

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [495]

Ist die Installation einer Klimaanlage eine unbillige Beeinträchtigung?

Bei der Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung (hier: Klimaanlage) einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt und deshalb nicht gestattet werden darf, sind im Grundsatz nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen, nicht aber Auswirkungen des späteren Gebrauchs (hier: tieffrequenter Schall) zu berücksichtigen.

Anders kann es nur sein, wenn bereits bei der Gestattung für die Wohnungseigentümer evident ist, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen wird.

BGH, Urteil vom 28. März 2025
- V ZR 105/24

Der Fall:

Eine Wohnungseigentümerin (Klägerin) wollte einen Beschluss anfechten, mit dem einem anderen Eigentümer (im Penthouse) der Einbau einer Split-Klimaanlage gestattet wurde. Die Klägerin, wohnhaft im 4. OG, befürchtete unzumutbare Störungen durch tieffrequenten Schall. Der Klimaanlage-Beschluss wurde dennoch mehrheitlich gefasst. Die Klägerin klagte – ohne Erfolg.

Das Problem:

Sind die Kläger unbillig benachteiligt und darf die bauliche Veränderung daher nicht beschlossen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH wies die Klage ab. Entscheidend war:

- Nur unmittelbare Auswirkungen der Maßnahme (z. B. Bohrung, Gerätestandort) zählen für die Beschlussfassung.
- Spätere Immissionen (z. B. Geräusche beim Betrieb) sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es sei denn, eine Benachteiligung ist evident (z. B. Klimagerät direkt vor Schlafzimmerfenster).
- Betroffene Eigentümer können nach Inbetriebnahme zivilrechtlich gegen unzumutbare Störungen vorgehen (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, § 1004 BGB).
- Der Einbau von Klimageräten ist daher nicht automatisch unzulässig, nur weil spätere Störungen möglich erscheinen.

Praxis-Tipp:

Bedenken gegen Geräuschimmissionen reichen allein nicht für eine Verweigerung aus – sie können ggf. nachträglich im Einzelfall geltend gemacht werden.

Wichtig im vorliegenden Fall war, dass die Maßnahme mit der erforderlichen einfachen Mehrheit gefasst wurde.

Interessant wird es, wenn die GdWE den Antrag ablehnt. Dann wäre zu klären, ob der Antragssteller gemäß § 20 Abs. 3 WEG einen Anspruch auf die Maßnahme hat, weil kein Wohnungseigentümer benachteiligt ist. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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