

Betreff: [BGH-Pressemitteilungen] Zum Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Einbau eines Klima-Splitgeräts
Von: BGH-Pressemitteilungen@newsletter.gsb.bund.de
Datum: 17.07.2026, 09:46

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 130/2026 vom 17.07.2026

Zum Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Einbau eines Klima-Splitgeräts

Urteil vom 17. Juli 2026 - V ZR 162/25

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass ein Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich die Gestattung des Einbaus eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon verlangen kann.

Sachverhalt:

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auf einer Eigentümerversammlung vom 14. Dezember 2023 beantragten sie, ihnen den Einbau eines Klima-Splitgeräts auf dem zu ihrer Wohnung gehörenden Balkon zu gestatten. Dieser Beschlussantrag fand keine Mehrheit.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat die von den Klägern erhobene Beschlussersetzungsklage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht das Urteil abgeändert und den Gestattungsbeschluss - mit näheren Vorgaben u.a. zur Art des Klima-Splitgeräts und zum Betriebsmodus - ersetzt. Dagegen wendet sich die beklagte Gemeinschaft mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Landgerichts bestätigt. Dem liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Bei dem mit der Durchbohrung der Fassade verbundenen Einbau eines Klima-Splitgeräts handelt es sich um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, die nach § 20 Abs. 1 WEG der Gestattung durch Beschluss bedarf. Gemäß § 20 Abs. 2 WEG können einzelne Wohnungseigentümer verlangen, dass ihnen näher bezeichnete angemessene bauliche Veränderungen - sogenannte privilegierte Maßnahmen, die im gesamtgesellschaftlichen Interesse etwa dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen oder dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen - gestattet werden. Obwohl Klima-Splitgeräte nicht zu diesen enumerativ aufgezählten privilegierten Maßnahmen gehören, kann ein Anspruch auf die Gestattung des Einbaus nach § 20 Abs. 3 WEG bestehen. Voraussetzung dafür ist, dass alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind oder dass es an einer Beeinträchtigung im Sinne des Gesetzes fehlt; verfolgt werden kann ein solcher Gestattungsanspruch mit der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG.

Für den Erfolg der Beschlussersetzungsklage kommt es hier infolgedessen - mangels Einverständnisses der anderen Wohnungseigentümer - darauf an, ob der Einbau eines Klima-Splitgeräts zu einer Beeinträchtigung im Sinne von § 20 Abs. 3 WEG führt, ob also Rechte der nicht zustimmenden Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Insoweit bedarf es einer Abwägung der durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG geschützten Grundrechtspositionen sowohl der nicht zustimmenden als auch der bauwilligen Wohnungseigentümer. Es entspricht ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass es auch größere Eingriffe in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums - wie etwa Fassadendurchbrüche oder die Entfernung einer tragenden Wand - geben kann, die, wenn sie sachgerecht geplant und fachgerecht durchgeführt werden, die Schwelle der rechtlich erheblichen

Beeinträchtigung im Sinne von § 20 Abs. 3 WEG nicht erreichen. Entscheidend ist hierbei, ob sich kein (der baulichen Veränderung nicht zustimmender) Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.

Ausgehend davon ist es nicht zu beanstanden, dass das Landgericht einen Anspruch auf Gestattung des Einbaus eines für den heimischen Markt zugelassenen Klima-Splitgeräts auf dem Balkon der Kläger bejaht. Optische Beeinträchtigungen durch das Klima-Splitgerät macht die beklagte Gemeinschaft hier schon nicht geltend. Bedenken werden vielmehr vor allem mit Blick auf die bei (späterer) Nutzung des Klima-Splitgeräts entstehenden Geräusche erhoben. Solche bei der Nutzung voraussichtlich auftretende Geräusche stehen einem Gestattungsanspruch aber regelmäßig nicht entgegen. Anders kann es nur sein, wenn ausnahmsweise bereits feststeht, dass Immissionen nach der Verkehrsanschauung zu einer Beeinträchtigung nicht zustimmender Wohnungseigentümer führen werden.

Mit der Neufassung des WEG durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz zum 1. Dezember 2020 wollte der Gesetzgeber es den Wohnungseigentümern erleichtern, den baulichen Zustand ihrer Anlagen an die sich stetig ändernden Gebrauchsbedürfnisse anzupassen, um eine "Versteinerung" des baulichen Zustands zu verhindern. Demgegenüber kann störenden Folgen der späteren Nutzung - insbesondere durch Immissionen - auch nach einer Gestattung gemäß § 20 Abs. 3 WEG noch begegnet werden; gerade weil Immissionen vorrangig von dem späteren Nutzungsverhalten des bauwilligen Wohnungseigentümers abhängen werden, ist es im Rahmen der anzustellenden Interessenabwägung sachgerecht, die tatsächliche Entwicklung abzuwarten, wenn nicht zwingend zu beseitigende spätere Störungen bereits im Vorfeld des Einbaus feststehen. Sollte die Nutzung der Klimaanlage in anderen Einheiten zu Lärmstörungen führen, die insbesondere im Hinblick auf die Richtwerte der TA Lärm nicht hinzunehmen sind, können den betroffenen Wohnungseigentümern Abwehransprüche vor allem nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG bzw. § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 906 BGB zustehen. Solche Ansprüche werden durch die Gestattung des Einbaus der Klimaanlage nicht ausgeschlossen. Sache des störenden Wohnungseigentümers wäre es dann, die Störung zu beheben, wobei allerdings die Stilllegung der Klimaanlage in aller Regel nicht verlangt werden kann und es vorrangig zu zeitlichen Nutzungsbeschränkungen kommen wird. Daneben kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, wenn es erforderlich sein sollte, auch darauf bezogene Regelungen in der Hausordnung treffen.

Danach ist der Gestattungsbeschluss zu Recht ersetzt worden. Insbesondere steht nicht fest, dass Immissionen zu einer Beeinträchtigung der nicht zustimmenden Wohnungseigentümer führen werden. Das für den heimischen Markt zugelassene Gerät ist grundsätzlich in der Lage, die TA Lärm einzuhalten. Festgestellt ist weiter, dass das nächste Schlafzimmerfenster mehrere Meter von dem Balkon der Kläger, auf dem das Außengerät installiert werden soll, entfernt ist. Deshalb bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Maßnahme wegen des Ortes der Anbringung des Außengeräts im Sinne von § 20 Abs. 3 WEG beeinträchtigend ist.

Vorinstanzen:

Amtsgericht Pankow - Urteil vom 24. April 2024 - 7 C 24/24 WEG

Landgericht Berlin II - Urteil vom 25. Juli 2025 - 56 S 40/24 WEG

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 20 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 WEG

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die (...).

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG

Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).

Karlsruhe, den 17. Juli 2026

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Über den folgenden Link können Sie den Newsletter wieder abbestellen.

[Newsletter abbestellen](#)

Herausgeber: Pressestelle des Bundesgerichtshofs, 76125 Karlsruhe

Textübernahme oder Abdruck nur mit Quellenangabe "Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs vom " gestattet.

Link zur Pressemitteilung: <https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2026/2026130.html>