

Halm & Preßer

FACHANWÄLTE UND RECHTSANWÄLTE
IN ÜBERÖRTLICHER SOZietät

INFORMATIONSSCHREIBEN FÜR VERWALTER UND
WOHNUNGSEIGENTÜMER

Klimageräte im Wohnungseigentum

BGH, Urteil vom 17. Juli 2026 – V ZR 162/25 · Stand: Juli 2026

1 · Das Wichtigste vorab

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **grundsätzlich** verlangen kann, dass ihm der Einbau eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon durch Beschluss gestattet wird. Dieses Urteil wird in der öffentlichen Berichterstattung teils verkürzt wiedergegeben. Deshalb vorab die entscheidende Klarstellung:

Klimageräte sind nicht zwingend und nicht immer zu gestatten. Ein Anspruch auf Gestattung besteht nur dann, wenn durch die Installation und den Betrieb der Klimaanlage keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die anderen Wohnungseigentümer auftreten. Maßgeblich bleibt stets die Prüfung des konkreten Einzelfalls.

2 · Der entschiedene Fall in Kürze

Wohnungseigentümer hatten in der Eigentümerversammlung beantragt, ihnen den Einbau eines Klima-Splitgeräts auf ihrem Balkon zu gestatten. Der Antrag fand keine Mehrheit. Die daraufhin erhobene Beschlussersetzungsklage hatte in der Berufungsinstanz Erfolg: Das Landgericht ersetzte den Gestattungsbeschluss – mit näheren Vorgaben unter anderem zur Art des Geräts und zum Betriebsmodus. Der Bundesgerichtshof hat dieses Urteil bestätigt.

Entscheidend war, dass im konkreten Fall keine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer festgestellt werden konnte: Optische Einwände wurden von der Gemeinschaft nicht geltend gemacht, das vorgesehene, für den deutschen Markt zugelassene Gerät ist grundsätzlich in der Lage, die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten, und das nächstgelegene Schlafzimmerfenster liegt mehrere Meter vom vorgesehenen Anbringungsort entfernt.

3 · Die rechtlichen Grundlagen

- **Bauliche Veränderung:** Der Einbau eines Klima-Splitgeräts – regelmäßig verbunden mit einer Durchbohrung der Fassade – ist eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums. Sie bedarf nach § 20 Abs. 1 WEG immer der Gestattung durch Beschluss der Eigentümerversammlung.
- **Keine privilegierte Maßnahme:** Klimageräte gehören nicht zu den privilegierten Maßnahmen des § 20 Abs. 2 WEG (etwa Barrierefreiheit oder Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge). Ein automatischer Gestattungsanspruch besteht daher nicht.
- **Anspruch nach § 20 Abs. 3 WEG:** Ein Anspruch auf Gestattung kommt nur in Betracht, wenn kein Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt wird – oder alle beeinträchtigten Eigentümer einverstanden sind. Maßstab ist, ob sich ein nicht zustimmender Eigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.
- **Durchsetzung:** Verweigert die Eigentümerversammlung die Gestattung, kann der bauwillige Eigentümer den Beschluss im Wege der Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) gerichtlich ersetzen lassen.

4 · Was der BGH nicht entschieden hat

Zur Vermeidung von Missverständnissen ist Folgendes hervorzuheben:

- **Kein Einbau ohne Beschluss:** Kein Eigentümer darf ohne Gestattungsbeschluss ein Klimagerät einbauen. Eigenmächtige Installationen bleiben unzulässig und können Rückbauansprüche auslösen.
- **Kein Recht auf Zustimmung in jedem Fall:** Das Urteil begründet keinen generellen Anspruch jedes Eigentümers auf Gestattung. Der Anspruch besteht nur, wenn im Einzelfall keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der übrigen Eigentümer vorliegen.
- **Keine Freigabe „auf Vorrat“:** Der BGH hat nicht entschieden, dass Klimaanlage niemals unzumutbare Beeinträchtigungen hervorrufen können. Insbesondere optische Beeinträchtigungen können weiterhin einen Ablehnungsgrund darstellen; im entschiedenen Fall waren sie lediglich nicht geltend gemacht worden.
- **Lärm bleibt relevant:** Zu erwartende Betriebsgeräusche hindern die Gestattung regelmäßig nicht – anders aber dann, wenn bereits im Vorfeld feststeht, dass die Immissionen zu einer Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer führen werden, insbesondere weil die Richtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden können.

5 · Schutz der übrigen Eigentümer nach dem Einbau

Die Gestattung des Einbaus ist kein Freibrief für den Betrieb. Kommt es später zu Lärmstörungen, die insbesondere mit Blick auf die Richtwerte der TA Lärm nicht hinzunehmen sind, stehen den betroffenen Eigentümern Abwehransprüche zu, vor allem nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG bzw. § 1004 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 906 BGB. Diese Ansprüche werden durch die Gestattung nicht ausgeschlossen.

Der störende Eigentümer muss die Störung dann beheben. Eine vollständige Stilllegung der Anlage kann in aller Regel nicht verlangt werden; vorrangig kommen zeitliche Nutzungsbeschränkungen in Betracht. Daneben kann die Gemeinschaft ergänzende Regelungen zum Betrieb von Klimageräten in der Hausordnung treffen.

6 · Praktische Hinweise

Für Verwalter

- Gestattungsanträge zu Klimageräten künftig nicht pauschal ablehnen, sondern im Einzelfall prüfen und die Beschlussfassung sorgfältig vorbereiten.
- Auf konkrete Vorgaben im Gestattungsbeschluss hinwirken: zugelassener Gerätetyp, Ort der Anbringung, fachgerechte Ausführung, gegebenenfalls Betriebsmodus und Betriebszeiten.
- Eine Ablehnung nur auf konkrete, bereits feststehende Beeinträchtigungen stützen (z. B. Anbringungsort unmittelbar vor fremden Schlafzimmerfenstern, absehbare Überschreitung der TA-Lärm-Richtwerte, erhebliche optische Beeinträchtigung des Gesamtbilds) und diese dokumentieren.
- Bei Bedarf ergänzende Regelungen zum Betrieb von Klimageräten in der Hausordnung anregen.

Für bauwillige Eigentümer

- Vor jedem Einbau einen Gestattungsbeschluss der Eigentümerversammlung einholen – ein eigenmächtiger Einbau bleibt unzulässig.
- Den Antrag konkret fassen: Gerätetyp (für den deutschen Markt zugelassen), Anbringungsort, Art der Ausführung; dies erleichtert die Beschlussfassung und erhöht die Erfolgsaussichten.
- Beachten, dass auch nach einer Gestattung der Betrieb rücksichtsvoll erfolgen muss; bei Störungen drohen Nutzungsbeschränkungen.

Für die übrigen Eigentümer

- Konkrete Einwände (Optik, Anbringungsort, Lärm) bereits im Vorfeld der Beschlussfassung geltend machen und begründen.
- Bei späteren unzumutbaren Lärmstörungen bestehen Abwehransprüche; diese gehen durch die Gestattung des Einbaus nicht verloren.

7 · Fazit

Das Urteil schafft kein neues Recht, sondern wendet die seit der WEG-Reform zum 1. Dezember 2020 geltende Rechtslage konsequent an. Es gilt: **Ein Anspruch auf Gestattung des Einbaus eines Klimageräts besteht nur, wenn Installation und Betrieb die übrigen Eigentümer nicht unzumutbar beeinträchtigen.** Weder dürfen Eigentümer ohne Beschluss einbauen, noch müssen Gemeinschaften jeden Antrag genehmigen. Entscheidend ist und bleibt die sorgfältige Prüfung des konkreten Einzelfalls.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Ralf Heydrich

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Strafrecht

Spezialist für Datenschutz in der Immobilienwirtschaft

Halm & Preßer

Fachanwälte und Rechtsanwälte in überörtlicher Sozietät

Assistenz & Kontakt

Team: Frau Jung | Frau Gebhard

E-Mail: dr.heydrich@halm-presser.de

Web: www.halm-presser.de

Standort Neunkirchen

Am Blücherflöz 6
66538 Neunkirchen

Tel: +49 (0) 6821 92100

Standort Mainz

Wilhelm-Theodor-Römheld-
Str. 14
55130 Mainz

Tel: +49 (0) 6131 2760519