



Pressemitteilung 22 vom 29.06.2026

## Teich vor der Terrasse

WEG darf Teich stilllegen und neu bepflanzen

Die Eigentümerin einer Erdgeschosswohnung nahe der Münchner Isarauen wehrte sich vor dem Amtsgericht München gegen einen Beschluss ihrer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), einen auf der Wohnanlage befindlichen Teich stillzulegen und zu bepflanzen. Seit dem Bau der Wohnanlage in den 1950er Jahren befand sich auf der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Grünfläche vor der Terrasse der Eigentümerin ein Teich. Bereits im Jahr 2018 fasste die WEG einen Beschluss, den Teich stillzulegen und zu bepflanzen und setzte einen Kostenrahmen fest. Details sollten in einem weiteren Beschluss festgesetzt werden. Am 31.07.2023 fasste die WEG mehrheitlich den Beschluss, den Teich in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.

Die Eigentümerin geht davon aus, dass beide Beschlüsse nichtig bzw. unwirksam seien. Es sei nicht zulässig, eine bestehende Gemeinschaftseinrichtung stillzulegen. Nach der 2018 geltenden Rechtslage sei zudem ihre ausdrückliche Zustimmung nötig gewesen, da sie durch die Umgestaltung unbillig benachteiligt werde. Außerdem verstoße die Stilllegung gegen den Naturschutz, da dort regelmäßig seltene Vögel zu beobachten seien. Sie erhob daher Klage vor dem Amtsgericht München gegen die WEG. Das Amtsgericht München wies die Klage mit Urteil vom 09.07.2025 ab. In seinem Urteil führte es u.a. aus:

*„Der [...] im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 13.09.2018 gefasste Beschluss ist mangels Anfechtung unstreitig bestandskräftig geworden. Eine Nichtigkeit des Beschlusses kommt [...] nicht in Betracht, da eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft für den genannten Beschlussgegenstand gegeben ist. [...] Nach Ansicht des Gerichts ist die aufgrund der Bepflanzung vorgesehene Umgestaltung, welche faktisch die Stilllegung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Teiches zur Folge hat, möglich, da diese Einrichtung weder in der Teilungserklärung noch in der Gemeinschaftsordnung [...] ausdrücklich benannt wird. [...] Der Zierteich ist nach Ansicht des Gerichts [...] lediglich faktisch vorhandener Bestandteil der Erstausrüstung. Die Abschaffung steht daher nicht im Widerspruch zu Nutzungsvereinbarungen und ist damit grundsätzlich auch zulässig.*

*Auch die Grenze des § 14 Nr. 1 WEG a.F. ist durch die Beschlussfassung nach Ansicht des Gerichts nicht überschritten worden, zumal die Ersetzung des Teichs durch eine Bepflanzung vorgesehen ist. [...] Eine unbillige Benachteiligung setzt u.a. voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfe. [...] Im vorliegenden Fall ist eine unbillige Benachteiligung der Klägerin [...] nach Abwägung aller Umstände des Einzelfalls [...] nicht gegeben.*

*Zwar befindet sich der streitgegenständliche Teich unmittelbar vor der im Sondereigentum der Klägerin stehenden Terrasse. Insoweit ist die Klägerin im Vergleich zu den übrigen Wohnungseigentümern in erhöhtem Maße von der streitgegenständlichen Umgestaltung betroffen. Allerdings erfolgt die Umgestaltung durch die Bepflanzung in zumutbarer Weise, da es sich insoweit durch die Begrünung um eine gleichwertige Maßnahme handelt, die den natürlichen Zustand des Außenbereichs erhalten lässt. Insoweit fehlt es an einer Überschreitung der zu beachtenden Erheblichkeitsschwelle, welche von der Klägerin nicht mehr hinzunehmen wäre.*

*Die Entfernung des Teichs ist aufgrund des durch die Bepflanzung geschaffenen Ersatzes somit nicht als treuwidriges Sonderopfer zu werten, sodass nach Ansicht des Gerichts die Klägerin durch die von der Gemeinschaft beschlossenen Maßnahmen nicht unbillig benachteiligt wird. [...]*

*Auch eine Nichtbeachtung der Regelung nach § 44 BNatSchG, sodass die beschlossene Maßnahme undurchführbar wäre, ist nach Ansicht des Gerichts nicht gegeben. Dabei ist mangels ausreichend substantiierten Vortrags durch die Klagepartei bereits nicht ersichtlich, inwieweit ein Verstoß gegen die genannte gesetzliche Regelung gegeben ist.“*

Urteil des Amtsgerichts München vom 09.07.2025

Aktenzeichen: 1292 C 17648/23

Das Urteil ist nicht rechtskräftig.

München, 29.06.2026

Pressestelle Amtsgericht München