

BGH-Urteil zu Klimaanlagen

Eigentümergeinschaft darf Einbau nicht grundlos ablehnen

Heiße Sommer und aufgeheizte Wohnungen sorgen in Wohnungseigentümergeinschaften immer öfter für Diskussionen über Klimaanlagen. Meist soll das Außengerät auf dem Balkon stehen; dort befürchten andere Eigentümer Beeinträchtigungen. Wird der Antrag in der Eigentümerversammlung abgelehnt, ist die Sache aber nicht zwingend erledigt.



Der Einbau einer Klimaanlage erfordert einen Beschluss der Eigentümergeinschaft.

Der BGH hat mit Urteil vom 17. Juli 2026 (Az. V ZR 162/25) klargestellt, dass ein Wohnungseigentümer grundsätzlich Anspruch auf Gestattung einer Klimaanlage haben kann – selbst dann, wenn die Maßnahme keine Mehrheit gefunden hat. Einen generellen Anspruch gibt es allerdings nicht.

Installation nur mit Beschluss

Sobald für die Installation Gemeinschaftseigentum verändert wird, etwa durch eine Bohrung in die Außenwand, handelt es sich um eine bauliche Veränderung. Diese unterliegt nach § 20 Abs. 1 WEG dem Beschlusszwang. Klimaanlagen gehören nicht zu den privilegierten baulichen Veränderungen des § 20 Abs. 2 WEG. Der Eigentümer darf daher nicht eigenmächtig installieren. Wird die Gestattung verweigert, kann ein Anspruch über § 20 Abs. 3 WEG bestehen und gegebenenfalls mit einer Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG durchgesetzt werden.

Entscheidend ist, ob andere Wohnungseigentümer durch die konkrete Maßnahme über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Ausschlaggebend ist, ob sich ein anderer Eigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Dabei sind die Interessen beider Seiten abzuwägen.

Auf die konkreten Umstände kommt es an

Für die Verwaltungspraxis besonders wichtig ist die Trennung zwischen Einbau und späterer Nutzung. Bloße Befürchtungen, das Gerät könne irgendwann Lärm verursachen, reichen nicht aus. Etwas anderes kann gelten, wenn bereits feststeht, dass ein zulässiger und zumutbarer Betrieb nicht möglich sein wird. Als Anhaltspunkt können die Werte der TA Lärm dienen. Entscheidend ist aber nicht allein der Herstellerwert, sondern welche Immissionen am maßgeblichen Immissionsort tatsächlich zu erwarten sind.

Dabei spielen Standort, Abstand, Abschirmung, Betriebsmodus und Befestigung eine wesentliche Rolle.

Dasselbe gilt für Abluftwärme und Kondenswasser. Auch sie rechtfertigen keine pauschale Ablehnung, solange nicht bereits feststeht, dass andere Einheiten oder das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt werden. Optische Auswirkungen können ebenfalls relevant sein. Erforderlich ist aber eine erhebliche Veränderung des optischen Gesamteindrucks des Gebäudes. Der bloße Hinweis, ein Außengerät sei sichtbar, reicht daher nicht ohne Weiteres aus.

Mögliche Einschränkungen beim Betrieb

Treten nach dem Einbau tatsächlich unzumutbare Störungen auf, bleiben Abwehransprüche bestehen. Zudem können Nutzungsregelungen beschlossen werden, etwa zu Betriebszeiten oder Betriebsmodi. Die Gestattung des Einbaus bedeutet also nicht, dass ein uneingeschränkter Betrieb des Geräts erlaubt ist.

Für Verwalter verschiebt sich damit der Schwerpunkt der Beschlussvorbereitung. Ein Antrag sollte so konkret sein, dass die Eigentümer die tatsächlichen Auswirkungen bewerten können. Benötigt werden Angaben zum Gerät, Standort, Leitungsführung, Befestigung und Schwingungsentkopplung, zur Ableitung des Kondenswassers sowie gegebenenfalls zur Verkleidung. Auch Einwände sollten konkret dokumentiert werden. Pauschale Schlagworte wie „Lärm“, „Optik“ oder „Wertminderung“ reichen für eine belastbare Beurteilung regelmäßig nicht aus. Wird die Maßnahme gestattet, trägt der begünstigte Eigentümer nach § 21 Abs. 1 WEG grundsätzlich die Kosten der baulichen Veränderung sowie die daraus entstehenden Folgekosten. Das sollte im Beschluss ebenfalls geregelt werden.

Die Entscheidung zeigt: Über Klimaanlagen sollte in der GdWE weder pauschal positiv noch pauschal negativ entschieden werden. Maßgeblich ist die konkrete Ausgestaltung. Für Verwalter bedeutet das, Anträge sauber vorzubereiten, tatsächliche Beeinträchtigungen von bloßen Befürchtungen zu trennen und die Beschlüsse präzise zu fassen.



Autorin
Laura Eckert-Rinallo,
Wirtschaftsjuristin