

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [344]

Gestattung des bloßen Einbaus eines Klimageräts auf eigene Kosten

Die Gestattung (nur/allein) des Einbaus eines Klimageräts unter dem Vorbehalt, dass Ansprüche wegen störender Emissionen unberührt bleiben, scheidet nicht an § 20 Abs. 4 WEG. Der Einbau der Klimaanlage als solcher bewirkt noch keine Nachteile für die Miteigentümerin; diese können erst mit dem Betrieb der Klimaanlage entstehen.

AG Ludwigshafen, Urteil vom 26.01.2022 - 2p C 88/21

Der Fall:

Am 25.08.2021 wurde beschlossen: „Der Eigentümer B der Whg. Nr. 12, beabsichtigt folgende Maßnahme durchzuführen: Aufstellung eines Klimagerätes in Form eines Splitgerätes. Das Außengerät wird auf dem Balkonboden ... aufgestellt. Damit eine Verbindung (Leitungen / Kabel) zum Gerät im Inneren der Wohnung hergestellt werden kann, erfolgt eine Bohrung durch die Fassade und das Fensterelement. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erklärt ausdrücklich, dass sie diese Maßnahme gestatten will.

1. Der Eigentümer B verpflichtet sich, den Beschluss erst nach Ablauf der möglichen Anfechtungsfrist umzusetzen.
2. B wird alle etwaigen Kosten, die durch eine etwaige Anfechtung der Gemeinschaft entstehen könnten, übernehmen.
3. B wird alle Kosten, die mit der Maßnahme in technischer und sonstiger Weise verbunden sind, einschließlich etwaiger öffentlich-rechtlicher Gebühren, Abnahmekosten, Gutachten etc. übernehmen.

B verpflichtet sich darüber hinaus alle durch die gestattete Maßnahme entstehenden Unterhaltskosten zu übernehmen. ...“

Das Problem:

Die anfechtende Sondereigentümerin rechnet sowohl tagsüber als auch nachts mit nicht unerheblichen Lärmbelastigungen sowie einem Wärmestau.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Einbau einer Klimaanlage stellt eine bauliche Veränderung dar, die gemäß § 20 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann. Sie ist nicht gemäß § 20 Abs. 2 WEG privilegiert, und auch nicht gemäß § 20 Abs. 4, 1. Altern. WEG ausgeschlossen.

§ 20 Abs. 4, 2. Altern. WEG steht auch nicht entgegen. Eine unbillige Benachteiligung liegt dann vor, wenn einem Miteigentümer Nachteile zugemutet werden, die bei wertender Betrachtung nicht durch die mit der baulichen Veränderung bezweckten Vorteile ausgeglichen werden.

Es gilt demnach zwischen den Interessen der Eigentümer B, die den Einbau wünschen und davon profitieren und den Nachteilen der Anfechtenden, die von dem Einbauen Nachteile in Form von Lärm und Wärmezufuhr erwartet, abzuwägen. Mit dem Einbau der Klimaanlage als solchem sind noch keine Nachteile verbunden, sondern frühestens mit deren Betrieb. Zwar ist der Einbau-Beschluss gleichzeitig als Gestattung des Betriebs auszulegen, jedoch unterliegt dieser gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG Einschränkungen zum Schutz der übrigen Miteigentümer.

Da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Genehmigung des Klimagerätes die konkreten Auswirkungen auf die umliegenden Wohnungen nicht bekannt sind und wegen der Vielzahl von Faktoren die für die Fragen der Lärmübertragung und

Bildung eines Wärmestaus relevant sind, nicht prognostiziert werden können, ist der Umfang der tatsächlichen Nutzung des Klimagerätes ggf. nachgelagert zum Einbau zu regeln.

Da der Beschluss keine Vorgaben bezüglich der gestatteten Emissionen beinhaltet, die Abwehrrechte der übrigen Eigentümer aus § 14 Abs. 2 WEG unberührt lässt und das Kostenrisiko ausschließlich die Eigentümer B tragen, stellt die Beschlussfassung keinen Verstoß gegen § 20 Abs. 4 WEG dar und wahrt die Grundsätze der ordnungsmäßigen Verwaltung.

Praxis-Tipp:

Eine solcher Beschluss ist ob seiner Unbestimmtheit streitanfällig. Der maximal zulässige Lärmpegel oder die maximal erlaubte Wärmeabgabe – gemessen in der Nachbarwohnung - hätten besser gleich mitgeregelt werden sollen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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