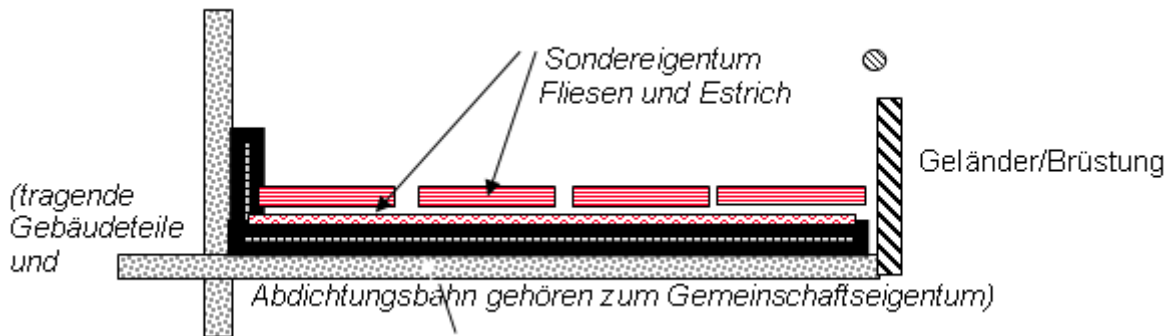


Gruva informiert - Balkone

Die rechtliche Zuordnung der Balkone im Wohnungseigentum ist insbesondere bei anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen für viele Eigentümer und Verwalter unklar. Der Balkon gehört zur jeweiligen Wohnung, setzt sich aber aus Sondereigentum (Estrich, Fliesen und Innenanstrich) und Gemeinschaftseigentum (Wände, tragende Geschossplatte, Abdichtung der Geschossplatte und Brüstungen/Geländer) zusammen.



Von außen sichtbare, eigenmächtige Veränderungen (z.B. Holzdecke, seitlicher Sichtschutz, Parabolspiegel etc. dürfen - da es sich um eine Änderung der äußeren Gestaltung handelt - vom Eigentümer nur nach Zustimmung aller übrigen Miteigentümer durchgeführt werden, es sei denn es handelt sich um eine geringfügige Veränderung (vgl. dazu §§ 14 und 22 WEG).

Balkon-Instandsetzung

Wenn die Abdichtungsbahn auf der Geschossplatte undicht ist, zeigen sich an der darunter liegenden Wohnung und Balkondecke Wasserkränze und evtl. Tropfnasen. In diesem Fall müssen die Dichtungsbahn oder der Wandanschluss (Gemeinschaftseigentum) erneuert werden. Um die Bodenabdichtung (Gemeinschaftseigentum) erneuern zu können, müssen jedoch Fliesen und Estrich (Sondereigentum) abgeräumt werden. Diesen für die Instandsetzungsmaßnahme notwendigen Eingriff hat der betroffene Wohnungseigentümer - nach Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung - gem. § 14 Abs. 4 WEG zu dulden.

Auch der letzte Halbsatz dieser Bestimmung ist kaum bekannt, er besagt: „der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen“. Mit anderen Worten: Der betroffene Wohnungseigentümer hat zu dulden, doch die Kosten der gesamten Sanierung, auch für den neuen Estrich und gleichwertige (bauseits nicht selbst verlegte) Fliesen muss die Eigentümergemeinschaft tragen. Da es sich bei der Balkonsanierung um eine Maßnahme am Gemeinschaftseigentum handelt, ist sie von allen Eigentümern - auch denjenigen, deren Wohnung evtl. keinen Balkon aufweist - aus der Instandhaltungsrücklage oder durch eine Sonderumlage zu bezahlen.

Hinweis zur Balkonsanierung:

- Beachtung der Geländerhöhe, wenn bei der Instandsetzung der Balkone die Höhe der Fliesen verändert wird. Geländerhöhe bis 12 m Absturzhöhe = 0,90 Meter, darüber = 1,10 Meter;
- Anschlusshöhen der Abdichtung an Wänden und Balkontüren = 15 cm;

Zusätzliche Empfehlungen:

- neue Geländer gleich etwas höher fertigen lassen (falls später gefliest wird);
- vorsichtshalber einige Quadratmeter Reservefliesen einlagern.