

UPDATE IMMOBILIENRECHT 07/2026



NEUES BGH-URTEIL ZUM ANSPRUCH EINES WOHNUNGSEIGENTÜMERS AUF EINBAU EINES KLIMA-SPLITGERÄTS

Infolge des Klimawandels steigen die Temperaturen im Sommer immer häufiger auf über 30°Celsius. Kein Wunder also, dass immer mehr Wohnungseigentümer darüber nachdenken, ihre Wohnung durch Einbau einer Klimaanlage zu kühlen. Der BGH hat nun mit Urteil vom 17.07.2026 (Az.: V ZR 162/25) entschieden, dass ein Wohnungseigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) grundsätzlich die Gestattung des Einbaus eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon verlangen kann.

Monoblock-Klimanlage vs. Klima-Splitgerät

Unproblematisch ist die Aufstellung von sog. Monoblockgeräten, die ohne Außengerät auskommen. Hierzu bedarf es keinerlei Eingriffs in die Bausubstanz. Der Nachteil: Weil ein offener Fensterspalt für den Abluftschlauch nötig ist, strömt permanent heiße Luft von außen nach. Dadurch benötigt das Gerät deutlich mehr Zeit und Energie zum Kühlen. Da der Kompressor und die Ventilatoren im gleichen Gehäuse in der Wohnung stehen, arbeiten diese Geräte zudem recht laut.

Als deutlich energieeffizienter und – zumindest für den Nutzer – leiser gelten demgegenüber sog. Klima-Splitgeräte, die aus zwei getrennten Einheiten bestehen: Der Kompressor wird an der Fassade oder auf dem Balkon montiert; das hiermit über eine Leitung verbundene Wand- oder Deckengerät in der Wohnung bläst die kühle Luft in den Raum.

Gestattungsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich

Kein Vorteil ohne Nachteil: 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 der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss bedarf. Lehnen die übrigen Wohnungseigentümer einen entsprechenden Gestattungsbeschluss ab, muss der betroffene Wohnungseigentümer diesen gerichtlich auf dem Wege einer sog. Beschlussersetzungsklage erzwingen.

Für den Erfolg der Beschlussersetzungsklage kommt es 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

UNSER BERATUNGSSPEKTRUM IM IMMOBILIENRECHT

Unser Beratungsspektrum umfasst alle Bereiche des Immobilienrechts – vom Erwerb und der Finanzierung über Bauplanung und -vergabe bis zur Vermietung und zum Verkauf.

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Wir begleiten Käufer und Verkäufer im Rahmen der Due Diligence sowie bei Gestaltung, Verhandlung und Abwicklung von Immobilien-Kaufverträgen (Asset- oder Share Deals).

PRIVATES BAURECHT

Im privaten Baurecht gestalten wir alle Arten von Bau-, Architekten- und Projektsteuerungsverträgen, beraten bei Nachbarvereinbarungen und setzen Werklohn- bzw. Honorarforderungen sowie Mängelansprüche außergerichtlich und gerichtlich durch.

MIETRECHT

Wir vertreten vor allem Vermieter von Gewerbe- oder Wohnräumen bei der Gestaltung von Mietverträgen, der Durchführung und Durchsetzung von Kündigungen, der Führung von Mietprozessen sowie bei Themen wie Nebenkosten, Mietmängeln und Mieterhöhungen.

UPDATE IMMOBILIENRECHT 07/2026

bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Nur wenn dies nicht der Fall ist, hat der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Gestattung.

Gestattung kann in der Regel nicht wegen zu großer Lärmbelastung verweigert werden

Die Frage ist jeweils im Einzelfall zu prüfen. Bereits mit zwei vorangegangenen Urteilen vom 28.03.2025 (Az.: V ZR 105/24) und vom 23.05.2025 (Az.: V ZR 128/24) hatte der BGH entschieden, dass es bei der Beurteilung der Unzumutbarkeit der Beeinträchtigung nur auf die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen ankommt und nicht auf die Auswirkungen des späteren Gebrauchs. In Fortführung dieser Rechtsprechung hat der BGH in seinem Urteil vom 17.07.2026 nun klargestellt, dass bei der Nutzung voraussichtlich auftretende Geräusche einem Gestattungsanspruch regelmäßig nicht entgegen stehen.

Störenden Folgen der späteren Nutzung könne auch nach einer Gestattung noch begegnet werden, so der BGH. Gerade weil Immissionen vorrangig vom späteren Nutzungsverhalten abhängen, sei 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 unzumutbaren Lärmstörungen führen, könnten die betroffenen Wohnungseigentümer Abwehransprüche geltend machen und vor allem zeitliche Nutzungsbeschränkungen der Klimaanlage fordern. Nutzungsregelungen und einzuhaltende Ruhezeiten könnten auch durch die WEG in der Hausordnung getroffen werden.

Fazit

Die Gestattung des Einbaus von Klima-Splitgeräten kann durch die WEG nicht generell verweigert werden. Zulässig und sinnvoll dürfte es aber nach wie vor sein, die Gestattung des Einbaus bereits im Gestattungsbeschluss (und nicht erst nach Aufnahme der Nutzung) von der Einhaltung bestimmter Voraussetzungen abhängig zu machen, z.B. davon, dass beim Betrieb die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) eingehalten werden. Gleichzeitig sollte sich die WEG aber spätere Nutzungsregelungen ausdrücklich vorbehalten, um den späteren Einwand auszuschließen, mit der Gestattung eines Geräts mit einem bestimmten Schallpegel sei dessen Nutzung bereits in jeder Hinsicht erlaubt worden.

SO ERREICHEN SIE UNS:

Dr. Enno Engbers – Zuständiger
Partner Immobilienrecht

WEISS • WALTER • FISCHER-ZERNIN
Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer,
Steuerberater

Seitzstraße 8d
80538 München / Germany

Tel.: +49 89 290719-29
Fax: +49 89 290719-17

e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de

Redaktion: e.engbers@rae-weiss.de
Dr. Enno Engbers – Rechtsanwalt | Partner

Haftungsausschluss

Der E-Mail-Service wurde mit Bedacht und Sorgfalt erstellt. Dennoch kann keine Haftung für Fehler oder Unvollständigkeit übernommen werden. Der E-Mail-Service stellt keine auf den Einzelfall bezogene Beratung dar und kann anwaltlichen Rechtsrat nicht ersetzen. Im Text bestehen Verlinkungen auf Seiten Dritter, deren Inhalte wir nicht beeinflussen können. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Sollten Sie Rechtsberatung benötigen, steht Ihnen unsere Sozietät gerne zur Verfügung.