

# WEGnews

Ausgabe Dezember 2015

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

## Keine Störung durch Blumengießwasser

Die Nutzung des Balkons in einer WEG kann schnell zu Streit führen. Das Landgericht München I hat sich in einer aktuellen Entscheidung mit der Frage befasst, ob das Anbringen von Blumenkästen an der Außenseite eines Balkons und das Gießen der darin befindlichen Blumen noch im Rahmen erlaubter Nutzung liegt oder für den Inhaber des darunter liegenden Balkons ein Anspruch auf Unterlassung gegeben ist. Zwar sind derartige Einzelfallentscheidungen selten zu verallgemeinern, das LG München I hat indes einige allgemeingültige Aussagen zu erlaubter bzw. nicht erlaubter Balkonnutzung gemacht.

LG München I, Urt. v. 15.09.2014 – I S 1836/13 WEG

### Der Fall:

Der beklagte Eigentümer B bringt an der Außenseite des seiner Wohnung zugeordneten Balkons einige Blumenkästen an, die er auch regelmäßig und ausgiebig gießt. Der Kläger, Eigentümer K, verlangt daraufhin von B Unterlassung dieses störenden Verhaltens, weil mehrfach Gießwasser von oben auf seine Terrasse heruntergetropft ist. Ausgerechnet dann, wenn er auf seiner Terrasse frühstücke oder nachmittags Kaffee trinke, tropfe das Gießwasser direkt in seinen Kaffee. B verteidigt sich damit, dass das Herabtropfen von Gießwasser unvermeidlich sei, da dem Gesetz der Schwerkraft geschuldet.

Das Amtsgericht wies die Klage des K schon allein deshalb ab, weil K im Prozess zum Nachweis seiner Beeinträchtigung kein „Tropfprotokoll“, d.h. eine minutiöse Auflistung der einzelnen Störungen vorgelegt habe.

### Das Problem:

Gem. § 14 Abs. 1 WEG hat jeder Wohnungseigentümer diejenigen Störungen klaglos hinzunehmen, die im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens in einem Mehrfamilienhaus unvermeidbar sind. Dabei stellt sich zunächst die Frage, ob überhaupt Blumenkästen an Balkonen, zumal an der Außenseite, angebracht werden dürfen, denn erst dadurch entsteht das „Gießwasserproblem“. Ferner stellt sich die Frage, ob dann das ausgiebige Gießen selbst als Störung anzusehen ist, die vermeidbar wäre. Auch ist zu entscheiden, ob der Nachweis einer Störung hierdurch nur durch die Vorlage eines „Störungsprotokolls“ gelingt.

### Die Entscheidung des LG München I:

Das LG München I führt zunächst zutreffend (vgl. BGH, Beschl. v. 12.06.2008 – V ZR 221/07) aus, dass es für den Nachweis von Störungen im Prozess grundsätzlich der Vorlage eines „Störungsprotokolls“ mit taggenauer Darlegung der störenden Ereignisse nicht bedarf. Auch vertritt das LG München I die Rechtsauffassung, dass das Anbringen von Blumenkästen an Balkonen, auch an der Außenseite, eine übliche und sozialadäquate Form der Nutzung eines Balkons darstellt. Dazu gehöre ebenso das regelmäßige Gießen der dort befindlichen Pflanzen. Das Heruntertropfen von Gießwasser sei dabei regelmäßig unvermeidbar, insbesondere im Sommer, wenn die Erde in den Blumenkästen ausgetrocknet sei. Ferner stelle sich die Frage nach einer besonderen Beeinträchtigung der Terrassennutzung, denn schließlich regne es auch naturgegeben. Gleichwohl verurteilt im vorliegenden Fall das LG München I den Beklagten, weil es ihm den Vorwurf macht, gegen

das wohnungseigentumsrechtliche Rücksichtnahmegebot verstoßen zu haben. Denn hieraus folge die Verpflichtung, das Gießen zu unterlassen, solange sich erkennbar auf dem darunter liegenden Bereich Personen befinden.

### Praxis-Tipp:

Die Entscheidung kann als „salomonisch“ und interessengerecht bezeichnet werden, wobei die erläuterten Grundsätze ebenso auch auf das Mietrecht übertragen werden können. Demnach ist das Anbringen und Gießen von Blumenkästen auf Balkonen grundsätzlich hinzunehmen, sollten Wohnungseigentümergeinschaften daran denken, die Problematik durch Beschlussfassung weiter zu „entschärfen“. Denn hier vertretener Auffassung nach wäre ein Beschluss über eine Gebrauchs- und Nutzungsregelung der Balkone möglich, die zwar das Anbringen von Blumenkästen nicht untersagt, dabei aber deren Anbringung an der Innenseite (wenn möglich) vorschreibt. ■

### Fachautor:



**Rechtsanwalt  
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht