



# Nachträglich Freiräume schaffen



Es muss ja nicht immer ein Garten sein. In der Stadt gibt man sich mit kleineren Freiluftoasen Terrasse ausgestattet sind, fehlt dieser Luxus in vielen älteren Häusern. IMMO

zufrieden. Während aber in neuen Anlagen die meisten Wohnungen mit Balkon oder erklärt, was man bei einem Balkon-Anbau beachten muss. VON URSULA HORVATH

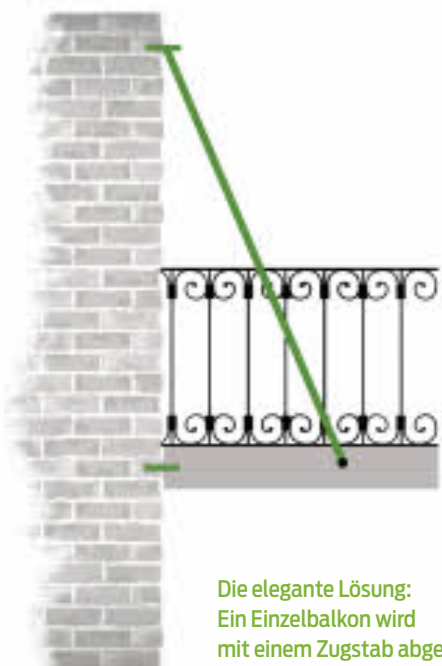
## Alle müssen zustimmen

**Rechtliches: Das müssen Eigentümer und Mieter wissen**

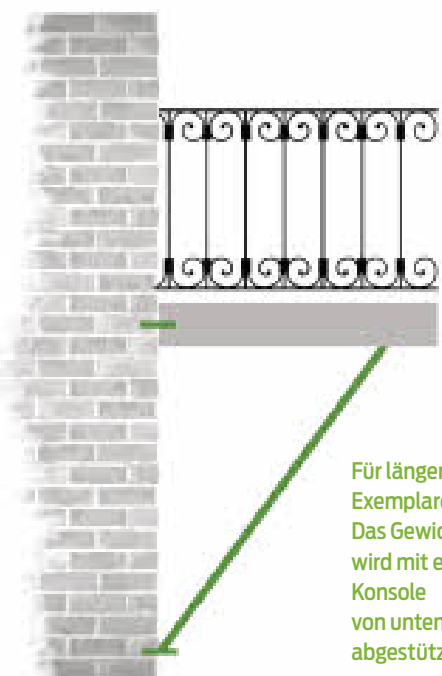
Weil für den Anbau eines Balkons eine Allgemeinfläche, nämlich die Fassade, in Anspruch genommen und das äußere Erscheinungsbild des Hauses verändert wird, braucht man dafür die Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Weigern sich Einzelne, kann das Gericht deren Zustimmung ersetzen. „Ein solches Verfahren nimmt durchschnittlich sechs bis zwölf Monate in Anspruch“, sagt Sandra Cejpek, Wohnrechtsexpertin bei Anwalt Guntramsdorf. Der Richter wird dem Antrag stattgeben, wenn die Änderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Antragstellers dient. Weitere Voraussetzungen sind, dass die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Interessen der anderen Eigentümer zur Folge hat. Außerdem darf es nicht zu einer Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder einer Gefahr für die Sicherheit von Personen oder des Gebäudes kommen.

„Will ein Mieter einen Balkon anbauen, muss er seinen Vermieter darüber informieren. Lehnt dieser nicht binnen zwei Monaten die beabsichtigte Veränderung ab, gilt die Zustimmung als erteilt. Er kann dann auch seine Unterschrift auf allfälligen Bauansuchen nicht verweigern“, erklärt Cejpek. Gehört dem Vermieter das ganze Haus ist die wohnrechtliche Seite damit erledigt. „Handelt es sich aber um ein Wohnungseigentumsobjekt, muss der Mieter in weiterer Folge auch mit allen anderen Eigentümern das Einvernehmen finden. Denn dann gelten dieselben Regelungen wie im Falle einer Veränderung durch einen Wohnungseigentümer“, erklärt Cejpek. „In jedem Fall sollten Mieter eine Vereinbarung über den Kostenersatz treffen – andernfalls besteht die Gefahr, dass man die Investitionen nicht ersetzt bekommt, wenn man auszieht. Vor allem dann, wenn der Vermieter zwar die Maßnahme nicht verweigert hat, daran aber auch kein Interesse besteht.“

Bevor es losgehen kann, muss die Baupolizei (MA 37) dem Einreichplan zustimmen. Die bindet, wenn nötig, andere Stellen wie das Bundesdenkmalamt oder die MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) ein. Hofseitig ist ein Balkonanbau meistens kein Problem, straßenseitig hat auch die MA 28 (Straßenverwaltung und Straßenbau) ein Wörtchen mitzureden.



Die elegante Lösung: Ein Einzelbalkon wird mit einem Zugstab abgehängt



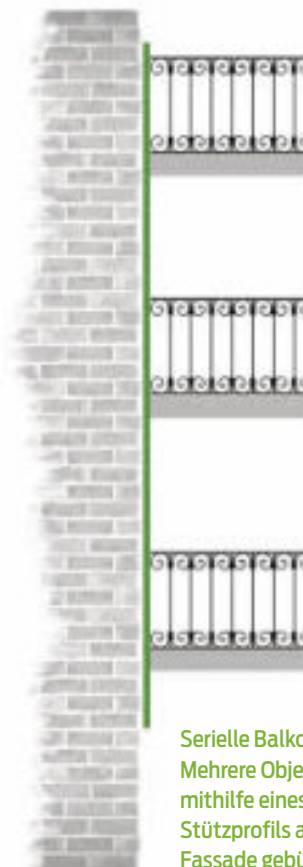
Für längere Exemplare: Das Gewicht wird mit einer Konsole von unten abgestützt

## Die Statik muss passen

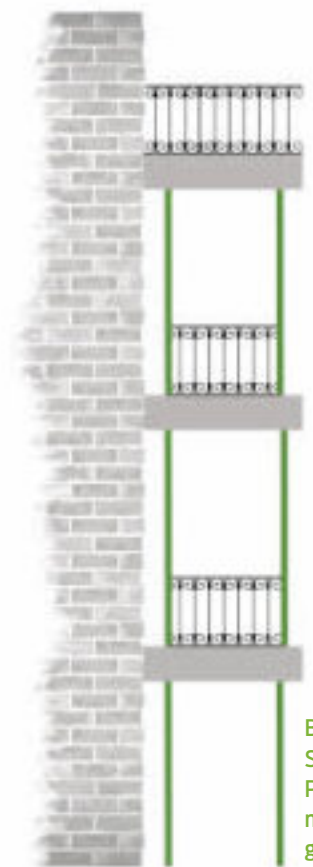
**Technisches: So kann der Balkon befestigt werden**

Seit der Novelle der Wiener Bauordnung ist der Anbau eines Balkons auch straßenseitig möglich, einfacher ist die Umsetzung aber ist nach wie vor hofseitig. Für die Befestigung gibt es verschiedenen Möglichkeiten: Ein Einzelbalkon kann mit einem Zugstab abgehängt werden. „Dabei hat der Nachbar darunter keine Einschränkungen und es sieht zarter aus. Diese Variante geht nur bei Balkonen bis maximal 5,5 Meter. Wird mit Konsolen von unten abgestützt, kann er beliebig lang sein“, erklärt Clemens Mayer, Architekt und Geschäftsführer von Easy Balkon. Werden alle Wohnungen mit neuen Freiräumen ausgestattet, wird mit einem Stützprofil an der Fassade gearbeitet. Die Alternative ist ein Balkonturm – hier ruht das Gewicht auf neuen Fundamenten und nicht am Bestandsgebäude.

Ein Statiker muss nachweisen, dass das Gebäude die zusätzliche Last aufnehmen kann. Mit einem Belichtungsnachweis muss man belegen, dass es in den Räumen darunter nicht zu dunkel wird. Abhängig von der Widmung dürfen Balkone zwischen der Hälfte und zwei Dritteln der Gebäudefront einnehmen. Auch der Mindestabstand zur Grundgrenze hängt von den Bebauungsbestimmungen ab, meist sind es drei Meter.



Serielle Balkone: Mehrere Objekte werden mithilfe eines Stützprofils an der Fassade gebündelt



Balkonturm: Stützen auf Punktfundamenten tragen die Last

## Von der Idee zum fertigen Balkon

**Erste Schritte:**

- Abklärung mit Mitigentümern
- ev. Vorbesprechung mit MA 37
- Einholen eines Angebots für die gewünschte Größe und Ausführung
- Falls eine thermische Sanierung der Fassade geplant ist – Balkonmontage vor Aufbringen der Dämmung

**Zeitlicher Ablauf:**

ca. 4 bis 6 Monate	ca. 3 Wochen	• Beauftragung
		• MA 37: Konsenspläne auslösen und Projekt vorabsprechen
	variabel	• Einreichplan und statisches Gutachten werden erstellt
	1 bis 3 Monate	• Einholen der Unterschriften der Mitigentümer
	2 Wochen	• Abgabe der Einreichunterlagen bei der Baubehörde
ca. 2 Tage bis 1 Woche		• Bauverhandlung
		• Baubehörd
		• Baubeginn
		• Fertigstellung

KURIER magazin / Quelle: easybalkon