



Pressemitteilung 27 vom 22.09.2025

Mauerdurchbruch in die Loggia

Anspruch auf Zustimmung der WEG zum Einbau einer weiteren Balkontür

Die Kläger sind Eigentümer einer Wohnung in einem 9-stöckigen Wohnkomplex in Bogenhausen. Die Balkone des Gebäudes sind mit einer Loggia ausgestattet. Die Eigentümer der Wohnung planten, zusätzlich zur bereits bestehenden Balkontür, in einem anderen Zimmer der Wohnung ein vorhandenes Fenster zur Balkontür umbauen zu lassen. Hierfür beantragten sie die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Diese verweigerte jedoch die Zustimmung aufgrund Bedenken im Zusammenhang mit der konstruktiven Stabilität, der Gefahr von Kälte- und Wassereintritt und der Sorge, dass die Versetzung eines aktuell vor dem Fenster befindlichen Heizkörpers Auswirkungen auf das Heizungssystem des Gebäudes habe.

Da die Eigentümer sich im Recht wähnten, verklagten sie die WEG vor dem Amtsgericht München auf Zustimmung. Dieses gab den Klägern mit Urteil vom 27.05.2025 recht. Es ersetzte die grundsätzliche Zustimmung zum geplanten Umbau und legte der WEG auf, die Modalitäten und Einzelheiten in der Eigentümerversammlung zu beschließen. In dem Urteil führte das Gericht u.a. aus:

„Der Umbau eines Fensters [...] stellt jedenfalls hinsichtlich des Mauerdurchbruchs durch die Außenwand eine auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar, die [...] über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht [...] und damit eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums [darstellt]. [...]

§ 20 Abs. 3 WEG begründet einen Anspruch auf Gestattung einer baulichen Veränderung [...] durch die kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird [...]. Eine Beeinträchtigung ist rechtlich nicht relevant, wenn sie nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht oder die über dieses Maß hinaus beeinträchtigten Wohnungseigentümer einverstanden sind. [...]

Soweit nach Ansicht der Beklagten nicht auszuschließen sein soll, dass durch den Einbau eines neuen Heizkörpers Nachteile für das übrige Heizungssystem entstehen könnten, macht die Beklagte keine konkrete und objektive Beeinträchtigung geltend, durch die ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage sich verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann, vielmehr handelt es sich insoweit um ein nicht zu berücksichtigendes hypothetisches Risiko.

Auch dass sich der Wandausschnitt, der die Wohnung der Kläger mit der Loggia verbindet und durch den Einbau einer Terrassentür vergrößert würde, in der Außenmauer des Gebäudes befindet, und damit Gemeinschaftseigentum [...] verändert würde, stellt für sich genommen keine nicht unerhebliche Beeinträchtigung dar. [...]

Vorliegend ist weder dargetan noch ersichtlich, in welcher Weise die in Rede stehende Maßnahme andere Eigentümer konkret beeinträchtigen würde. Soweit die Beklagte geltend macht, es bestünden nicht auszuschließende Folgen für die Abgeschlossenheit der Wohnung sowie die statische Sicherheit, handelt es sich wiederum um rein theoretische Bedenken, welchen im Übrigen durch entsprechende Auflagen wie dem Verlangen nach fachkundiger Planung und ggf. statischer Berechnung durch ein Fachunternehmen nach den Regeln der Baukunst Rechnung getragen werden kann.

Soweit die Beklagte weiter geltend macht, durch eine Veränderung in der Außenhülle des Gebäudes bestehe die Gefahr von Kälte- oder Wassereintritt, ist zum einen nicht ersichtlich, inwiefern dies andere Wohnungseigentümer als die Kläger beeinträchtigen sollte [...]. Zum anderen handelt es sich im Hinblick darauf, dass der von dem Mauerdurchbruch betroffenen Wand die Loggia vorgelagert ist, auch insoweit eher um theoretische Befürchtungen und nicht um konkrete und objektive Beeinträchtigungen.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 27.05.2025

Aktenzeichen: 1293 C 26254/24

Das Urteil ist rechtskräftig.

München, 22.09.2025

Pressestelle Amtsgericht München