



Pressemitteilung 16 vom 23.05.2025

Streit um Blumenkästen am Balkon

WEG kann beschließen, dass Blumenkästen auf der Innenseite des Balkongeländers anzubringen sind

Die Klägerin ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Sie hatte ihre Blumenkästen seit jeher an der Außenseite ihres Balkons angebracht. Die Bewohnerin der Wohnung unterhalb der Klägerin ließ deren Balkon nachträglich verglasen und eine Wärmedämmung anbringen. Dies führte dazu, dass bei heftigen Regengüssen überlaufendes Wasser aus den Blumenkästen der Klägerin nicht wie zuvor in das Erdreich, sondern auf den Sims des umgebauten Balkons der Bewohnerin unterhalb tropfte.

In der Eigentümerversammlung 2024 wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Eigentümer [...] beschließen, dass sämtliche Balkonkästen nach innen gehängt werden müssen [...]. Etwaige Schäden bzw. Folgeschäden sowie die Entfernung von Verschmutzungen am Gemeinschaftseigentum, durch das Nicht-Einhalten dieser Regelung, trägt der verursachende Eigentümer auf seine Kosten.“

Die Klägerin klagte vor dem Amtsgericht München gegen den Beschluss. Das Gericht erklärte mit Urteil vom 12.11.2024 die Regelung zur verschuldensunabhängigen Haftung für Schäden durch die Nichteinhaltung des Beschlusses für nichtig, wies die Klage jedoch im Übrigen ab. Insoweit führte es u.a. aus:

„Der Beschlussteil, wonach etwaige Schäden bzw. Folgeschäden sowie die Entfernung von Verschmutzungen am Gemeinschaftseigentum, durch das Nicht-Einhalten dieser Regelung der verursachende Eigentümer auf seine Kosten trägt, ist nichtig, weil er vom gesetzlichen Leitbild der Verschuldenshaftung abweicht. [...] Der [weitere] Beschluss verstößt weder gegen das Gesetz noch gegen eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer; er hält sich seinem Inhalt nach auch in den Grenzen ordnungsmäßiger Verwaltung. [...]

Allein die Tatsache, dass das in den 1970er Jahren erbaute Haus von Anfang an nach außen hängend befestigte Halterungen für Blumenkästen vorgesehen hat und alle Wohneinheiten seit 40 Jahren ihre Blumenkästen nach außen hin angebracht haben, gibt keinen Anspruch darauf, dass dies dauerhaft so sein muss. [...]

Ob und in welcher Weise das Anbringen von Blumenkästen eingeschränkt werden kann, ist nach den konkreten Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Hier gründet der Eigentümerbeschluss darauf, etwaige Verschmutzungen und Schäden am Gemeinschaftseigentum zu verhindern und hält sich deshalb im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung. Dass von den Blumenkästen eine konkrete Gefährdung ausgeht, brauchte dabei nicht nachgewiesen zu werden. [...] Die Rechte der Klägerin und ihre persönlichen Entfaltungsmöglichkeiten werden durch den angegriffenen

Beschluss auch nicht über Gebühr eingeschränkt. Vielmehr kann die Bepflanzung des Balkons ihren Sinn und Zweck für die Klägerin und die Allgemeinheit im Wesentlichen auch erreichen, wenn die Blumenkästen auf der Innenseite des Balkons angebracht werden.

Soweit die Klägerin geltend macht, bei einer Anbringung der Blumenkästen auf der Innenseite des Balkons würde sich die zur Verfügung stehende Fläche auf dem Balkon in der Tiefe um etwa 30 cm verringern [...], ist weder dargetan noch ersichtlich, woraus sich ein Anspruch der Klägerin auf einen bestimmten Umfang an Balkonbepflanzung ergeben sollte. Etwaige ungenehmigte bauliche Veränderungen durch die Wohnungseigentümerin [der darunter liegenden Wohnung] sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens [...].“

Urteil des Amtsgerichts München vom 12.11.2024
Aktenzeichen: 1293 C 12154/24 WEG
Das Urteil ist rechtskräftig.

München, 23.05.2025
Pressestelle Amtsgericht München