

27.4.13

# Wenn eins zum anderen kommen könnte

## Pinselsanierung oder Materialaustausch – wie werden Balkongeländer instand gesetzt?

### WAS STEHT INS HAUS?

Unsere Eigentümergemeinschaft beschloss, die Balkongeländer instand zu setzen. Nun gibt es Streit darüber, ob die Geländer nicht erneuert werden sollten, da nach der Meinung Einzelner ein erneuter Anstrich nicht lange halten würde und auch nicht fachgerecht an allen Stellen hergestellt werden könnte. Neue Balkongeländer würden aber viel mehr kosten als nur ein neuer Anstrich. Da die Geländer in der Balkondecke von oben her verankert sind, müsste dann auch der Fußboden mindestens teilweise saniert werden. Was ist bei einem solchen Vorhaben zu beachten – wie sollten wir vorgehen?

### VIER IM RECHT



Über Haus und Wohnung wird oft gestritten. Unsere Experten klären jede Woche eine Frage.

#### Im Wechsel antworten

- Katrin Dittert, Fachanwältin
- Stephen-M. Dworok, Bausachverständiger
- Oliver Elzer, Richter am Kammergericht
- Norbert Eisenschmid, Dt. Mieterbund e. V.

### WAS STEHT IM GESETZ?

Solange Sie die vorhandenen Geländerkonstruktionen instand setzen und nicht die Grundkonstruktion sowie deren Verankerung am Gebäude verändern, ist die geplante Instandhaltung baugenehmigungsfrei. Insofern Sie aber die Geländerkonstruktion erneuern und auch dabei Veränderungen an den Verankerungen vornehmen, verändern Sie statisch relevante Bauteile, so dass Sie deswegen einen Bauantrag und statische Nachweisführungen benötigen. Sollte sich darüber hinaus noch eine optische Veränderung der Brüstungsgeländerkonstruktion im Vergleich zur bestehenden ergeben, erfor-

dert diese Veränderung auch eine Beschlussfassung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft. Sie verändern nämlich dann Teile des Gemeinschaftseigentums. Unter Berücksichtigung des Gesamtaufwandes kann es durchaus sinnvoll sein, die bestehenden Geländerkonstruktionen, soweit sie technisch bearbeitet werden können, instand zu setzen und das Risiko in Kauf zu nehmen, dass der neuerliche Korrosionsschutz nicht an allen Geländerbereichen dauerhaft nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden kann. Da Außenanstriche häufig innerhalb von fünf Jahren eine Überholung erfordern, müssten Sie dann mit kürzeren Instandhaltungszeiten rechnen. Auch ein neues Geländer ist instand zu halten. Sie sollten für beide Varianten daher den Instandhaltungsaufwand über einen Zeitraum von etwa zwanzig Jahren abschätzen und bei Ihrer Entscheidung berücksichtigen.

### UND WIE STEHEN SIE DAZU?

Es ist nicht einfach, die wesentlichen Merkmale und Auswirkungen von möglichen Sanierungsvarianten plausibel aufzuzeigen, damit Sie sich rasch für eine optimale Sanierung entscheiden können. Qualifizierte Architekten, Ingenieure und Sachverständige sollten Sie in die Beratung mit einbeziehen, da sie Ihnen Entscheidungsvorlagen erarbeiten können, die Ihnen sowohl die technischen Randbedingungen, wirtschaftlichen Auswirkungen und auch die Dauerhaftigkeit der möglichen Instandsetzungsvarianten aufzeigen. Für welche Sanierungsart Sie sich letztlich mehrheitlich in der Wohnungseigentümergeinschaft entscheiden, hängt zwar von Ihnen selbst ab, jedoch bietet diese Art der technischen Beratung die Möglichkeit, den zu erzielenden Kompromiss technisch, wirtschaftlich, lebensnah zu begründen und entscheiden zu helfen.

### BAUGELD

Die vier günstigsten Anbieter von Hypothekendarlehen in der Region:

- |                    |        |
|--------------------|--------|
| 1. BBBank          | 2,11 % |
| 2. Commerzbank     | 2,11 % |
| 3. HypoVereinsbank | 2,22 % |
| 4. Santander Bank  | 2,22 % |

Die vier günstigsten Anbieter im Netz:

- |                 |        |
|-----------------|--------|
| 1. DTW          | 2,11 % |
| 2. Interhyp AG  | 2,11 % |
| 3. BF.direkt AG | 2,22 % |
| 4. Comdirect    | 2,22 % |

Effektivzins, 10 Jahre, Beleihung 60 Prozent, Stand: 25.04.13; Musterberechnung möglich unter [www.fmh.de](http://www.fmh.de)

### URTEILE

#### Hausrat

Schläft eine Frau mit brennender Zigarette ein und kommt es zu einem Wohnungsbrand, obwohl die Bewohnerin währenddessen aufwacht und versucht, das Feuer zu löschen, so muss ihre Hausratversicherung nicht bezahlen, wenn die Flammen wieder auflodern und Hausrat zerstören. Sie hätte prüfen müssen, ob ihr Löscheversuch erfolgreich gewesen ist. Sowohl das (Wieder-)Einschlafen als auch das „Nichtvergewissern der Brandlöschung“ seien grob fahrlässig. (OLG der freien Hansestadt Bremen, 3 U 53/11)

#### Hausverbot

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht ohne Weiteres ein Hausverbot gegen Besucher einer Eigentümerin verhängen. Das gelte auch dann, wenn der Besucher im Verdacht steht, unverhältnismäßigen Lärm zu veranstalten. Das Besuchsverbot komme „allenfalls als letztes Mittel infrage“. Allein die Begründung „starke Lärmbelästigung“ reiche nicht aus. Ein Verbot könne erst dann infrage kommen, wenn es „die einzige Möglichkeit ist, den Lärm zu vermeiden“. (LG Koblenz, 2 S 19/10)

#### Hausbau

Ein Häuslebauer hat darauf zu achten, dass sich sein Projekt „in die vorhandene Bebauung einfügt“. Das ergebe sich aus dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme. Allerdings werde dieses Gebot nicht „rücksichtslos“ verletzt, wenn ein Nachbar im Rahmen des Baurechts zulässig tätig wird, dadurch die Aussicht eines anderen Eigentümers jedoch beeinträchtigt. Ein Recht auf „unverbaute Aussicht“ gebe es nicht. „Schöne Aussichten“ seien rechtlich nicht zu schützen. (Saarländisches OVG, 2 B 95/10) büs