

[Vol.at](#) → [Bauen Wohnen Sanieren](#) → [Balkonverglasungen gehören genehmigt](#)

02. Dezember 2010 17:31; Akt: 02.12.2010 17:34

 [Empfehlen](#)

Balkonverglasungen gehören genehmigt



Wintergarten oder Balkonverglasung, die nachträglich eingebaut werden, benötigen eine Genehmigung.

Balkone sind beinahe zwei Drittel des Jahres kaum zu verwenden, deshalb sind Balkonverglasungen oder Wintergärten in Mode. Dabei gibt es die Wahl zwischen Kaltverglasung mit Schiebeelementen oder der Warmverglasung mit Isolierfenstern.

 [0 Kommentare](#)

Allerdings sind viele der im Land vorhandenen Balkonverglasungen eigentlich illegal angebracht, wie Harry Preisl weiß. Der Geschäftsführer der Cura Hausverwaltung, Dornbirn, verweist darauf, dass sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch die Baubehörde einer solchen baulichen Veränderung zustimmen muss.

„Es gibt Kaufverträge, in denen sich die Miteigentümer gegenseitig das Recht einräumen, Balkon oder Terrasse zu verglasen. Steht dieser Passus nicht im Kaufvertrag, so muss die schriftliche Zustimmung sämtlicher Miteigentümer eingeholt werden. Wenn auch nur eine Unterschrift fehlt, wird die Baubehörde den Akt gar nicht bearbeiten“, so Harry Preisl. Dann bleibt dem Bauwilligen nur der Gang zum Gericht.


Google Anzeigen

Liegen alle Unterschriften vor, so kann ein Plan beim Bauamt der zuständigen Gemeinde eingebracht werden. Ist das Vorhaben genehmigt und endlich umgesetzt, so stehen weitere Maßnahmen an. Harry Preisl: „Wegen der komplexen Angelegenheit ist es sinnvoll, die Hausverwaltung einzuschalten, damit der Einzelne nicht zu viele Behördengänge hat und vielleicht etwas übersieht.“

Denn mit der Verglasung eines Balkons verändert sich der Parifizierungsanteil einer Wohnung. „Balkon werden bei der Parifizierung geringer bewertet als Wohnraum. Lässt sich aber ein Balkon ganzjährig nutzen, weil er durch Warmverglasung beheizbar geworden ist, so gilt er neu als vollwertige Wohnnutzfläche. Es ist deshalb ein Gutachten für eine neue Parifizierung erforderlich.“ Die braucht es unter anderem deshalb, weil sich die Berechnung der Betriebskosten ändert.

Sämtliche Miteigentümer der Anlage können sich aber mittels schriftlichem Vertrag auf eine Vereinfachung des Prozedere einigen, in der z.B. auf eine Änderung der Grundbucheintragung verzichtet wird – was natürlich erhebliche Zusatzkosten für den stolzen Besitzer einer neuen Balkonverglasung mit sich bringen würde. Die höheren Betriebskosten muss der Eigentümer mit verglastem Balkon dann ab 1. Jänner des nächsten Betriebskostenjahres bezahlen. Ein guter Hausverwalter ist auch in solchen Fragen sattelfest.

 [Empfehlen](#)

 Registrieren, um die Empfehlungen deiner Freunde sehen zu können.