



**ERRICHTUNG VON STÄNDERWERKSBALKONEN –  
DIE WICHTIGSTEN RECHTSFRAGEN IN ZUSAMMENHANG MIT IHRER  
ERRICHTUNG UND ERHALTUNG**

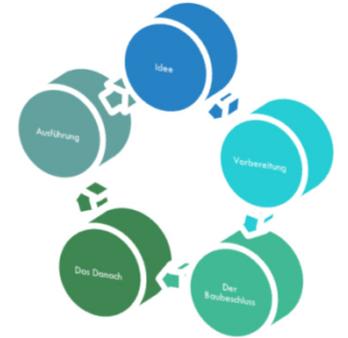


ERRICHTUNG



# GRUNDSATZFRAGEN

# AUSGANGSPUNKT



- In einer Wohnungseigentumsanlage wird von einem oder mehreren Wohnungseigentümern ein Bedürfnis gesehen, **nachträglich** Balkone anzubringen.
- Der „Prozess“ des „ob“ sollte am besten durch einen Architekten **und** einen Rechtsanwalt begleitet werden.
- Im Einzelfall sind die Eigentümer der benachbarten Grundstücke zu beteiligen.
- Denkmalschutz?

# HINWEIS



- Die Idee kann **nicht** in einer Versammlung umgesetzt werden.
- In einer ersten Versammlung muss unter anderem geklärt werden:
  - „Art“ Balkon
    - Vorstellbalkon (Ständerbalkone - selbst tragende, vorgestellte Balkonanbau)
    - Anbaubalkon
    - freitragender Kragarm-Balkon

# BAUVERTRAG



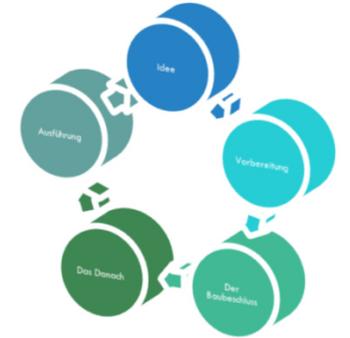
- BGB- oder VOB-Bauvertrag?
  - Unterschiede:
    - Nachträge (Anordnungsrecht versus Nachtragsvereinbarung)
    - Pflicht zur persönlichen Leistungserbringung (nur VOB)
    - Mängelrechte während der Bauerrichtung (nur VOB)
    - Gewährleistungszeit (5 Jahre versus 4 Jahre)
    - Fälligkeit Werklohn (sofort versus prüfbare Abrechnung)
- Einheitspreisvertrag?
- Pauschal-Vertrag?
  - Mengenpauschale?
  - Funktionale Ausschreibung?

# FINANZIERUNG I

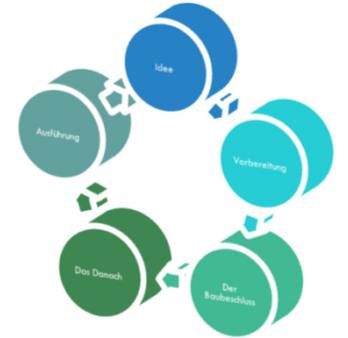


- Kosten der eigentlichen Maßnahme + 10 %
- Kosten eines ggf. beauftragten Sachverständigen
- Kosten für gegebenenfalls vereinbarte Sonderhonorare des Verwalters

# § 648 BGB



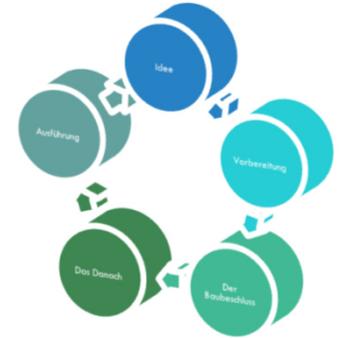
- (1) 1 Der Unternehmer eines Bauwerks oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerks kann für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer **Sicherungshypothek** an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen.
- Was gilt im Wohnungseigentumsrecht?
  - h.M.: die einzelnen Eigentümer sind verpflichtet, ihr Wohnungseigentum entsprechend ihres Haftungsanteils im Außenverhältnis zu belasten.
  - a.A. Drasdo NJW-Spezial 2008, 513



## § 648A BGB

- (1) 1Der Unternehmer eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon kann vom Besteller **Sicherheit** für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 vom Hundert des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen.
- Was gilt im Wohnungseigentumsrecht?

# SCHULZE-HAGEN, ZWE 2010, 72, 75

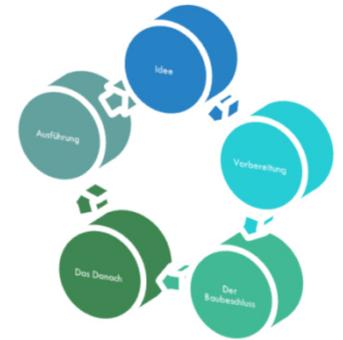


- Zu den **nicht** sicherbaren Renovierungsarbeiten gehören zum Beispiel:
  - Hausanstrich ohne Substanzerhaltung,
  - nachträglicher Einbau einer Alarmanlage in ein Wohnhaus,
  - nachträgliches Anbringen einer Lichtreklame.
- Sicherbare Bauleistungen sind beispielsweise:
  - Einbau eines Aufzugs in ein Gebäude,
  - substanzerhaltende Fassadensanierung,
  - substanzerhaltende Dachsanierung.

# FINANZIERUNG II

- Fördermittel
- Instandhaltungsrückstellung
- Sonderumlage
- Darlehensvertrag
- Mischformen

Einzelfall





# SACHENRECHT

# ÜBERBLICK



- Sachenrecht (und damit zusammenhängende Fragen des Schuldrechts)
  - sollen die Balkone(räume) nach Errichtung – jedenfalls teilweise – im **Sondereigentum** stehen?
    - Gebrauchsrechte
  - soll eine verdinglichte Vereinbarung **Umlageschlüssel** bestimmen, wer die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt?
  - soll eine verdinglichte Vereinbarung bestimmen, wer das neue Bauteil **verwaltet** – soweit das § 27 Abs. 4 WEG zulässt?

# ÜBERBLICK

- Überprüfung der Miteigentumsanteile
- Überprüfung der Wohn- und Nutzflächen
- ggf. Neuberechnung für vermietende Wohnungseigentümer, aber auch für in der Wohnungseigentumsanlage geltende Umlageschlüssel
  - Mieterhöhung



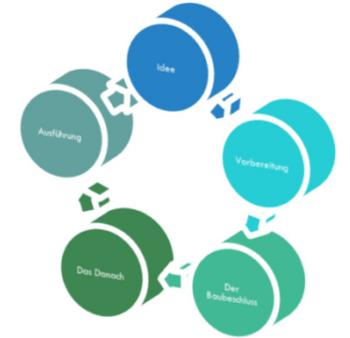
**BAUBESCHLUSS** |

# ÜBERBLICK



- Wie ist Versammlung vorzubereiten, in der der Baubeschluss gefasst werden soll?
- Welche Mehrheiten müssen beim Beschluss erreicht werden?
- Was muss der Beschluss noch regeln?
- Wie wird die Errichtung finanziert – begleitender Finanzierungsbeschluss oder Beschluss-Einheit?

# ÜBERBLICK



- Einholung von **Angeboten**
  - Baumaßnahme
    - Baubegleitung
    - Bauversicherung
    - Sondervergütung
  - Finanzierung

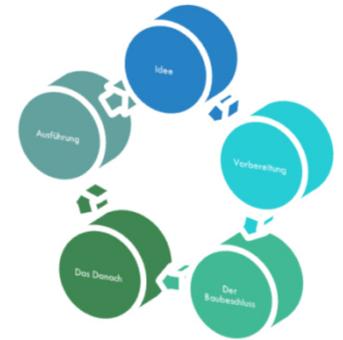
# VERSAMMLUNG



- Einladung
  - Versendung der Angebote (ggf. Versendung eines Angebotsspiegels und Verweisung auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen)
  - Formulierung des Beschluss-Gegenstandes
  - Stellungnahme des Verwaltungsbeirats

# BESCHLUSS-MEHRHEITEN

ELZER, ZWE 2008, 153, 159



Einzelfall

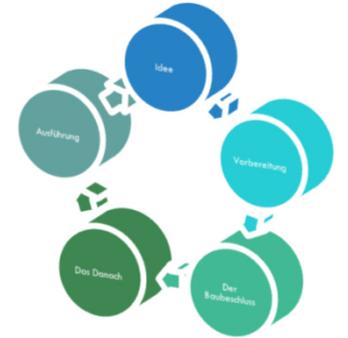
- ggf. Instandsetzung bzw. modernisierende Instandsetzung
  - erstmalige ordnungsmäßige Errichtung (AG Wetzlar v. 19.12.2013, 38 C 951/13?)
- ggf. Modernisierung
  - AG Konstanz v. 25.10.2007, 12 C 10/07
  - AG Hannover v. 26.10.2010, 483 C 3145/10
- ggf. bauliche Veränderung
  - LG Berlin v. 16.7.2013, 55 S 171/12 WEG
  - LG Lüneburg v. 31.05.2011, 9 S 75/10
  - LG Hamburg v. 10.8.2010, 318 T 4/08 (altes WEG-Recht)
- werden Sondernutzungsrechte tangiert?

# BESTIMMTHEIT & CO.

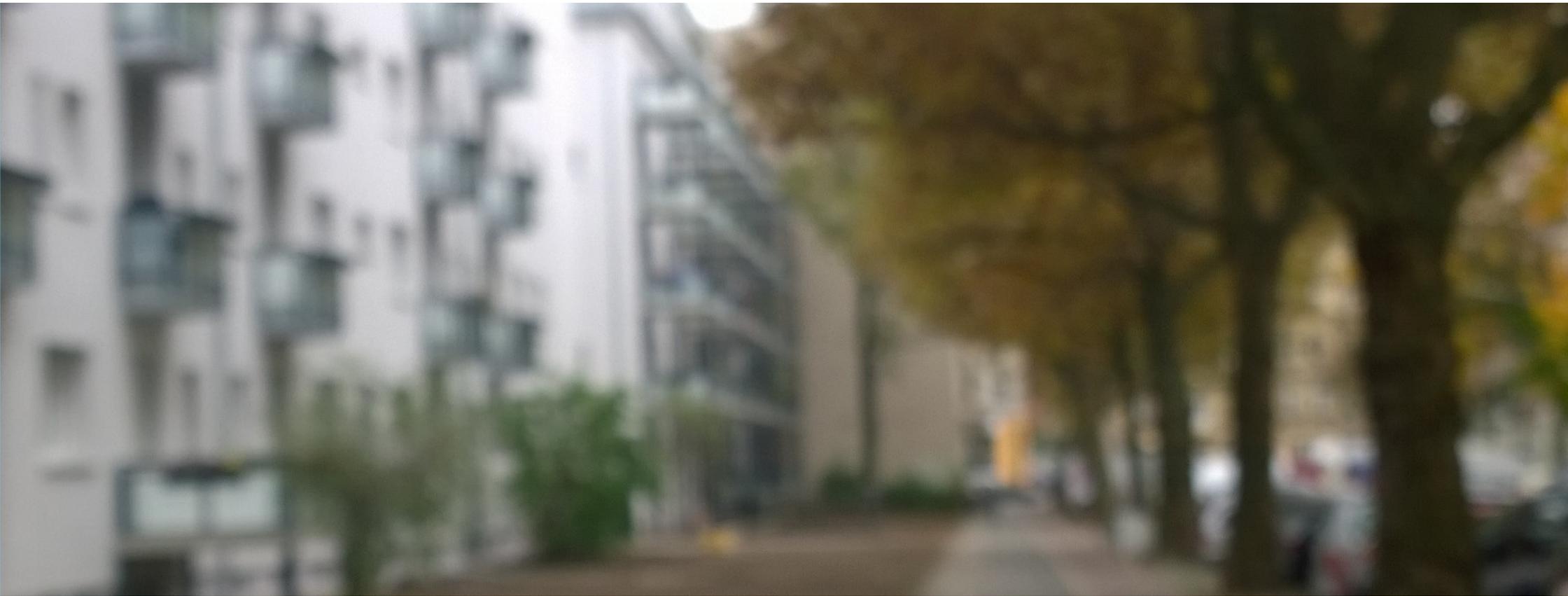


- Entscheidung der Wohnungseigentümer (Bestimmtheit)
  - Niederschrift und Beschluss-Sammlung
  - Kosten
- Ermächtigung des Verwalters für jeweilige Vertragsschlüsse
  - Ermächtigung des Verwalters nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG
  - Einwirkung auf Verträge?

# BESTIMMTHEIT & CO.



- Abnahme der Bauleistung
- Finanzierung
- Planung Reaktion auf Anfechtungsklage



# ÖFFENTLICHES RECHT



# ÜBERBLICK



- Baugenehmigung?
  - Errichtung und Wanddurchbruch → LBO
  - Baubeschreibung, die vollständigen, vom Architekten oder zuständigen Handwerksmeister unterschriebenen Bauzeichnungen, die statische Berechnung des Balkons, der amtliche Lageplan
- Anzeige bei Bauamt?



**MIETRECHT** |

# ÜBERBLICK



- § 555b BGB ff.
- „Hilfen“ an den vermietenden Wohnungseigentümer
- § 559 BGB



**„BAU-MANAGEMENT“** |

# BAUBEGLEITENDES INFORMATIONSMANAGEMENT

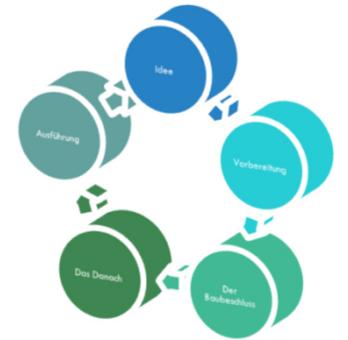


- Vorankündigung der Werkleistungen bei den Bewohnern
- Meldung der Leistungen an Versicherung (vorher und nachher, ggf. Neubewertung)
- auf Besonderheiten der Baumaßnahme hinweisen (z.B. Schimmelproblematik)
- Detailtermin vor Ausführung ankündigen
- Baufreiheit sichern



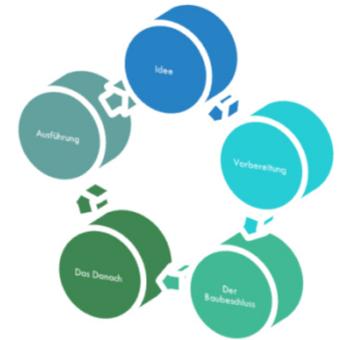
**ERHALTUNG** |

# ÜBERBLICK



- wer muss die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme tragen?
  - Gesetz
    - § 16 Abs. 2 WEG
  - Bestimmung der Wohnungseigentümer
    - Vereinbarung
    - Beschluss: § 16 Abs. 4 WEG?

# ÜBERBLICK



- wer ist für die Verwaltung des „Bauteils“ Balkon zuständig?
  - Gesetz
    - Aufgaben des Verwalters
    - Aufgaben der Wohnungseigentümer
  - abweichende Bestimmung der Wohnungseigentümer
    - Vereinbarung
    - Beschluss