ZfIR 2011, A 4

OLG München: Sondereigentumsfähigkeit von Balkonen

Das OLG München hatte darüber zu entscheiden, ob ein im Aufteilungsplan mit Balkon bezeichneten Gebäudeteil, bei dem es sich einerseits aufgrund der Anlage des Gebäudes tatsächlich um einen Balkon und andererseits um eine vom gemeinschaftlichen Grundstück aus mittels ein paar Stufen zu erreichende Terrasse handelt, sondereigentumsfähig ist (**OLG München, Beschl. v. 23.9.2011 – 34 Wx 247/11**).

Die Behandlung von Balkonen im Wohnungseigentumsrecht bereitet häufig Schwierigkeiten. Umstritten ist vor allem deren Sondereigentumsfähigkeit. Die h. M. differenziert nach den Bestandteilen des Balkons: Während der vom Balkon gebildete Raum sondereigentumsfähig ist (BGH DNotZ 1985, 622), sind die konstruktiven Elemente dieses Gebäudeteils (Bodenplatte, Balkongeländer, Balkonbrüstung) zwingendes Gemeinschaftseigentum gem. § 5 Abs. 2 WEG (vgl. BayObLG MittBayNot 1999, 288, 289 = DNotI-Report 1999, 130; OLG München DNotZ 2007, 690, 691). Nach bisher h. M. führt der nachträgliche Anbau eines Balkons nicht zur Entstehung von Sondereigentum (vgl. OLG Frankfurt Rpfleger 1997, 374 = DNotI-Report 1997, 138; a. A. *Schmidt*, MittBayNot 2001, 442, 449).

Der Leitsatz der Entscheidung lautet:

Der einem Sondereigentum (Wohnung) vorgelagerte Balkon ist auch ohne gesonderte Erklärung Bestandteil dieses Sondereigentums, so dass an ihm ein Sondernutzungsrecht für dessen Eigentümer nicht begründet werden kann.

(Quelle: DNotI-Report 21/2011, S. 170)

Anm. d. Redaktion: Lesen Sie in ZfIR-Heft 23/24 2011 hierzu die Anmerkung von RiLG*Wolfgang Dötsch*.

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG