

# Balkon

## Überblick

Der Balkon steht im Gemeinschaftseigentum, wenn er nicht ausdrücklich dem Sondereigentum zugeordnet wird (OLG Frankfurt, Beschluss v. 3.4.1997, 20 W 90/97, WE 1997 S. 350). Ist ein Balkon dem Sondereigentum zugeordnet worden, so bedeutet dies lediglich, dass bestimmte Bereiche des Balkons Bestandteil des Sondereigentums an einer Wohnung sind.

## 1 Sondereigentum

Sondereigentumsfähig sind (s. " **Balkonsanierung** ")

- der Balkonraum, d.h. nicht etwa konstruktive und der Sicherheit des Gebäudes dienende Bauteile von Balkonen (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 21.12.1998, 3 Wx 418/98, WE 1999 S. 137),
- der Bodenbelag,
- der Innenanstrich einer Balkontüre,
- Pflanzentröge.

## 2 Gemeinschaftseigentum

Zwingend zum **Gemeinschaftseigentum** gehören dem gegenüber

- die Balkondecke,
- Balkongeländer (BayObLG, Beschluss v. 25.9.1996, 2Z BR 79/96, WE 1997 S. 156),
- Balkongitter (OLG Düsseldorf, Urteil v. 9.8.1991, 22 U 20/91, ZMR 91 S. 486),
- Bodenplatten (OLG Hamm, Beschluss v. 16.9.1988, 26 U 57/88, ZMR 1989 S. 99),
- Balkonbrüstung einschließlich der Decken-/Kronenbleche (BayObLG, 30.03.1990, 2Z BR 31/90, WE 1990 S. 138),

## Balkonaußenwände

(BayObLG 30.3.1990, 2Z BR 31/90; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 20.1.1995, 3 Wx 483/94, WE 1995 S. 86).

Ob der Putz und der Anstrich auf der Balkoninnenseite zum Gemeinschaftseigentum gehören, ist streitig.