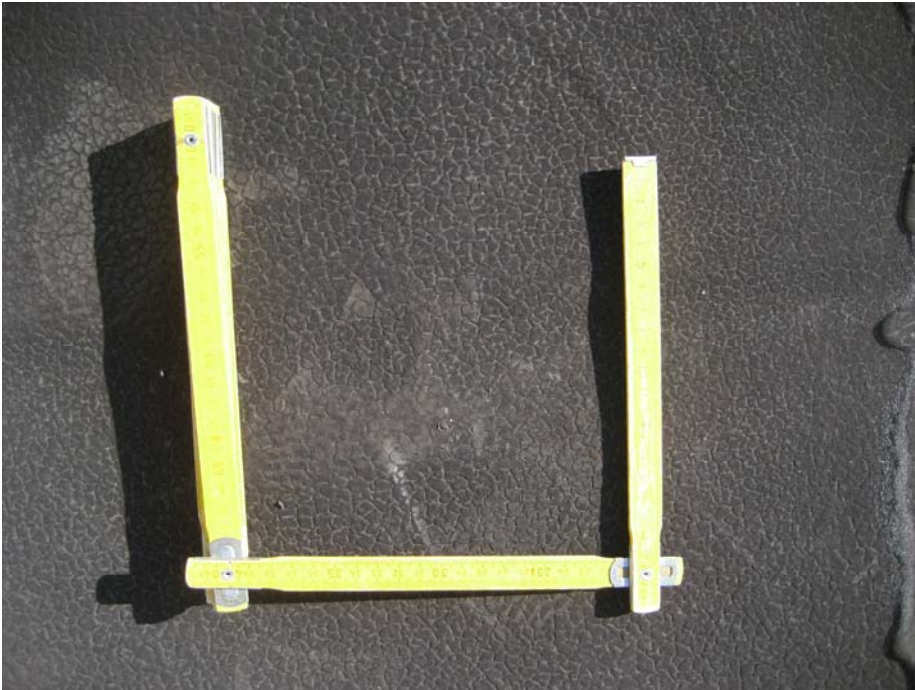


grüner Wanne



Praxis WND/ TND

Wirtschaftliche/ technische Nutzungsdauer



Wirtschaftliche/ technische Nutzungsdauer



Praxis WND/ TND

Wirtschaftliche/ technische Nutzungsdauer



Wirtschaftliche/ technische Nutzungsdauer



Praxis IH/ IS

Instandhaltung/ Instandsetzung



Instandhaltung/ Instandsetzung



Praxis Nutzung

unzulässige/ dauerhafte Auflasten



unzulässige/ dauerhafte Auflasten



Praxis Türanschlüsse 1

Untergrund und Türleibung



Hochzug und Anschluss Türstock



Praxis Türanschlüsse 2

Anschluss Türstock mit FLK



Sockelabschluss WDVS in Arbeit 1

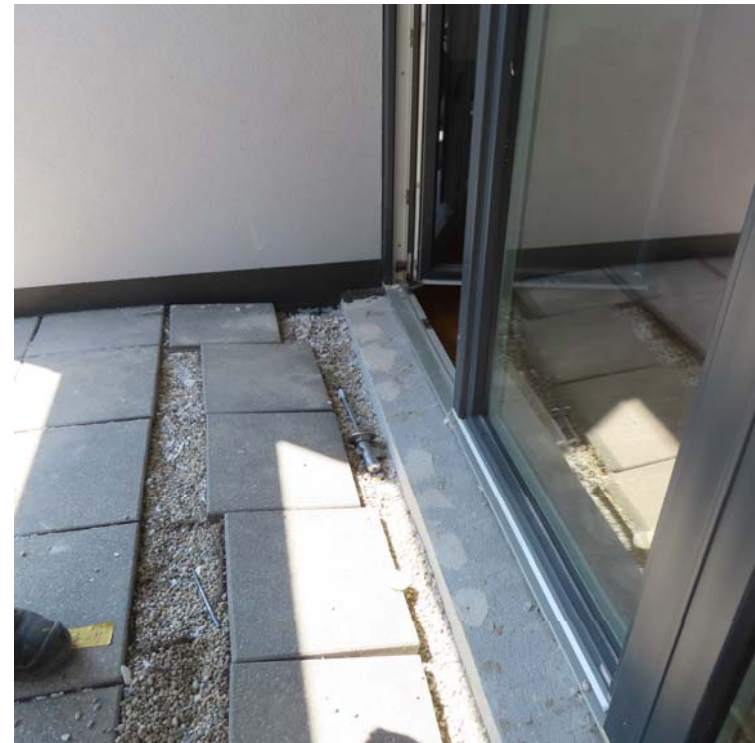


Praxis Türanschlüsse 3

Sockelabschluss WDVS in Arbeit 2



Sockelabschluss WDVS fertig



Praxis Türanschlüsse 4

Türstaffel zu nieder/ fehlende IH



Türstaffel/ Hochzug (wie soll hier Terrassenaufbau funktionieren ?)



Praxis Türanschlüsse 5

Entwässerungsebene zu hoch (fehlende IH !)



massive Schäden Türe (Spritzwasser)



Praxis Türanschlüsse 6

kein Hochzug im Bestand



falsche Anschlusshöhe



Praxis Türanschlüsse 7

Rigol mit Anbindung FLK



Türstaffel/ Rigol / Anbindung FLK



Praxis Türanschlüsse 8

Rigol an Türe OHNE Vordach



Rigol/ Riffelbelch/ Sockeldichtanstrich WDVS



Praxis Türanschlüsse 9

Foliendach/ Detail Türstaffel



Hochzug/ spenglergmäßiger Abdichtungsschutz



Praxis Türanschlüsse 10

sanierter Sockelabschluss 1



sanierter Sockelabschluss 2



Praxis Details 1

Einbindung von Leitungen



*Beschädigungen von Abdichtungen
(durch Dritte ?)*



Praxis Details 2

unzulässige Resteverwertung



*Sanierung Terrasse im Bestand)
(beachte Einbindebreiten und Hochzüge => P&W !)*



Praxis Details 3

unzulässige Resteverwertung



Gründach fehlende Abdichtung



Praxis Details 4

Stehkragen im Bestand defekt



Geländer Einbindung mit FLK



Praxis Details 5

Notüberlauf funktionsunfähig



*Rohrdurchführungen nachträglich
ohne RDS hergestellt*



Praxis Details 6

*FLK bei Isokorb Balkonplatte funktionslos
(Bewegungen quer und längs)*



*FLK nicht an spenglermäßigen Hochzug
in Gehrung angeschlossen samt
Gegengefälle*



Praxis Details 7

Gegengefälle, Lackenbildung und Faltenbildung bei Folienabdichtung



Undichtheit Abdichtung/ WDVS/ Türstock 1



Praxis Details 8

Undichtheit Abdichtung/ WDVS/ Türstock 2



Undichtheit Abdichtung/ WDVS/ Türstock 3



Praxis erdberührte Sockelanschlüsse 1

Untergründe 1



Untergründe 2



Praxis erdberührte Sockelanschlüsse 2

Untergründe 3



Untergründe Sanierung



Praxis erdberührte Sockelanschlüsse 3

Setzungen



Offene Durchdringung



Praxis erdberührte Sockelanschlüsse 4

Bambus (wurzelfeste Folie erf.)



Perimeter fehlende Hochführung



Praxis erdberührte Sockelanschlüsse 5

Pflanztrog



Pflanztrog fehlerhaftes Anschlussdetail



Zusammenfassung 1

- Die umfassende und objektbezogene Planung stellt die Grundlage für den Wasser- und Feuchteschutz eines Objektes dar
- Abdichtungsarbeiten sind ein Teil einer gewerkeübergreifenden Tätigkeit in der Erreichung des Bauzieles
- Abdichtungsarbeiten stellen jedoch nur einen Teil des Feuchteschutzes eines Objektes dar
- Insbesondere Folgegewerke haben gewerkeübergreifend den Schutz des Gebäudes vor Wasser und Feuchtigkeit in ihrer Sphäre – auch bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen - aufzugreifen und technisch weiterzuführen

Zusammenfassung 2

- Bei allen technischen Maßnahmen von Abdichtungsmaßnahmen ist auf die wirtschaftliche und technische Nutzungsdauer – insbesondere bei Sonderlösungen - Bedacht zu nehmen
- Ohne sach- und fachgerechte Instandhaltungsmaßnahmen ist auch die Erreichung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer in Frage gestellt (Wartungsbuch)
- Bereits bei der Planung sind Möglichkeiten der Instandsetzung bei Erreichen der technischen Nutzungsdauer zu überlegen
- Instandhaltung und Instandsetzung sind gewerkeübergreifend anzusetzen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit !

ZT Dipl.Ing. Martin Benesch

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Gerichtssachverständiger
Sternwartestraße 8/ 40
A-1180 Wien
Festnetz: +43 (1) 478 31 14
Mobil: +43 (680) 22 33 458
@-mail: martin.benesch@aon.at

