

## Rechtliches und Informatives zu Balkonen - TEIL 2

### **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Die Abtrennung zwischen Instandhaltung und Modernisierung ist im Mietrecht bereits in der Reform 2007 zum WEG in Richtung Modernisierung erweitert worden. Nun hat der BGH in seiner Entscheidung vom 18.02.2011 diesen Grundsatz ausdrücklich verstärkt. Nach § 22 Abs.3 WEG sind auch Modernisierung zulässig, die der Verringerung der Primärenergie nach Energieeinsparverordnung dienen.

Auch hier ist jedoch Vorsicht angesagt: Anbauten durch Balkone oder Wintergärten verändern auch den Lichteinfall in die darunterliegenden Wohnungen und bedürfen daher der Zustimmung **aller betroffenen** Wohnungseigentümer nach § 22 Abs. 1 WEG. Die Zustimmung der übrigen kann zwar gefordert werden, aber nur auf Grund einer Vereinbarung zwischen **allen** Wohnungseigentümern.

### **Zuordnung Sonder- oder Gemeinschaftseigentum**

Balkone dem Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum zu zuordnen, ist scheinbar nicht leicht. In der Regel sind Balkone Gemeinschaftseigentum. Möglich ist aber auch den Balkon mit seiner Nutzfläche innen (Balkonraum, Innenanstrich, Bodenbelag) als Sondereigentum zu erklären. Die konstruktiven Elemente bleiben jedoch Gemeinschaftseigentum.

Balkonwände, Geländer, Untersichten, Brüstungen gehören zwingend zur Fassade. Auch ein nachträglicher Anbau führt nicht zum Sondereigentum. Gleichzeitig ist ein festgelegtes Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer auch im Umkehrschluss die Anerkennung einer Kostenübernahme für dieses Sondereigentum. Auch gilt für Sondereigentum z.B. hier Terrassenbereiche, dass diese nicht gemeinschaftlich genutzt werden dürfen und dort auch keine Sondernutzungsrechte eingetragen werden können.

Somit trifft die Instandsetzung der gemeinschaftlichen Balkonteile alle Wohnungseigentümer entsprechend Verteilerschlüssel.

Problematisch ist die Situation dann, wenn der Balkon ein Sondereigentum ist und für die Instandhaltung der Gebäudeteile der Balkone keine eindeutige Regelung getroffen worden ist. Somit sind auch die Kosten am Sondereigentum umzulegen, die bei der Instandsetzung der Gebäudeteile am Balkon notwendigerweise durch erforderliche Arbeiten mitbetroffen sind.

Eine Eigentümergemeinschaft ist daher gut beraten sich über Regelungen zur Instandhaltung und deren Kostenverteilung im Bezug auf Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum Gedanken zu machen. Hierbei sind Teilungserklärungen, Gemeinschaftsordnungen oder Vereinbarungen möglich.

*Wir wünschen  
unseren Mitglieder und  
all unseren Freunden*

*ein gesundes und  
erfolgreiches  
neues Jahr 2013*

Ihr Frank Sieber  
Vorstandsvorsitzender

**Haus-, Wohnungs- u. Grundstückseigentümergeverein Saale-Orla e.V.**

Pößnecker Str. 30  
07389 Ranis  
Tel.: 03647-423791

[www.hwg-saale-orka.de](http://www.hwg-saale-orka.de)  
[mail: info@hwg-saale-orka.de](mailto:info@hwg-saale-orka.de)

Sprechstunde jeden 2. Dienstag im Monat  
17.00 – 18.00 Uhr im kleinen Sitzungssaal  
Rathaus Pößneck