

Erhaltungspflicht von Balkonen im Wohnungseigentum OGH 04.11.2008, 5 Ob 154/08w

Ist bei Balkonplatten der Balkonaufbau (Abdichtung, Gefälle, Betonbelag und Randverblechung) so schadhaft, dass er erneuert werden muss, so betreffen die damit verbundenen Sanierungsarbeiten insbesondere den Schutz vor Durchfeuchtung und damit funktionell die Substanz des Hauses, weshalb die Sanierungskosten von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu tragen sind. Arbeiten an Balkonen und Terrassen stellen im Wohnungseigentum Grenzfälle dar, bei denen sich besondere Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben, zumal die Gebäudeteile einerseits als Teil des WE-Objekts gesehen werden können, andererseits aber auch die Außenhaut des Hauses bilden und gewissermaßen auch allgemeine Teile des Hauses darstellen. Bei der Frage, ob es sich bei Balkonen um allgemeine Teile des Hauses und damit – unabhängig vom Vorliegen eines ernststen Schadens - eine Sanierung auf Kosten der Gemeinschaft zu erfolgen hat, ist nicht abschließend geklärt, sondern bedarf einer Einzelfallbeurteilung. Aus der Entscheidung des OGH kann jedoch abgeleitet werden, dass wenn Sanierungsarbeiten deutlich über die Behebung etwa bloß oberflächlicher Mängel des Bodenbelags hinausgehen und wie im gegenständlichen Fall der Balkonaufbau selbst einer Totalsanierung unterzogen werden muss, ein ernstster Schaden des Hauses i.S.d. § 3 MRG anzunehmen ist und Sanierungsmaßnahmen daher in die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft fällt.