

## Ungenehmigte Balkonverglasung: Eigentümergemeinschaft kann Rückbau fordern

Erst vor kurzem machte das Oberlandesgericht in Köln mit einem Urteil wieder einmal deutlich, dass die Freiheit von Eigentümern zur baulichen Veränderung von Balkonen einschränkt ist. Der Wohnungseigentümer, zu dessen Lasten das Urteil erging, hatte auf dem an seine Wohnung angrenzenden Balkon ein rahmenloses Glaselement montiert. Hierfür beantragte er weder eine Genehmigung des Verwalters noch eine der Eigentümergemeinschaft. Letztere beauftragte in einer Versammlung im Juni 2006 den Verwalter per Beschluss gegen die ungenehmigte Veränderung des Balkons gerichtlich vorzugehen. Vor Gericht machte der uneinsichtige Eigentümer zwei Einwände geltend: Zum einen war er der Meinung, dass die Eigentümergemeinschaft gar nicht die Beseitigung verlangen könnte. Zum anderen trug er vor, dass vor ihm schon andere Eigentümer gleichartige Umbauten an ihren Balkonen vorgenommen hatten.

Mit diesem Argumenten hatte er jedoch keinen Erfolg. Das Gericht belehrte den Eigentümer zunächst darüber, dass es sich bei dem Beseitigungsanspruch zwar um einen Anspruch der einzelnen Eigentümer handelt. Diese Einzelansprüche können aber durch Mehrheitsbeschluss auf die Eigentümergemeinschaft übertragen werden. Konkret zur Sache entschieden die Kölner Richter, dass Balkonverglasungen eine bauliche Veränderung sind. Da sie zugleich eine optische Beeinträchtigung der Wohnanlage darstellen, war der Beseitigungsanspruch berechtigt. Ob in der Vergangenheit bereits ähnliche Veränderungen vorgenommen wurden, war unerheblich. Die Eigentümergemeinschaft war deshalb nicht gehindert, gegen eine erneute Verletzung des Gemeinschaftsrechts vorzugehen.