

Titel:

Gestaltungsanspruch nach § 20 Abs. 3 WEG bei Installation eines Split-Klimageräts mit Durchbohrung der Außenwand

Normenketten:

WEG § 5 Abs. 2, § 9a Abs. 2, § 14 Abs. 2 Nr. 1, § 20 Abs. 3, § 21, § 44 Abs. 1 S. 2

BGB § 1004

Leitsätze:

1. Das Vorbefassungsgebot erfordert nicht, dass der Beschlussantrag exakt dem Antrag auf Beschlussersetzung entspricht. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei der Installation einer Klimaanlage handelt es sich um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums iSd § 20 I WEG, wenn hierfür eine Durchbohrung der Außenwand erforderlich ist. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine gem. § 20 III WEG relevante Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer ergibt sich nicht bereits daraus, dass mit von der Klimaanlage ausgehenden Einwirkungen in Form von Schall und Vibrationen in den Bereich des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer oder des gemeinschaftlichen Eigentums zu rechnen ist. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
4. Verlangt werden kann bei einer Beeinträchtigung des Sondereigentums grundsätzlich nur das Unterlassen der beeinträchtigenden Einwirkung, nicht hingegen eine bestimmte Maßnahme, wie die Beseitigung der Klimaanlage oder die Einstellung von deren Betrieb. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
5. Durch einen Gestaltungsbeschluss wird, selbst wenn dieser bestandskräftig geworden ist, die spätere Geltendmachung von Abwehransprüchen anderer Wohnungseigentümer wegen Immissionen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums infolge der Nutzung der baulichen Veränderung nicht ausgeschlossen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
6. Von einem Wohnungseigentümer beabsichtigte Durchbrüche einer tragenden Wand oder Fassadendurchbohrungen sind nicht ohne weiteres als beeinträchtigende bauliche Veränderungen einzuordnen. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
1. Bei der Prüfung einer relevanten Beeinträchtigung iSd § 20 Abs. 3 WEG sind grundsätzlich nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen, nicht aber die Auswirkungen des späteren Gebrauchs, zu berücksichtigen. (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Durchbohrung der Außenwand zur Installation einer Klimaanlage stellt keine relevante Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer dar, wenn die Maßnahme fachgerecht erfolgt, keine bleibenden Schäden zu erwarten sind und der bauwillige Eigentümer für sämtliche Schäden haftet. (redaktioneller Leitsatz)
3. Die abstrakte Möglichkeit eines Prozessrisikos wegen noch laufender Gewährleistungsfristen oder einer Unterschreitung des KfW-55-Standards begründet für sich genommen keine relevante Beeinträchtigung iSd § 20 Abs. 3 WEG. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

bauliche Veränderung, Klimaanlage, Wohnungseigentümergeinschaft, Beschlusssetzungsklage, relevante Beeinträchtigung, optische Veränderung, Gewährleistungsfrist, Klimasplitgerät

Vorinstanz:

AG Freising, Urteil vom 26.05.2025 – 1 C 742/24 WEG

Weiterführende Hinweise:

Revision zugelassen

Tenor

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Freising vom 26.05.2025, Az. 1 C 742/24 WEG, dahingehend abgeändert, dass folgender Beschluss durch das Gericht ersetzt wird:

„Dem Kläger wird gestattet in seiner Wohnung Nr. ... nachfolgender Beschreibung zu installieren:

eine Klimaanlage entsprechend Gestattet ist das Aufstellen eines Split-Klimageräts, und zwar ein Außengerät der Firma mit der Bezeichnung R-32 Multi-Split-Außengerät (2MXM40N Multisplit, R-32, DINEN 14511 entsprechend dem als Anlage A 1 dem Urteilstenor beigefügten Produktblatt oder eines zum Zeitpunkt der Installation mindestens gleichwertigen Nachfolgergeräts) zusammen mit einem Innengerät der Firma ... mit der Bezeichnung R-32 Wandgerät Stylish (FTXA20AW entsprechend dem als Anlage A 2 dem Urteilstenor beigefügten Produktblatt oder eines zum Zeitpunkt der Installation mindestens gleichwertigen Nachfolgergeräts). Zur Verbindung von Außen- und Innengerät ist es dem Kläger gestattet, eine Leitung durch die Außenmauer zwischen seiner Loggia und seiner Wohnung zu verlegen und hierzu die Fassade an einer Stelle zu durchbohren, an der sich keinerlei gemeinschaftliche Versorgungsleitungen befinden. Die Fassadendurchbohrung darf höchstens einen Durchmesser von 80 mm haben und ist unmittelbar hinter dem Außengerät (verdeckt) vorzunehmen. Die Fassadendurchbohrung ist nach Leitungsdurchführung fachmännisch zu versiegeln.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. ... trägt sämtliche mit dieser Maßnahme verbundenen Kosten einschließlich Folgekosten. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. haftet für sämtliche durch die Installation der Klimaanlage entstehenden Beschädigungen am Gemeinschaftseigentum“.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten kann die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit i. H. von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit i. H. von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen.

Entscheidungsgründe

I.

1

Der Kläger ist als Eigentümer der Wohnung Nr. im 1. Obergeschoss des Anwesens ..., Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft (im Folgenden: GdWE). Mit der Klage macht er einen Anspruch auf Fassung eines Beschlusses, mit dem ihm die Installation einer Klimaanlage im Bereich der zu seiner Wohnung gehörenden Loggia genehmigt wird, geltend.

2

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes einschließlich der in 1. Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils sowie das als Anlage K 2 vorgelegte Protokoll der Wohnungseigentümersversammlung vom 18.07.2024 Bezug genommen.

3

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 26.05.2025 abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, ein Anspruch des Klägers auf Gestattung der begehrten Maßnahme gem. § 20 III WEG bestehe nicht, weil die Gewährleistungsfrist gegenüber dem Bauträger, der das Gebäude errichtet und der auch dafür einzustehen habe, dass die Gebäudehülle den KfW 55-Standard einhalte, noch nicht abgelaufen sei und sich die GdWE bei der vom Kläger beabsichtigten Maßnahme der Gefahr aussetzen würde, dass sich der Bauträger bei Auftreten eines Mangels darauf berufen könnte, dieser sei durch die Arbeiten des Klägers verursacht worden. Das sich hieraus ergebende Prozessrisiko stelle eine relevante Beeinträchtigung i. S. des § 20 III WEG dar. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass mit dem KfW-Standard eine Förderung für klimafreundliches Bauen einhergehe. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Urteilsgründe verwiesen.

4

Gegen das Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt.

5

Er ist der Ansicht, ihm stehe gem. § 20 III WEG ein Anspruch auf Gestattung der Installation der Klimaanlage zu, da diese weder akustisch noch optisch oder bauphysikalisch zu einer relevanten Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer führe. Die geplante Installation werde technisch

fachgerecht erfolgen. Das Außengerät der Klimaanlage werde im Bereich des Sondereigentums des Klägers aufgestellt, sei von außen nicht sichtbar und halte sämtliche gesetzlichen Lärmgrenzwerte ein. Die Außenfassade werde durch eine punktuelle Bohrung von maximal 80 mm Durchmesser nur minimal tangiert, wobei die Stelle anschließend fachgerecht versiegelt und von dem Außengerät verdeckt werde. Die Gefahr, der Bauträger könne sich im Fall eines späteren Gewährleistungsprozesses auf einen unsachgemäßen Eingriff des Eigentümers berufen sei rein spekulativ und reiche für das Vorliegen einer relevanten Beeinträchtigung i. S. des § 20 III WEG nicht aus. Es sei vielmehr eine konkrete tatrichterliche Abwägung erforderlich, die sowohl die grundrechtlich geschützten Interessen des bauwilligen Eigentümers als auch die Belange der GdWE einbeziehe. Der Kläger habe ein berechtigtes Interesse an dem Einbau der Klimaanlage, da die Raumtemperaturen in seiner Wohnung im Sommer gesundheitlich belastend seien. Zu berücksichtigen sei darüber hinaus, dass der Kläger ausdrücklich erklärt habe, für sämtliche aus der Maßnahme resultierenden Schäden, auch verschuldensunabhängig, einzustehen. Hierdurch sei die GdWE bereits ausreichend rechtlich abgesichert. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung könnten überdies im Rahmen der Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung einen Wohnungseigentümer beeinträchtigt, grundsätzlich nur die unmittelbaren Auswirkungen der baulichen Veränderung selbst berücksichtigt werden, nicht hingegen Auswirkungen des späteren Gebrauchs oder nur hypothetische Risiken. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 30.07.2025 sowie den Schriftsatz der Klagepartei vom 16.10.2025 Bezug genommen.

6

Der Kläger beantragt zuletzt,

Das Urteil des AG Freising, Az.: 1 C 742/24 WEG, vom 23.04.2025, wird aufgehoben.

7

Das Gericht erkennt als Beschluss der WEG Folgendes an:

Dem Kläger wird gestattet in seiner Wohnung Nr. nachfolgender Beschreibung zu installieren:

eine Klimaanlage entsprechend Gestattet ist das Aufstellen eines Split-Klimageräts, und zwar ein Außengerät der Firma mit der Bezeichnung R-32 Multi-Split-Außengerät (2MXM40N Multisplit, R-32, DINEN 14511 entsprechend dem als Anlage K 1 beigelegten Produktblatt oder eines zum Zeitpunkt der Installation mindestens gleichwertigen Nachfolgergeräts) zusammen mit einem Innengerät der Firma ... mit der Bezeichnung R-32 Wandgerät Stylish (FTXA20AW entsprechend dem als Anlage K 1 beigelegten Produktblatt oder eines zum Zeitpunkt der Installation mindestens gleichwertigen Nachfolgergeräts). Zur Verbindung von Außen- und Innengerät ist es dem Kläger gestattet, eine Leitung durch die Außenmauer zwischen seiner Loggia und seiner Wohnung zu verlegen und hierzu die Fassade an einer Stelle zu durchbohren, an der sich keinerlei gemeinschaftliche Versorgungsleitungen befinden. Die Fassadendurchbohrung darf höchstens einen Durchmesser von 80 mm haben und ist unmittelbar hinter dem Außengerät (verdeckt) vorzunehmen. Die Fassadendurchbohrung ist nach Leitungsdurchführung fachmännisch zu versiegeln.

8

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. trägt sämtliche mit dieser Maßnahme verbundenen Kosten einschließlich Folgekosten. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. ... haftet für sämtliche durch die Installation der Klimaanlage entstehenden Beschädigungen am Gemeinschaftseigentum.

9

Die Beklagte beantragt,

Die Berufung wird kostenpflichtig zurückgewiesen.

10

Nach Auffassung der Beklagten ist das Amtsgericht zutreffend davon ausgegangen, dass auch die Gebäudehülle den KfW-55-Standard einhalten müsse und ein Prozessrisiko bestehe, sollte es zur Durchbohrung der Außenmauer im Zuge der Installation der Klimaanlage kommen. Hierbei handele es sich entgegen der Ansicht der Klagepartei auch nicht um eine lediglich mittelbare Auswirkung. Es sei zudem damit zu rechnen, dass bei Genehmigung der Installation einer Klimaanlage durch den Kläger weitere Eigentümer ein Klimagerät für ihre Wohnung installieren wollen und es dadurch zu weiteren Durchbohrungen der Außenwand des Gebäudes komme. Unabhängig davon lägen auch die anderen, von

Beklagtenseite bereits in erster Instanz vorgetragenen Beeinträchtigungen vor. So gehe mit der vom Kläger beabsichtigten Installation der Klimaanlage sowohl eine optische als auch eine akustische Beeinträchtigung einher. Die Beklagte bestreitet zudem, dass es in der Wohnung des Klägers in den Sommermonaten über Gebühr heiß wird. Sie ist darüber hinaus der Meinung, der vom Kläger gestellte Beschlussersetzungsantrag sei zu unbestimmt, da die Lage des Außengerätes nicht eindeutig beschrieben werde. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungserwidernung vom 30.09.2025 Bezug genommen.

11

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 25.03.2026, die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen und alle sonstigen Aktenbestandteile Bezug genommen.

II.

12

Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg.

13

Die auf eine gerichtliche Beschlussfassung gem. § 44 I Satz 2 WEG gerichtete Klage (Beschlussersetzungsklage) ist zulässig. Insbesondere ist das Rechtsschutzbedürfnis für die Klage gegeben. Insoweit gilt bei einer Beschlussersetzungsklage das sog. Vorbefassungsgebot. Voraussetzung für eine zulässig Beschlussersetzungsklage ist danach grundsätzlich, dass sich der Kläger vor der Anrufung des Gerichts um die Beschlussfassung der primär zuständigen Versammlung der Wohnungseigentümer (§§ 19 I, 23 I WEG) bemüht (vgl. BGH, Urteil vom 14.02.2025, Az: V ZR 86/24, juris Rn 5). Das ist vorliegend durch den in der Eigentümerversammlung vom 18.07.2024 unter TOP 8 gestellten Beschlussantrag (vgl. Anlage K 2) erfolgt. Dass der in der Eigentümerversammlung zur Abstimmung gestellte Beschlussantrag eine andere Modellnummer für das Außengerät benennt und auch im Wortlaut von dem Wortlaut des Beschlusses abweicht, der nach dem zuletzt gestellten Klageantrag durch das Gericht ersetzt werden soll, ist dabei unschädlich. Denn sowohl der in der Eigentümerversammlung gestellte Beschlussantrag als auch der mit der Klage geltend gemachte Antrag sind auf die Gestattung der Installation eines Split-Klimagerätes, bestehend aus einem Außengerät der Fa. ... mit der Bezeichnung R-32 Multi-Split Außengerät und einem Innengerät der Fa. ... mit der Bezeichnung R-32 Wandgerät Stylish, gerichtet, wobei zur Verbindung von Außen- und Innengerät bzw. Innengeräten eine Durchbohrung der Außenmauer im Bereich der zur Wohnung des Klägers gehörenden Loggia mit einem Durchmesser von maximal 80 mm erfolgen und das Außengerät unmittelbar vor dieser Durchbohrung auf den Boden der zur Wohnung des Klägers gehörenden Loggia aufgestellt werden soll. Soweit im Übrigen der Wortlaut des in der Eigentümerversammlung vom 18.07.2024 unter TOP 8 gestellten Beschlussantrags von dem mit im vorliegenden Verfahren – zuletzt – gestellten Klageantrag abweicht, hat das, wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt, keinen Einfluss auf den Anspruch gem. § 20 III WEG und erfordert daher keine erneute Vorbefassung der Eigentümerversammlung. Die Vorlage weiterer Informationen und Unterlagen in der Eigentümerversammlung durch den Kläger war für die Zulässigkeit der Klage darüber hinaus schon grundsätzlich nicht erforderlich (vgl. BGH, Urteil vom 14.02.2025, Az: V ZR 86/24, juris Rn 9).

14

Die Klage ist auch begründet. Dem Kläger steht gem. § 20 III WEG ein Anspruch auf Gestattung der von ihm begehrten und im Klageantrag beschriebenen Maßnahme zu.

15

Bei der vom Kläger beabsichtigten Installation der Klimaanlage handelt es sich um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums i. S. des § 20 I WEG, da hierfür eine Durchbohrung der Außenwand im Bereich der zu seiner Wohnung gehörenden Loggia erforderlich ist und die Außenwand gem. § 5 II WEG zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört. Nachdem die Installation einer Klimaanlage nicht zu den gem. § 20 II WEG privilegierten Maßnahmen zählt, besteht ein Gestattungsanspruch dabei nur unter den Voraussetzungen des § 20 III WEG.

16

Gemäß § 20 III WEG 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.

Zwar haben ausweislich des vorgelegten Protokolls der Eigentümerversammlung vom 18.07.2024 lediglich zwei Eigentümer für den zu TOP 8 gestellten Beschlussantrag gestimmt und hat der Kläger auch nicht vorgetragen, dass weitere Eigentümer außerhalb der Eigentümerversammlung ihr Einverständnis mit der von ihm begehrten Maßnahme erklärt hätten. Es fehlt damit an einem Einverständnis der überwiegenden Zahl der Wohnungseigentümer mit der vom Kläger begehrten Maßnahme. Eines solchen Einverständnisses bedurfte es aber auch nicht, weil die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer entgegen der Auffassung des Amtsgerichts durch die vom Kläger beabsichtigte Installation der Klimaanlage nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

17

Für die Beurteilung, wann eine relevante Beeinträchtigung i. S. des § 20 III WEG vorliegt, kann im Grundsatz auf die Rechtsprechung zu einer benachteiligenden baulichen Veränderung im Sinne der §§ 22 I Satz 2, 14 Nr. 1 WEG aF zurückgegriffen werden, da in § 20 III WEG lediglich eine sprachliche Anpassung dahingehend vorgenommen wurde, dass nicht mehr auf einen „Nachteil“, sondern auf eine „Beeinträchtigung“ abgestellt wird. Ob der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Gestattung einer baulichen Veränderung das Einverständnis anderer Wohnungseigentümer voraussetzt, hängt danach entscheidend davon ab, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. BGH, Urteil vom 14.02.2025, Az: V ZR 86/24, juris Rn 21).

18

Eine gem. § 20 III WEG relevante Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer ergibt sich nicht bereits daraus, dass, wie die Beklagtenseite vorträgt, mit von der Klimaanlage ausgehenden Einwirkungen in Form von Schall und Vibrationen in den Bereich des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer oder des gemeinschaftlichen Eigentums zu rechnen ist. Denn mögliche Beeinträchtigungen durch Schall und Vibrationen werden nicht durch die bauliche Veränderung selbst hervorgerufen, sondern erst durch einen späteren Gebrauch der Klimaanlage und können daher grundsätzlich nicht schon dem Anspruch auf Genehmigung der baulichen Veränderung entgegengehalten werden.

19

Für die Frage, ob eine bauliche Veränderung einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt i. S. des § 20 IV WEG ist bereits höchstrichterlich entschieden, dass es im Grundsatz nur auf die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen ankommt, während die Auswirkungen des späteren Gebrauchs im Rahmen des § 20 IV WEG grundsätzlich keine Berücksichtigung finden können, es sei denn, es ist für die Wohnungseigentümer schon bei der Gestattung evident, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen wird (vgl. BGH, Urteil vom 28.03.2025, Az: V ZR 104/24, juris Rn 11; BGH, Urteil vom 23.05.2025, Az: V ZR 128/24, juris Rn 8). Diese Grundsätze müssen nach Auffassung der Kammer im Rahmen der Beurteilung, ob eine relevante Beeinträchtigung i. S. des § 20 III WEG vorliegt, entsprechend gelten.

20

Gegen Beeinträchtigungen, die von dem Gebrauch des Sonder- oder des gemeinschaftlichen Eigentums durch einzelne Wohnungseigentümer ausgehen, stehen im Falle einer Beeinträchtigung im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums der GdWE gem. § 14 I Nr. 1 WEG und § 1004 I BGB i. V. mit § 9a II WEG und den übrigen Wohnungseigentümern im Falle einer Beeinträchtigung im Bereich ihres Sondereigentums gem. § 14 II Nr. 1 WEG und § 1004 I BGB Unterlassungsansprüche zu (vgl. BGH, Urteil vom 28.03.2025, Az: V ZR 104/24, juris Rn 11). Verlangt werden kann dabei aber grundsätzlich nur das Unterlassen der beeinträchtigenden Einwirkung, nicht hingegen eine bestimmte Maßnahme, wie im vorliegenden Fall die Beseitigung der Klimaanlage oder die Einstellung von deren Betrieb. Denn im Allgemeinen ist es dem Störer zu überlassen, durch welche Maßnahmen er die Beeinträchtigung abstellt und verhindert (vgl. BGH, Urteil vom 17.12.1982, Az: V ZR 55/82, juris Rn 17; BGH, Urteil vom 28.03.2025, Az: V ZR 185/23, juris Rn 8; Herrler in Grüneberg, 85. Aufl., Rn 33, 51 zu § 1004 BGB). Lediglich ausnahmsweise kann eine bestimmte Maßnahme verlangt werden, wenn sich die Beeinträchtigung im Einzelfall nur auf diese Weise abstellen bzw. verhindern lässt oder andere Maßnahmen nicht ernsthaft in Betracht kommen (vgl. BGH, Urteil vom 17.12.1982, Az: V ZR 55/82, juris Rn 17; BGH, Urteil vom 28.03.2025, Az: V ZR 185/23, juris Rn 8; Herrler in Grüneberg, 85. Aufl., Rn 33, 51 zu § 1004 BGB). Das spricht dagegen, einen Anspruch auf Gestattung einer baulichen Veränderung gem. § 20 III WEG allein wegen einer Beeinträchtigung, die nicht durch die

Baumaßnahme selbst, sondern erst durch eine spätere Nutzung des die Maßnahme verlangenden Wohnungseigentümers entsteht, zu verneinen, wenn nicht evident absehbar ist, dass der spätere Gebrauch des durch die Baumaßnahme veränderten Bauteils zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer führt, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht und daher eine von dem Gebrauch ausgehende Beeinträchtigung allein durch die vollständige Einstellung des Betriebs der Anlage abgestellt bzw. verhindert werden kann. Denn dadurch würde dem die Gestattung verlangenden Wohnungseigentümer auch ein Gebrauch, durch den den anderen Wohnungseigentümern kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil entsteht und der daher von ihnen grundsätzlich hinzunehmen wäre, unmöglich gemacht.

21

Durch einen Gestattungsbeschluss wird, selbst wenn dieser bestandskräftig geworden ist, die spätere Geltendmachung von Abwehransprüchen anderer Wohnungseigentümer wegen Immissionen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums infolge der Nutzung der baulichen Veränderung auch nicht ausgeschlossen (vgl. BGH, Urteil vom 28.03.2025, Az: V ZR 105/24, juris Rn 14; BGH, Urteil vom 23.05.2025, Az: V ZR 128/24, juris Rn 8). Ebenso wenig hindert ein bestandskräftiger Gestattungsbeschluss die GdWE daran, die Nutzung der baulichen Veränderung auf der Grundlage der für die Hausordnung eingeräumten Beschlusskompetenz (§ 19 II Nr. 1 WEG) auch später noch zu regeln (vgl. BGH, Urteil vom 28.03.2025, Az: V ZR 105/24, juris Rn 18; BGH, Urteil vom 23.05.2025, Az: V ZR 128/24, juris Rn 9). Für einen durch gerichtliches Gestaltungsurteil gem. § 44 I Satz 2 WEG ersetzten Beschluss gilt nichts anderes, da in diesem Fall das Gericht anstelle der Wohnungseigentümer entscheidet (vgl. BGH, Urteil vom 16.02.2018, Az: V ZR 148/17, juris Rn 10; BGH, Urteil vom 10.11.2023, Az: V ZR 51/23, juris Rn 7) und dem gerichtlich ersetzten Gestattungsbeschluss daher keine weiterreichenden Rechtswirkungen zukommen können, als einem von den Wohnungseigentümern gefassten Beschluss.

22

Dass es durch den späteren Betrieb der Klimaanlage, für deren Installation der Kläger die Gestattung mit vorliegender Klage verlangt, zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer in Form von Lärm und Vibrationen kommt, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht i. S. des § 20 III WEG, ist nicht evident. Denn Klimaanlagen, die für den heimischen Markt zugelassen sind, werden im Regelfall anerkannten Standards genügen (vgl. BGH, Urteil vom 28.03.2025, Az: V ZR 105/24, juris Rn 23). Der Betrieb einer üblichen Anforderungen entsprechenden Klimaanlage muss aber jedenfalls in gewissen Grenzen hingenommen werden (vgl. BGH, Urteil vom 28.03.2025, Az: V ZR 105/24, juris Rn 17). Anhaltspunkte können dabei auch im Wohnungseigentumsrecht die Grenzwerte der TA Lärm sein, die sich im Schwerpunkt mit mittel- und hochfrequentem Schall (Frequenzbewertung A) befassen (vgl. BGH, Urteil vom 10.10.2025, Az: V ZR 41/24, juris Rn 13; BGH, Urteil vom 28.03.2025, Az: V ZR 105/24, juris Rn 23). Dass die Grenzwerte der TA Lärm bei dem Betrieb der Klimaanlage zwangsläufig überschritten würden, drängt sich weder auf noch wurde das von der Beklagten dargelegt. Die Beklagte hat vielmehr lediglich erklärt, ausweislich der Schalldaten, die sich aus der von der Klagepartei vorgelegten Anlage K 1 ergeben, werde der für Wohngebiete in der Nacht geltende Grenzwert nach der TA Lärm von 40 dB regelmäßig überschritten. Dem ist die Klagepartei allerdings mit dem Argument entgegengetreten, bei den in der vorgelegten Beschreibung des Geräts angegebenen dB-Werten, handele es sich um die Werte, die direkt am Gerät gemessen würden, während es für die Frage, ob die Grenzwerte der TA Lärm überschritten würden, auf den Messwert im Bereich des Sondereigentums der anderen Wohnungseigentümer ankomme. Selbst wenn aber die Behauptung der Beklagtenseite zutreffen würde und durch den Betrieb der Klimaanlage die für Wohngebiete nachts geltenden Grenzwerte der TA Lärm überschritten würden, würde das einem Betrieb der Klimaanlage zumindest tagsüber nicht entgegenstehen (vgl. BGH, Urteil vom 10.10.2025, Az: V ZR 41/24, juris Rn 13). Eine Überschreitung der Grenzwerte der TA Lärm lediglich während der Nachtzeit kann daher dem Gestattungsanspruch gem. § 20 III WEG nicht entgegengehalten werden, sondern könnte nur einen Anspruch der übrigen Wohnungseigentümer gegen den Kläger gem. § 14 II Nr. 1 WEG und § 1004 I BGB i. V. mit § 906 BGB auf Unterlassung des Betriebs der Klimaanlage während der Nachtzeit begründen. Im Übrigen hat die Beklagte lediglich die Ausführungen des Klägers zu den zu erwartenden Lärmbelastigungen bestritten und erklärt, es sei mit Vibrationen durch die Aufstellung des Außengerätes zu rechnen. Dass bei dem Betrieb der Klimaanlage in jedem Fall die Grenzwerte der TA Lärm überschritten und es zwangsläufig zu einer relevanten Beeinträchtigung i. S. des § 20 III WEG kommen wird, ergibt sich daraus aber gleichfalls nicht.

Ebenso wenig, dass es zwangsläufig zu Vibrationen kommen wird, die zu einer relevanten Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer i. S. des § 20 III WEG führen.

23

Nachdem bei einer für den heimischen Markt zugelassenen Klimaanlage, wie dargelegt, von der Einhaltung anerkannter Standards im Regelfall ausgegangen werden kann und es vor diesem Hintergrund nicht evident ist, dass es bei dem Betrieb einer solchen Klimaanlage zwangsläufig zu einer relevanten Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer i. S. des § 20 III WEG kommen wird, hat es auf das Bestehen des Gestaltungsanspruchs des Klägers keinen Einfluss, dass er seinen Klageantrag bezüglich der Typenbezeichnung des Außengerätes auf den seitens der Kammer erteilten Hinweis, das von ihm vorgelegte Produktdatenblatt betreffe nicht das zunächst benannte Außengerät mit der Typenbezeichnung 2MXM40A9, geändert und stattdessen das im vorgelegten Produktdatenblatt aufgeführte Modell 2MXM40N im Klageantrag benannt hat und dass der Antrag neben den konkret bezeichneten Außen- und Innengeräten jeweils auch gleichwertige Nachfolgegeräte erfasst. Mit den gleichwertigen Geräten sind bei nächstliegendem Verständnis und wie der Kläger zur Erläuterung seines Klageantrags vorgetragen hat, solche gemeint, die auch in Bezug auf etwaige Immissionen einen gleichwertigen oder höheren Standard als die bezeichneten Geräte erfüllen. Da aber weder bei dem zunächst bezeichneten Außengerät, noch bei dem Außengerät, welches im zuletzt gestellten Antrag konkret bezeichnet wird, noch bei gleichwertigen Nachfolgegeräten evident ist, dass es beim Betrieb der Klimaanlage zwangsläufig zu einer relevanten Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer i. S. des § 20 III WEG kommen wird, kann der Kläger gem. § 20 III WEG verlangen, die Frage, welches der von seinem zuletzt gestellten Antrag erfassten Geräte tatsächlich zum Einsatz kommt, im Gestaltungsbeschluss offenzulassen und damit die Wahl, welches der vom Beschluss erfassten Geräte installiert wird, dem Kläger zu überlassen. Einer weiteren Konkretisierung des Antrags in Bezug auf das zu installierende Gerät bzw. die zu installierenden Geräte bedurfte es folglich nicht.

24

Die vom Kläger beabsichtigte Installation der Klimaanlage führt auch nicht zu einer im Rahmen des § 20 III WEG relevanten optischen Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer.

25

Für das Vorliegen einer relevanten Beeinträchtigung i. S. des § 20 III WEG reicht es nicht aus, dass das Klimagerät, wie von Beklagtenseite behauptet, von der Klagepartei aber bestritten wird, von außen, d. h. vom Gemeinschaftseigentum, anderen Wohnungen oder dem öffentlichen Straßengrund sichtbar ist. Denn nicht schon jede „Sichtbarkeit“ des veränderten Bauteils begründet einen rechtlich erheblichen Nachteil. Ein solcher Nachteil entsteht vielmehr erst dann, wenn die Veränderung des einzelnen Bauteils zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes führt. Das erfordert eine umfassende Wertung, bei der insbesondere die Bedeutung des veränderten Bauteils für den Gesamteindruck des Gebäudes und die Auswirkungen der beabsichtigten Veränderung für diesen Gesamteindruck zu berücksichtigen sind. Bezugspunkt der anzustellenden Wertung ist damit das Gebäude als Ganzes, nicht das einzelne Bauteil (vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2026, Az: V ZR 219/24, juris Rn 49).

26

Die Installation der Klimaanlage, deren Gestattung der Kläger im vorliegenden Verfahren begehrt, führt, wie die Kammer anhand der vom Kläger als Anlage K 4 vorgelegten Lichtbilder feststellen konnte, nicht zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes. Wie der Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 25.03.2026 nochmals erläutert und die Beklagtenseite auch nicht bestritten hat, zeigt das erste der als Anlage K 4 vorgelegten Lichtbilder das Nachbarhaus und ist auf den weiteren Lichtbildern jeweils der Balkon bzw. die Loggia der im ersten Obergeschoss gelegenen Wohnung des Klägers zu sehen, in deren Bereich das Außengerät aufgestellt werden soll. Nach den Angaben des Klägers soll das Außengerät auf den Boden der zu seiner Wohnung gehörenden Loggia direkt vor die in die Außenwand zur Leitungsdurchführung einzubringende Bohrung gestellt werden. Das ergibt sich auch aus dem gestellten Beschlussersetzungsantrag mit der erforderlichen Deutlichkeit, da nach diesem ausdrücklich das Aufstellen eines Split-Klimagerätes und nicht etwa dessen Anbringung an der Wand gestattet werden soll und die Fassadendurchbohrung unmittelbar hinter dem Außengerät (verdeckt) vorzunehmen ist. Nachdem aber die Brüstung der zur Wohnung des Klägers gehörenden Loggia, wie auf den vorgelegten Lichtbildern ersichtlich ist, überwiegend aus einem weißen Lochblech mit einem darüber befindlichen zweireihigen Geländer besteht, wird man ein dort in der Nähe zur Außenwand aufgestelltes Außengerät von außen allenfalls

schemenhaft und kaum unterscheidbar von auf der Loggia aufgestellten Möbelstücken, wie Tisch und Stühle, erkennen können. Eine erhebliche optische Veränderung des gesamten Gebäudes ist damit aber keinesfalls verbunden. Das gilt unabhängig davon, an welcher Stelle vor der Außenwand im Bereich der Loggia genau das Außengerät aufgestellt wird. Daher bedurfte es entgegen der Ansicht der Beklagten im Klageantrag auch keiner näheren Beschreibung der Örtlichkeit, an der das Gerät aufgestellt wird. Vielmehr kann der Kläger gem. § 20 III WEG verlangen, dass im Rahmen der Gestattung der Maßnahme ihm die genaue Wahl des Standortes des Außengerätes überlassen wird und eine weitergehende Konkretisierung des Standortes, als im gestellten Beschlussersetzungsantrag bereits erfolgt, im Gestattungsbeschluss unterbleibt.

27

Die für die Installation der Klimaanlage erforderliche Durchbohrung der Außenwand im Bereich der zur Wohnung des Klägers gehörenden Loggia bringt gleichfalls keine relevante Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer i. S. des § 20 III WEG mit sich.

28

Entgegen der Ansicht der Beklagten sind von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte Durchbrüche einer tragenden Wand oder Fassadendurchbohrungen nicht ohne weiteres als beeinträchtigende bauliche Veränderungen einzuordnen; ob sich andere Wohnungseigentümer durch derartige Eingriffe in die bauliche Substanz des Gemeinschaftseigentums verständlicherweise beeinträchtigt fühlen können, hängt vielmehr von einer tatrichterlichen Würdigung der Umstände des Einzelfalls ab. Wird die Maßnahme nach fachkundiger Planung und ggf. statischer Berechnung durch ein Fachunternehmen nach den Regeln der Baukunst durchgeführt, kann es an einer Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer fehlen; das gilt nicht nur für tragende Innenwände, sondern auch für Außenwände. Etwas anderes ergibt sich insbesondere nicht aus Art. 14 I GG. Denn auf die Eigentumsfreiheit können sich nicht nur die Wohnungseigentümer, die einen Eingriff in die Bausubstanz ablehnen, sondern auch die die Maßnahme verlangenden Wohnungseigentümer berufen. Ob ein Wanddurchbruch oder eine Fassadendurchbohrung eine beeinträchtigende bauliche Veränderung darstellt, kann daher nur auf Grund einer fallbezogenen Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen entschieden werden (vgl. BGH, Urteil vom 14.02.2025, Az: V ZR 86/24, juris Rn 22).

29

Die Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen ergibt vorliegend, dass die für die Installation der Klimaanlage erforderliche Fassadendurchbohrung nicht zu einer Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer führt, die über das bei einem geordneten Zusammenleben hinzunehmende Maß hinausgeht. Nach dem gestellten Antrag darf die Durchbohrung einen Durchmesser von höchstens 80 mm haben, ist an einer Stelle vorzunehmen, an der sich keinerlei gemeinschaftliche Versorgungsleitungen befinden und nach Leitungsdurchführung fachmännisch zu versiegeln. Das impliziert, dass die Maßnahme durch ein Fachunternehmen nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchgeführt werden muss und daher durch die Maßnahme bleibende Schäden an der Wand und der Fassadendämmung nicht zu erwarten sind. Anderes ergibt sich insbesondere nicht aus Ziffer 5.3 der von der Beklagtenseite als Anlage B 1 vorgelegten Baubeschreibung und dem darin enthaltenen Hinweis, dass eine Küchenabluftanlage in das vorliegende Lüftungs-System nicht integriert werden könne. Denn eine entsprechende Maßnahme, also die Integration einer Abluftanlage in das vorhandene Lüftungs-System, ist mit der vom Kläger beabsichtigten baulichen Veränderung nicht verbunden. Da die Kosten der Beseitigung etwaiger durch die Baumaßnahme verursachter Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum zudem der Kläger gem. § 21 I WEG, der neben den Kosten der Durchführung der Baumaßnahme auch sämtliche sonst kausal auf die bauliche Veränderung zurückzuführende Kosten erfasst (vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2026, Az: V ZR 219/24, juris Rn 50), zu tragen hätte, ist das Risiko für die übrigen Wohnungseigentümer überschaubar und überwiegt das Interesse des Klägers an der Durchführung der Maßnahme.

30

Eine andere Beurteilung ist auch nicht deshalb gerechtfertigt, weil die Gewährleistungsfrist gegenüber dem Bauträger noch nicht abgelaufen ist und die Beklagte befürchtet, aufgrund der Durchbohrung der Fassade wand könne der KfW 55 Standard nicht weiter eingehalten werden.

31

Entgegen den Ausführungen im amtsgerichtlichen Urteil reicht die abstrakte Möglichkeit, dass sich der Bauträger im Falle der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegen ihn wegen aufgetretener Mängel an der Gebäudehülle oder der Nichteinhaltung des geschuldeten KfW-55-Standards darauf berufen könnte, die Mängel seien durch die vom Kläger durchgeführte Fassadendurchbohrung verursacht worden, für die Annahme eines die Interessen des Klägers überwiegendes Interesse der anderen Wohnungseigentümer an der Unterlassung oder Zurückstellung der begehrten Maßnahme nicht aus. Dies gilt umso mehr, als, wie die Beklagtenseite in der mündlichen Verhandlung am 25.03.2026 auf Nachfrage der Kammer angegeben hat, die Gewährleistungsfrist am 30.06.2026 abläuft und zwischenzeitlich die aufgrund des Beschlusses zu TOP 9 der Eigentümerversammlung vom 18.07.2024 (Anlage K 2) in Auftrag gegebene Bestandsaufnahme des Gemeinschaftseigentums durch die Fa. ... vorliegt.

32

Dadurch werden der Nachweis über den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums vor Durchführung der vom Kläger beabsichtigten Baumaßnahme und die Durchsetzung etwaiger Gewährleistungsansprüchen gegenüber dem Bauträger erheblich erleichtert. Dass sich bei der erfolgten Bestandsaufnahme durch die Fa. ... irgendwelche Mängel an der Außenhülle und Hinweise auf die Nichteinhaltung des geschuldeten KfW-55-Standards ergeben hätten, hat die Beklagte darüber hinaus nicht vorgetragen.

33

Darauf, ob die erforderliche Fassadendurchbohrung mit anschließender Durchführung einer Leitung zur Verbindung von Außen- und Innengerät, wenn sie fachmännisch und nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt wird, tatsächlich dazu führen kann, dass der KfW-55-Standard nicht mehr erfüllt wird, was die Klagepartei bestritten hat, kommt es für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits nicht an. Denn allein aus der Unterschreitung des KfW-55-Standards ergibt sich für die anderen Wohnungseigentümer keine relevante Beeinträchtigung i. S. des § 20 III WEG. Die für den Betrieb der Klimaanlage anfallenden Energiekosten trägt gem. § 21 I WEG der Kläger. Dass sich durch die Installation der Klimaanlage auch die Energiekosten der GdWE oder der anderen Wohnungseigentümer erhöhen könnten, wird von der Beklagten weder behauptet noch ergeben sich hierfür sonst irgendwelche Anhaltspunkte. Unabhängig davon wären solche Mehrkosten, sofern sie die GdWE treffen sollten, Folgekosten der baulichen Veränderungen, die gem. § 21 I WEG ebenfalls der Kläger zu tragen hätte. Soweit die Beklagte auf die Inanspruchnahme einer KfW-Förderung für den Bau des Hauses hinweist, hat sie nicht vorgetragen und ist auch sonst nicht ersichtlich, dass die Fördergelder durch die GdWE oder die anderen Wohnungseigentümer in Anspruch genommen wurden, ebenso wenig, dass Fördergelder von der GdWE oder die anderen Wohnungseigentümer infolge der Durchführung der vom Kläger beabsichtigten Baumaßnahme wieder zurückgezahlt werden müssten. Für eine etwaige Rückzahlungspflicht der GdWE müsste gem. § 21 I WEG überdies wiederum der Kläger aufkommen. Dass bei einer Unterschreitung des KfW-55-Standards die Umwelt und damit letztlich die Allgemeinheit geschädigt werden, könnte einem Gestattungsanspruch gem. § 20 III WEG nur entgegengehalten werden, wenn die Einhaltung des KfW-55-Standards in der Teilungserklärung vereinbart worden wäre. Dies hat die Beklagte aber schon nicht behauptet und ergibt sich auch sonst nicht aus der Akte.

34

Die Befürchtung, die Gesundheit der übrigen Wohnungseigentümer könnte durch die für den Betrieb der Klimaanlage notwendigen Kältemittel bei einer unsachgemäßen Nutzung des Geräts und einem fehlerhaft durchgeführten Wechsel des Kältemittels gefährdet werden, reicht für das Vorliegen einer Beeinträchtigung, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht, ebenfalls nicht aus. Vielmehr ist, sofern keine konkreten Anhaltspunkte vorliegen, die dagegen sprechen, grundsätzlich davon auszugehen, dass das Klimagerät sachgemäß verwendet und gewartet wird. Ebenso ist davon auszugehen, dass für den heimischen Markt zugelassene Geräte anerkannten Sicherheitsstandards genügen und eine Gesundheitsgefährdung durch ihren Betrieb schon deshalb regelmäßig nicht zu befürchten ist.

35

Schließlich lässt sich der Gestattungsanspruch des Klägers auch nicht mit dem Argument verneinen, die Gestattung könne weitere Wohnungseigentümer dazu veranlassen, gleichfalls die Gestattung der Installation einer Klimaanlage für ihre Wohnung zu verlangen. Eine relevante Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer i. S. des § 20 III WEG kann sich hieraus schon deshalb nicht ergeben, weil weitere Wohnungseigentümer die Gestattung der Installation eines Klimagerätes nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 20 III WEG verlangen können, also nur dann, wenn entweder andere

Wohnungseigentümer hierdurch nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden oder alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die begehrte bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, damit einverstanden sind. Dagegen begründet allein der Umstand, dass dem Kläger die Installation eines Klimagerätes gestattet wurde, keinen Anspruch der anderen Wohnungseigentümer auf Gestattung der Installation auch eines Klimagerätes für ihre Wohnung. Ein solcher Anspruch ergibt sich insbesondere nicht aus dem auch von der GdWE zu beachtenden Gleichbehandlungsgrundsatz (vgl. Becker in Bärmann, 16. Aufl., Rn 208 zu § 25 WEG). Wenn nämlich die Installation der Klimaanlage, deren Gestattung von einem weiteren Wohnungseigentümer verlangt wird, andere Wohnungseigentümer im Gegensatz zu der Installation der Klimaanlage, deren Gestattung der Kläger verlangt, über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt, liegt schon kein vergleichbarer Sachverhalt vor, der eine Gleichbehandlung erfordern würde.

36

Im Rahmen der Abwägung der Interessen des bauwilligen Klägers mit den Interessen der übrigen Wohnungseigentümer war der Gestattungsanspruch nach § 20 Abs. 3 WEG im tenorierten Umfang daher im Ergebnis zu bejahen.

III.

37

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits beruht auf § 91 I ZPO.

38

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 709 Satz 2 ZPO.

39

Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. Das ergibt sich daraus, dass die Frage, ob auch bei der Beurteilung des Vorliegens einer relevanten Beeinträchtigung i. S. des § 20 III WEG grundsätzlich nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen, nicht aber die Auswirkungen des späteren Gebrauchs zu berücksichtigen sind, höchststrichterlich noch nicht abschließend geklärt ist. Wegen dieser Rechtsfrage hat bereits das Landgericht Berlin II im Urteil vom 25.07.2025, Az: 56 S 40/24 WEG, die Revision zugelassen. Das Verfahren wird beim Bundesgerichtshof unter dem Az: V ZR 162/25 geführt und ist auf den 12.06.2026 terminiert.

40

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde bereits in der mündlichen Verhandlung vom 25.03.2026 auf 11.068,24 € festgesetzt.