

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [423]

Kein Anspruch auf die Genehmigung eines Split-Klimageräts

Ein Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf die Genehmigung zweier Split-Klimageräte. Pauschale Ausführungen zu den Folgen von Hitzebelastung können einen Anspruch aus § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG nicht begründen.

Zur hinreichenden Vorbefassung der Eigentümerversammlung bei Bezeichnung der konkret begehrten Geräte erst im Gerichtsverfahren.

LG Frankfurt/M.,
Beschluss vom 14.08.2023, 2-13 S 5/23

Der Fall:

Die Wohnungseigentümerin begehrt mit der Beschlusseretzungsklage die Erlaubnis zur Installation von zwei Klimaanlageanlagen mit Split-Technik, wobei im Laufe des Verfahrens beantragt wurde, konkrete Geräte zu gestatten und die Lage der Bohrungen in der Fassadenwand bezeichnet wurden.

Auf der Versammlung vom 1.11.2021 wurde ein Beschlussantrag abgelehnt, mit welchem ihr gestattet werden sollte, auf eigene Kosten zwei Klimageräte mit Wanddurchbrüchen zu installieren, wobei die Lautstärke laut Herstellerangaben 45-50 dB außen betragen sollte.

Das Problem:

Besteht überhaupt ein Anspruch auf Gestattung? Sind die Vorschriften über privilegierte bauliche Veränderungen analog auf Klimageräte anwendbar? Muss zur späteren Konkretisierungen des ursprünglichen Antrags erst eine Diskussion auf der nächsten Versammlung stattfinden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Es fehlt bereits an einem Rechtsschutzbedürfnis, denn Gegenstand der Klageanträge sind nunmehr zwei konkrete Klimageräte. Hiermit ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) aber nicht vorbefasst worden.

Bei Angabe eines konkreten Modells hätten die Eigentümer ggf. einen abweichenden Beschluss dahingehend fassen können, dass ein Gutachten über die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen in den anliegenden Wohnungen einzuholen wäre. Die insoweit erforderliche Erforschung der Grundlagen für eine Beschlussfassung hat vor der Ermessensentscheidung der GdWE – nicht erst im Prozess - zu erfolgen.

Ein Anspruch auf den Einbau von Splitklimageräten besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Aus § 20 Abs. 3 WEG lässt er sich auch nicht herleiten. Es handelt sich nicht um nur ganz geringfügige und völlig belanglose bzw. bagatellartige Beeinträchtigungen.

Das WEMoG hat insoweit den Handlungsspielraum der Mehrheit deutlich erweitert, zugleich aber Ansprüche einzelner Eigentümer auf Baumaßnahmen nur bezüglich weniger Einzelbereiche zugelassen. Sind diese nicht einschlägig, bleibt es bei dem Grundsatz, dass bauliche Veränderungen nur zulässig sind, wenn sie niemanden beeinträchtigen oder der Beeinträchtigte zustimmt.

Demzufolge genügt ein Eingriff in die bauliche Substanz oder eine erhebliche Veränderung des Erscheinungsbildes. Vorliegend muss bereits zur Verbindung des Außenteils mit dem Innenteil eine Durchbohrung der im gemeinschaftlichen

Eigentum befindlichen Daches erfolgen, bereits dies stellt einen Eingriff in die bauliche Substanz dar. Bereits der erforderliche Durchbruch von Wänden im Gemeinschaftseigentum stellt eine entsprechende Benachteiligung dar.

Es wäre Aufgabe der Bauwilligen gewesen, vor der Beschlussfassung darzutun, dass eine Lärmbeeinträchtigung unter allen Umständen ausgeschlossen ist. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Genehmigung von zwei Klimageräten aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes damit auch verbunden wäre, dass sämtliche anderen Wohnungseigentümer ebenfalls derartige Geräte anbringen dürfen. Auch die insoweit mögliche Addition von Lärmbeeinträchtigungen wäre zu berücksichtigen, wobei auch die Summierung in keinem Falle zu einem Nachteil führen dürfte.

Praxis-Tipp:

Nur bei den 4 privilegierten baulichen Veränderungen des § 20 Abs.2 Nr. 1-4 WEG - demnächst evtl. auch für sog. „Balkonkraftwerke“ - sowie Bagatellbeeinträchtigungen besteht ein Anspruch auf Gestattung. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht