

Balkonsanierung

Überblick

Zu klären sind die Fragen, ob Sonder- oder Gemeinschaftseigentum betroffen sind und die durchzuführende bauliche Maßnahme eine bauliche Veränderung darstellt.

1 Abgrenzung Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum

Zum **Gemeinschaftseigentum** gehören Balkongitter und Balkontüren, Geländer, Brüstungen, Balkondecke, Bodenplatte, Isolierschicht, Dampfsperren, Estrich, Trennmauer oder Trennwand zum Nachbarbalkon.

Zum **Sondereigentum** gehören der Balkonraum als solcher, der Plattenbelag, der Innenputz und Anstrich der Brüstung, der Innenanstrich der Balkontüre und Pflanztröge (s. auch **Balkon**).

Achtung

Nichtige Klausel

Ist in der Teilungserklärung z.B. die Isolierschicht dem Sondereigentum zugewiesen, ist diese Klausel nichtig, ggf. aber in eine Kostentragungslast des einzelnen Sondereigentümers umzudeuten (OLG Hamm, Beschluss v. 13.08.1996, 15 W 115/96, NJWE-MietR 1997 S. 114).

2 Bauliche Veränderung

Bauliche Veränderungen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung aller Wohnungseigentümer (s. Stichwort "**Bauliche Veränderung**").

Fall-Beispiel

Bauliche Veränderungen werden bejaht bei:

Balkonbrüstung: Anbringung einer Regenrinne(OLG Düsseldorf, Beschluss v . 27.4.1990, 3 Wx 9/90, WE 1990 S. 116)

Balkongitter: Ersatz des Balkongitters durch eine Balkongittertür (BayObLG, 20.6.1974, 2Z BR 22/74, Rpfleger 1974 S. 316)

Balkontreppe: Anbau(BayObLG, 20.6.1974, 2Z BR 22/74, Rpfleger 1974 S. 316)

Balkonvergrößerung zu Lasten des rückwärtigen Wohnraums (OLG Hamm, 26.2.1988, 15 W 407/97)

Balkonverglasung: Bedingt die Anbringung einer Balkonverkleidung eine Veränderung des Fassadenbildes, so liegt hierin eine bauliche Veränderung, da eine solche Maßnahme den optischen Gesamteindruck des Gebäudes beeinträchtigt.

(BayObLG, Beschluss v. 30.1.1997, 2Z BR 110/96, NJW-RR 1997 S. 971; BayObLG, Beschluss v. 23.7.1992, 2Z BR 22/92, ZMR 1992 S. 551; OLG Frankfurt, 19.4.1994, 20W 30/94, ZMR 1994 S. 381)

Hinweis

Einzelfall prüfen

Im Einzelfall kann aber eine bauliche Veränderung auch verneint werden (BayObLG, Beschluss v. 23.7.1992, 2Z BR 22/92, WE 1993 S. 37).