

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [549]

Anspruch auf Einbau einer Klimaanlage?

Der Bundesgerichtshof (V ZR 162/25) hat entschieden, dass ein Wohnungseigentümer grundsätzlich einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Gestattung des Einbaus eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon haben kann. Voraussetzung ist, dass durch die bauliche Veränderung keine über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer entsteht (§ 20 Abs. 3 WEG).

Der Fall:

Die Kläger beantragten in der Eigentümerversammlung die Genehmigung zum Einbau eines Klima-Splitgeräts auf ihrem Balkon. Die erforderliche Zustimmung wurde verweigert. Nach erfolgloser Klage vor dem Amtsgericht gab das Landgericht den Klägern Recht und ersetzte den ablehnenden Beschluss durch einen Gestattungsbeschluss mit technischen Vorgaben. Die Wohnungseigentümergeinschaft legte Revision ein.

Das Problem:

Im Mittelpunkt stand die Frage, ob der Einbau eines Klima-Splitgeräts trotz fehlender ausdrücklicher Privilegierung nach § 20 Abs. 2 WEG verlangt werden kann.

Zu klären war insbesondere, ob mögliche spätere Geräuschimmissionen bereits der Gestattung entgegenstehen oder erst im Rahmen der späteren Nutzung zu beurteilen sind.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Bundesgerichtshof bestätigte die Entscheidung des Landgerichts. Zwar stellt der Einbau wegen des Fassadendurchbruchs

eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar, dennoch kann ein Gestattungsanspruch nach § 20 Abs. 3 WEG bestehen.

Maßgeblich ist eine Interessenabwägung zwischen den Eigentumsrechten aller Wohnungseigentümer. Allein die Möglichkeit späterer Geräuschentwicklungen rechtfertigt grundsätzlich keine Ablehnung. Erst wenn bereits feststeht, dass unzumutbare Immissionen entstehen werden, kann die Genehmigung versagt werden. Im konkreten Fall war das verwendete, für den deutschen Markt zugelassene Gerät geeignet, die Vorgaben der TA Lärm einzuhalten; zudem befand sich das nächste Schlafzimmerfenster in ausreichender Entfernung. Sollten später dennoch unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen auftreten, stehen den betroffenen Eigentümern Abwehransprüche nach § 14 WEG sowie §§ 1004, 906 BGB zu. Vorrangig kommen zeitliche Nutzungsbeschränkungen in Betracht; auch die Gemeinschaft kann ergänzende Regelungen in der Hausordnung treffen.

Praxis-Tipp:

Der BGH sagt nicht, dass ein gesetzlicher Anspruch besteht, sondern dass ein Anspruch nach § 20 Abs. 3 WEG bestehen könnte.

Darüber hinaus bedarf es stets eines Beschlusses, da es sich um eine bauliche Veränderung handelt.

Fachautor:



**Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck**

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ