



Im Jahre 2005 bestand bei einer Wohnungseigentumsanlage in der Innenstadt von Wiesbaden, welche aus mehreren baulich zusammenhängenden Häusern mit einem großen Innenhofbereich gebildet wird, im Hinblick auf eine Wohnungseinheit, die im Erdgeschoß des (sog.) Seitenhauses gelegen ist, bei der dieser Wohneinheit zugehörigen Balkonfläche in Anbetracht der im Innenhof ansonsten bestehenden Ordnung und der insoweit als „idyllisch“ zu bezeichnenden Verhältnisse auf dieser Balkonfläche ein solcher unhaltbarer Zustand, der bei einem unbedarften Beobachter den Eindruck vermittelte, auf der Bundesgartenschau wäre ein Stück „lebendiger Dschungel“ errichtet worden.

Dieser Zustand brachte für die anderen Wohnungseigentümer nicht nur Störungen und Beeinträchtigungen in optischer und hygienischer Hinsicht mit, sondern hiermit war auch ein recht erhebliches Sicherheitsmanko im Hinblick auf die Statik etc. der Balkonfläche verbunden, welche durch die Überladung des Balkons mit schwerem Pflanzenwerk und anderen Gegenständen sowie einer fortgeschrittenen Fäulnis der Balkonuntergrundkonstruktion (morsche Balkonpfeiler aus Holz) gegeben war.

Nachdem ein von der WEG-Gemeinschaft eingeschalteter Sachverständiger in Bezug auf diese Situation zu einer dahingehenden Bewertung gelangte, wonach das gesamte Holzwerk der Skelett-Konstruktion des Balkons durch die Witterung stark angegriffen und teilweise derart morsch, dass die Statik möglicherweise gefährdet ist, bin ich von den Wohnungseigentümern mit deren Begehren auf Beseitigung (Abriss) des Balkons gegenüber den störenden Wohnungseigentümern beauftragt worden und im Rahmen des gerichtlichen Beseitigungsklageverfahrens beim Amtsgericht Wiesbaden z. Az. 61 UR 96/06 haben sich die störenden Wohnungseigentümer im Rahmen eines Prozessvergleichs dazu verpflichtet, den Balkon komplett zu beseitigen, was dann auch zeitnah zur Umsetzung gelangt ist.

Im Jahre 2007 haben dann die Wohnungseigentümer der Wohnung im Seitenhaus „in Eigenregie“ und ohne jegliche Absprache und Rücksprache zu der Größe und den zu verwendenden Materialien mit den übrigen Wohnungseigentümern und der Verwaltung der Wohnanlage einen komplett neuen Balkon in einer Holzkonstruktion errichtet, welcher sich weder von

seiner Größe und von seiner Bauweise mit den verwandten Materialien her in die Wohnanlage optisch etc. integriert hat.

Im Jahre 1986 gab es zu der Gestaltung des Balkons im Seitenhaus einen Beschluss mit folgendem Inhalt:*„Im Zusammenhang mit der Genehmigung der Balkone wurde seinerzeit auch eine Terrasse im Mittelhaus für die Wohnung S 1 genehmigt. Diese Genehmigung ist jedoch seinerzeit im Protokoll nicht aufgeführt. Es wird der Antrag gestellt, dass dem jeweiligen Wohnungseigentümer der Wohnung S 1, derzeit sind dies die Eheleute.....I, die Genehmigung erteilt wird, auf einer Fläche von ca. 8,75 m² (3,50 X 2,50 m) eine Terrasse anzulegen unter der Voraussetzung, dass die in diesem Bereich liegenden Kellerfenster erhalten bleiben und die Kellerlüftung gewährleistet ist und die Terrasse nur von der Wohnung aus begehbar ist, d. h. von außen kein Zugang.“.....* *„Diesem Antrag stimmt die WEV bei 3 Nein -Stimmen, 1 Stimmenthaltung mit Mehrheit zu.“*

In der maßgeblichen Gemeinschaftsordnung dieser Wohnanlage befindet sich eine Regelung zu einem „verbrieften Ausbaurecht“ mit folgendem Inhalt:*„§ 6“* *„Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen im Vorderhaus haben das Recht, die vorhandenen Balkone zu erweitern. Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen im Seiten-, Mittel- und Gartenhaus haben das Recht, ihre Wohnungen um neue Balkone zu erweitern. Um eine einheitliche Bauausführung und Gestaltung zu erreichen, bedarf vor Durchführung der Arbeiten der jeweilige Wohnungseigentümer der schriftlichen Genehmigung durch den Verwalter.“*

In dem Verfahren beim Amtsgericht Wiesbaden z. Az. 61 UR 96/06 hat das Gericht folgenden rechtlichen Hinweis (§ 139 ZPO) gegeben:*„Das Gericht weist die Beteiligten, insbesondere die Antragsgegner zu deren Beruhigung darauf hin, dass nach gerichtlicher Auffassung nach vorläufiger Prüfung der Sach- und Rechtslage nach Aktenlage und dem Vorbringen der Beteiligten zur Entstehungsgeschichte der angebauten Balkone nach dem Abriss auf der Grundlage der Teilungserklärung und der seinerzeit gefassten Beschlüsse die Antragsgegner berechtigt sind, in Anpassung und unter Berücksichtigung des Vorhandenseins der übrigen Balkon- bzw. Terrassenbereiche eine entsprechende neue Terrasse/Balkon zu errichten“*

Im Jahre 2007 ist von den Wohnungseigentümern ein Beschluss gefasst worden, dass die „in Eigenregie“ neu errichtete Terrasse nach der bestehenden Regelungslage und hier insbesondere der Gemeinschaftsordnung nicht genehmigungsfähig ist und aus diesem Grunde im Wege des Rückbaus wieder

beseitigt werden soll. Zudem wurde im Rahmen eines weiteren Beschlusses die gestalterischen Vorgaben für eine weitere Neuerrichtung des Balkons der Erdgeschosswohnung im Seitenhaus festgelegt.

Mit der gerichtlichen Durchsetzung des Anliegens der übrigen Wohnungseigentümer der WEG-Gemeinschaft auf Beseitigung der neuen Balkonkonstruktion bei dem Amtsgericht Wiesbaden bin ich beauftragt worden und mit Beschluss v. 27.03.2007 z. Az. hat das Gericht die störenden Wohnungseigentümer auf der Grundlage der hierzu bestehenden Sach- und Rechtslage zur Beseitigung des neu erstellten Balkons verurteilt, weil für eine ordnungsgemäße Erstellung eines neuen Balkons nach der Regelung des § 6 der Gemeinschaftsordnung, welcher die Bestimmung des § 22 WEG modifiziert, die vorherige Einholung der Verwalterzustimmung erforderlich ist, was hier unterblieben ist.

Obgleich dieses WEG-Verfahren noch den verfahrensrechtlichen Bestimmungen des FGG unterlag, weil dieses Verfahren noch vor dem Inkrafttreten der WEG-Novelle zum 01.07.2007 bei Gericht erhoben worden ist, hat das Gericht den Antragsgegnern nicht nur die gerichtlichen Verfahrenskosten, sondern auch die außergerichtlichen Kosten der Antragstellerin auferlegt.

Gegen diesen für meine Mandanten vollumfänglich obsiegenden 1.-instanzlichen Beschluss haben die störenden Wohnungseigentümer beim -vor der WEG-Novelle 2007"-nach dem WEG für die Rechtsmittel einlegung zuständigen Landgericht Wiesbaden das Rechtsmittel der Beschwerde eingelegt.

In dem Beschluss des Landgerichts Wiesbaden v. 13.02.2008 z. Az. 4 T497/07 ist der Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden v. 27.03.2007 z. Az. 61 UR II 25/07 in vollem Umfang bestätigt worden und die Beschwerde ist zurückgewiesen worden, womit meine Mandanten auch im Rechtsmittelverfahren obsiegt haben.

Downloads

- [Beschluss Amtsgericht Wiesbaden](#)
- [Beschluss Landgericht Wiesbaden](#)