

Gemeinschaftseigentum Balkone können insgesamt dazu erklärt werden

Nur der Balkonraum ist ohne Regelung Sondereigentum

Rechtlich zählt allerdings nur ein Teil des Balkons automatisch zum Sondereigentum; und zwar ist das der innere Balkonraum; also der Boden und der eigentliche Raum des Balkons in dem man sich aufhalten kann. Der Großteil eines Balkons wird somit in der Regel ohnehin zwingend als Gemeinschaftseigentum gewertet. Gemeinschaftseigentum sind deshalb alle konstruktiven Bestandteile eines Balkons und solche, welche der Tragfähigkeit eines Gebäudes dienen. Hierzu zählen:

- Das Balkongitter
- die Bodenplatte
- das Balkongeländer
- die Balkonbrüstung
- die Balkontür
- die Außenseiten der Balkonfenster
- die Balkondecke
- die Isolierung
- die Balkontrennmauer
- die Balkonstützen

Zum Sondereigentum und somit zum Eigentum einzelner Wohnungseigentümer zählen regelmäßig folgende Bestandteile eines Balkons:

- Der begehbare Boden/Bodenbelag des Balkons
- der Innenanstrich der Balkontür
- Anstrich und innerer Putz der Balkonbrüstung

Beachten Sie aber: Grundsätzlich können diese Bestandteile von Balkonen per Vereinbarung auch als Gemeinschaftseigentum behandelt werden (KG, Beschluss v. 08.11.16, Az. 1 W 493/16).