



Suchen ...

## Balkonsanierung - ISOTEC in Frankfurt.

Alle Infos zur nachträglichen Abdichtung von Balkonen. Kontaktieren Sie uns! isotec-fran

### Balkone, was ist Sondereigentum und was ist Gemeinschaftseigentum?



Balkone sind sondereigentumsfähig und gelten auch ohne entsprechende Zuordnung in der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung als Sondereigentum. Die Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum scheidet im Regelfall schon allein deshalb aus, weil das jedem Wohnungseigentümer gemäß § 13 Abs. 2 WEG zustehende Mitgebrauchsrecht wegen des fehlenden Zugangs praktisch nicht ausführbar ist, andererseits ein allgemeiner Zugang dem Erfordernis der Abgeschlossenheit der Wohnung widerspricht.

Die Verbindung des Balkons mit der entsprechenden Wohnung ergibt sich zudem daraus, dass im Regelfall die Balkonfläche zumindest teilweise der Wohn-/Nutzfläche des Sondereigentums zugerechnet wird und somit (wenn auch nicht zwingend) mitbestimmend ist für die Bemessung der Höhe des Miteigentumsanteils.



## Terrassendach, Caports - Moderner Glasschiebetüren

**Anzeige** Planen wir Ihre überdachungen unter...

Alu-Terrassenbau

Weitere Infos

Die Sondereigentumsfähigkeit erstreckt sich dabei aber im wesentlichen nur auf den Balkonraum. Soweit es sich um die konstruktiven und die der Sicherheit dienenden Bestandteile handelt, stehen diese Balkonteile im Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Beschluss vom 17.12.1993, 2Z BR 105/93, dort zur Dachterrasse).

Zwingend zum Gemeinschaftseigentum zählen:

- die Bodenplatte (OLG Hamm 16.09.1988, Az.: 26 U57/88, ZMR 1989, 99),
- das Balkongitter (OLG Düsseldorf 09.08.1991, Az.: 22 U20/91, ZMR 91, 486),
- Balkongeländer (BayObLG 25.09.1996, Az.: 2Z BR79/96, WE 1997, 156),
- die Balkonbrüstung einschließlich Deck- und Kronenbleche (BayObLG 30.03.1990, Az.: 2Z BR 31/90, WE 1990, 138),
- die Balkontür
- die Balkonfenster (ausgenommen die Innenseiten)
- die Balkondecken
- die Isolierungsschichten auf der Balkonplatte
- Balkonstützen
- Balkontrennmauer

Sondereigentumsfähig sind:

- der Balkonraum als solcher,

- der begehbare Boden-/Plattenbelag (BayObLG, Beschluss vom 05.05.1993, 2Z BR 29/93,
- der Innenanstrich einer Balkontüre,
- der Innenputz und Anstrich der Brüstung,
- Pflanzentröge.

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 13.08.1996, Az.: 15 W 115/96, NJWE-MietR 1997, 114).



Amazon Buchempfehlung

## **Handbuch Eigentumswohnung: Kauf, Pflege, Verwaltung** (<http://amzn.to/2wQKPC2>)

Das Handbuch Eigentumswohnung ist der umfassende Begleiter von der Suche nach der geeigneten Wohnung über die richtige Finanzierung bis zu Verwaltungsfragen und wertsteigernden Maßnahmen wie Unterhalt und Modernisierung.

## **Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer**

**Fallbeispiele, bauliche Veränderungen werden bejaht bei:**

- Anbringung einer Regenrinne (OLG Düsseldorf 27.04.1990, Az.: Wx 9/90, WE 1990, 116)
- Balkongitter: Ersatz des Balkongitters durch eine Balkongittertür (BayObLG 20.06.1974, Az.: 2Z BR22/74, Rpfleger 1974, 316)
- Balkontreppe: Anbau (BayObLG 20.06.1974, Az.: 2Z BR 22/74, Rpfleger 1974, 316)
- Balkonvergrößerung zu Lasten des rückwärtigen Wohnraums (OLG Hamm 26.02.1988, Az.: 15 W407/97)
- 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 30.01.1997, Az.: 2Z BR110/96, NJW-RR 1997, 971; BayObLG 23.07.1992, Az.: 2ZBR 22/92, ZMR 1992, 551; OLG Frankfurt 19.04.1994, Az.: 20W 30/94, ZMR 1994, 381).

## **Kostentragung bei notwendigen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten**



Bei einer undichten Dachterrasse gelangt Wasser unter die horizontale Abdichtungsbahn in die darunter liegende Geschossdecke. Es bildeten sich Wasserflecken mit Kränzen und die Deckenfarbe blätterte ab. Die Eigentümerversammlung beschließt die Reparatur der Dachterrasse.

## Der Regefall

Da die defekte Abdichtungsbahn auf der tragenden Decke (Balkonplatte) zum Gemeinschaftseigentum gehört, ist die Eigentümergemeinschaft für die Sanierung zuständig. Muss für die Schadensbeseitigung der Bodenbelag (Balkonfliesen = Sondereigentum) vom Balkon entfernt werden, hat der betroffene Eigentümer diese Maßnahme gemäß § 14 Abs. 4 WEG zu dulden, doch ist ihm der daraus entstehende Schaden (</index.php/instandhaltungen/instandsetzungsarbeiten-wer-bezahlt-die-folgeschaeden-im-sondereigentum.html>) (§ 16 Abs. 4 WEG) zu ersetzen.

## § 16 Abs. 4 WEG - abweichende Kostenverteilung

Durch § 16 Abs. 4 WEG ist es der Wohnungseigentümergeinschaft möglich, Beschlüsse über Einzelfälle zur Kostenverteilung (</instandhaltungen/1205-instandhaltungskosten-kriterien-zur-einzelfallregelung.html>) zu fällen. Hier muss sich die von der Eigentümerversammlung beschlossene Kostenverteilung an einem Maßstab orientieren, der „dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt.“ Es wäre also möglich, den Eigentümer der Dachterrasse verstärkt zur Kasse zu bitten.

