

Wenn die Hitzeschlacht bei Gericht landet

Wir haben dieses Jahr wieder ein neues Wort gelernt, und zwar das Wort „Hitzeglocke“. Ich weiß zwar nicht genau, wie diese entsteht, aber ich merke ja selbst, wenn es draußen 40 Grad heiß ist.

Während ich dies hier schreibe, stehen wir angeblich vor der nächsten Hitzewelle oder „Hitzeglocke“.

Da stellt sich die Frage, wie man die eigenen vier Wände herunterkühlen möchte. Ventilatoren bringen ja nicht viel. Wie also herunterkühlen?

Natürlich mit einer Klimaanlage. Hat man ein eigenes Einfamilienhaus, ist die Nachrüstung ja kein Problem. *My home is my castle*.

Aber wie ist es bei einer Eigentumswohnung? Die Anbringung einer Klimaanlage mit Außengerät (Klima-Splitgerät) ist für den Eigentümer einer Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft erlaubnispflichtig. Die Gemeinschaft muss also die Anbringung einer Klimaanlage durch Beschluss erlauben. Dies ist so, da § 20 Abs. 1 WEG anordnet, dass es einen Beschluss dazu geben muss.

Eine Klimaanlage ist kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 20 Abs. 2 WEG. Der entsprechende Eigentümer muss dann § 20 Abs. 3 WEG einhalten und beachten. Danach können nur solche baulichen Veränderungen verlangt werden, die die Eigentümergeinschaft (bzw. das Gemeinschaftseigentum) nicht übermäßig beeinträchtigen.

Eine solche Situation landete nun vor dem BGH (V ZR 162/25). Ein Eigentümer wollte eine Klimaanlage einbauen lassen, hatte aber von seiner Eigentümergeinschaft dazu keine Erlaubnis erhalten. Die Erlaubnis verfolgte er nun bei Gericht weiter.

Der klagende Eigentümer gewann den Rechtsstreit.

Der Einbau eines Klima-Splitgerätes ist nicht per se mit erheblichen Einschränkungen im Sinne des § 20 Abs. 3 WEG verbunden. Mit der Befürchtung, dass das Klimagerät laut sein könnte oder ähnlichen Argumentationen, kann der Einbau nicht untersagt werden. Vielmehr hat die Wohnungseigentümergeinschaft die Erlaubnis zu erteilen und kann später in der Hausordnung festlegen, welche Nutzungsbeschränkungen die Klimaanlage haben soll (z.B. Einhaltung der Nachtruhe).

Der BGH stellt also klar: Nicht erst pauschal die Klimaanlage verbieten, weil diese laut und störend sein könnte, sondern erst muss man schauen, wie sich die Anlage überhaupt auswirkt und diese Auswirkungen muss die Eigentümergeinschaft dann regeln.

Wie Sie sehen, kann man sich auch über Klimaanlagen durch alle Instanzen hitzig streiten.

Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.